

*euro*FINESCO

eBOOK nº 11

“S.C.I.”

*Sociedades Civis*  
*Imobiliárias*

by

Dennis Swing Greene



**PORTUGAL**

## **Ficha Técnica:**

13ª Edição:	<i>euroFINESCO eBook n° 11</i> <i>“S.C.I.” - Sociedades Civis Imobiliárias</i>
Autor:	Dennis Swing Greene
Designer:	Maria de São José Belchior Horta
Distribuição:	<i>euroFINESCOs.a.</i>
Tiragem:	250 exemplares
Executado:	Abril 2018

Reservados todos os direitos.

Esta publicação não pode ser reproduzida no todo ou em parte, por qualquer processo, sem prévia autorização por escrito do autor.

**COPYRIGHT © ALL RIGHTS RESERVED**

Violators will be prosecuted to the full extent of the law

### ***euroFINESCO s.a.***

#### **HEADQUARTERS**

Rua do Sol, 4  
8200-448 GUIA (Algarve)  
*tel:* +351 289 561 333  
*fax:* +351 289 562 061

#### **Madeira Branch**

Rua do Aljube, 61, 2º Dtº  
9000-067 FUNCHAL (Sé)  
*tel:* +351 291 221095  
*fax:* +351 291 221103

#### **Lisbon Branch**

Rua A.M. Cardoso, 15, 4ºD  
1200-273 LISBOA (Chiado)  
*tel:* +351 21 342 4210  
*fax:* +351 21 342 4212

#### **Internet**

e-mail: [info@eurofinesco.com](mailto:info@eurofinesco.com)  
**[www.eurofinesco.com](http://www.eurofinesco.com)**  
Portugal  
*mobile:* +351 96 910 2813



<b>1.0</b>	<b>Introdução.</b>	5
<b>2.0</b>	<b>Sociedades Civas.</b>	9
	2.1 <i>Regime da Transparência Fiscal</i>	
	2.2 <i>Sociedades Civas sob forma comercial</i>	
	2.3 <i>Obrigações Declarativas da Sociedade</i>	
	2.4 <i>Não Sujeitas aos Pagamentos por Conta, nem “PEC”</i>	
<b>3.0</b>	<b>Regras aplicáveis aos Sócios.</b>	11
	3.1 <i>Capital Social</i>	
	3.2 <i>Imputação da Matéria Colectável na esfera do Sócio</i>	
	3.3 <i>Obrigações Declarativas</i>	
	3.4 <i>Facilidade, simplicidade e baixo custo</i>	
<b>4.0</b>	<b>Impacto da Fiscalidade.</b>	13
	4.1 <i>Imputação do Imposto aos Sócios</i>	
	4.2 <i>Sócio, como Vendedor: Mais Valias Reduzidas</i>	
	4.3 <i>Sócio, como Comprador: Isenção provável ao IMT</i>	
	4.4 <i>Taxa reduzida de IRS nos Rendimentos Prediais</i>	
	4.5 <i>Transmissão de partes sociais vs. transmissão de imóveis</i>	
	4.6 <i>Investimentos de valorização não caducam</i>	
	4.7 <i>Determinação do Valor das Participações Sociais</i>	

<b>5.0</b>	<b>Administração da “SCP”</b> . . . . .	17
5.1	<i>Obrigações Administrativas</i>	
5.2	<i>Problemática dos “Benefícios em Espécie”</i>	
5.3	<i>Créditos concedidos à “SCI”</i>	
5.4	<i>Sócios-Gerentes</i>	
<b>6.0</b>	<b>Diferentes Formas de Sociedade Civil</b> . . . . .	19
6.1	<i>As Diferenças</i>	
	<i>“Sociedade Civil de Administração de Bens Próprios”</i>	
	<i>“Sociedade Civil sob Forma Comercial”</i>	
<b>7.0</b>	<b>Conclusão</b> . . . . .	21
	<b>Anexo I - Ficha Doutrinária da DGCI</b> . . . . .	23
	<b>Anexo II - Representação Fiscal</b> . . . . .	27
	• <i>Proteger o Investimento</i>	
	• <i>Obrigações Fiscais para Não-Residentes</i>	
	• <i>Uma Fonte de Informação</i>	
	• <i>Ligação entre Finanças e o Não-Residente</i>	
	• <i>Serviço Personalizado</i>	
	• <i>Serviço de Pagamentos</i>	
	• <i>À Custo Zero</i>	
	• <i>Um Aliado especializado</i>	
	<b>Notes</b> . . . . .	32



### 1.0 *Introdução*

Ao longo dos anos, o investimento estrangeiro tem ganho uma relevância crescente na realidade económica portuguesa. Não há área onde se nota mais este fenómeno que no sector Imobiliário. O investimento estrangeiro em propriedades portuguesas ultrapassa os níveis das receitas do Turismo. Paralelamente com o fenómeno ascendente do envelhecimento da população europeia, torna-se cada vez mais previsível a migração em massa de reformados prósperos dos climas inóspitos do Norte da Europa para as regiões soalheiras do Sul, tal como Portugal. Para o investidor não-residente, o sonho de comprar uma casa em Portugal combina o útil ao agradável: além do desfruto pessoal da propriedade, uma casa proporciona uma oportunidade tanto para rendimento predial como para mais-valias consideráveis.

### 1.1 *Nova legislação combate “Planeamento Fiscal Abusivo”*

O Governo aprovou em Conselho de Ministros um diploma que visa combater o “planeamento fiscal abusivo”. A legislação obriga a que operações que visem a obtenção de vantagens fiscais, como a transformação de dividendos em juros, ou operações envolvendo sociedades 'offshore', sejam comunicadas à administração fiscal.

A última versão do documento foi sensível a algumas das críticas mais estridentes que se ouviram durante a fase de discussão pública. Em vez de exigir que consultoras, bancos, técnicos de contas, contabilistas, ou as próprias empresas comuniquem todo e qualquer esquema que tenha como objectivo predominante a redução da carga fiscal, como até aqui, o Governo reduz as

obrigações de comunicação a sete casos:

- 1) quando esteja envolvido um residente num dos paraísos fiscais que constam da "lista negra" das Finanças;
- 2) quando a entidade seja residente num país onde não seja tributada num imposto semelhante ao IRS ou IRC;
- 3) quando pagar um imposto igual ou inferior a 60% do que seria devido se a entidade envolvida fosse residente;
- 4) se a beneficiária for total ou parcialmente isenta de imposto sobre o rendimento;
- 5) quando estejam em causa operações financeiras ou sobre seguros que possam determinar a requalificação do rendimento ou a alteração do beneficiário;
- 6) quando implicarem a utilização de prejuízos fiscais;
- 7) e sempre que os esquemas de planeamento "sejam propostos com cláusula de confidencialidade em face dos demais promotores ou com cláusula de exclusão ou de limitação da responsabilidade em benefício do respectivo promotor".

As coimas para o incumprimento da comunicação dos esquemas de planeamento oscilam entre os cinco mil e os 100 mil euros nas sociedades colectivas e entre mil e cinquenta mil euros para singulares.

Esta é a quarta mudança legislativa desde 2002 atacando o uso de Sociedades *Offshore*. Como alternativa, muitos profissionais têm aconselhado a transferência destas sociedades para países fora da “lista negra”, tais como Delaware nos Estados Unidos ou Malta na União Europeia. Com este novo diploma, estas soluções ficarão também abrangidas pelas medidas “anti-abuso”.

## 1.2 *Uma Solução Autóctone*

Como alternativa plenamente enquadrado dentro do Direito Português, aconselhamos o uso de uma *Sociedade Civil Imobiliária* (“*SCI*”) como veículo propício para realizar aquisições e alienações imobiliárias.

Quando se pensa no termo “*Sociedades Civis*” está a falar-se de

algo que no universo actual de entidades de pendor eminentemente comercial/económico soa talvez como algo um pouco estranho e “démodé”. Mas, em boa verdade, as **Sociedades Civis** existem com poucas alterações no Direito Português desde o século XIX, mesmo com as inúmeras reformas que se foram introduzindo sucessivamente ao longo do tempo.

Devido à nossa experiência internacional, facilmente detectámos em vários países europeus, entidades jurídicas que muito se aproximam da estrutura, da filosofia e da finalidade que possuem as sociedades civis de simples administração de bens (imóveis) próprios. Apesar de nada na Lei impedir tais sociedades de serem utilizadas para a administração de bens próprios de outra natureza (valores mobiliários, por exemplo), vamos concentrar aqui a nossa actuação sobre as sociedades civis de simples administração de bens próprios imobiliários (“**SCI**”).

**FISCAL & EXPATRIATE SERVICES**  
**from**  
**euroFINESCO**



*We are is a full service company, helping expatriates to make the most of their new life in Portugal since 1991. Whether it be meeting obligations in a new land, maximizing opportunities in a smooth transition from the past, or financial and estate planning for the future, Finesco is here to guide you, keep you compliant and prepare you to meet your goals.*

**TAX CONSULTANCY**

**FISCAL REPRESENTATION**

**NOMINEE COMPANIES FOR PORTUGUESE PROPERTY**

**CROSS BORDER ESTATE PLANNING**

**SMALL BUSINESS FORMATION**

**DOCUMENTATION**





### 2.0 *Sociedades Civis Puras*

Considera-se *Sociedade Civil de Simples Administração de Bens Próprios* com sede e direcção efectiva em território português a que limita a sua actividade à mera administração de bens ou valores mantidos como reserva ou para fruição ou compra de prédios para a habitação dos seus sócios. Nestas Sociedades, a maioria do capital social deve pertencer, directa ou indirectamente, a um grupo familiar ou a um número de sócios não superior a cinco, desde que nenhum deles seja uma pessoa colectiva de direito público.

As sociedades civis são aquelas que não têm por objecto a prática de actos comerciais nem de qualquer dos tipos de actividade previstos na lei. As sociedades civis puras regular-se-ão pelas disposições do Código Civil (art. 980º-1021º) e podem ou não ser dotadas de personalidade jurídica (escritura pública). Em termos de sujeição a imposto, encontram-se sujeitas a um regime especial de tributação: a *transparência fiscal*.

### 2.1 *Regime da Transparência Fiscal*

As situações de *transparência fiscal* são situações de “desconsideração” ou “transparência” da personalidade colectiva, em que a lei ignora a existência de uma pessoa colectiva, para tributar, em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), rendimentos que seriam tributados em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC).

O regime da transparência fiscal consiste, pois, na imputação aos sócios da matéria colectável da sociedade determinada nos termos do Código do IRC, permitindo eliminar completamente a chamada dupla tributação económica dos lucros distribuídos, na medida em que não se verifica qualquer tributação destes últimos na esfera da sociedade.

Este regime congrega regras aplicáveis quer à sociedade, quer aos respectivos sócios. De seguida, enunciamos o tratamento fiscal a ter em conta num caso ou noutro.

## **2.2 *Sociedade Civil sob forma comercial***

As “Sociedades Civas sob forma comercial” mantêm o mesmo objecto social (administração de bens próprios) mas aceitam seguir as regras delineadas no Código das Sociedades Comerciais em vez de ser meramente governadas pelo Código Civil.

## **2.3 *Obrigações Declarativas da Sociedade***

As sociedades civis de simples administração de bens próprios, para além de não sujeitas ao pagamento de IRC, têm obrigações contabilísticas muito reduzidas se limitarem de facto a sua actividade social declarada. Mas não ficam desobrigadas do cumprimento das obrigações declarativas aplicáveis à generalidade das sociedades, a saber:

- preenchimento e entrega de declaração de inscrição;
- preenchimento e entrega de declaração de alterações ou de cessação;
- preenchimento e entrega de declaração anual de informação contabilística e fiscal.

## **2.4 *Não Sujeitas aos Pagamentos por Conta nem “PEC”***

Dado que, com a exclusão da situação específica das tributações autónomas, as entidades a que é aplicável o regime da transparência fiscal não são tributadas em IRC, as mesmas não estão sujeitas a pagamentos por conta, nem ao “PEC” (*Pagamento Especial por Conta*).



### **3.0 Regras aplicáveis aos Sócios**

---

#### **3.1 Imputação da Matéria Colectável na esfera do Sócio**

Conforme resulta do anteriormente exposto, a matéria colectável apurada de acordo com o regime fiscal aplicável à sociedade, deve ser imputada aos sócios na proporção do capital detido por cada um dos mesmos, devendo excluir-se do total do capital, para determinação dessa proporção, o valor das quotas próprias e o das quotas amortizadas sem redução do capital.

Para efeitos de tributação em sede de IRS, a matéria colectável imputada deve ser adicionada aos restantes rendimentos líquidos da categoria B, os quais deverão ser somados aos rendimentos líquidos das restantes categorias, por forma a ser aplicada a respectiva taxa de imposto. Uma vez aplicada a taxa, será determinada a colecta à qual podem ser efectuadas deduções, incluindo as retenções na fonte efectuadas nos rendimentos pagos à sociedade. Note-se que esta imputação deve ser efectuada ainda que não tenha havido distribuição de lucros da sociedade aos seus sócios. Nesta medida qualquer distribuição efectiva de lucros efectuada pela sociedade aos seus sócios não será sujeita a tributação.

#### **3.2 Obrigações Declarativas**

A matéria colectável a imputar a cada sócio deverá ser incluída na respectiva declaração anual de rendimentos (declaração de IRS). Para este efeito, deverá ser preenchido o anexo D, do qual deverão constar quer o rendimento sujeito a imposto (matéria colectável imputada), quer as retenções na fonte eventualmente ocorridas relativamente a quaisquer rendimento pago à sociedade.

### ***3.3 Facilidade, simplicidade e baixo custo de funcionamento***

Trata-se de facto de entidades de estrutura de funcionamento muito ligeira, essencialmente quando praticam unicamente a administração de bens próprios e não exercem qualquer actividade acessória de natureza comercial, industrial, etc. - porque neste caso as coisas complicam-se um pouco, sendo aí exigida a existência de contabilidade organizada e de TOC.

Se assim não for, a estrutura administrativa/contabilística será extremamente ligeira e de custo muito reduzido. Pouco se afastará na realidade dos custos inerentes à administração directa de uma propriedade.



### 4.0 *Impacto da Fiscalidade*

#### 4.1 *Imputação do Imposto aos Sócios*

Em termos fiscais, estas sociedades estão sujeitas ao regime chamado de “*transparência fiscal*” do artigo 6º do Código do IRC, desde que a sua estrutura societária se conforme com as condições da alínea c) daquele mesmo artigo. Neste regime, a matéria colectável apurada no seio destas sociedades será imputada directamente aos sócios.

#### 4.2 *Sócio como Vendedor: Mais Valias Reduzidas*

Como é sabido, as mais-valias dos Não-Residentes resultantes da transmissão onerosa de imóveis (artº 10º do código do IRS) contam, genericamente falando, à taxa de 25% sobre a diferença entre valor de realização e valor de aquisição no cálculo do IRS. Ao não possuir residência principal e permanente em território português, não se pode aplicar a isenção total ou parcial disponível aos residentes da mais-valia no reinvestimento.

De forma diferente se passam as coisas se se tratar da transmissão onerosa das partes sociais da sociedade detentora do imóvel: será aplicada uma taxa de 14% sem necessidade de sujeição a englobamento com os restantes rendimentos do sujeito. E, embora venha a ser aplicada sobre a totalidade da mais valia realizada, não só a taxa é bastante reduzida, como não terá o efeito perverso de atirar para um escalão elevado a totalidade dos restantes rendimentos do sujeito no ano da venda.

Será, portanto, fácil antever, quase sempre uma solução vantajosa do ponto de vista deste imposto. Eventualmente, o não-residente terá que eliminar qualquer dupla tributação no país de residência fiscal no caso de existir um ADT em vigor com Portugal.

### **4.3 Sócio como Comprador: Isenção ao IMT**

Se se tratar da transmissão onerosa, directa, de um imóvel, haverá lugar ao pagamento deste imposto, o qual incidirá sobre o valor do contrato, ou sobre o valor patrimonial tributário (VTP), se este for superior, de acordo com o artigo 12º do Código do IMT. E, tratando-se de prédios destinados exclusivamente à habitação, a taxa a aplicar, para valores superiores a €574 323, será de 6% (art. 17º do CIMT).

Já a transmissão onerosa das partes sociais das sociedades anteriormente referida, não está sujeita a este imposto (contrariamente, até, àquilo que se verifica, em certos casos, na transmissão de partes sociais de sociedades em nome colectivo, em comandita simples ou por quotas, quando haja uma concentração do capital superior a 75%, subsequente à transmissão).

### **4.4 Taxa reduzida de IRS nos Rendimentos Prediais**

Há uma nova taxa para os rendimentos prediais de 28%, esta última aquela que prevalece na generalidade da tributação do não-residente em sede de IRS. Dado o princípio da *Transparência Fiscal*, os investidores não-residentes beneficiarão desta situação mais favorável quando arrendarem as suas casas.

*Nota: Ao auferir rendimentos em Portugal, torna-se obrigatório a nomeação dum Representante Fiscal para o Não-Residente oriundo de país fora da União Europeia para preparar a respectiva declaração dos rendimentos recebidas em Portugal.*

### **4.5 Burocracia: a transmissão de partes sociais versus transmissão de imóveis**

Uma simples escritura fará a transmissão das partes sociais. Em contraponto (não é necessário entrar em detalhes para quem está dentro destes assuntos), a burocracia que rodeia a obtenção de documentação para se proceder à transmissão directa do imóvel é consideravelmente mais “maçadora” e custosa.

Uma vez dentro da “SCP”, a transmissão das partes sociais não provoca uma reavaliação do prédio. Na realidade, só na Escritura de Constituição da Sociedade ou na Escritura da Transmissão das Partes Sociais, é que a identidade dos sócios transparece. Normalmente estes dados ficam arquivados unicamente no Cartório onde se realizaram estes actos.

#### **4.6 Investimentos de valorização no imóvel não caducam**

No cálculo das mais-valias imobiliárias, só contam os custos de obras realizadas nos 5 anos anteriores à venda, desde que este custo esteja devidamente documentado, ou seja, o valor das obras caduca depois deste período para efeitos fiscais.

No caso de reforços numa propriedade em nome duma “SCP”, o valor do aumento de capital fica na contabilidade da sociedade como suprimentos dos sócios. Na hora da venda da empresa, estes empréstimos serão reembolsados na compra das partes sociais pelos novos sócios.

No caso da aquisição duma propriedade que requiere reformas consideráveis, este factor pode representar uma poupança fiscal significativa ou evitar uma venda precipitada motivada meramente por circunstâncias tributárias.

#### **4.7 Determinação do Valor das Participações Sociais na Redomiciliação**

Existe a problemática da determinação do valor das participações sociais no momento de Redomiciliação duma sociedade estrangeira para Portugal. Será o seu valor histórico - o valor nominal das quotas - ou será uma importância actualizada, com base numa avaliação do património da Sociedade no momento da Redomiciliação?

Se se tratasse de uma aquisição das partes sociais a título oneroso, a alinha b) do artigo 48º do CIRS define o valor de quotas ou de outros valores mobiliários não cotados em bolsa de valores como

*“o custo documentalmente provado ou, na sua falta, o respectivo valor nominal.”* Tratando-se de uma transferência de sede e não de uma alienação onerosa das quotas, não nos parece justificável a aplicação desta norma.

Mais apropriados são os princípios expostas na subsecção V-A do CIRC, que abrange a *“Transferência de Residência de uma Sociedade para o Estrangeiro”*. Apesar da operação em questão ser precisamente o inverso - a transferência de sede e de personalidade jurídica duma sociedade estrangeira para Portugal - podemos deduzir por analogia os princípios a aplicar para determinação do valor das partes sociais no momento da Redomiciliação. O n.º 2 do art. 76.ºB define a regra para fixar o valor das partes sociais na altura da transição nos seguintes termos: *“a avaliação dos elementos que integram o património é efectuada ao valor de mercado.”*

Logo concluímos que, no processo de Redomiciliação, o valor das participações sociais será estabelecido pela avaliação actual do valor de mercado do seu património e não no valor histórico de aquisição deste mesmo. Tratando duma sociedade abrangida pelas regras do CSC, será tributado imposto de selo nesta base na celebração da Escritura de Constituição e este mesmo valor será a base para determinar futuras mais-valias quanto a eventual alienação das participações sociais.

Devemos salientar que a nossa experiência na Redomiciliação de centenas de sociedades não-residentes tem estado sempre em sintonia com esta teoria.





### 5.1 *Obrigações Administrativas*

As Sociedades Civas de Simples Administração de Bens Próprios Imobiliários têm obrigações acessórias e administrativas como qualquer outra sociedade em Portugal. Logo, dada a probabilidade dos sócios estrangeiros não dominarem nem a língua, nem terem conhecimentos necessárias para a realização de tal encargo, ficam na prática obrigados a nomear administradores profissionais.

### 5.2 *A Problemática dos “Benefícios em Espécie”*

O uso de sociedades para segurar bens imobiliários para os sócios é uma prática vulgar no Estrangeiro desde há largas décadas. Por isso, várias entidades fiscais internacionais podem impor normas para a eventual tributação do usufruto da propriedade pelos sócios. Se os sócios fossem considerados “*Directores Fantasmáticos*”, o eventual uso da propriedade pelos mesmos poderia ser interpretado como uma recompensa em espécie para desenvolver esta função presumida. Logo, para salvaguardar esta possibilidade, é indispensável ter administradores profissionais para cumprir as obrigações declarativas e administrativas consagradas pela lei.

### 5.3 *Créditos concedidos à “SCI”*

Devido ao uso infrequente da “*SCI*” até ao presente, poucas entidades bancárias têm práticas desenvolvidas para conceder créditos a este tipo de sociedade. Apesar de não nos competir chegar a uma eventual solução desta questão, sugerimos considerar a situação paralela com uma estrutura “*prima irmã*”, a Sociedade

de Profissionais. Estas sociedades também são *sociedades civis* e, paralelamente, também são abrangidas pela “*Transparência Fiscal*”, quer dizer, são entidades formalmente isentas onde a tributação é imputada directamente aos sócios em sede de IRS. Uma primeira hipótese para normalizar a concessão de créditos às “*SCI*” será a de examinar o modelo de empréstimo utilizado com a “*prima-irmã*”.

#### **5.4 *Sócios-Gerentes***

No caso de créditos bancários concedidos às “*SCI*”, será necessário distinguir o papel dos administradores e o dos sócios. Compete aos *administradores* cumprir as funções formais da Administração. Os *Sócios* devem apresentar quaisquer garantias pessoais necessárias para assegurarem um empréstimo. Logo, talvez será necessário nomear os sócios como *sócio-gerentes*, além dos administradores profissionais, para satisfazer os requisitos exigidos nestes casos.



## 6.0 *Diferentes formas de Sociedades Civis*

As **Sociedades Civis** são aquelas que não têm por objecto a prática de actos comerciais, industriais ou agrícolas e são reguladas pelos art.ºs 980.º e seguintes do Código Civil. Diferem das **Sociedades Comerciais** que tem *"por objecto a prática de actos de comércio e adoptem o tipo de sociedade em nome colectivo, de sociedade por quotas, de sociedade anónima, de sociedade em comandita simples ou de sociedades em comandita por acções."* (art.º 1.º, n.º2 CSC).

Das diferentes formas de Sociedades Civis, existem duas que são relevantes para os nossos propósitos:

- **A Sociedade Civil sob Forma Comercial**  
As sociedades que tenham exclusivamente por objecto a prática de actos não comerciais. podem adquirir personalidade jurídica numa forma de sociedade comercial, sendo-lhes, aplicável o *Código das Sociedades Comerciais* [art.º 1.º, n.º4 CSC].
- **Sociedade Civil de Simples Administração de Bens Próprios**, *"a sociedade que limita a sua actividade à administração de bens ou valores mantidos como reserva ou para fruição ou à compra de prédios para a habitação dos seus sócios"* [art.º 6.º, n.º4, b) CIRC]. Estão sujeitas ao regime de transparência fiscal [art.º 6.º, n.º1 a) CIRC] que evita a dupla tributação económica.

### **As Diferenças**

Ambas as formas garantem as vantagens inerentes no estatuto de Sociedade Civil: tratamento fiscal favorável, simplicidade de requisitos, custos reduzidos. Diferem das seguintes maneiras:

#### 1) **"Sociedade Civil de Administração de Bens Próprios"**

PROS:

- a) Obrigações fiscais simplificadas;
- b) Não há lugar ao “*PEC*”
- c) Sigilo *de facto* - identidade dos sócios só registada na notário;
- c) Regime de Transparência Fiscal - protecção contra a dupla tributação económica;
- d) Não existe capital mínimo.

CONTRAS:

- a) Na redomiciliação, averbamento problemático no registo em algumas Conservatórias;
- b) Isenção no Registo Comercial - podem ser levantadas dúvidas na segurança;
- c) Inexperiência de alguns advogados e funcionários.
- d) Apesar de não existir obrigatoriedade de contabilidade organizada, é sempre exigida a vinheta do TOC.
- e) Transparência Fiscal implica possível perda de benefícios fiscais.

2) **“*Sociedade Civil sob Forma Comercial*”**

PROS:

- a) Obrigações fiscais simplificadas;
- b) Não há lugar ao “*PEC*”;
- c) Tratamento familiar: segue os mesmos procedimentos das Sociedades Comerciais;
- d) Retêm objecto social sem actividade comercial;
- e) Forma conhecida: facilidades no Registo e no crédito bancário;
- f) Não existe capital social mínimo.

CONTRAS:

- a) Alguns requisitos burocráticos diferentes;
- b) Não existe sigilo nos registos;
- c) Pode ser exposto à dupla tributação económica;
- d) Apesar de não existir obrigatoriedade de contabilidade organizada, é sempre exigida a vinheta do TOC.



***A Sociedade Civil de Simples Administração de Bens Próprios (“SCP”)*** consagra grandes vantagens para o investidor não-residente que quer comprar casa em Portugal:

- Redução na tributação das Mais-Valias: 28% → 14%;
- Possível isenção do IMT;
- Simplicidade e baixo custo de funcionamento;
- Apóio profissional para navegar a burocracia portuguesa;
- Taxa reduzida na tributação de rendimentos prediais;

Com o apóio de instituições financeiras e de profissionais portugueses - tais como advogados, solicitadores e agentes imobiliários - esta solução pode ser o “*ovo de Colombo*” para dinamizar o desenvolvimento deste sector. Oferecendo uma alternativa viável à fuga destes investidores para “*Offshores*” ou domicílio em países terceiros como Delaware, Portugal pode realizar a proeza de reunir o investimento, o investidor estrangeiro e o domicílio jurídico debaixo do mesmo “tecto” em território nacional. Aplicando regras que existem desde tempo imemorial a estas entidades sem concessões nem favoritismos, Portugal aufere condições atraentes, que, ao invés de prejudicarem o interesse nacional, reforcem a competitividade da Nação dentro e fora da Comunidade Europeia.



*euroFINESCO*  
***Tax Techniques***

*Our periodic newsletter  
brings you the latest news &  
information before it reaches  
other media. Stay informed  
about the crucial changes that  
will impact your life  
in Portugal .*

Subscribe today at **[www.eurofinesco.com](http://www.eurofinesco.com)**



*Ficha Doutrinária da DGCI*

*A seguinte Doutrina Vinculativa da DGCI esclarece os diversos procedimentos e obrigações relacionadas com as **Sociedades Civas de Simples Administração de Bens Próprios** e as **Sociedades Civas sob Forma Comercial**:*

Diploma: **CIRC** Artigo 3.º, 109.º e 116.º

Assunto : Enquadramento em IRC das entidades que não exercem, a título principal, uma actividade de natureza comercial, industrial ou agrícola

Proc.º n.º325/05, com despacho concordante da Directora de Serviços do IRC, em 2005.11.14

**CONTEÚDO:**

1 - As pessoas colectivas de direito privado, com sede e direcção efectiva em território português, que não exerçam, a título principal, uma actividade de natureza comercial, industrial ou agrícola, sujeitos passivos de IRC, nos termos da alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do respectivo Código, são tributadas neste imposto pelo seu rendimento global, correspondente à soma algébrica dos rendimentos líquidos das diversas categorias consideradas para efeitos de IRS e, bem assim, dos incrementos patrimoniais obtidos a título gratuito, conforme a alínea b) do n.º 1 do art.º 3.º do Código do IRC.

Nos termos da alínea b) do n.º 1 do art.º 15.º do Código do IRC a respectiva matéria colectável obtém-se pela dedução ao rendimento global, incluindo os incrementos patrimoniais obtidos

a título gratuito, determinados nos termos do art.º 48.º daquele Código, dos custos comuns e outros imputáveis aos rendimentos sujeitos a imposto e não isentos nos termos do art.º 49.º do mesmo diploma e dos benefícios fiscais eventualmente existentes que consistam em deduções àquele rendimento.

De notar que, os rendimentos resultantes de quotas pagas pelos associados, em conformidade com os estatutos, bem como os subsídios e os incrementos patrimoniais obtidos a título gratuito, uns e outros destinados à directa e imediata realização dos fins estatutários, consideraram-se não sujeitos a IRC, nos termos do n.º 3 do art.º 49.º do respectivo Código.

Não exercendo, a título principal uma actividade de natureza comercial, industrial ou agrícola, o rendimento é tributado em IRC à taxa de 21%.

2 - Relativamente às obrigações acessórias, de acordo com o n.º 1 do art.º 109º do código do IRC, estão sujeitas às seguintes obrigações declarativas:

- Declaração de inscrição, de alteração ou de cessação no registo de sujeitos passivos de IRC (vd. arts.º 110.º e 111.º);
- Declaração periódica de rendimentos (Mod. 22) (vd. art.º 112.º);
- Declaração anual de informação contabilística e fiscal (vd. art.º 113.º).

No entanto, de acordo com o n.º 6 daquele artigo 109.º, excepto quando estas entidades estejam sujeitas a uma qualquer forma de tributação autónoma, não se verifica a obrigação de entrega da Declaração periódica de rendimentos (Mod. 22) se:



- Não obtiverem rendimentos no período de tributação;
- Obtendo rendimentos, beneficiem de isenção definitiva, ainda que a mesma não inclua os rendimentos de capitais;

Apenas auferirem rendimentos de capitais cuja taxa de retenção na fonte, com natureza de imposto por conta, seja igual à prevista no n.º 4 do art.º 80º.

A declaração anual de informação contabilística e fiscal prevista no artigo 113.º do Código do IRC é de entrega obrigatória até ao último dia útil do mês de Junho, mesmo para os sujeitos passivos isentos.

3 - Em relação às obrigações contabilística, as referidas entidades que não optem por possuir contabilidade organizada nos termos da lei comercial relativamente à totalidade das suas actividades podem beneficiar de um regime simplificado de escrituração (vd. artigo 116.º do Código do CIRC) devendo, para o efeito, possuir obrigatoriamente os seguintes registos:

- Registo de rendimentos, organizado segundo as várias categorias de rendimentos considerados para efeitos de IRS;
- Registo de encargos, organizado de modo a distinguir-se os encargos específicos de cada categoria de rendimentos sujeitos a imposto e os demais encargos a deduzir, no todo ou em parte, ao rendimento global;
- Registo de inventário, em 31 de Dezembro, dos bens susceptíveis de gerarem ganhos tributáveis na categoria de mais-valias.

Saliente-se que, no caso de exercerem a título acessório uma actividade comercial, industrial ou agrícola, o lucro tributável desta categoria é determinado segundo as normas do IRC aplicáveis às entidades que exerçam a título principal uma

actividade comercial industrial ou agrícola, pelo que, o n.º 2 deste art.º 116.º determina a obrigatoriedade de organização de uma contabilidade relativamente a estes rendimentos que, nos termos do art.º 115.º do Código do IRC, permita o controlo do lucro apurado.



Outro tema que se apresenta habitualmente em relação à propriedade é a obrigatoriedade da Representação Fiscal para proprietários *Não- Residentes*. Apesar de não estarmos directamente no âmbito da “SCP”, aproveitamos esta oportunidade para esclarecer as razões que torna imperativo o uso de serviços competentes no cumprimento deste dever.

### **Obrigatoriedade**

À pesar de já não ser obrigatório, é no interesse do *Não Residente* de nomear um Representante Fiscal para cuidar dos seus interesses. O *Não-Residente* que tenha propriedade ou rendimentos em Portugal deve designar um *Representante Fiscal* que se responsabilize por todas as obrigações fiscais acessórias do *não-residente*, definidas no art. 130º do CIRS e nos art. 19º, 27º e 32º da LGT.

Alterações recentes na legislação transformaram os deveres e compromissos desta figura legal. Outrora, a condição de *Representante Fiscal* era relativamente benigna. Hoje, com novas exigências e um espírito muito mais rigoroso do Fisco, tornou-se um autêntico pesadelo, tanto para o *Representante Fiscal* desprevenido como para o *não-residente* incumpridor. Além dos tradicionais compromissos acessórios, mudanças na Lei Geral Tributária responsabilizam em certas circunstâncias o *Representante Fiscal* pelo pagamento das dívidas fiscais do *não-residente*. O desprevenido pode sofrer repercussões sérias.

## **Teoria e Prática**

Além de novidades legislativas, a maioria das leis reguladoras estão em vigor desde há longa data. No passado, o Fisco dava pouca importância à situação da comunidade estrangeira em Portugal. Esta prática mudou substancialmente nos últimos anos. Estrangeiros, que sejam residentes ou não, tornaram-se alvo de escrutínio para as autoridades fiscais. Advogados, gestores e outros agentes, actualmente fazendo o papel de *Representante Fiscal*, podem ver-se aflitos na altura de inspecções tributárias cada vez mais frequentes, ou ainda pior, responsáveis pelas dívidas fiscais dos clientes faltosos.

## SERVIÇOS PROFISSIONAIS da *euroFINESCO*

Utilizar os serviços de profissionais especializados para *Representante Fiscal* é muito mais do que cumprir o mínimo. Seja para ajudar na fase de arranque, manter o cliente informado sobre mudanças legislativas relevantes ou descobrir soluções que permitam reduzir a carga fiscal a longo prazo, os nossos serviços abrangentes são uma mais-valia para o estrangeiro que investe no imobiliário em Portugal.

Com *euroFINESCO*, pode contar com os serviços de qualidade seguintes:

### ★ **Proteger o Investimento**

Uma propriedade é um investimento importante. Se formalidades essenciais não são cumpridas, o bem será posto em perigo desnecessariamente. A escolha de profissionais qualificados, como a *euroFINESCO*, como *Representante Fiscal* não deve ser visto como uma despesa supérflua mas, ao contrário, como um passo essencial para controlar aspectos de risco do investimento.

### ★ **Cumprimento das Obrigações Fiscais para *Não-Residentes***

Executar exigências fiscais não é facultativo. Na *euroFINESCO*, cumpriremos todas as obrigações fiscais, procurando as soluções mais favoráveis permitidas por lei. Em caso de fiscalização, estaremos presentes para defender os nossos clientes sem custos adicionais.

### ★ **Uma Fonte de Informação para *Não-Residentes***

Nem sempre é fácil informar-se duma maneira fiável e segura, sobretudo quando não se fala a língua. Na *euroFINESCO*, temos um extenso leque de publicações informativas em inglês sobre a fiscalidade e o imobiliário em Portugal, que dão as respostas certas às dúvidas que se coloquem. Quando surgem mudanças legislativas, estamos entre os primeiros a analisar a nova situação e informar os nossos clientes das alternativas.

### ★ **A Ligação entre Finanças e o Não-Residente**

Na **euroFINESCO**, representamos os múltiplos interesses da *Comunidade Estrangeira*, desde 1991. A nossa ampla prática e excelente relação com *Finanças* ao nível local, regional, nacional e internacional permite-nos resolver eventuais problemas e contratemos que possam surgir.

### ★ **Serviço Personalizado**

Como empresa de serviços diversificados exclusivamente dedicada à *Comunidade Estrangeira* em Portugal, dispomos de um departamento dedicado à *Representação Fiscal*. O nosso pessoal bilíngue é especializado em responder com profissionalismo e simpatia às necessidades dos *Proprietários Não-Residentes* em Portugal. O serviço personalizado de qualidade é uma das nossas metas principais.

### ★ **Serviço de Pagamentos**

Os honorários anuais incluem um Serviço de Pagamentos. Através de uma conta cliente individual, podemos pagar pontualmente o “*IMP*” ou o “*IRS*” sem cobrar extras, assim evitando demoras que possam levar a coimas ou juros de mora. O nosso trabalho é abrangente e inclui serviços básicos sem custos adicionais.

### ★ **À Custo Zero**

Na aplicação do *credito de imposto internacional* estipulado nos Acordos de Dupla Tributação, tanto o imposto português como as despesas de Representação Fiscal devem ser anulados na declaração dos rendimentos prediais no país de residência fiscal.

### ★ **Poupando no Impostos**

A nossa missão é de cumprir rigorosamente as obrigações fiscais do nossos Representados. Ao mesmo tempo, aproveitamos ao máximo o nosso “*know-how*” para que a liquidação seja a mínima permitida dentro da lei.

**Um Aliado especializado sempre ao lado do Não-Residente**



**euroFINESCO s.a.**

**HEADQUARTERS**

Rua do Sol, 4  
8200-448 GUIA (Algarve)  
*tel:* +351 289 561 333  
*fax:* +351 289 562 061

**Madeira Branch**

Rua do Aljube, 61, 2º Dtº  
9000-067 FUNCHAL (Sé)  
*tel:* +351 291 221095  
*fax:* +351 291 221103

**Lisbon Branch**

Rua A.M. Cardoso, 15, 4ºD  
1200-273 LISBOA (Chiado)  
*tel:* +351 21 342 4210  
*fax:* +351 21 342 4212

**Internet**

e-mail: [info@eurofinesco.com](mailto:info@eurofinesco.com)  
**[www.eurofinesco.com](http://www.eurofinesco.com)**  
Portugal  
*mobile:* +351 96 910 2813

## **eBooks from euroFINESCO**

- 1) Offshore Companies: *Moving Onshore*
  - 2) Self-Employed in Portugal
  - 3) Requirements of the Common Reporting Standard
  - 4) Setting Up Fiscal Residence
  - 5) Capital Gains Tax on Portuguese Property
  - 6) Portuguese Tax Code Summaries
  - 7) “VPT” Unveiled
  - 8) Tax-Efficient Investing in Portuguese Property
  - 9) Income from Portuguese Property
  - 10) Taxation on Portuguese Property
  - 11) “S.C.I.”: *Sociedade Civil Imobiliária*
  - 12) Property Companies: *White-List or Portugal*
  - 13) Nominee Companies for Portuguese Property
  - 14) Fiscal Representation in Portugal
  - 15) “Permutas” or Property Swaps
  - 16) Estate Planning & Nominee Companies
  - 17) “I.H.T.” – Residence Rules & Determining Domicile
  - 18) Moving to Portugal – *before, during & after*
  - 19) Taxation of Pensions in Portugal
  - 20) “I.R.S.” Tax Credits
  - 21) CGT Mitigation: *14 Arrows in the Quiver*
  - 22) Residence Rules: *in the EU, Portugal and the UK*
- Extracts from *Relocating to Portugal - Useful Information*
- 23) Acquiring Portuguese Citizenship
  - 24) Visas and Legal Framework
  - 25) Your Rights to Health Care
  - 26) Access to Education
  - 27) Recognition of Qualifications
  - 28) Social Security Entitlements
  - 29) Golden Residence Visa
- 30) Leaving Portugal - *Moving Back*
  - 31) Non-Habitual Residence Status and the Alternatives
  - 32) Trusts, Foundations and Fiduciary Structures