

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT) e DL n.º 60/2002, de 20 de março – Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (RJFII)
- Artigo: 2.º do CIMT e artigo 58.º-A a 58.º-P do RJFII
- Assunto: Transformação de uma sociedade anónima em sociedade de investimento imobiliário
- Processo: 2013003731 – IVE n.º 6281, com despacho concordante datado de 18.02.2014 da Subdiretora Geral da Área de Gestão Tributária – Património, por delegação do Diretor Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária foi apresentado um pedido de informação vinculativa sobre *"se da projetada operação de transformação de sociedade anónima ordinária (S.A.) em sociedade anónima de investimento imobiliário (SICAFI, S.A.) resulta um qualquer ato translativo da propriedade sobre bens imóveis que desencadeie, então factos tributários em sede de IMT."*.

### FACTOS APRESENTADOS

- 1 - A requerente é uma sociedade comercial sob a forma de sociedade anónima. O seu objeto social consiste na aquisição de imóveis para arrendamento ou destinados a outras formas de exploração onerosa; aquisição de imóveis para revenda; desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis com uma das aludidas finalidades, sendo face ao seu objeto social proprietária de vários imóveis;
- 2 - Neste âmbito, pretende transformar-se em sociedade de investimento imobiliário, abreviadamente "SIIMO";
- 3 - O Regime jurídico destas sociedades passou a estar previsto, após a alteração, através do D.L nº 71/2010, de 18 de junho, ao Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário "RJII" aprovado pelo Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março;
- 4 - A requerente refere que:
  - a) está em causa uma transformação simples ou formal em virtude dos sócios não pretenderem dissolver a sociedade;
  - b) concluída a transformação deverá passar a adotar a designação de A....., SICAFI, S.A;
  - c) manterá - materialmente - a atividade comercial, o seu número único de matrícula e de pessoa coletiva, sob a forma de uma SIIMO;
  - d) esta SIIMO será heterogerida como previsto no artigo 58.º-I do RJFII pela Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário S.A;
  - e) o capital social sofrerá um aumento por forma a cumprir a imposição legal prevista no artigo 58.º-E do RJFII.

### ANÁLISE

A transformação de sociedades, vem prevista no artigo 130.º do Código das Sociedades Comerciais, sob a epígrafe "Noção e Modalidades", e dispõe o seguinte:

*"1 - As sociedades constituídas segundo um dos tipos enumerados no artigo*

*1.º, n.º 2, podem adoptar posteriormente um outro desses tipos, salvo proibição da lei ou do contrato.*

*2 - As sociedades constituídas nos termos dos artigos 980.º e seguintes do Código Civil podem posteriormente adoptar algum dos tipos enumerados no artigo 1.º, n.º 2, desta lei.*

*3 - A transformação de uma sociedade, nos termos dos números anteriores, não importa a dissolução dela, salvo se assim for deliberado pelos sócios.*

*4 - As disposições deste capítulo são aplicáveis às duas espécies de transformação admitidas pelo número anterior.*

*5 - No caso de ter sido deliberada a dissolução, aplicam-se os preceitos legais ou contratuais que a regulam, se forem mais exigentes do que os preceitos relativos à transformação. A nova sociedade sucede automática e globalmente à sociedade anterior.*

*6 - A sociedade formada por transformação, nos termos do n.º 2, sucede automática e globalmente à sociedade anterior."*

A transformação de sociedades consiste na modificação do tipo societário, no presente caso de uma sociedade anónima para uma sociedade de investimento, abreviadamente SIIMO, não se verificando a dissolução da sociedade anterior nem se constituindo uma nova sociedade, apenas se converte a adopção de outro tipo legal de sociedade.

A requerente é proprietária de vários imóveis e pretende, transformar-se em sociedade de investimento imobiliário, cujo regime se encontra previsto nos artigos 58.º-A a 58.º-P do RJFII, e como tal questiona, se esta transformação da sociedade anónima, que se mantém com a mesma forma de SA assumindo o tipo especial de SIIMO terá implicações em sede de IMT.

Para tanto, torna-se necessário, verificar se das disposições normativas relativas aos factos tributários sujeitos a IMT, existe alguma, na qual o caso *sub judice*, se possa subsumir. Veja-se, por isso, o artigo 2.º do CIMT, referente à incidência objetiva e territorial, o qual aqui se dá por integralmente reproduzido.

Deambulando pelos vários n.ºs e alíneas daquela norma verifica-se que a transformação, tal qual vem referida no pedido, aparentemente, não se subsume em nenhum deles.

Isto porque:

A constituição da sociedade transformada em causa, embora com aumento de capital, facto que ocorrerá por imposição legal do artº 58 º-E do RJFII, significa uma transformação que opera na modificação do tipo societário assumindo a forma de sociedade anónima de capital fixo, que adotará a designação de SICAFI (artigo 58.º-B do RJFII), não configurando, por si só, uma incidência para efeitos de IMT.

A transformação desta sociedade não pressupõe qualquer transmissão com carácter de onerosidade, um dos pressupostos de tributação de IMT, insita na norma dos artigos 1.º e 2.º do CIMT.

#### CONCLUSÃO

Face ao exposto conclui-se que a modalidade de transformação reconduzida ao caso descrito no presente pedido não está sujeito a IMT.