

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
Artigo/Verba:	Art.2º - Incidência objectiva e territorial
Assunto:	Transformação de Sociedade por Quotas em Sociedade Anónima; Conversão de Sociedade Anónima em Sociedade de Investimento Coletivo- Art.º 2.º do CIMT; Art.º 1.º, n.º 1 do CIS; Verba 1.1 da Tabela Geral de Imposto do Selo (TGIS); Art.º 130.º CSC
Processo:	27431, com despacho de 2025-02-14, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação
Conteúdo:	I - PEDIDO

Nos termos do art.º 68.º da Lei Geral Tributária, foi apresentado o presente pedido de informação vinculativa (doravante PIV) sobre se "a conversão de uma sociedade de responsabilidade limitada em sociedade anónima e, subsequentemente, a sua transformação numa SIC [sociedade de investimento coletivo] - não constitui um facto tributário suscetível de desencadear a incidência do IMT" e Imposto do Selo.

### II - FACTOS

1 - A Requerente é uma sociedade por quotas, cujo objeto social consiste na conceção, promoção, construção, execução, fiscalização e avaliação de empreendimentos imobiliários e empreendimentos turísticos; administração de propriedades e prestação de serviços de gestão de empreendimentos imobiliários; compra, venda e revenda de imóveis adquiridos para esse fim; arrendamento de imóveis; investimentos imobiliários; construção civil; permutas, urbanizações, loteamentos gestão e projetos de investimento.

2 - No âmbito da prossecução das suas atividades, detém diversos imóveis.

3 - Em face da natureza da atividade desenvolvida e do seu contexto empresarial pretende a Requerente alterar a sua forma societária, transformando-se, num primeiro momento, em sociedade anónima e, posteriormente, num Organismo de Investimento Coletivo (OIC), tutelado pelo Regime de Gestão de Ativos (RGA), pretendendo, em concreto, a sua conversão de sociedade anónima em SIC.

4 - Conforme é referido no PIV, a gestão do património detido pela Requerente "passará a ser efetuada por uma sociedade gestora escolhida para o efeito, conforme determina o RGA, aprovado e publicado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril".

5 - Em face do exposto, a Requerente pretende que lhe seja prestada uma informação vinculativa, nos termos do art.º 68.º da LGT, confirmando que a operação em análise no presente pedido de informação vinculativa não suscita uma transmissão onerosa do direito de propriedade dos imóveis detidos pela Requerente, passíveis de preencher os pressupostos de incidência dos referidos impostos e, conseqüentemente, não constituirão factos tributários relevantes para efeitos de tributação em sede do IMT e do Imposto do Selo.

### III - ANÁLISE DO PEDIDO

A) TRANSFORMAÇÃO DE UMA SOCIEDADE POR QUOTAS NUMA SOCIEDADE ANÓNIMA

6 - Em primeiro lugar, cumpre-nos analisar se a transformação societária que irá ocorrer num primeiro momento, de sociedade por quotas em sociedade anónima, desencadeia algum facto tributário em sede de IMT.

7 - O regime da transformação de sociedades vem previsto nos art.ºs 130.º e seguintes do Código das Sociedades Comerciais (CSC), o qual, sob a epígrafe "Noção e Modalidades", dispõe o seguinte:

"1 - As sociedades constituídas segundo um dos tipos enumerados no artigo 1.º, n.º 2, podem adotar 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 adotar 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".

8 - A transformação de sociedades consiste, assim, na modificação do tipo societário, no presente caso, de uma sociedade por quotas para uma sociedade de anónima, não se verificando a dissolução da sociedade anterior, salvo se assim for deliberado pelos sócios, nem se constituindo uma nova sociedade, apenas se adotando outro tipo legal de sociedade.

9 - Na sequência da petição, foram solicitados esclarecimentos adicionais à Requerente no sentido de aferir "sobre a existência ou não de deliberação pelos sócios da Requerente acerca da dissolução da mesma", e a "[d]escrição das alterações do capital social da Requerente em resultado da operação projetada."

10 - A Requerente informou que "a sua conversão de sociedade comercial sob a forma de sociedade limitada para, em primeira linha, a forma de sociedade anónima e, posteriormente, para organismo de investimento coletivo ("OIC") sob a forma de sociedade de investimento coletivo ("SIC"), nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 208.º do RGA, conversão essa que não compreenderá, em momento algum, a sua dissolução", "[d]e igual modo, a operação projetada de conversão societária não importará qualquer modificação do montante do capital social da "X", nem implicará alterações na estrutura de participações da Requerente".

11 - De acordo com a al. d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

"A aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome coletivo, em comandita simples, por quotas ou anónimas, quando cumulativamente:

- i) O valor do ativo da sociedade resulte, direta ou indiretamente, em mais de 50 % por bens imóveis situados em território nacional, atendendo ao valor de balanço ou, se superior, ao valor patrimonial tributário;
- ii) Tais imóveis não se encontrem diretamente afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, excluindo a compra e venda de imóveis;
- iii) Por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75 % do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois casados ou unidos de facto, devendo em qualquer dos casos as partes sociais ou quotas próprias detidas pela sociedade ser proporcionalmente imputadas aos sócios na proporção da respetiva participação no capital social".

12 - Pelos elementos descritos no pedido, a dúvida poderá, porventura, surgir quanto à possibilidade desta transformação da sociedade se subsumir no conceito de "quaisquer outros factos".

13 - A ratio contida naquela expressão pretende englobar todos os factos tributários dos quais resulte uma situação de domínio da sociedade pelo(s) sócio(s) logo que atinja ou ultrapasse os 75% do capital social. Prima facie, parece não existir transmissão onerosa através de aquisição de ações, ou de qualquer outro facto; os sócios continuam a deter a mesma percentagem no capital social.

14 - Na expressão "quaisquer outros factos" contida na sublínea iii) apresentam-se, como exemplo, as divisões de quotas ou partes sociais ou as respetivas cessões, a reintegração ou redução de capital ou o aumento de capital social.

15 - Todavia, subsistindo a dúvida se, com a transformação da sociedade, existe novo domínio no capital social, além do já existente (100%), anteriormente à operação de modificação do tipo societário, foi solicitado parecer ao Centro de Estudos Fiscais e Aduaneiros (CEF).

16 - Embora incidente em matéria relativa à transformação de uma sociedade anónima em sociedade unipessoal por quotas, retira-se daquele Parecer, que "[o] CIMT tipifica quais as situações que dão origem a tributação por via do alargamento da noção de transmissão. A transformação das sociedades não é uma das situações tipificadas no alargamento da incidência. E percebe-se que assim seja porquanto estamos perante uma mesma pessoa coletiva que adotou um outro tipo social ou seja assumiu um conjunto de características diferentes, mas com a mesma personalidade jurídica ou seja, é o mesmo ente detentor dos mesmos direitos e deveres anteriores. Sabemos que a noção de pessoa coletiva corresponde a uma ficção jurídica criada pela ciência do direito para permitir que substratos de pessoas e bens possam atuar na ordem jurídica facultando e facilitando a organização da vida social e económica. (...).

No direito tributário é relevante a interpretação e abordagem económica da situação de facto, ou seja, a vantagem económica ou o efeito útil que se retira da situação factual. É com base nestes critérios que se construiu um conceito de transmissão em IMT diferente do comum, enquadrando todas as situações detetáveis em que o efeito económico do ato é equivalente à aquisição da propriedade. De entre estas destaca-se a detenção por um sócio de uma participação maioritária numa sociedade detentora de um bem imobiliário. Neste contexto a detenção de uma participação maioritária é equivalente à detenção do bem porquanto o sócio maioritário poderá fazer dele o que

bem entende. A transformação da sociedade em si mesma considerada não dá qualquer vantagem aos sócios ou à sociedade e não está na norma de incidência do IMT. Parece resultar claro que aquilo que determina a incidência em IMT não é a constituição de uma sociedade ou a sua transformação, mas "uma participação dominante em determinadas sociedades se o seu ativo for constituído por bens imóveis".

17 - Diremos, portanto, que a modalidade de transformação de sociedade por quotas em sociedade anónima e a ausência da dissolução da mesma não constitui um facto tributário que determine a transmissão onerosa do direito de propriedade dos imóveis da Requerente desencadeando, assim, a incidência de IMT e de IS - Verba 1.1.

#### B) CONVERSÃO DE UMA SOCIEDADE ANÓNIMA EM SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO (SIC)

18 - Passemos, então, à análise da incidência de IMT e/ou de IS, sobre a conversão de uma sociedade anónima para uma SIC, e não de quaisquer outros factos que possam ocorrer, designadamente para cumprimento das regras de composição do ativo da SIC, constantes do Regime de Gestão de Ativos (RGA), aprovado e publicado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, ou do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro, e que, eventualmente, venham a ser contemplados pelas normas de sujeição destes impostos.

19 - Pois bem, até à aprovação do atual RGA, a atividade de gestão coletiva de ativos era regulada pelo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado em anexo à Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, com as respetivas alterações, e pelo Regime Jurídico do Capital de Risco, Empreendedorismo Social e Investimento Especializado (RJCRESIE), aprovado em anexo à Lei n.º 18/2015, de 4 de março, igualmente, com as respetivas alterações.

20 - O RGA veio revogar o RGOIC e o RJCRESIE e, com este novo regime, adotou-se um quadro regulatório comum dos Organismos de Investimento Coletivo (OIC), regulando de forma unitária as matérias que estavam dispersas pelo RGOIC e pelo RJCRESIE, sendo promovido um alinhamento do direito nacional com o direito da União Europeia.

21 - Como já se referiu os OIC são regulados no RGA, o qual os define no seu art.º 2.º como "(...) instituições, dotadas ou não de personalidade jurídica, que têm como fim o investimento coletivo de capitais obtidos junto de investidores de acordo com uma política de investimento previamente estabelecida" e, no caso de serem dotados de personalidade jurídica, como se verifica na situação em apreço, assumem a forma societária, de sociedade de investimento coletivo, nos termos da al. a) do art.º 3.º deste Regime.

22 - Conforme minuta do Regulamento de Gestão do OIC remetido pela Requerente, no ponto 1.2 do seu Capítulo I, pode ler-se que "[o] OIC constitui-se como organismo de investimento coletivo alternativo, do tipo organismo de investimento imobiliário, sob a forma de sociedade anónima e sociedade de investimento coletivo, fechado, de capital fixo (doravante "SIC"), e constituiu-se por subscrição particular dirigida a investidores profissionais e não profissionais, nos termos do disposto nos art.ºs 61.º e 62.º Regime da Gestão de Ativos, aprovado pela Lei n.º 27/2023, de 28 de abril".

23 - Pode, ainda, ler-se, no ponto 1.3 do Capítulo I daquele Regulamento de Gestão, que "[a] constituição como SIC resultou de um processo de conversão de uma sociedade anónima comercial previamente existente (a então denominada "X", S.A.)

que tinha como objeto social a "concepção, promoção, construção, execução, fiscalização e avaliação de empreendimentos imobiliários e empreendimentos turísticos; administração de propriedades e prestação de serviços de gestão de empreendimentos imobiliários; compra, venda e revenda de imóveis adquiridos para esse fim; arrendamento de imóveis; investimentos imobiliários; construção civil; permutas, urbanizações, loteamentos, gestão e projetos de investimento", tendo sido adaptada ao regime aplicável aos OIC sob forma societária nos termos e para os efeitos dos artigos 61.º e 62.º do RGA.

24 - Na situação em análise, o presente OIA imobiliário irá ser heterogerido, o que quer dizer que será designada uma terceira entidade para o exercício da respetiva gestão, de acordo com o n.º 1 do art.º 61.º do RGA. De acordo com o Regulamento de Gestão, no ponto 2.1. "[a] SIC é gerida pela "Z", matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva ., ("Entidade Gestora") conforme o mandato aprovado pelos acionistas da SIC ("Acionistas)".

25 - Desta forma, a Requerente constituir-se-á como um organismo de investimento alternativo imobiliário, sob forma de sociedade de investimento coletivo fechado, heterogerido, nos termos do RGA. Isto significa que, de acordo com a tipologia prevista no art.º 5.º conjugado com a al. a) do n.º 1 do art.º 208.º do RGA, estaremos perante um organismo de investimento alternativo cujo objeto é o investimento em ativos imobiliários, designado "OIA imobiliário".

26 - As SIC não constituem um tipo societário específico, assentando antes no tipo societário de sociedade anónima, pelo que sempre que uma sociedade comercial se constitui como SIC não existe, em sentido técnico-jurídico, uma transformação, apelidando-se essa operação de conversão (e não de transformação).

27 - Assim, o aproveitamento de uma sociedade comercial para efeitos de constituição de uma SIC não configura uma transformação, pelo que não tem cabimento a aplicação do regime de transformação previsto no CSC (art.º 130.º).

28 - Desta forma, na situação em concreto, entende-se que, após a transformação da Requerente em SA, a sua mera conversão num OIA imobiliário sob forma societária, implica estarmos perante o mesmo ente jurídico.

29 - Pergunta-se então: sendo a Requerente proprietária de imóveis e pretendendo, por razões várias, a final, converter-se numa SIC, cujo regime se encontra previsto no RGA, esta conversão terá implicações em sede de IMT e de IS - Verba 1.1?

30 - Voltamos a frisar que o enquadramento fiscal que se fará neste ponto B) do PIV apenas contempla a conversão, de per si, da SA numa SIC e não de quaisquer outros factos que possam ocorrer, designadamente para cumprimento das regras de composição do ativo da SIC e que, eventualmente, integrem normas de incidência de IMT e/ou de IS.

31 - Ora, para o efeito, torna-se necessário verificar se, das disposições normativas relativas aos factos tributários sujeitos a IMT, existe alguma na qual o caso em apreço se possa subsumir.

32 - Veja-se, assim, o art.º 2.º do CIMT, referente à incidência objetiva do IMT. Nenhuma das situações de sujeição elencadas se refere, ou sequer se aproxima, da noção da figura jurídica de conversão societária como facto tributário sujeito a IMT. Nestas conversões, só por si, não há qualquer transmissão, pressuposto obrigatório para tributação em IMT.

33 - De acordo com o disposto nos vários números e alíneas do art.º 2.º do CIMT, conclui-se que assim como a transformação, também a conversão societária, tal qual vem referida no pedido, não tem enquadramento em nenhum deles.

34 - No que se refere ao imposto do selo, o art.º 1.º do respetivo Código, estabelece, entre outros, que este imposto incide sobre as transmissões jurídicas previstas na Tabela Geral e a verba 1.1 da TGIS sujeita ao imposto a aquisição onerosa ou gratuita do direito de propriedade ou figuras parcelares desse direito sobre imóveis.

35 - E, no caso em apreço a conversão desta sociedade anónima em SIC não preenche nenhuma das normas de incidência objetiva previstas nos art.ºs 1.º e 2.º do CIMT nem do art.º 1.º do CIS e da verba 1.1 da TGIS.

36 - Diremos, portanto, que a modalidade de conversão desta SA em SIC reconduzida ao caso descrito no presente pedido de informação vinculativa, por si só, não está sujeita a IMT ou a IS - verba 1.1 da TGIS.

#### IV - CONCLUSÕES

37 - Em face ao exposto, conclui-se que:

38 - A transformação de uma sociedade por quotas numa sociedade anónima, na modalidade sem dissolução (cf. n.º 3 do art.º 130.º do CSC), apenas opera a modificação do tipo societário, não configurando esta situação, por si só, um facto tributário sujeito a IMT ou de IS.

39 - Sempre que uma sociedade comercial, de tipo anónimo, se constitui como SIC não existe, em sentido técnico-jurídico, uma transformação, pelo que se costuma apelidar essa "operação" de conversão (e não de transformação), devendo concluir-se que o aproveitamento de uma sociedade comercial para efeitos de constituição de uma SIC não configura uma transformação de sociedades.

40 - Na situação em concreto, a mera conversão da Requerente de uma sociedade anónima em SIC, por si só, também não se subsume em qualquer norma de incidência de IMT e/ou de IS.