

Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

La introducción de un nuevo vehículo de inversión, las SOCIMI, con un régimen fiscal inspirado en el existente en otras jurisdicciones, como los REITs (“Real Estate Investment Trust”), pretende incentivar el mercado inmobiliario español

Las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), conocidas en la terminología anglosajona como Real Estate Investment Trust (“REITs”), se incorporan al ordenamiento jurídico español en octubre de 2009 mediante la Ley de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Este nuevo vehículo de inversión presenta unas características novedosas en cuanto a su composición así como en lo relativo al régimen fiscal especial que les resulta aplicable, al cual las sociedades pueden optar de manera voluntaria una vez cumplidos ciertos requisitos.

Las SOCIMI nacen con la finalidad de potenciar el mercado del alquiler en España y facilitar el acceso de los ciudadanos a la propiedad inmobiliaria.

Características de las SOCIMI

- ◆ Las SOCIMI para su constitución deben contar con un capital mínimo de 15 millones de euros. Su objeto social principal consistirá en:
 - ✓ La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
 - ✓ La tenencia de acciones en otras SOCIMI o en otras entidades extranjeras que tengan el mismo objeto social.
- ◆ Los inmuebles deben permanecer arrendados durante al menos 3 años, mismo plazo que se exige para la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o entidades de las mismas características. No obstante, los inmuebles que sean promovidos por la propia SOCIMI deberán permanecer arrendados durante el plazo mínimo de 7 años.
- ◆ El endeudamiento de las SOCIMI no puede superar el 70% de su activo y están obligados a repartir el 90% de los beneficios derivados de la actividad de

arrendamiento y de las actividades accesorias, el 50% de los beneficios obtenidos por la transmisión de inmuebles y participaciones, y el 100% de los dividendos procedentes de otras SOCIMI o entidades similares.

Régimen especial de las SOCIMI

- ◆ **Requisitos para la aplicación del régimen especial de SOCIMI**

El régimen especial de las SOCIMI es de aplicación para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2009.

La opción para aplicar el régimen especial se adoptará mediante acuerdo de la junta general de accionistas, debiéndose comunicar dicho acuerdo a la Agencia Tributaria antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo y será de aplicación en dicho periodo y en los sucesivos.

Con carácter general el régimen especial resultará incompatible con los regímenes tributarios especiales previstos en la normativa del Impuesto sobre Sociedades.

Se podrán acoger al mismo las entidades que cumplan con las características mencionadas anteriormente y con los siguientes requisitos:

- ✓ Sus acciones deben de ser admitidas a negociación en un Mercado Regulado español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo ininterrumpidamente durante todo el periodo impositivo.

- ✓ El 80% del activo debe estar invertido en el objeto social principal. Para garantizar una adecuada diversificación de las inversiones inmobiliarias, las entidades deberán tener al menos tres inmuebles en su activo sin que ninguno de ellos pueda representar más del 40% del activo de la entidad en el momento de la adquisición.
- ✓ Se ha de llevar una contabilidad separada para cada actividad (promoción/arrendamiento) y para cada inmueble para conocer el origen de cada renta.
- ✓ El 80% de las rentas (excluidas las derivadas de la transmisión de participaciones y de inmuebles una vez transcurrido el periodo mínimo de permanencia) deben provenir del arrendamiento de inmuebles y de dividendos derivados de las participaciones en otras SOCIMI, entidades asimiladas e IIC Inmobiliarias.

◆ **Tributación en sede de la entidad**

✓ **Tributación Directa**

El impuesto se devengará el día del acuerdo de distribución de los beneficios o reservas del ejercicio en los que se aplico el régimen especial y el último día del periodo impositivo por las rentas sujetas al tipo general, cuando la SOCIMI haya obtenido pérdidas o no haya beneficio repartible o disponga de reservas de forma diferente a su distribución.

Estarán exentas en el 20% las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas siempre que más del 50% del activo de la sociedad esté formado por viviendas, según sus balances individuales.

La principal peculiaridad que presenta el régimen fiscal de SOCIMI es su tributación al tipo de gravamen del 18%. No obstante, tributarán al tipo general (30%) las rentas procedentes:

- ✓ De la transmisión de inmuebles o participaciones cuando se haya incumplido el periodo mínimo de mantenimiento o cuando el adquirente sea una entidad vinculada que forme parte del mismo grupo a efectos del Impuesto sobre Sociedades, o resida en un país o territorio con el que no

exista efectivo intercambio de información tributaria.

- ✓ Del arrendamiento de inmuebles, cuando el arrendatario sea una entidad vinculada o resida en un país o territorio con el que no exista efectivo intercambio de información tributaria.
- ✓ De las operaciones que no determinen un resultado por aplicación de la normativa contable.

Los dividendos distribuidos por la SOCIMI no estarán sometidos a retención o a ingreso a cuenta, cualquiera que sea la naturaleza del socio que perciba los dividendos.

Serán de aplicación todas las deducciones y bonificaciones previstas en la norma del Impuesto sobre Sociedades, si bien la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios se aplicará exclusivamente respecto de las transmisiones de inmuebles y participaciones afectos a su objeto social principal realizadas una vez transcurridos los plazos de mantenimiento, ascendiendo dicha deducción al 6% de la renta generada e integrada en la base imponible de la sociedad.

La SOCIMI deberá efectuar los pagos fraccionados en función de la cuota íntegra del último periodo impositivo.

✓ **Tributación Indirecta**

Respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la constitución y ampliación de capital, la SOCIMI estará exenta en la modalidad de Operaciones Societarias. Por otro lado, se contempla una bonificación del 95% en la cuota del Impuesto por la adquisición de viviendas y terrenos destinados a la promoción de arrendamiento siempre que cumpla el requisito de mantenimiento.

Tributación de los socios

◆ Personas físicas residentes

Los dividendos distribuidos por la SOCIMI estarán exentos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Respecto de las ganancias o pérdidas patrimoniales obtenidas en la transmisión de la participación en la SOCIMI: (i) la ganancia estará exenta con el límite de la diferencia positiva entre el 10% del valor de adquisición multiplicado por el número de años de tenencia en el que es aplicado del régimen especial y el importe de los dividendos exentos percibidos durante el periodo de tenencia, (ii) la pérdida sólo se computará por la parte que exceda de los dividendos exentos percibidos durante el año previo a la transmisión de la participación.

◆ Personas jurídicas residentes y no residentes con establecimiento permanente

En relación con los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 18%, la renta a integrar en la base imponible será el resultado de multiplicar por 100/82 el ingreso contabilizado por los dividendos percibidos. El perceptor tendrá derecho a una deducción en la cuota integrada del 18% de la renta integrada en la base imponible, o del tipo de gravamen del sujeto pasivo de ser inferior.

Por su parte, los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general quedarán sujetos al régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

Las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en la SOCIMI podrán beneficiarse de la aplicación de la deducción para evitar la doble imposición por beneficios no distribuidos con las siguientes particularidades:

- ✓ Sobre la parte de la plusvalía que se corresponda con el beneficio no distribuido que tributó al tipo general, se aplicará la deducción del 30%.

- ✓ Sobre la parte de la renta que se corresponda con beneficios procedentes de rentas sujetas al 18% se integrará en la base imponible del mismo modo que los dividendos (100/82), pudiéndose deducir de la cuota íntegra el 18% del importe integrado (o un porcentaje inferior si son rentas sujetas a un tipo menor).

- ✓ No residentes sin establecimiento permanente

Los dividendos distribuidos por la SOCIMI se consideran renta exenta del Impuesto, salvo que el perceptor resida en un paraíso o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

La parte de renta exenta derivada de la transmisión de la participación se determinará del mismo modo que para las personas físicas residentes, salvo que el transmitente resida en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

El resto de renta estará sujeta en los términos establecidos en la normativa del Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

◆ Otras cuestiones relevantes en el régimen especial

- ✓ Se regula el régimen fiscal aplicable a las entidades que tributando conforme al régimen general opten por tributar bajo el régimen especial y viceversa.
- ✓ Se presume que todas las operaciones de reestructuración realizadas para posibilitar la aplicación del régimen de SOCIMI se realizan por un motivo económico válido a efectos de la aplicación del régimen especial de fusiones regulado en la normativa del Impuesto sobre Sociedades.
- ✓ Se permite la transformación tanto de las IIC Inmobiliarias en SOCIMI como viceversa.
- ✓ Se establecen unas obligaciones de información específicas para las SOCIMI que deberán incluir en la memoria las cuentas anuales. Su incumplimiento constituirá infracción tributaria y llevará aparejado la imposición de sanción.

♦ Pérdida del régimen fiscal especial

Se perderá el régimen especial pasando a tributar por el régimen general cuando: (i) se incumpla alguno de los requisitos exigidos para acogerse al régimen, (ii) en caso de incumplimiento sustancial de las obligaciones de información y (iii) por renuncia al mismo.

La pérdida del régimen de SOCIMI implicará que no se pueda volver a optar de nuevo durante cinco años.

Contactos de interés:

Agencia Tributaria:

www.agenciatributaria.es

Principal normativa de interés:

- ♦ Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- ♦ Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.
- ♦ Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes.
- ♦ Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio.
- ♦ Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- ♦ Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.
- ♦ Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.