



**Caixa Geral
de Depósitos**

Fiscalidade no Sector da Construção **Conferência AICCOPN**

***Os Fundos de Investimento Imobiliário para
Arrendamento Habitacional***

Lisboa, 26 de Março de 2009

Paulo Alexandre de Sousa

Director de Financiamento Imobiliário
Administrador da Fundimo, Soc. Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário

**A actual conjuntura económica é uma oportunidade para implementar um
Instrumento de Investimento**

Relançamento do mercado de arrendamento habitacional em Portugal



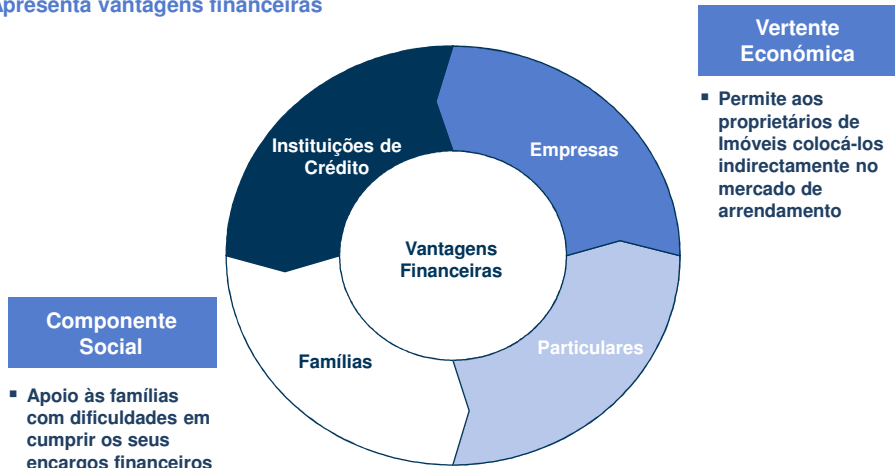
 **Fundimo**

Grupo Caixa Geral de Depósitos



O Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional é um Veículo de Investimento

Apresenta vantagens financeiras



As medidas e incentivos lançados e consagrados no Orçamento de Estado para 2009 suscitaram o sentido e oportunidade do lançamento



Enquanto entidades destinadas à aquisição de bens imóveis para arrendamento habitacional, os FIIAH estão especialmente vocacionados (através de um regime fiscal específico) para a conversão em contratos de arrendamento de anteriores situações de crédito à habitação, a fim de, por um lado, permitir às famílias a redução dos seus encargos mensais com habitação e, por outro, dinamizar o mercado de arrendamento

Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional

A Caixa Geral de Depósitos reconhece as vantagens deste novo instrumento

A regulamentação dos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (Lei 64-A/2008 e Portaria 1553-A/2008, ambas de 31 de Dezembro)



A entrada em vigor da respectiva legislação (1 de Janeiro de 2009)

Autorização da CMVM em 15 de Janeiro

Permitiram em 19 de Janeiro de 2009

O lançamento do 1º Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional – CAIXA ARRENDAMENTO

Conferindo uma maior profundidade e flexibilidade aos processos de execução e/ou dação em pagamento e complementa um conjunto de iniciativas lançadas pela CGD em Julho de 2008

Grupo Caixa Geral de Depósitos 4

Posicionamento da Caixa Geral de Depósitos

I

Financiamento para Reabilitação Urbana

II

Fundo Imobiliário Arrendamento Habitacional

Oferecer produtos e soluções diferenciadas de acordo com o segmento a que se destinam

III

Financiamento para Arrendamento
Buy to Let

IV

Fundos de Regeneração Urbana




Grupo Caixa Geral de Depósitos 5

A Caixa Geral de Depósitos tem o know-how necessário ao lançamento do Fundo de Investimento Imobiliário ao Arrendamento Habitacional
Operativa já devidamente testada



O Grupo CGD tem uma vasta experiência no mercado do arrendamento



830 fracções



3.500 fracções

Fundos de Investimento Imobiliário Abertos e Fechados

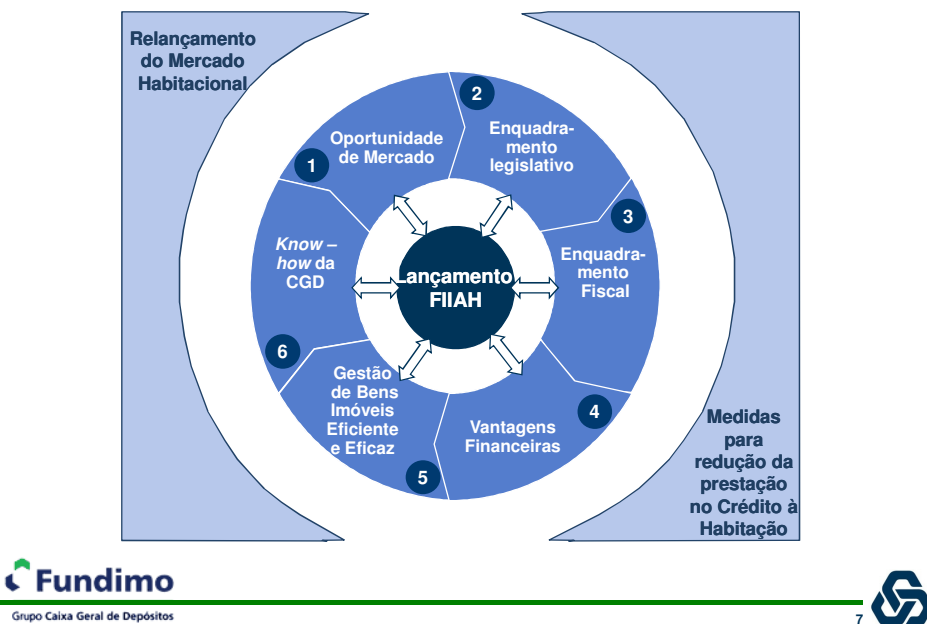
Carteiras de Investimentos das Seguradoras








Know-How do Grupo CGD, em particular da Fundimo



Principais características dos FIIAH

Definidas no OE 2009

- **Objecto:** Imóveis situados em Portugal, destinados a arrendamento para habitação permanente.
- **Prazo:** Devem ser constituídos durante os próximos 5 anos (2009 a 2014), embora o regime vigore até 2020. A partir de 2020 o FIIAH é convertido no regime geral dos FI.
- Constituídos sob a forma de fundos fechados de subscrição pública e de subscrição particular.
- Quanto de subscrição pública, os Fundos têm que ter, no final do 1.º ano de actividade, pelo menos, 100 participantes, cuja participação individual não pode exceder 20% do valor do activo total do fundo, e atingir um activo líquido mínimo de € 10 milhões.
- Composição do património: 75% do seu activo total é constituído por imóveis, situados em Portugal, destinados a arrendamento para habitação permanente. Os restantes 25% podem ser, assim, preenchidos por outros activos.
- Os resultados referentes às UP's serão distribuídos com uma periodicidade mínima anual e em montante não inferior a 85% dos resultados líquidos do fundo
- Prevêem a conversão de contratos de financiamento em contratos de arrendamento:
 - As famílias com crédito à habitação que procedam à alienação do imóvel podem celebrar com o fundo um contrato de arrendamento
 - Quem converte fica com direito de opção de compra do imóvel que pode ser exercido até 2020.

Caracterização do FIIAH – Caixa Arrendamento

De acordo com o OE 2009

- **Objecto:** Imóveis situados em Portugal, destinados a arrendamento para habitação permanente.
- **Prazo:** 10 anos, renovável por mais 5. A partir de 2020 o FIIAH é convertido no regime geral dos FI.
- Constituído sob a forma de Fundo Fechado de Subscrição Particular
- O Caixa Arrendamento tem 5 participantes, todos investidores qualificados, do Grupo CGD, com um capital inicial de € 30 milhões
- Composição do património: No mínimo 75% do seu activo total será constituído por imóveis, situados em Portugal, destinados a arrendamento para habitação permanente. A percentagem remanescente respeitará outros activos.
- Os resultados referentes às unidades de participação serão distribuídos com uma periodicidade mínima anual e em montante não inferior a 85% dos resultados líquidos do fundo
- Prevê a conversão de contratos de financiamento em contratos de arrendamento:
 - As famílias com crédito à habitação que procedam à alienação do imóvel podem celebrar com o fundo um contrato de arrendamento
 - Quem converte fica com direito de opção de compra do imóvel que pode ser exercido até 2020.

Pretende-se criar um estímulo adicional ao mercado do arrendamento habitacional, através de um regime tributário favorável aplicável até 31 de Dezembro de 2020

Aplicável a FIIAH e SIIAH constituídos nos 5 anos subsequentes à entrada em vigor da lei e aos imóveis por aqueles adquiridos nesse período

ISENÇÕES

- **IRC** sobre os rendimentos de qualquer natureza obtidos por FIIAH
- **IRS e IRC** sobre rendimentos respeitantes a UP's, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultante da alienação daquelas
- **IRS** sobre as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor de FIIAH que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento,
- **IMI** para os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente
- **IMT** nas aquisições de activos imobiliários destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, ou outros destinados a habitação própria permanente
- **IS** em todos os actos conexos com a transmissão dos prédios destinados a habitação permanente
- **Taxas de supervisão** para as entidade gestoras de FIIAH

DEDUÇÕES

- À colecta em sede de IRS das rendas suportadas pelos arrendatários



Benefícios concedidos FIIAH – Caixa Arrendamento

Clientes que substituam os seus contratos de financiamento em arrendamento

ACTUALMENTE

- Redução dos encargos mensais com a habitação, por conversão de prestação de crédito à habitação em renda
- Ausência de encargos com seguro de vida e seguro multi-riscos
- Não pagamento de:
 - Condomínio,
 - IMI e,
 - Taxas de esgotos
- Isenção de IRS sobre eventuais mais-valias na venda ao Fundo
- Continuação da dedução dos encargos à colecta em sede de IRS

FUTURO

- No exercício de opção de compra:
 - Isenção de IMT
 - Isenção de Imposto do Selo
- Continuação da dedução dos encargos à colecta em sede de IRS

Outros arrendatários

ACTUALMENTE e de FUTURO

- Acesso ao mercado de habitação através do arrendamento
- Acesso a habitações requalificadas com níveis de qualidade superior à média do mercado de arrendamento
- Mobilidade acrescida
- Custo adequado ao orçamento familiar
- Dedução das rendas em sede de IRS
- Possibilidade de vir a ser proprietário através do exercício da opção de compra





Fundo de Investimento
Imobiliário Fechado
para Arrendamento Habitacional

Caixa Arrendamento

Arrendar,
para depois
comprar.

 **Fundimo**
Grupo Caixa Geral de Depósitos