



PATRIMÓNIO

# Grandes empresas conseguem evitar novo imposto

O adicional ao IMI começou por ser apresentado como um imposto sobre fortunas e acabou como imposto para os grandes grupos que não estão sujeitos à concorrência externa. Mas nem isso é garantido.

ELISABETE MIRANDA

elisabetemiranda@negocios.pt

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Quem vai, afinal, pagar o adicional ao IMI? Em teoria, os contribuintes singulares com elevado património e as empresas que não tenham prédios afectos à indústria ou à actividade turística, isto desde que a totalidade dos imóveis exceda os 600 mil euros de valor patrimonial tributário. Isto é a teoria, porque, na prática, não é bem assim: há quem suporte o imposto (e até duramente, por via do regime especial de grupos) e há quem consiga não pagar nada. Tudo depende do modo como o património está organizado.

À luz da proposta de Orçamento do Estado para 2017, (OE/2017) os prédios afectos à actividade industrial ou que estejam licenciados para o turismo estão expressamente fora deste imposto – todos os outros estão sujeitos. Para atenuar a discriminação criada para com o comércio e serviços, prevê-se que, caso os imóveis estejam directamente afectos a estas actividades, eles só pagam o adicional (AIMI) pelo valor que exceder os 600 mil euros de

valor patrimonial tributário (VPT).

Esta é a regra geral, para ser aplicada àquelas sociedades que tenham os prédios directamente registados nos respectivos balanços – com a agravante de, caso tenham aderido ao regime especial de tributação de grupos (RETGS), o limite dos 600 mil euros apenas contar uma vez, pela soma de todos os VPT. Em geral, as empresas podem atenuar a tributação deduzindo os custos do AIMI ao rendimento.

## Concentrar e arrendar = AIMI nulo ou reduzido

Contudo, quando os grupos económicos optam por concentrar todo o seu património numa sociedade imobiliária que, por seu turno, cobra rendas ao resto do grupo, as regras são diferentes – e o imposto a pagar poderá ser nulo ou muito atenuado.

Isto ocorre porque a proposta de OE contém uma outra disposição permitindo que as sociedades que tenham os seus imóveis arrendados abatam à colecta das rendas o valor do AIMI (ou, alternativamente, ao rendimento, o que é menos favorável), embora com a ressalva de que, por esta via, o valor global do IRC não pode reduzir-se em mais de 10%.

Esta modalidade de venda com arrendamento é comum, por exemplo, no sector da distribuição e entre sociedades com maior músculo financeiro. Joaquim Pedro Lampreia,

advogado da VdA, confirma que “a maioria dos grupos tem os seus imóveis dentro de sociedades dirigidas para esse objecto e que tratam de serviços conexos como segurança ou limpeza e que depois arrendam às várias empresas do grupo”. Ricardo Reis, da Deloitte, confirma que a concentração com posterior arrendamento “é uma prática habitual entre os grandes grupos, sobretudo para as novas aquisições”. Menos habitual é ter nestas sociedades os imóveis das sedes, por exemplo, por se-



**A maioria dos grupos tem os seus imóveis dentro de sociedades dirigidas para esse objecto [arrendamento ao grupo].**



JOAQUIM PEDRO LAMPREIA  
Sócio da VdA



O Governo está a ser pressionado para aligeirar o AIMI para as empresas na discussão do

rem mais antigos e a sua transferência representar custos em termos de IMT. Segundo Ricardo Reis, estas sociedades são, depois, usadas muitas vezes para “tornar líquidos os activos patrimoniais”, ou seja, conseguir entrada de liquidez através de operações de financiamento em que abrem o capital a investidores ainda que sem perder o controlo. Nestes casos, são empresas que terão de ter lucros e, naturalmente, colecta de IRC à qual poderão deduzir o AIMI dos prédios arrendados – embora possa haver sociedades que apontem para colectas mínimas ou neutras.

Em suma, resume Miguel C. Reis, da PLMJ, “nas empresas que têm os imóveis tomados de arrendamento, o senhorio tem a vantagem da dedução à colecta e não saem prejudicadas”.

Assim sendo, e à luz das regras que, por agora, estão em cima da mesa, “quem vai sofrer mais com o adicional ao IMI é o comércio que não esteja estruturado desta forma e que tenha já alguma dimensão”, sistematiza Ricardo Reis.

## Fundos: de paraíso fiscal à marginalização

Outro regime ainda se aplicará às empresas que tenham parqueado os imóveis em fundos de investi-



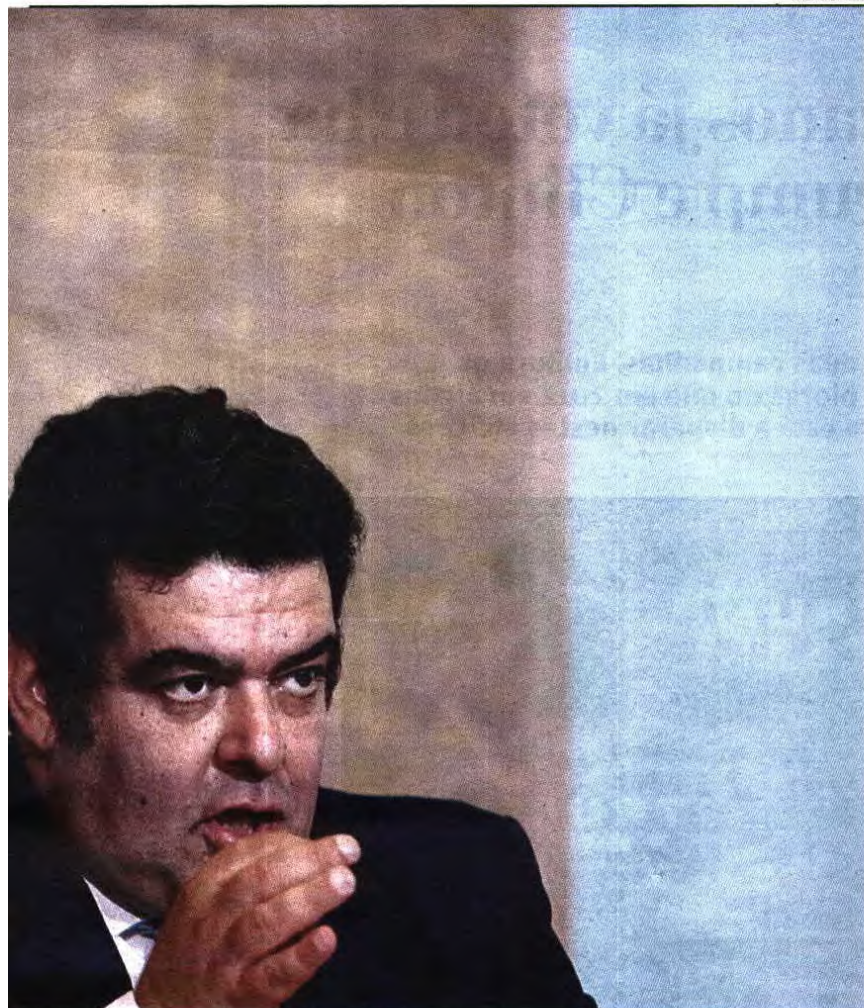
**Quem vai sofrer mais é o comércio que não esteja estruturado desta forma e que tenha já alguma dimensão.**



RICARDO REIS  
Sócio da Deloitte



Bruno Simão



na especialidade.

mento imobiliário, o que, no passado, lhes permitiu beneficiar das isenções de IMI que só em 2016 foram extintas.

Aqui, não sendo os fundos pessoas colectivas, não se lhes aplica a isenção de 600 mil euros de VPT, pelo que, sempre que um fundo tenha sob gestão um prédio ou conjunto de prédios que ultrapassem aquele patamar, pagam AIMI sobre a totalidade. E aqui está a primeira penalização face ao "regime geral".

Além disso, como após a reforma da tributação de 2015, os FII deixaram de ter colecta de IRC, não vão poder deduzir o AIMI como custo. E se tiverem prédios arrendados, não poderão deduzir o AIMI à colecta, suportando-o a 100%, o que, directa ou indirectamente, penalizará a sociedade que os controla.

#### Mudanças à vista?

É este mosaico de regimes que tem feito o sector do comércio e serviços mobilizar-se con-

tra o novo imposto. Quer a CCP quer a APED têm vindo a criticar a discriminação negativa a que o comércio e os serviços estão sujeitos e não compram o argu-



**Os grupos têm uma vantagem significativa em olharem para a forma como organizam o seu património.**



**MIGUEL C. REIS**  
Sócio de PLMJ Fiscal

mento de que, ao contrário dos sectores excepcionados, não estão sujeitos a concorrência externa. "Trata-se de uma visão da economia do século XIX", apontou recentemente João Vieira Lopes, presidente da CCP.

Mas não é só. A própria discriminação dentro do sector, com a indústria e o turismo de fora, não é bem recebida. "Cada caso é um caso. Há quem tenha os imóveis no balanço, há quem tenha uma parte arrendada, em regime de fundos, em lease-back... Mesmo as grandes empresas têm diferentes afectações dos imóveis", sustenta Ana Trigo Morais, directora-geral da APED, que espera que o Governo ainda emende a mão durante a discussão da proposta de OE/2017 na especialidade. Disso mesmo se assegurará a CCP, que está empenhada em usar o AIMI como trunfo para a viabilização de um acordo para a subida do salário mínimo, na concertação social. ■

## TOME NOTA Adicional ao IMI nas empresas: cada caso é um caso

**A forma como os grupos económicos organizam o seu património vai interferir na factura do adicional ao IMI. Veja alguns exemplos.**

### IMÓVEIS NO BALANÇO DAS SOCIEDADES

Para quem tem imóveis de baixo valor, pode ser mais favorável ter os imóveis dispersos pelas diversas sociedades, já que, em todas elas beneficiam da isenção base dos 600 mil euros. Contudo, quem estiver nesta situação e tiver optado pelo regime especial de tributação de grupos (RETGS) só beneficia dos 600 mil euros uma vez.

### IMÓVEIS CONCENTRADOS NUMA SOCIEDADE

Ter os imóveis concentrados numa sociedade que depois os arrenda ao resto do grupo, é, no contexto do futuro AIMI, um bom modelo. Isto porque as rendas pagas pelo grupo podem ser deduzidas à colecta dos rendimentos prediais da sociedade imobiliária, permitindo absorver o imposto suportado. Esta possibilidade está limitada pelo tecto previsto no artigo 92º do Código do IRC.

### IMÓVEIS PARQUEADOS EM FUNDOS

Face à actual configuração da lei, parece ser a pior opção para parquear imóveis. Após a reforma da tributação operada em 2015, os FII deixaram de ter colecta de IRC, distribuem os seus lucros aos investidores que, por seu turno, são tributados na sua esfera pessoal. Ora, como não têm colecta, não podem deduzir o AIMI como custo. E, no caso de serem fundos que arrendam os imóveis que detêm, também não podem deduzir o AIMI à colecta dos rendimentos prediais. Os FII são, na sua maioria, veículos de investimento colectivo. Mas as empresas que tenham os seus próprios fundos como forma de gestão do seu património, acabaram por suportar o imposto sem quaisquer alívios na colecta. Aos fundos também não se aplica o limiar de isenção até 600 mil euros, uma vez que não estão perante pessoas colectivas.

## Tratamento diferenciado potencia reorganizações

Até que o Orçamento do Estado esteja aprovado e promulgado, muitas propostas de alteração não-de-se apresentadas, até por força da pressão que os diversos lóbis exercem junto do Governo para que o novo adicional ao IMI (AIMI) seja aligeirado. Porém, a manter-se o actual cenário, é certo que as empresas e seus consultores se mexerão para minimizar a factura.

"Os grupos têm uma vantagem significativa em olharem para a forma como se organizam", afirma Miguel C. Reis, sócio de PLMJ. Tendo em conta que a maioria opta por ter o seu património imobiliário parqueado em empresas criadas para o efeito, tirá-lo de lá também terá custos fiscais, pelo que "será preciso fazerem contas entre o imposto que pagarão sobre as mais-valias, IMT e Selo e compararem com o AIMI e ver se compensa a médio e longo prazo", concretiza.

Ricardo Reis, partner da Deloitte, também não tem dúvidas: estas novas regras do AIMI "criam um incentivo a operações de reorganização, sobretudo para as novas aquisições de património imobiliário". Tudo "dependerá da dimensão, mas provavelmente alguns grupos vão ter de ver se não será mais vantajoso que cada empresa tenha os seus próprios imóveis" para poderem beneficiar da dedução dos 600 mil euros ao VPT, pelo menos para o património afecto ao seu funcionamento.

E não serão só as empresas a repensar o futuro do seu património imobiliário. Entre as famílias grandes proprietárias também haverá que fazer contas à vida por forma a aproveitar o mais possível a dedução dos 600 mil euros. E como se faz isso? dispersando capital. Seja por empresas seja, por exemplo, recorrendo à figura do usufrutuário, que ficará responsável pelo AIMI. ■ FL/EM



# Grandes empresas escapam ao novo IMI

**Concentrando todo o património numa  
única sociedade o imposto será nulo.**

ECONOMIA 12 e 13