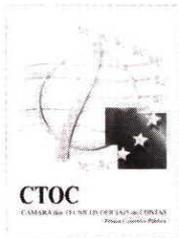




ID: 23493811

19-01-2009



ANÁLISE DA **CTOC**

**Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional**



Pedro Aperiá

**Arrendamento** | Definido o enquadramento jurídico dos FIIAH, a resposta caberá ao mercado.



**AMÂNDIO FERNANDES SILVA, JURISTA DA CÂMARA DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS**

➔ A criação de um regime especial temporário aplicável aos fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH) foi a principal inovação introduzida, em termos fiscais, pelo Orçamento do Estado para 2009, Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro. Estamos perante fundos isentos dos principais impostos, residindo aí o seu maior poder de atracção.

De acordo com as intervenções públicas dos responsáveis do Ministério das Finanças, o presente regime visa apoiar as pessoas que estejam com dificuldade em pagar as prestações mensais dos empréstimos relativos à compra de casa.

Em termos sintéticos, os proprietários vendem a sua habitação ao FIIAH e celebram com este um contrato de arrendamento, passando de proprietários a arrendatários, pagando uma renda mensal inferior. Com a celebração do contrato de arrendamento, constitui-se também um direito de opção de compra do imóvel pelo arrendatário (ou seja, vende e arrenda com direito de re-

compra).

Os benefícios da criação deste regime poderão também estender-se aos bancos e ao próprio sector da construção.

Na actual crise económica, o nível de incumprimento no pagamento dos créditos à habitação aos bancos aumentou significativamente o que, conjugado com a descida acentuada do valor dos imóveis em determinadas zonas do País, tem como consequência a impossibilidade de os bancos recuperarem com a execução das hipotecas o valor total do empréstimo concedido. Mais: os bancos, ao transferirem para um fundo estes créditos mal parados, evitam a litigância que lhes está associada e podem também retirá-los do respectivo balanço.

Em termos similares, as empresas da construção civil que, face à diminuição da procura, não conseguem vender os prédios novos, poderão, mediante a constituição ou alienação a um FIIAH, promover o arrendamento dos imóveis que têm em carteira.

**Regime jurídico do FIIAH**

Os FIIAH são constituídos sob a forma de fundos fechados de subscrição pública ou de subscrição particular. Um ano após a sua constituição, o valor dos activos do fundo devem atingir um montante mínimo de dez milhões de euros e, quando constituídos com o recurso a subscrição pública, ter pelo menos 100 participantes, cuja participação individual não pode exceder 20% do valor do activo total do fundo. Por outro lado, pelo menos 75% do FIIAH deve ser constituído por imóveis situados em território nacional destinados à habitação permanente.

O principal atractivo do presente regime é, sem dúvida, o fiscal. Conforme se constata pela análise do quadro abaixo, estamos perante um fundo isento dos principais impostos.

**Definição do preço dos imóveis e das rendas**

Do ponto de vista do particular que pretende vender o seu imóvel ao FIIAH, os aspectos mais importantes deste novo regime prendem-se com o preço de venda e recompra do imóvel, bem como com o valor da renda.

Assim, nos termos do artigo 1.º da Portaria n.º 1553-A/2008, de 31 de Dezembro, que define o regime jurídico a que ficam sujeitos os imóveis adquiridos por um fundo de investimento imobiliário, o preço de aquisição do imóvel para arrendamento resulta do acordo entre o FIIAH e o particular, não podendo este valor ser superior ao resultante

da avaliação realizada por peritos avaliadores.

O preço de recompra, ao abrigo do exercício do direito de opção, terá com base o valor de venda do imóvel ao FIIAH, actualizado de acordo com a variação do índice harmonizado de preços no consumidor, mensalmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), não podendo ser superior ao valor resultante da variação mensal do índice. Se a recompra for efectuada menos de dois anos após a venda do imóvel ao FIIAH, ao valor do imóvel acrescem os encargos suportados pelo FIIAH, nomeadamente, os custos de avaliação, de transmissão e registo do imóvel.

Caso o arrendatário não exerça o direito de opção, terá direito a receber o valor correspondente à diferença entre o valor da alienação futura do imóvel a terceiros e o valor actualizado, nos termos referidos no parágrafo anterior, da aquisição do imóvel pelo FIIAH.

No entanto, a este valor são deduzidas as despesas de colocação do imóvel no mercado, eventuais rendas vencidas e não pagas, bem como, no caso de cessação antecipada do contrato de arrendamento, as rendas vencidas relativas ao período entre o momento da cessação antecipada do contrato e o momento da alienação do imóvel a terceiro, tendo como limite as rendas até ao termo do contrato de arrendamento.

Por último, o valor das rendas dos contratos de arrendamento celebrados pelos FIIAH resulta de acordo entre as partes, actualizado anualmente de acordo com os coeficientes de

**REGIME FISCAL DOS FIIAH**

IRC	Isenção de IRC dos rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo FIIAH constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2013.
	Isenção de IRC dos rendimentos respeitantes a unidades de participação (UP), pagos ou colocados à disposição dos titulares, excluindo-se o saldo positivo entre as mais e menos-valias que resultem da venda das UP.
IRS	Isenção de IRS dos rendimentos respeitantes a unidades de participação (UP), pagos ou colocados à disposição dos titulares, excluindo-se o saldo positivo entre as mais e menos-valias que resultem da venda das UP.
	Isenção de IRS das mais-valias que resultem da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos fundos de investimento que ocorra por força da conversão do direito de propriedade num direito de arrendamento. (1)
	Dedução à colecta das rendas pagas pelos arrendatários dos imóveis.
IMI	Isenção de IMI dos prédios que integram o FIIAH.
IMT	Isenção de IMT quer na aquisição dos prédios pelos FIIAH quer no exercício de opção pelo arrendatário.
IMPOSTO DO SELO	Isenção de imposto do Selo em todos os actos relativos à transmissão dos prédios urbanos destinados à habitação permanente que ocorra por força da conversão do direito de propriedade dos imóveis num direito de arrendamento, bem como nos actos destinados ao exercício da opção de compra.
TAXAS DE SUPERVISÃO	Isenção de taxas de supervisão.

(1) Se o sujeito passivo, terminando o contrato de arrendamento, não vier a exercer o direito de opção de compra até 31 de Dezembro de 2020, esta isenção cessa, ficando as mais-valias sujeitas a tributação. O n.º 4 do artigo 8.º do Regime Jurídico dos FIIAH prevê expressamente a suspensão dos prazos de caducidade e prescrição durante o período de duração do contrato de arrendamento.

finidos pelos artigos 24.º e 25.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, diploma que aprovou o Novo Regime de Arrendamento Urbano.

Em conclusão, o presente regime pretende atingir dois objectivos fundamentais: o primeiro, acudir a situações de dificuldade e, o segundo, incentivar o arrendamento para habitação própria permanente. Para este efeito, saudamos a criação de um regime fiscal extremamente favorável.

Definido o enquadramento jurídico, a resposta caberá ao mercado.