



Para mais informações contactar:
Gabinete de Comunicação
T: +351 217945103/05/06 | E: gc@tcontas.pt

AUDITORIA AOS BENEFÍCIOS FISCAIS DIRECIONADOS AOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os 265 fundos imobiliários existentes em 2023 tinham um valor sob gestão de 14.440 milhões de euros, o que representa cerca de 5% do PIB, um peso equivalente ao registado em outros países da União Europeia. Esta é uma das conclusões do Relatório de “Auditoria aos Benefícios Fiscais direcionados aos organismos de investimento imobiliário”, que o Tribunal de Contas acaba de divulgar.

Segundo o Relatório, o aumento do número de fundos para o montante mais elevado desde 2009 beneficiou da conversão de sociedades de compra e venda de imóveis e de promoção imobiliária, cujos rendimentos das suas principais atividades passaram a ser considerados abrangidos pelo regime, ou seja, excluídos de tributação em IRC. Embora a conversão destas entidades tenha contribuído para o aumento do valor dos imóveis para habitação na carteira dos fundos (64% entre 2022 e 2023), o peso destes imóveis na carteira mantém-se reduzido. São os imóveis arrendados destinados a serviços e comércio os ativos com maior peso na carteira destes fundos (69%).

A maioria dos fundos imobiliários são fechados e de subscrição particular o que, se do ponto de vista da estabilidade financeira sinaliza baixo risco de liquidez, traduz também um número reduzido de fundos abertos para subscrição pública, designadamente por parte dos pequenos investidores.

O regime de tributação mais favorável que os fundos imobiliários beneficiam consiste na exclusão de tributação, em sede de IRC, dos rendimentos típicos da sua atividade – rendimentos prediais, de capitais e mais-valias. Por sua vez, são tributados os rendimentos dos participantes no momento da distribuição de rendimentos ou resgate de participações. Neste contexto, o relatório reporta uma receita fiscal de 27 M€, gerada por estes fundos entre 2020 e 2022, um montante reduzido que resulta do regime fiscal em vigor. Por outro lado, neste período, os rendimentos que foram excluídos da tributação mais do que quadruplicaram, evidenciando o impacto do regime de tributação mais favorável neste setor.

Quanto ao impacto do regime fiscal na captação de poupanças e na promoção do investimento, verificou-se que, no final de 2023, investiam nos fundos imobiliários 112 287 participantes, número



TRIBUNAL DE
CONTAS

que duplicou face a 2016. Apesar disso, os fundos imobiliários captaram apenas 5% (média no período de 2009-2023) da aplicação de poupanças. Os participantes são, na sua maioria, investidores não profissionais, embora a maior parte do valor sob gestão seja detida pelos investidores profissionais, como instituições de crédito, outros fundos de investimento ou fundos de pensões. A receita fiscal associada aos participantes aumentou 63% entre 2020 e 2022.

A auditoria incidu também sobre o controlo efetuado pela Autoridade Tributária e Aduaneira e concluiu que os procedimentos instituídos não garantem que o regime fiscal beneficie apenas os fundos que a ele têm direito. Acresce que os fundos imobiliários não são objeto de procedimentos específicos de controlo, apesar da sua situação tributária ser acompanhada pela Unidade de Grandes Contribuintes. Quanto aos benefícios fiscais concedidos no âmbito dos impostos municipais sobre transações e imóveis (IMT e IMI), foram identificadas falhas no controlo do prazo para revenda, bem como isenções concedidas ao abrigo de disposições legais que já não estavam em vigor. Os procedimentos de recuperação de valores em falta desencadeados pela Autoridade Tributária e Aduaneira, na sequência da auditoria, já permitiram recuperar cerca de 1 M€ decorrente de isenções de imposto indevidamente concedidas.

O Tribunal concluiu ainda que a avaliação deste regime fiscal, mais favorável em IRC, fica comprometida por a Autoridade Tributária e Aduaneira não apurar a receita que deixa de ser cobrada. Esta quantificação também não foi feita no âmbito da avaliação levada a cabo pelo Governo em 2020, e que, mesmo assim, concluiu pela manutenção do regime fiscal.

Destaca-se, por último, que o Tribunal de Justiça da União Europeia concluiu que a liberdade de circulação de capitais, prevista no Tratado de Funcionamento da União Europeia, não se encontra assegurada no regime de tributação destes fundos em IRC, por excluir os organismos não residentes.

Foram formuladas recomendações ao Ministro de Estado e das Finanças e à Autoridade Tributária e Aduaneira para que seja assegurada a quantificação da receita que deixa de ser cobrada em IRC por via do regime de tributação mais favorável, sejam corrigidas as fragilidades e lacunas detetadas ao nível dos procedimentos de controlo e eliminadas as situações discriminatórias identificadas pela jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia.

Aceda aqui ao [Relatório de Auditoria](#).