

### FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais

Artigo: Artigo 49º (antigo artigo 46º)

Assunto: Benefícios fiscais em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis relativamente aos prédios da titularidade de fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular

Processo: 2010 000298 / IVE 548, com despacho de concordância de 2010.06.02 do Subdirector-Geral substituto legal do Director-Geral dos Impostos

Conteúdo: A partir da data de entrada em vigor da nova redacção introduzida pela Lei nº 53-A/2006, de 29 de Dezembro, no artigo 46º (actual artigo 49º) do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados de subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles não beneficiam das isenções de IMI e IMT previstas no nº 1 do actual artigo 49º do EBF, sendo-lhes, todavia, aplicável uma redução de 50% das taxas desses impostos.

A redacção desta norma suscita a dúvida quanto ao regime aplicável aos imóveis integrados em fundos mistos ou fechados de subscrição particular em que coexistem investidores qualificados e investidores não qualificados, devendo entender-se, no entanto, que a mera existência de investidores não qualificados é, só por si, suficiente para afastar a aplicação das isenções previstas no nº 1, ficando esses imóveis sujeitos a tributação em sede de IMT e IMI por metade das taxas.

É que a aplicação do regime previsto no nº 2 não se encontra subordinada à condição de que todas as unidades de participação do fundo em causa sejam subscritas por investidores não qualificados.

Esta interpretação surge completamente confirmada pela redacção da norma transitória contida na referida alínea j) do artigo 88º da Lei nº 53-A/2006, de 29 de Dezembro, a qual determina que o regime previsto no novo nº 2 do actual artigo 49º do EBF seja aplicável quando os imóveis estejam integrados em fundos de investimento mistos ou fechados de

subscrição particular por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles:

- i) constituídos após 1 de Novembro de 2006;
- ii) que realizem aumentos de capital após essa data, ou
- iii) cujas unidades de participação eram, à data de 1 de Novembro de 2006, detidas exclusivamente por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles.

Com efeito, caso tivesse sido intenção do legislador que o novo n° 2 do actual artigo 49° do EBF apenas fosse aplicável aos imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário mistos ou fechados detidos exclusivamente por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles mal se compreenderia a individualização da terceira situação, cuja existência apenas se afigura fazer sentido como uma medida de salvaguarda destinada a manter a aplicação das isenções estabelecidas no número 1 do actual artigo 49° do EBF relativamente aos fundos de investimento mistos ou fechados cujas unidades de participação fossem à data de 1 de Novembro de 2006 detidas quer por investidores qualificados quer por investidores não qualificados.

A alteração introduzida pela Lei n° 53-A/2006, de 29 de Dezembro, surge neste contexto como uma disposição que, na esteira das observações formuladas pelo Grupo de Trabalho para a Reavaliação dos Benefícios Fiscais, terá visado uma redução gradual dos benefícios concedidos aos fundos de investimento imobiliário, manifestando-se essa gradualidade quer através da distinção entre fundos de investimento abertos e fundos de investimento mistos ou fechados e, dentro destes, entre os exclusivamente detidos por investidores qualificados e os participados por investidores não qualificados, quer, ainda, através da criação de um regime transitório que, nomeadamente, salvaguardasse a

continuidade da aplicação do regime até aí em vigor relativamente aos imóveis detidos por fundos de investimento que à data de 1 de Novembro de 2006 fossem simultaneamente participados por investidores qualificados e por investidores não qualificados.

Finalmente, refira-se que a Lei n.º 3-B/2010, de 28 de Abril, veio através do seu artigo 109.º alterar o artigo 49.º do EBF revogando o seu n.º 2 e limitando a aplicação das isenções previstas no n.º 1 exclusivamente aos fundos de investimento imobiliário abertos, fundos de pensões e fundos de poupança-reforma, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.