

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Estatuto dos Benefícios Fiscais
Artigo/Verba:	Art.22º - Organismos de Investimento Coletivo
Assunto:	Conversão de uma sociedade anónima em sociedade de investimento e gestão imobiliária - enquadramento fiscal
Processo:	28411, com despacho de 2025-06-13, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	Uma sociedade comercial anónima, que exerce atividades comerciais no setor imobiliário, encontra-se em processo de conversão numa sociedade de investimento e gestão imobiliária (SIGI), com o propósito de dinamizar e potenciar a exploração do seu ativo.

Pretende-se confirmação de que, na ausência de uma norma que estipule expressamente o modo de apuramento do lucro tributável no período da conversão em SIGI, o enquadramento em sede de IRC deve ser aferido na data em que se dá o facto gerador do imposto, que, neste caso, é o dia 31 de dezembro do ano da conversão.

Do regime jurídico das SIGI

A figura das SIGI foi introduzida no ordenamento jurídico português pelo Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro, posteriormente alterado pela Lei n.º 97/2019, de 4 de setembro, diploma que define o respetivo regime jurídico.

As SIGI, cujas ações representativas do seu capital devem ser negociadas em mercado regulado, tanto podem ser criadas através da constituição ex novo de uma sociedade anónima como resultar da conversão de uma sociedade anónima ou até de um organismo de investimento imobiliário sob forma societária, tal como dispõem, respetivamente, os artigos 5.º e 6.º do regime jurídico das SIGI.

Tratando-se de SIGI constituída por conversão de sociedade anónima, vem estabelecer o n.º 4 do artigo 5.º do regime jurídico das SIGI que os efeitos se produzem no primeiro dia do período de tributação após a data do registo das alterações ao contrato de sociedade referidas nos números n.ºs 1 a 3 daquele mesmo artigo.

Para que uma sociedade anónima possa adquirir o estatuto de SIGI, nos termos do artigo 3.º do regime jurídico das SIGI, seja através da sua constituição seja através da conversão de uma sociedade anónima ou OIC sob forma societária já devidamente constituídos, deverá reunir cumulativamente os seguintes requisitos:

- Adotar o tipo de sociedade anónima e o modelo de fiscalização previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 413.º do CSC;
- Ter o objeto social definido no artigo 7.º;
- Ter capital social subscrito e realizado no montante mínimo de € 5.000.000, representado por ações ordinárias;
- Cumprir os limites constantes do artigo 8.º, quanto à composição do ativo e ao limite máximo de endividamento;
- A sua firma incluir a menção «Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, S. A.» ou «SIGI, S.A.»;
- As respetivas ações serem admitidas à negociação em mercado

regulamentado ou selecionadas para a negociação num sistema de negociação multilateral, nos termos do disposto no artigo 9.º (requisitos de negociação e dispersão do capital).

Quanto ao regime fiscal aplicável às SIGI, é o próprio regime jurídico que o determina. Segundo o artigo 11.º-A, é aplicável às SIGI o regime fiscal previsto no artigo 22.º do EBF, aplicando-se aos seus acionistas, por seu turno, as disposições previstas no artigo 22.º-A.

Regime fiscal da transformação de sociedades

O regime aplicável à transformação de sociedades consta dos artigos 130.º a 140.º do Código das Sociedades Comerciais (CSC), estabelecendo-se nos n.ºs 1 e 2 do artigo 130.º do CSC, que as sociedades constituídas sob um dos tipos enumerados no n.º 2 do artigo 1.º podem adotar, posteriormente, um outro desses tipos.

Do ponto de vista fiscal, a matéria relacionada com a transformação de sociedades consta do n.º 1 do artigo 72.º do Código do IRC (CIRC), aí se estabelecendo que a transformação de sociedades não implica uma alteração do regime fiscal que vinha sendo aplicado, uma vez que apenas se dá uma alteração na sua forma jurídica, sem que se registem mudanças nos seus elementos pessoal e patrimonial.

Portanto, para que se fale em transformação de sociedade é necessário que se registre uma alteração do seu tipo, o que não acontece nos casos de conversão de sociedade anónima em SIGI, onde não se regista qualquer alteração na sua forma jurídica, uma vez que o tipo de sociedade exigido é o mesmo, e que é, aliás, o único admissível no respetivo regime jurídico (Vd. al. a) do artigo 3.º do regime) - sociedade anónima.

Deve, portanto, considerar-se inaplicável o disposto no artigo 72.º do CIRC, dado não existir qualquer ato de transformação jurídica de sociedade, mas apenas uma mera conversão, consubstanciada na alteração dos estatutos, visando a sua adequação às exigências do respetivo regime jurídico das SIGI.

Regime fiscal aplicável às SIGI

Embora sejam considerados sujeitos passivos de IRC, tal como decorre da alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º do CIRC, as SIGI ficam sujeitas ao regime fiscal previsto no artigo 22.º do EBF, ficando os seus acionistas sujeitos ao regime fiscal previsto no artigo 22.º-A do EBF, uma vez que o artigo 11.º-A do Decreto-Lei n.º 19/2019 assim o determina.

De acordo com o referido regime, na determinação do lucro tributável destas entidades não são considerados os rendimentos referidos nos artigos 5.º, 8.º e 10.º do Código do IRS.

Como se pode ver, a tributação passou a fazer-se, de um modo geral, "à saída", ou seja, sobre os acionistas das SIGI, sejam eles pessoas singulares ou coletivas, uma vez que a maior parte dos rendimentos auferidos pelas SIGI não são tributados na esfera destas.

Modo de apuramento do lucro tributável no ano da conversão

Quanto ao regime fiscal aplicável no ano de conversão de sociedades em OIC, na ausência de uma norma que estipule expressamente como deve ser apurado o lucro tributável no período em que ocorre a conversão, o enquadramento em sede de IRC deve ser aferido na data em que se dá o facto gerador de imposto.

Para os sujeitos passivos de IRC sujeitos ao regime geral, o facto gerador, de acordo com o disposto no n.º 9 do artigo 8.º do CIRC, é fixado no último dia do período de

tributação, sendo este, via de regra, o dia de 31 de dezembro.

No entanto, no caso dos OIC, o facto gerador deve coincidir sempre com o ano civil, exceto quando se verificarem as situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 9 do artigo 22.º do EBF.

Portanto, no ano da conversão, o regime de tributação aplicável é determinado pela natureza jurídica do sujeito passivo na data em que se verifica o facto gerador do imposto, regime esse que deverá ser aplicável com respeito a todo o período em que ocorrer a conversão, ou seja, retroagindo os seus efeitos a 1 de janeiro desse ano.

Uma vez que as SIGI são tributadas nos mesmos termos que os OIC, faz sentido que no ano da conversão o tratamento fiscal seja também o mesmo.

Sucede que, no caso das SIGI, a conversão da qual resulta uma sociedade deste tipo produz, obrigatoriamente, os seus efeitos no primeiro dia do período de tributação seguinte ao do registo das alterações ao contrato de sociedade na Conservatória do Registo Comercial.

Desse modo, sendo a operação de conversão em SIGI registada em 2025, os efeitos da conversão só se verificarão a partir de 1 de janeiro de 2026, pelo que será forçoso concluir que, no momento em que se verificar o facto gerador de imposto do período da conversão (2025), a SIGI ainda estará sujeita ao regime geral de IRC, aplicando-se o regime especial dos OIC apenas a partir de 1 de janeiro de 2026.