

SOCIEDADES DE INVERSIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA (SIGI) EN PORTUGAL: UNA OPORTUNIDAD

EN BREVE

A finales de enero de 2019, tras varios años de espera, se creó finalmente en Portugal el régimen jurídico regulador de las Sociedades de Inversión y gestión inmobiliaria (SIGI) mediante la publicación del Decreto Ley 19/2019, de 28 de enero de 2019.



SUMARIO

1. Sociedades de Inversión y gestión inmobiliaria
2. SIGI vs. SOCIMI
3. Características



ANTÓNIO OLIVEIRA E SILVA

ABOGADO DE BROSETA PORTUGAL

Las SIGI tienen como objetivo la promoción de la inversión y la dinamización del sector inmobiliario, especialmente del mercado del alquiler, inspirándose en figuras idénticas que ya existen en otros países, como los *Real Estate Investment Trusts (REIT)* y las *Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)*.



Este nuevo tipo de sociedades –que se beneficiarán del régimen tributario y gozarán de los beneficios fiscales aplicables a las demás sociedades de inversión inmobiliaria; es decir, del impuesto sobre la renta en la esfera del inversor en el momento de su distribución– atraerán, sin duda, a nuevos inversores extranjeros. Sin embargo, surgen en un momento delicado para el mercado inmobiliario español, teniendo en cuenta el encendido debate sobre la posible eliminación de los beneficios fiscales de las SOCIMI anunciada por el gobierno.

Las SIGI portuguesas, en comparación con las SOCIMI españolas, ofrecen un régimen particularmente favorable para los inversores no residentes, sin establecimiento permanente en Portugal. Según dicho régimen, la retención en origen es solamente del 10%.

Las SIGI se tendrán que constituir como sociedad anónima, con un capital social suscrito y

totalmente desembolsado de 5.000.000 € como mínimo, representado por acciones ordinarias, admitidas para negociación en mercado regulado o seleccionadas para la negociación en un sistema de negociación multilateral (Euronext Access o Alternext, en Portugal).

“LAS SIGI PORTUGUESAS, EN COMPARACIÓN CON LAS SOCIMI ESPAÑOLAS, OFRECEN UN RÉGIMEN PARTICULARMENTE FAVORABLE PARA LOS INVERSORES NO RESIDENTES, SIN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE EN PORTUGAL”

“LAS SIGI TIENEN COMO OBJETIVO LA PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN Y LA DINAMIZACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO, ESPECIALMENTE DEL MERCADO DEL ALQUILER”

Las SIGI pueden realizar directa, o indirectamente, la gestión o explotación económica de sus inmuebles, por lo que deberán tener como objeto social principal, de forma abreviada:

- La adquisición de derechos de propiedad, de derechos de superficie o de otros derechos con contenido equivalente sobre bienes inmuebles, para alquiler o para otras formas de explotación económica;
- La adquisición de participaciones en otras SIGI;

- La adquisición de unidades de participación o de acciones de organismos de inversión inmobiliaria, fondos de inversión inmobiliaria para alquiler de viviendas o de sociedades de inversión inmobiliaria para alquiler de viviendas.

El valor de estos derechos sobre bienes inmuebles y participaciones debe representar por lo menos un 80% del valor total del activo de las SIGI, o un 75% en el caso de alquiler o de otras formas de explotación económica. Cabe destacar también que esos derechos y participaciones se deben mantener durante por lo menos tres años después de su adquisición. El objetivo es sencillo: evitar que las SIGI tengan una finalidad especulativa.

El endeudamiento de las SIGI está limitado al 60% del valor de su activo total. Esta nueva legislación ha simplificado los procedimientos en cuanto a la constitución de dichas sociedades, pudiendo ser realizada ahora a través de suscripción pública o a través de la conversión de sociedades anónimas y de organismos de inversión colectiva inmobiliaria en SIGI. Como se prevé una distribución de al menos el 90% del beneficio



del ejercicio, derivado del pago de dividendos e ingresos por acciones o unidades de participación, estas sociedades también son interesantes para los pequeños inversores.

Habiendo las principales características de esta nueva legislación, resulta evidente que la adecuada implementación de este nuevo vehículo – que llega al mercado portugués unos diez años más tarde del debut de las SOCIMI en España– puede representar un movimiento de valores de entre 10.000 y 15.000 millones de euros. Esto permite a los inversores destinar ahorros al sector inmobiliario con la garantía del retorno y la liquidez, convirtiendo así a las SIGI en las grandes protagonistas dinamizadoras del sector inmobiliario portugués, similar al éxito logrado en los últimos años por sus congéneres españolas.

A pesar de que el mercado portugués tiene una dimensión mucho menor que la del español, el horizonte de posibilidades de inversión que ofrece esta nueva legislación de las SIGI recomienda una mirada atenta a nuestro mercado. No solamente porque el contexto fiscal de las SOCIMI

pueda estar a punto de cambiar en España, sino porque al mercado inmobiliario portugués, que se ha revalorizado de forma significativa, se une ahora un nuevo instrumento capaz de contribuir

“EL VALOR DE ESTOS DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES Y PARTICIPACIONES DEBE REPRESENTAR POR LO MENOS UN 80% DEL VALOR TOTAL DEL ACTIVO DE LAS SIGI, O UN 75% EN EL CASO DE ALQUILER O DE OTRAS FORMAS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA”

de una forma más eficiente a la hora de liberar el potencial de crecimiento de nuestro sector inmobiliario.

