

## SOCIMI: ANÁLISIS DE LOS REQUISITOS Y RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

**M.<sup>a</sup> Consuelo Fuster Asencio**

*Profesora Titular del Departamento de Derecho Financiero e Historia del Derecho  
(Facultad de Derecho). Universitat de València*

Este trabajo ha sido seleccionado para su publicación por: don Alejandro BLÁZQUEZ LIDOY, don Nicolás DE GAVIRIA FOBLÁN, don José Félix GÁLVEZ MERINO y don Eduardo LUQUE DELGADO.

---

### EXTRACTO

La regulación de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria busca potenciar este instrumento de inversión en el actual escenario coyuntural de crisis del sector inmobiliario. Se busca hacer atractiva la figura a través de garantizar la neutralidad fiscal; de modo que la sociedad tribute al 0 % y sean los socios los que tributen en el ámbito de sus respectivos impuestos personales.

Se garantiza la liquidez y rentabilidad de las inversiones a los accionistas, mediante su exigencia de cotización en un mercado regulado o en el Mercado Alternativo Bursátil y con la obligatoriedad de distribución de un porcentaje de los resultados.

**Palabras claves:** socimi, plusvalías, dividendos y distribución resultados.

---

*Fecha de entrada: 30-04-2014 / Fecha de aceptación: 18-07-2014 / Fecha de revisión: 25-05-2015*

## REIT: ANALYSES OF THE REQUIREMENTS AND FISCAL SPECIAL REGIME

M.<sup>a</sup> Consuelo Fuster Asencio

---

### ABSTRACT

Regulation of Listed Companies Investment Real Estate seeks to promote investment instrument in the current economic stage of crisis in the property sector. It seeks to make attractive figure via ensure fiscal neutrality; so that society tribute to 0 % and the partners who are taxed in their respective field of personal taxes.

Liquidity and return on investment to shareholders is ensured by its demand for trading on a regulated market or on the Alternative Investment Market and the obligation to distribute a percentage of results.

**Keywords:** REIT, capital gains, dividends and distribution results.

---

---

## Sumario

1. Concepto
2. Regulación
3. Requisitos para ser considerado una socimi
  - 3.1. Caracterización
  - 3.2. Objeto social
  - 3.3. Contabilización
  - 3.4. Inversión
  - 3.5. Plazo de permanencia o mantenimiento
  - 3.6. Obligación de negociación
  - 3.7. Distribución de resultados
  - 3.8. Financiación ajena
4. Régimen tributario especial
  - 4.1. Introducción
  - 4.2. Entrada en el régimen fiscal especial
  - 4.3. Régimen fiscal para la entidad
  - 4.4. Régimen fiscal especial de los socios
  - 4.5. Retenciones
  - 4.6. Obligaciones de información
  - 4.7. Pérdida del régimen fiscal especial
  - 4.8. Salida del régimen fiscal especial
  - 4.9. Opción por la aplicación del régimen fiscal especial condicionada al cumplimiento posterior de los requisitos exigidos
5. Otras ventajas fiscales
6. Atractivos de las socimi
7. Socimi cotizadas
8. Conclusión

## 1. CONCEPTO

Las socimi (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) son sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento; incluyendo tanto viviendas, como locales comerciales, residencias, hoteles, garajes u oficinas, bien directamente o bien a través de participaciones en el capital de otras socimi. Van dirigidas a todos aquellos propietarios, personas físicas o jurídicas, que posean o deseen promover inmuebles para alquilar, cuyo valor agregado supere los cinco millones de euros.

Las socimi son el equivalente, en España, de la figura internacional del REIT (Real Estate Investment Trust); un instrumento cotizado dirigido a rentabilizar parques de vivienda mediante el alquiler.

Implementar este instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario a nivel nacional responde a la necesidad de impulsar el mercado del alquiler en España, muy por debajo de las cifras que mueve este sector en otros países de nuestro entorno, a la necesidad de promover el mercado de alquiler en la situación coyuntural actual de crisis económica.

## 2. REGULACIÓN

Las socimi se rigen por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y por su regulación específica.

La primera regulación de las socimi arranca de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Esta norma fue objeto de modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica. Ha sido objeto de una nueva modificación por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Tras un primer intento por la Ley 11/2009, en su redacción primigenia, para impulsar la utilización de este instrumento, se produjo un segundo, con la modificación y flexibilización de su régimen operada por la Ley 16/2012, en vigor desde enero del 2013. La nueva regulación, vigen-

te desde 1 de enero de 2013, posibilita que estas sociedades puedan cotizar no solo en mercados regulados<sup>1</sup>, sino también en sistemas multilaterales de negociación, como el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), reduce el plazo de mantenimiento de los inmuebles, reduce el capital mínimo de 15 millones a 5 millones, mejora su tratamiento fiscal, etc.

La Circular 2/2013 del MAB, publicada el 5 de marzo, completa el marco legal de referencia de aplicación a las socimi. Esta Circular establece el «Régimen aplicable a las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimi) cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil», y en una línea de flexibilidad y liberalización de estos instrumentos de inversión, los aproxima a sus homólogos REIT. Incorpora la regulación específica para que las acciones emitidas por socimi, así como las de sociedades extranjeras equiparables, puedan negociarse en el MAB, remitiéndose en lo no regulado al régimen que se aplica a las empresas negociadas en el segmento de empresas en expansión<sup>2</sup>. Crea, pues, un nuevo segmento de negociación especial para las socimi y sociedades extranjeras equiparables, y toma como referencia el segmento para las empresas en expansión y añade unas diferenciaciones para las socimi.

Así, señala que será de aplicación la Circular del Mercado 5/2010, de 4 de enero, sobre requisitos y procedimiento aplicable a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por empresas en expansión, con las especialidades establecidas en la Circular 2/2013; de esta forma, se regulan los procedimientos de incorporación de estos valores negociables, las reglas de contratación, la información que habrán de suministrar al Mercado, valoración por experto independiente y la aplicación del régimen del Asesor Registrado. Con ello aborda aquellos aspectos que el mercado esperaba para adecuar y adaptar sus estructuras al régimen de las socimi.

Como aspectos a destacar, la Circular en cuanto a los requisitos de difusión o *free float* exigidos por el MAB, exige una dispersión mínima del capital social de las socimi en manos de accionistas minoritarios (con un porcentaje inferior al 5%) que, como mínimo, se corresponda a:

- Un valor de 2 millones de euros.
- Al 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

Sin embargo, no es necesario contar de inicio con dichos minoritarios siempre que se ponga a disposición del mercado (a través del proveedor de liquidez) acciones suficientes para cumplir los citados requisitos. Así, en el supuesto de no poder acceder a dichos parámetros en el momento de la

<sup>1</sup> Los mercados regulados, mercados secundarios oficiales de valores, son: el Mercado de Renta Fija (AIAF), el Mercado de Deuda Pública en Anotaciones, los Mercados de Futuros y Opciones, cualquiera que sea el activo subyacente, financiero o no, las Bolsas de Valores, y otros que se autoricen en el marco de las previsiones de la Ley 24/1988 y normativa de desarrollo, así como los que autoricen las comunidades autónomas con competencia en la materia.

<sup>2</sup> En la actualidad, en el MAB hay tres tipos de participantes: las Sicav, empresas de capital riesgo y empresas en expansión. Estas últimas son la base para el nuevo segmento para las socimi.

te desde 1 de enero de 2013, posibilita que estas sociedades puedan cotizar no solo en mercados regulados<sup>1</sup>, sino también en sistemas multilaterales de negociación, como el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), reduce el plazo de mantenimiento de los inmuebles, reduce el capital mínimo de 15 millones a 5 millones, mejora su tratamiento fiscal, etc.

La Circular 2/2013 del MAB, publicada el 5 de marzo, completa el marco legal de referencia de aplicación a las socimi. Esta Circular establece el «Régimen aplicable a las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimi) cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil», y en una línea de flexibilidad y liberalización de estos instrumentos de inversión, los aproxima a sus homólogos REIT. Incorpora la regulación específica para que las acciones emitidas por socimi, así como las de sociedades extranjeras equiparables, puedan negociarse en el MAB, remitiéndose en lo no regulado al régimen que se aplica a las empresas negociadas en el segmento de empresas en expansión<sup>2</sup>. Crea, pues, un nuevo segmento de negociación especial para las socimi y sociedades extranjeras equiparables, y toma como referencia el segmento para las empresas en expansión y añade unas diferenciaciones para las socimi.

Así, señala que será de aplicación la Circular del Mercado 5/2010, de 4 de enero, sobre requisitos y procedimiento aplicable a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por empresas en expansión, con las especialidades establecidas en la Circular 2/2013; de esta forma, se regulan los procedimientos de incorporación de estos valores negociables, las reglas de contratación, la información que habrán de suministrar al Mercado, valoración por experto independiente y la aplicación del régimen del Asesor Registrado. Con ello aborda aquellos aspectos que el mercado esperaba para adecuar y adaptar sus estructuras al régimen de las socimi.

Como aspectos a destacar, la Circular en cuanto a los requisitos de difusión o *free float* exigidos por el MAB, exige una dispersión mínima del capital social de las socimi en manos de accionistas minoritarios (con un porcentaje inferior al 5%) que, como mínimo, se corresponda a:

- Un valor de 2 millones de euros.
- Al 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

Sin embargo, no es necesario contar de inicio con dichos minoritarios siempre que se ponga a disposición del mercado (a través del proveedor de liquidez) acciones suficientes para cumplir los citados requisitos. Así, en el supuesto de no poder acceder a dichos parámetros en el momento de la

<sup>1</sup> Los mercados regulados, mercados secundarios oficiales de valores, son: el Mercado de Renta Fija (AIAF), el Mercado de Deuda Pública en Anotaciones, los Mercados de Futuros y Opciones, cualquiera que sea el activo subyacente, financiero o no, las Bolsas de Valores, y otros que se autoricen en el marco de las previsiones de la Ley 24/1988 y normativa de desarrollo, así como los que autoricen las comunidades autónomas con competencia en la materia.

<sup>2</sup> En la actualidad, en el MAB hay tres tipos de participantes: las Sicav, empresas de capital riesgo y empresas en expansión. Estas últimas son la base para el nuevo segmento para las socimi.

incorporación, bastará con que otorguen un mandato al Proveedor de Liquidez para lograr esta situación accionarial (empresa de servicios de inversión o entidad de crédito). Además, los accionistas de referencia y los principales directivos deberán comprometerse a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la sociedad al MAB, salvo las que se pongan a disposición del Proveedor del Liquidez (*lock-up*). Consiguientemente, el MAB permite que aquellas socimi que no puedan cumplir con los requisitos de dispersión puedan alcanzarlos estableciendo dicho contrato/mandato, lo que no supone sino implementar facilidades para la comercialización y puesta en valor de la cartera inmobiliaria.

La flexibilización en cuanto a los requisitos de dispersión, donde un mero mandato, sin plazo temporal, es suficiente para entender cumplidos los requisitos de *free-float*, hace más interesante esta opción para muchos grupos familiares. El acceso al MAB es más sencillo que acceder a un mercado organizado, y la flexibilización del *free-float* elimina los problemas de difusión que se podrían plantear.

Una primera conclusión, pues, es que con la actual regulación de las socimi, tomando tanto los requisitos mercantiles, como las particularidades de su régimen fiscal, este instrumento de inversión se revela como idóneo para su utilización eficiente por un amplio elenco de operadores inmobiliarios con inmuebles en régimen de alquiler; desde los grandes operadores institucionales (aseguradoras, fondos, grupos inmobiliarios, bancos), sociedades apalancadas a las que afecte la limitación de la deducción de gastos financieros, hasta los *family offices* o grupos familiares con carteras más pequeñas de inmuebles en alquiler y los inversores más pequeños.

### 3. REQUISITOS PARA SER CONSIDERADO UNA SOCIMI

#### 3.1. CARACTERIZACIÓN

Las socimi deben adoptar la forma de sociedad anónima, con un capital mínimo de 5 millones de euros (antes de la modificación por la Ley 16/2013 el capital mínimo exigido era de 15 millones).

Las acciones deben ser nominativas (requisito que no se exigía con anterioridad) y han de ser de una misma clase; todas deben tener el mismo valor nominal y otorgar los mismos derechos económicos y políticos a los accionistas.

Ya no se exige que las acciones coticen en un mercado secundario oficial, sino que desde la modificación normativa operada por la Ley 16/2013, pueden estar admitidas en un sistema multilateral de negociación español o del cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de un país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de modo ininterrumpido durante todo el periodo impositivo.

## 3.2. OBJETO SOCIAL

Las socimi tendrán como objeto social principal (art. 2 Ley 11/2009):

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido<sup>3</sup>.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras socimi o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las socimi en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

Los bienes inmuebles situados en el extranjero de las entidades no residentes deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español.

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las socimi en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta ley.

Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras socimi o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta ley.

Esta letra ha sido redactada por la Ley 16/2012, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2013. La nueva regulación ha supuesto una ventaja, respecto de la regulación existente con la Ley 11/2009, puesto que las entidades filiales no podían realizar actividades de promoción, únicamente podían hacerlo las matrices. Con la regulación actual, no solo la sociedad matriz sino también las filiales pueden realizar actividades de promoción, lo que va a permitir centralizar los riesgos derivados de esta actividad en la filial y separarlos de la matriz que realiza la inversión.

---

<sup>3</sup> Las aportaciones no dinerarias en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las socimi, tanto las cotizadas como las no cotizadas, han de tasarse en el momento de su aportación por el sujeto designado por el Registrador Mercantil de entre las sociedades de tasación que se prevén en la legislación del mercado hipotecario.



- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Tratándose de socimi cotizadas no residentes en territorio español, se exige que, al igual que las socimi españolas, sus acciones sean nominativas y estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier Estado miembro de la Unión Europea o del EEE, o bien en un mercado regulado de un país con el que exista intercambio efectivo de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.

Las socimi cotizadas no residentes en territorio español no tienen que cumplir los requisitos del porcentaje de inversión y rentas que se exige a las socimi cotizadas residentes.

Junto a su objeto social principal, las socimi podrán desarrollar otras actividades accesorias; entendiéndose como tales las que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo.

El incumplimiento de este requisito no determina la pérdida del régimen fiscal especial si la entidad repone la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente; esto es, que en el ejercicio siguiente sus actividades accesorias representan de nuevo menos del 20% de las rentas de la sociedad. Si la situación no se repone, supone la pérdida del régimen fiscal con efectos para el propio periodo impositivo en que se incumplió por primera vez este requisito, debiendo la entidad practicar la oportuna regularización fiscal (art. 13 Ley 11/2009).

Igualmente, las socimi no cotizadas pueden desarrollar actividades accesorias, pero entre las mismas no puede haber rentas derivadas de la participación en el capital de otras entidades, dado que esa participación les está vetada.

### 3.3. CONTABILIZACIÓN

La realización de actividades de promoción de inmuebles y de arrendamiento de inmuebles urbanos será objeto de contabilización separada a fin de poder identificar la renta correspondiente a cada inmueble. Igualmente, las actividades accesorias deben contabilizarse separadamente a fin de poder identificar la renta procedente de las mismas.

### 3.4. INVERSIÓN

Las socimi deberán invertir (art. 3 Ley 11/2009):

- Al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles

que se vayan a destinar al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las socimi.

El cálculo del referido porcentaje se realizará sobre el balance consolidado cuando la socimi sea dominante de un grupo, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. El citado grupo estará integrado exclusivamente por la socimi y el resto de entidades en las que participa conforme a su objeto social principal.

El valor del activo se determinará conforme a la media de los balances individuales, o consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo la entidad optar para el cálculo de dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos incluidos en los balances, el cual sería de aplicación en todos los balances del ejercicio. No se computarán el dinero o derechos de crédito que procedan de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último supuesto, no haya transcurrido el plazo para realizar la reinversión en el caso de transmisión de inmuebles o participaciones en otras entidades.

Si los inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las socimi no cotizadas en las que participe una socimi, a efectos de dicho cómputo, los inmuebles deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio donde estén situados.

- El 80 % de las rentas (sin incluir las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento) deberá proceder:
  - a) Del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo independientemente de la residencia, y/o
  - b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

El porcentaje se calculará sobre el resultado individual o sobre el resultado consolidado en el supuesto de que la socimi sea dominante de un grupo, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. El citado grupo estará integrado exclusivamente por la socimi y el resto de entidades en las que participa conforme a su objeto social principal.

El incumplimiento de los porcentajes determina la pérdida del régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente (art. 13 Ley 11/2009).

### 3.5. PLAZO DE PERMANENCIA O MANTENIMIENTO

El plazo mínimo de mantenimiento de los inmuebles arrendados será de tres años (sumándose el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año); con la regulación inicial de la Ley 11/2009, el plazo mínimo de mantenimiento era de siete años (art. 3.3 Ley 11/2009).

El número mínimo de inmuebles necesarios será de 1 (frente a los 3 que exigía la regulación anterior); y el peso máximo Balance/inmueble del 100 % (frente al 40 % anterior).

Las acciones o participaciones en el capital deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años.

Este plazo se computará:

- Tratándose de inmuebles que ya figurasen en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial, siempre que en dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. En otro caso, se aplicará lo siguiente.
- Tratándose de inmuebles promovidos o adquiridos posteriormente por la entidad, el plazo se computará desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones el plazo se computará desde su adquisición o desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial.

El incumplimiento de los plazos referidos no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial [art. 13 e) *in fine*, Ley 11/2009].

### 3.6. OBLIGACIÓN DE NEGOCIACIÓN

Las acciones de las socimi deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier Estado miembro de la Unión Europea o del EEE, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de un modo continuado durante el periodo impositivo (art. 4 Ley 11/2009).

Las socimi ya no necesitan cotizar en el Mercado continuo, es suficiente con que lo hagan en el MAB (único sistema multilateral de negociación operativo para las socimi), donde las exi-

gencias son menores<sup>4</sup>. Basta con que el interesado forme una sociedad con sus inmuebles y, vía *listing*, la saque directamente al MAB. No se exige ni entrada de nuevos accionistas, ni liquidez en el mercado, ni plan de expansión. Solo se exige poner a disposición del proveedor de liquidez acciones por valor de 2 millones de euros.

En el *listing*, la empresa empieza a cotizar sin que los antiguos accionistas se desprendan de ninguna de sus acciones (ni emitan nuevas acciones para vendérselas a nuevos inversores), por lo que todos aquellos inversores que quieran adquirir acciones de esa empresa tienen que esperar a que empiece a cotizar para comprarlas en el mercado.

La principal diferencia para los inversores particulares entre unas formas de salir a Bolsa y otras es que en el *listing* no existe la posibilidad de obtener una ganancia importante en porcentaje (o pérdida) en el primer día de cotización como sucede en las ofertas públicas de venta (OPV) y ofertas públicas de suscripción (OPS).

### 3.7. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Una vez cumplidas las correspondientes obligaciones mercantiles, las socimi deben distribuir dividendos en atención a los siguientes porcentajes (art. 6 Ley 11/2009):

- 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades que tengan el objeto social principal señalado en la Ley 11/2009.
- 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones transcurrido el plazo de mantenimiento, afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos en el plazo de tres años a contar desde la transmisión. De no realizarse

<sup>4</sup> Los requisitos, entre otros, exigidos por el MAB son:

- Contratación de un Proveedor de Liquidez.
- Tener un Asesor Registrado.
- Adaptar los estatutos de la sociedad a lo previsto en el MAB.
- *Free-float* de al menos 2 millones de euros.
- Limitación de la transmisión de acciones durante el primer año a los accionistas de referencia y a los directivos (*lock-out*).
- Valoración inicial de la compañía conforme a operaciones de capital sucedidas en los 6 meses anteriores a la salida al mercado o valoración de la sociedad por un experto independiente.
- Definición de los activos de la socimi e identificación de los accionistas.

Será posible aplicar el régimen antes del cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos, siempre que se cumplan en el plazo de dos años desde la opción por su aplicación.

la inversión, esos beneficios deben distribuirse en su totalidad junto con los beneficios que procedan del ejercicio en que acaba el plazo de reinversión.

Para el caso que se transmitan los elementos objeto de reinversión antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La renta derivada de la transmisión de inmuebles cuya tenencia sea anterior a la aplicación del régimen especial, realizada en periodos a los que sea de aplicación el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal durante el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta que sea imputable a periodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial. Criterio que también se aplicará a la renta derivada de la transmisión en participaciones en socimi o entidades asimiladas [art. 12.1 c) Ley 11/2009].

La obligación de distribución de resultados no alcanza a la parte de los beneficios imputables a ejercicios en los que la entidad no aplicaba el régimen tributario especial [art. 6.1 b) Ley 11/2009]. Esa parte de renta estaría sujeta al tipo general de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades (IS) y al régimen tributario anterior. Por la parte del beneficio generada de forma lineal durante el tiempo que la entidad ha aplicado el régimen fiscal especial, se aplicará la obligatoriedad de distribución de resultados.

- Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos; esto es, de rentas que deriven del arrendamiento de inmuebles urbanos afectos a su objeto social principal, rentas derivadas de las actividades accesorias y beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones realizados antes del cumplimiento del periodo de permanencia de tres años (con la anterior regulación el porcentaje era del 90 %).

En el caso de rentas que tributen al tipo general (art. 9.1 Ley 11/2009), no se establece una previsión de no distribución de resultados similar a la anterior, por lo que parece que existirá esta obligación.

Así, en el caso de incumplimiento del requisito de permanencia de inmuebles y de acciones o participaciones, o que la sociedad pase a tributar por otro régimen distinto antes de tres años, las rentas generadas por los inmuebles en los periodos en que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial, los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por socimi, o equivalentes, y las rentas obtenidas por la transmisión de acciones y participaciones, pasarán a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS. La sociedad deberá regularizar en los términos previstos para la pérdida de beneficios fiscales por pérdida sobrevenida del derecho a su disfrute (art. 125.3 LIS), debiendo la sociedad ingresar en el periodo impositivo en que tenga lugar el incumplimiento del periodo de permanencia, la cuota íntegra correspondiente a esas rentas, más los intereses de demora.

Las rentas derivadas de los inmuebles arrendados y los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por otras socimi, o equivalentes,

tes, en el caso de incumplimiento del periodo de mantenimiento, fueron objeto de distribución obligatoria en su día, con lo cual opera como una situación consolidada.

Con relación a las rentas obtenidas por la transmisión de acciones o participaciones por incumplimiento del periodo de permanencia, deberán ser objeto de distribución obligatoria en el 80 %, por el periodo en que la entidad ha tributado conforme al régimen especial (de forma lineal). Parece que en este caso, estén doblemente penalizadas; tributarán conforme al tipo general del IS y deberán ser objeto de distribución obligatoria. No obstante, la solución adoptada por el legislador adquiere su pleno significado si atendemos a la confianza de los socios accionistas en que el régimen adopta como premisa la distribución obligatoria de resultados. No se puede penalizar al accionista por un incumplimiento de la sociedad.

El dividendo se pagará dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, la distribución debe adoptarse obligatoriamente con el acuerdo de distribución de los beneficios del ejercicio.

La reserva legal no podrá exceder del 20 % del capital social. Los estatutos de la entidad no podrán establecer otra reserva de carácter indisponible distinta de la legal.

### 3.8. FINANCIACIÓN AJENA

Ya no hay limitación de endeudamiento. Con el régimen anterior el *loan to value* era del 70 % y con la regulación actual no hay límite (art. 7 Ley 11/2009).

## 4. RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL

### 4.1. INTRODUCCIÓN

El régimen tributario especial es un nuevo régimen que se aplicará a la actividad de arrendamiento y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana, tanto en la tributación de la sociedad en el IS, como en la tributación de los socios por las rentas derivadas de la participación en el capital de esas sociedades, y tanto si esas rentas constituyen participación en beneficios de las socimi, como si constituyen plusvalías generadas en la transmisión de las participaciones en el capital de esas sociedades (art. 8 Ley 11/2009).

Es un régimen optativo para la sociedad. La opción deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo al

que debe resultar de aplicación el régimen. Si se cumple este plazo, el régimen fiscal se aplicará en el periodo impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen. En caso contrario, no se podrá aplicar el régimen fiscal especial en dicho periodo.

A diferencia de lo que sucedía con el régimen anterior, no se exige, tratándose del primer periodo de aplicación del régimen especial, que la entidad deba cumplir todos los requisitos en el momento que opte por la aplicación de este régimen especial (en principio, los requisitos habrá que cumplirlos en el periodo transitorio de dos años establecido en la disp. trans. primera de la Ley 11/2009).

Con esta regulación se pretende equiparar el régimen fiscal de las socimi al de los REIT.

Es incompatible con cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto con (art. 8.3 Ley 11/2009):

- El régimen especial de neutralidad fiscal; fusiones, escisiones, aportaciones de activo, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea.

Por tanto, una socimi puede realizar una operación de reestructuración empresarial o cambio de domicilio de los amparados por la neutralidad fiscal y diferimiento del impuesto, conservando la aplicación de su régimen fiscal especial, siempre que con posterioridad a esas operaciones siga cumpliendo los requisitos. La única limitación vendría referida a las socimi no cotizadas residentes en territorio español que hayan optado por el régimen tributario especial, que no podrán realizar aportaciones de parte de su patrimonio que constituyan ramas de actividad a otras socimi a cambio de participaciones en su capital, puesto que estas no pueden participar en el capital de otras sociedades sin perder el régimen tributario especial. En este caso, la socimi cotizada participada por una socimi no cotizada no computaría en el activo afecto a su objeto social estas participaciones.

- El régimen especial de transparencia fiscal internacional.

Así, si una socimi tuviera participaciones en el capital de entidades residentes en territorios de baja tributación, siempre que ello no implicara el incumplimiento de los requisitos para aplicar el régimen tributario especial, las rentas se integrarían en su base imponible.

- El régimen fiscal especial de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Por lo que las socimi que apliquen el régimen tributario especial y compren inmuebles en régimen de arrendamiento financiero, podrán amortizar aceleradamente conforme a este régimen, realizando el ajuste negativo sobre el resultado procedente de tales arrendamientos.

Las socimi no pueden formar parte de grupos que tributen en consolidación fiscal.

## 4.2. ENTRADA EN EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

En el caso de sociedades que opten por aplicar el régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto, son de aplicación las siguientes reglas (art. 12 Ley 11/2009):

- a) Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base en el momento de aplicación del régimen fiscal especial se integrarán conforme al régimen general y el tipo general del IS.
- b) Las bases imponibles pendientes de compensar únicamente podrán compensarse con las rentas positivas que tributen en el régimen general. Por tanto, no con las rentas que tributen al tipo 0%.
- c) La renta derivada de la transmisión de inmuebles que se poseían con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial, se entenderá generada de forma lineal durante todo el tiempo de tenencia del bien, por lo que la renta imputable a los periodos anteriores se grava al tipo y régimen tributario anterior. El mismo criterio será de aplicación en la transmisión de participaciones en otras sociedades en cumplimiento de su objeto social principal así como al resto de elementos del activo.
- d) Las deducciones en la cuota íntegra pendientes de aplicar se podrán deducir únicamente de la cuota íntegra que proceda de la aplicación del régimen general.

Se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la LIS se efectúan con un motivo económico válido cuando su finalidad sea la creación de una socimi que se pueda acoger al régimen fiscal especial, o la adaptación, con el mismo fin, de sociedades que ya existían.

## 4.3. RÉGIMEN FISCAL PARA LA ENTIDAD

Las entidades que opten por aplicar el régimen fiscal previsto en la Ley 11/2009 aplicarán lo establecido en la LIS en lo no previsto en la Ley 11/2009. Las disposiciones especiales que se contienen en el artículo 9 de la Ley 11/2009 son:

- Tipo de gravamen en el IS: 0%.

En los periodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, las socimi tributaban al tipo de gravamen del 19%, estando sus socios exentos por los dividendos percibidos de estas entidades. A partir de esa fecha, la sociedad tributa al 0%, salvo determinados supuestos, y son los socios los que tributan por los resultados distribuidos.

Sin embargo, se aplicará el tipo general del IS en los siguientes supuestos:



- a) Incumplimiento del requisito de permanencia de tres años de los inmuebles arrendados, por las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos en los que hubiera sido de aplicación el régimen fiscal especial. No se aplicará el tipo general del IS, sino el especial del 0%, con relación a los inmuebles poseídos por la entidad respecto de los cuales no se haya incumplido el periodo de permanencia de tres años arrendados.
- b) Las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acciones o participaciones afectas a su objeto social principal cuando se haya incumplido el requisito de permanencia de tres años. No se aplicará el tipo general del IS, sino el especial del 0%, con relación a las acciones o participaciones poseídas por la entidad respecto de los cuales no se haya incumplido el periodo de permanencia de tres años de tenencia.
- c) Cuando la sociedad pase a tributar por otro régimen distinto antes de que se cumpla el plazo de tres años. En este caso, todas las rentas generadas por todos los inmuebles, y acciones y participaciones se verían afectadas.

La regularización se realizará en el año del incumplimiento y conforme a los términos del artículo 125.3 de la LIS, adicionándose los intereses de demora correspondientes.

Además, en estos tres supuestos, será de aplicación el régimen general del IS:

- a) Rentas procedentes de ajustes fiscales que se hallen pendientes de integrar en la base en el momento de aplicación del régimen fiscal especial.
- b) Las rentas generadas en la transmisión de acciones y participaciones e inmuebles afectos, con relación a los periodos anteriores a la aplicación del régimen especial.

El tipo de gravamen 0 se aplica aunque el arrendatario o la entidad adquirente sea una entidad vinculada o resida en un país con el que no haya convenio de intercambio de información tributaria.

En el caso de tributación al 0%, no será de aplicación:

- Compensación de bases imponibles negativas generadas cuando tributen al 0%. Dado que no soportan una tributación efectiva si generasen bases imponibles negativas, no podrían compensarse con rentas positivas obtenidas en los periodos impositivos siguientes, ni aun en el caso de que a la sociedad le dejase de ser de aplicación el régimen fiscal especial.

De modo que en aquellos supuestos en que exista una pérdida contable porque las rentas que se sujetan al tipo 0% son positivas y las sujetas al tipo general son negativas, la base imponible negativa no se compensará con las

rentas positivas de los periodos impositivos posteriores, puesto que no le es de aplicación a las socimi el régimen general de compensación de bases imponibles negativas. La misma afirmación respecto de aquellos supuestos en que las rentas sujetas al tipo del 0% sean negativas y las rentas sujetas al tipo general positivas, resultando una pérdida contable.

- Deducciones y bonificaciones de los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS. Dada su nula tributación, no pueden aplicar ninguna deducción en cuota por doble imposición interna o internacional, ni las bonificaciones o deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades.
- En el caso de incumplimiento del plazo de permanencia de 3 años o que tribute por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el plazo de 3 años deberá regularizarse y tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS.
- La entidad estará sometida a un gravamen especial (será cuota del IS) del 19% sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuando:
  - La participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% y dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

Con este límite se pretende evitar, por un lado, la no imposición en el supuesto de determinados inversores extranjeros y, por otro, la participación mayoritaria de accionistas que tributen a bajo porcentaje. Supuestos en los que los beneficios no tributarían ni en sede de la sociedad ni en sede del accionista.

De este modo, la sicav (1%) que invierta más de un 5% en una socimi hará que esta pierda su tributación al 0% y pague un 19%, a lo que se sumará la retención del 19% sobre los dividendos (20% en 2015).

Por lo demás, para analizar qué gravamen va a tener la socimi, hay que ver la tributación del socio último. De modo que una sociedad participada al 100% por otra socimi, a su vez participada al 100% por una sicav, la socimi intermedia tributará al 19% y la socimi inicial conservará su tributación al 0%. Si en lugar de una sicav fuera otro tipo de ente que tributara al menos al 10%, ambas socimi tributarían al 0%.

Con relación a un fondo de inversión inmobiliaria o una sociedad de inversión inmobiliaria que quiera invertir en una socimi la situación es más compleja debido a la regulación de ambas figuras. La socimi exige reparto de dividendos, mientras que la tributación al 1% en el IS para determinadas sociedades y fondos inmobiliarios está condicionada a que en los estatutos de la entidad esté prevista la no distribución de dividendos [art. 29.4 c) LIS].

El gravamen especial del 19% debería aplicarse sobre el beneficio de la entidad distribuido en forma de dividendos y no sobre la base imponible que correspondiera a esos dividendos. Asimismo, puesto que ese gravamen especial será soportado por todos los accionistas de la entidad al disminuir el beneficio a distribuir, sería aconsejable la adopción de acuerdos internos que limitaran sus efectos a los socios que lo hubiesen generado.

- No será de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una socimi.
  - El devengo se produce el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas, u órgano equivalente.
  - Se debe autoliquidar e ingresar en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo en el modelo de declaración que apruebe mediante Orden del ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, que establecerá la forma y el lugar de su presentación.
- El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios los perciban entidades no residentes que tengan objeto social y régimen similar (REIT o análogas), respecto de los socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen, al menos, al tipo de gravamen del 10% (art. 9.3 Ley 11/2009). En estos casos, tampoco existirá obligación de practicar retención (art. 9.4 Ley 11/2009). Y ello, precisamente debido a la política de distribución de beneficios a que están sometidas estas entidades.

De modo que, en una entidad extranjera, sin un régimen similar al de un REIT, la tributación del 0% se perdería en esta, por lo que la interposición de la misma entre la socimi y los socios personas físicas no residentes no tendría ningún ahorro fiscal. La entidad extranjera no estaría sometida a tributación en España por los dividendos percibidos de la socimi, si por aplicación de un convenio para evitar la doble imposición internacional o por la aplicación de la Directiva 90/435/CEE del Consejo, de 23 de julio, Dir. Matriz-Filial, así se determinará.

Si el socio de una socimi es una persona física se tributará únicamente en la persona del accionista; por contra, si el socio de una socimi es una persona jurídica el ahorro fiscal en sede de la socimi se pierde en sede del accionista. Por lo que, en este último caso, una socimi participada por una entidad jurídica no aporta ahorro fiscal a la estructura.

Si la entidad extranjera es un REIT, u otro vehículo similar, que canaliza sus inversiones a través de una socimi, en principio la socimi estaría sometida a tributación del 19% por los dividendos y participaciones distribuidos respecto de socios con participación inferior al 5% en el capital social y estén exentos o tributen menos del 10%.

Si este REIT estructuraba la inversión a través de una participación mayor del 10% sobre la socimi, resultaba de aplicación la Directiva 90/435/CEE (Dir. Matriz-

Filial), y, además, este REIT es residente en un país en el que es de aplicación el régimen de *participation exemption* (exención que puede alcanzar a los dividendos percibidos o, también, en algunos países, a las ganancias originadas por las ventas de acciones), no tributa por los dividendos que haya obtenido en España, no se someterían a retención de salida en España.

Por tanto, a nivel internacional, la opción más beneficiosa en términos de ahorro fiscal era la que estructuraba la inversión extranjera sobre una socimi española mediante un REIT, que se beneficiaba de la Directiva Matriz-Filial y/o mediante la aplicación de un convenio para evitar la doble imposición y, de este modo, reducir la tributación del socio persona física. El ahorro fiscal será mayor que si la estructura elegida es la tradicional persona jurídica-socio persona física.

No obstante, Bruselas aprobó una reforma de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, sobre el régimen fiscal común aplicable a las sociedades filiales y matrices de Estados miembros diferentes, Directiva matriz-filial, por la que se refunde la normativa contenida en la Directiva 90/435/CEE, cuyo objetivo fue evitar la doble imposición de las empresas del mismo grupo basadas en diferentes Estados miembros, eximiendo de retención en origen los dividendos y otros beneficios distribuidos por filiales a sus sociedades matrices y eliminar la doble imposición de esas rentas en la sociedad matriz. Dicha modificación se materializó a través de la Directiva 2014/86/UE del Consejo, de 8 de julio de 2014.

La modificación pretende evitar que se utilicen las diferencias entre las legislaciones de los Estados miembros para canalizar los beneficios sin ser gravados de un Estado miembro a otro o, incluso, a un tercer país. Así, considerando que la Directiva 2011/96/UE exime de retención en origen los dividendos y otros beneficios distribuidos por filiales a sus sociedades matrices y elimina la doble imposición de esos ingresos en la sociedad matriz. Considerando que las ventajas de la citada Directiva no deben dar lugar a situaciones de doble imposición, y generar ventajas fiscales para grupos de sociedades matrices y filiales de Estados miembros distintos, en comparación con grupos de sociedades de un mismo Estado miembro.

Con el fin de evitar situaciones de doble imposición derivadas de asimetrías en trato fiscal de la distribución de beneficios entre Estados miembros, el Estado miembro de la sociedad matriz y el de su establecimiento permanente deberán impedir a esas empresas acogerse a la exención fiscal aplicada a los beneficios que hayan recibido, en la medida en que dichos beneficios sean deducibles por la filial de la sociedad matriz.

Se introduce una regla común anti-abuso, lo que permitirá a los Estados miembros ignorar las estructuras artificiales utilizadas para eludir impuestos y gravar la sustancia económica. Así, no se gravarán los beneficios en la medida en que los mismos no sean deducibles por la filial y gravarán dichos beneficios en la medida en que los mismos sean deducibles por la filial.

Los Estados miembros deberán poner en vigor las necesarias disposiciones para dar cumplimiento a lo prevenido en esta Directiva a más tardar el 31 de diciembre de 2015.

En esta línea, se han aprobado medidas como la contenida en el artículo 21 de la LIS, «Exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español», que establece la exención:

«en el caso de participaciones en el capital o en los fondos propios de entidades no residentes en territorio español, que la entidad participada haya estado sujeta y no exenta por un impuesto extranjero de naturaleza idéntica o análoga a este Impuesto a un tipo nominal de, al menos, el 10 por ciento en el ejercicio en que se hayan obtenido los beneficios que se reparten o en los que se participa, con independencia de la aplicación de algún tipo de exención, bonificación, reducción o deducción sobre aquellos»<sup>5</sup>.

- Cuota íntegra.

No cabe aplicar deducciones y bonificaciones en la cuota íntegra. Sin embargo, en el supuesto de rentas derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales, que se sujetan al tipo general del IS, también se les aplica el régimen general del impuesto, por lo que en principio podrían aplicarse las deducciones establecidas con carácter general.

- Estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios que perciban los contribuyentes del IS, Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR) con y sin establecimiento permanente, e Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) a los que se les haya aplicado el régimen fiscal de los socios del artículo 10.1 de la Ley 11/2009.
- Pagos fraccionados. Las socimi están obligadas a efectuar pagos fraccionados conforme al régimen general del impuesto. No obstante, no estarán obligadas a efectuar el pago fraccionado mínimo, para los periodos impositivos iniciados dentro de los años 2014 y 2015 (RDL 12/2012, art. 1 Primero.cuatro).

#### 4.4. RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LOS SOCIOS

Las rentas obtenidas por las socimi se localizan en sede de su accionista, en el periodo en que la renta es distribuida, conforme al régimen que les resulte aplicable, de acuerdo con las reglas generales del impuesto aplicable, con algunas especialidades.

<sup>5</sup> Otra medida es la contenida en el artículo 15 j) de la LIS («Gastos no deducibles»): «Los gastos correspondientes a operaciones realizadas con personas o entidades vinculadas que, como consecuencia de una calificación fiscal diferente en estas, no generen ingreso o generen un ingreso exento o sometido a un tipo de gravamen nominal inferior al 10 por ciento».

Los *socios personas físicas residentes* integrarán los **dividendos** procedentes de las socimi en la base imponible de la renta del ahorro del IRPF.

Las **ganancias** patrimoniales obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en las socimi se integrarán a partir de 1 de enero de 2015 en la renta del ahorro independientemente de que la antigüedad sea superior a un año o no.

Para el ejercicio 2015 el tipo de gravamen será del 20% hasta 6.000 euros, del 22% entre 6.000 y 44.000 euros y el 24% por el exceso. A partir de 1 de enero de 2016, el tipo de gravamen sobre el ahorro será del 19% para los primeros 6.000 euros y del 21% para el segundo tramo y del 23% para el exceso.

Los *socios personas jurídicas residentes y los contribuyentes del IRNR con establecimiento permanente en España* integrarán los **dividendos** procedentes de las socimi en la base imponible del IS o del IRNR. La renta a integrar en la base es el ingreso contabilizado que se corresponde a los dividendos percibidos.

Las **ganancias** procedentes de la transmisión o reembolso de la participación en las socimi se integrarán en la base imponible del IS o del IRNR, tributando al tipo que sea aplicable (con carácter general, el 28% en 2015 y el 25% a partir de 1 de enero de 2016).

Los *socios personas físicas no residentes* tributarán por los dividendos y las ganancias que obtengan de acuerdo con lo previsto en el IRNR. Si resultase de aplicación un convenio de doble imposición habrá que estar a los tipos reducidos y reglas de sujeción que se establezcan en el mismo.

Los *socios no residentes sin establecimiento permanente* integrarán los **dividendos** procedentes de las socimi en la base imponible del IRNR.

La **ganancia** obtenida tributará al 19% de acuerdo con las reglas generales del IRNR o de acuerdo con lo que disponga el convenio para evitar la doble imposición, si lo hay. Habrá que tener en cuenta igualmente, la Directiva 90/435/CEE, Directiva Matriz-Filial, puesto que las entidades de la Unión Europea que tengan una participación superior al 10% sobre una socimi no tributarán por los dividendos en España, siempre que tributen en otro Estado miembro.

- Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas a los que se haya aplicado el régimen de las socimi:
  - Si el receptor es contribuyente del IS e IRNR con establecimiento permanente: hasta el 31 de diciembre de 2014, no era de aplicación la deducción para evitar la doble imposición interna (art. 30 TRLIS), por cuanto el beneficio del que procedía el dividendo no había estado sometido a tributación, al ser el tipo de gravamen del 0%, no se planteaba un supuesto de doble imposición. A partir de 1 de enero de 2015, no se aplica la exención para evitar la doble imposición (art. 21 LIS), por el mismo motivo, por cuanto el beneficio del que procede el dividendo no ha estado sometido a gravamen, por ser el tipo del 0%.

- Si el perceptor es contribuyente del IRPF: hasta el 31 de diciembre de 2014, no será de aplicación la exención para dividendos del artículo 7 y) de la LIRPF (1.500 € anuales). Exención derogada para periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015.
  - Si el perceptor es contribuyente del IRNR sin establecimiento permanente: hasta el 31 de diciembre de 2014, no será de aplicación la exención para dividendos del artículo 14.1 j) del TRLIRNR (1.500 € por año natural). Exención derogada para periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015.
  - Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios que procedan de rentas sujetas al tipo general del IS se les aplicará el régimen general; de otro modo, se produciría una doble imposición.
- Las rentas que se obtienen en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por este régimen:
    - Si el perceptor es contribuyente del IS e IRNR con establecimiento permanente: hasta el 31 de diciembre de 2014, podrá aplicarse la deducción en la cuota íntegra sobre la parte de la ganancia patrimonial que se corresponda con los beneficios no distribuidos generados por la sociedad durante el tiempo de tenencia de la participación transmitida que proceda de rentas que hayan tributado al tipo general del IS para evitar una doble imposición (en los términos del art. 30.5 TRLIS). A partir de 1 de enero de 2015, en este supuesto, y con el mismo fundamento, podría aplicar la exención del artículo 21.3 de la LIS.
    - Por el contrario, hasta el 31 de diciembre de 2014, la parte de la ganancia que se corresponda con beneficios no distribuidos generados por la sociedad durante el tiempo de tenencia de la participación transmitida que procedan de rentas que hayan tributado al 0%, no podrá aplicar la deducción por doble imposición interna (art. 30 TRLIS) en relación con la renta obtenida que se corresponda con reservas que procedan de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal de las socimi; esto es, no resulta procedente la deducción para evitar la doble imposición interna por las reservas procedentes de beneficios obtenidos en periodos en los que se haya aplicado el régimen especial. A partir de 1 de enero de 2015, y con el mismo fundamento, no se aplica la exención del artículo 21.3 de la LIS.
    - Si el perceptor es contribuyente del IRPF: la ganancia o la pérdida se calculará conforme a lo establecido en el artículo 37.1 a) de la LIRPF.
    - Si el perceptor es contribuyente del IRNR sin EP: hasta el 31 de diciembre de 2014, no será de aplicación la exención del artículo 14.1 i) del TRLIRNR, prevista para la transmisión de valores o reembolso de participaciones en fondos de inversión en los mercados secundarios oficiales españoles. A

partir de 1 de enero de 2015, no será aplicable la exención cuando la participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%.

- Los socios con una participación en el capital social igual o superior al 5% que reciban dividendos o participaciones en beneficios que tributen al menos al 10% tendrán la obligación de notificar esta circunstancia a la entidad en el plazo de 10 días a contar desde el siguiente a aquel en que se satisfagan. En caso de que no se acredite este extremo se aplicará el gravamen especial del 19%. Esta obligación es fácilmente comprobable, puesto que las acciones son nominativas.

Las socimi cotizadas no residentes que sean socios de una socimi deberán acreditar en el plazo de diez días que, conforme a la composición de su accionariado y la normativa en vigor cuando se acuerda la distribución de dividendos, estos serán gravados en la socimi cotizada no residente o en sus socios al menos al 10%.

En el caso de las socimi no cotizadas (las participadas íntegramente por otras socimi o REIT cotizados) el requisito de la acreditación puede realizarse por los socios declarando que, a la vista de la composición de su accionariado y de la normativa aplicable en el momento de la distribución de beneficios, estos deberían quedar gravados en la entidad o en sus socios a un tipo del 10%. No aplicar el gravamen especial del 19% quedará condicionada a la acreditación efectiva de dicha tributación cuando se hayan ya distribuido los dividendos.

#### 4.5. RETENCIONES

Los dividendos distribuidos por las socimi se someten al régimen general de las retenciones, con algunas excepciones.

Desde 1 de enero de 2014, no existe obligación de retener en el caso de que el socio receptor (contribuyente del IS o del IRNR con establecimiento permanente o un contribuyente del IRPF) sea una socimi que cumpla los requisitos para aplicar el régimen especial.

Los dividendos distribuidos a los *socios residentes en España (personas físicas y jurídicas) o no residentes con establecimiento permanente en el país* estarán sujetos a una retención en origen del 19%.

Los dividendos distribuidos a *socios no residentes-personas físicas* estarán sujetos a un tipo de retención por parte de la socimi del 19%. Esta retención (*withholding tax*) podrá suponer un sobrecoste fiscal internacional en la medida en que no pueda recuperarlo en su país.

Los dividendos distribuidos a los *socios personas jurídicas no residentes sin establecimiento permanente en España* que den lugar a la aplicación del gravamen especial del 19% estarán



sometidos a las reglas generales de retención que resulten aplicables de acuerdo con la normativa interna española y/o la aplicación de los convenios para evitar la doble imposición si los hay.

No se someterán a retención los dividendos que se repartan a los REIT no residentes en España cuyo origen sean rentas gravadas al 0% en sede de la socimi. Esto es, no se someterán a retención los dividendos distribuidos por las socimi a las socimi o REIT no residentes, cuyos socios participen en, al menos, un 5% y tributen, al menos, al 10%.

El artículo 14.1 h) del TRLIRNR establece la exención de los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados miembros, cuando concurren una serie de requisitos, entre los que se encuentra que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición en el Estado en el que estén situados. Si tenemos en consideración lo dispuesto en el artículo 31.4 del TRLIRNR, no se podrá aplicar retención sobre rentas exentas en el IRNR.

#### 4.6. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN

En la memoria de las cuentas anuales se creará un apartado «Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009», en la que se incluirá la información indicada en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

Constituye infracción tributaria el incumplimiento, en relación con cada ejercicio, de las obligaciones de información. Esta infracción será grave y se sancionará de acuerdo con el mencionado artículo 11 de la Ley 11/2009.

Información:

- a) Reservas que procedan de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.
- b) Reservas que procedan de ejercicios en que se haya aplicado el régimen fiscal especial, diferenciando las que procedan de rentas sujetas al tipo del 0%, o del 19%, respecto de las que hayan tributado al tipo general.  
Las menciones de a) y b) se efectuarán en tanto existan reservas a que se refieren.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de ejercicios en que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, diferenciando las que procedan de rentas sujetas al tipo del 0%, o del 19%, respecto de las que hayan tributado al tipo general.
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procedan, al tipo al que han estado gravadas.

- e) Fecha del acuerdo de distribución de dividendos.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles y de las participaciones en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80%.
- h) Reservas que procedan de ejercicios en los que ha sido de aplicación el régimen fiscal especial, de las que se haya dispuesto en el periodo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan.

#### 4.7. PÉRDIDA DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

La pérdida del régimen fiscal especial se producirá en el periodo impositivo en que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información del artículo 11 de la Ley 11/2009, salvo que en la memoria del ejercicio siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y en los plazos del artículo 6 de la Ley 11/2009.
- La renuncia a la aplicación del régimen.
- El incumplimiento de otro requisito exigido por la ley para que la entidad pueda aplicar el régimen especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento en el ejercicio inmediato siguiente. El incumplimiento del plazo del artículo 3.3 de la Ley 11/2009 no supone la pérdida del régimen.

La pérdida del régimen supone la imposibilidad de volverlo a aplicar hasta que no hayan transcurrido tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que hubiera sido de aplicación.

#### 4.8. SALIDA DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

A las socimi que estén tributando por el régimen fiscal especial y pasen a tributar por otro régimen distinto, les serán de aplicación las siguientes reglas:

La renta que derive de la transmisión de inmuebles que se posean al inicio del periodo impositivo en que la sociedad pasa a tributar por un régimen fiscal distinto, que se realice en periodos impositivos en los que es de aplicación ese otro régimen, se entenderá generada de forma

lineal durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. Así, la parte de la renta que sea imputable a los periodos impositivos en los que fue de aplicación el régimen fiscal especial, se gravará según lo establecido para la socimi (art. 12.2 Ley 11/2009).

La misma regla se va a aplicar a las rentas que procedan de la transmisión de las participaciones en otras entidades (art. 12.2 Ley 11/2009).

Respecto de la distribución de beneficios cuando la entidad tributa conforme al régimen general, procedentes de periodos impositivos en los que tributó conforme al régimen especial, la lógica del sistema nos conduce a afirmar que habría que tributar en los socios conforme a lo prevenido en el artículo 10 de la Ley 11/2009, puesto que proceden de ejercicios en los que la entidad tributó al tipo del 0%. No obstante, nada resuelve la Ley 11/2009.

En los supuestos de rentas sometidas a tributación conforme al régimen general del IS, en periodos impositivos en que la socimi se sometía al régimen especial, seguirán siendo objeto de compensación para el caso de que se generen bases imponibles negativas, pendientes aún de compensar, en los términos del artículo 26 de la LIS y será de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones de los Capítulos II, III y IV del Título VI del TRLIS, siendo deducibles de la cuota íntegra, para el caso que estén pendientes de deducción.

#### 4.9. OPCIÓN POR LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL CONDICIONADA AL CUMPLIMIENTO POSTERIOR DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS

No obstante, aunque no se cumpla con los requisitos para aplicar el régimen fiscal especial (art. 8 Ley 11/2009), en el momento del acuerdo de la opción por el régimen, podrá aplicarse a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años posteriores a la fecha de la opción de aplicación del régimen (disp. trans. primera Ley 11/2009).

El incumplimiento de los requisitos en el plazo señalado supondrá que la sociedad pasará a tributar conforme al régimen general desde el propio periodo en que se ponga de manifiesto el incumplimiento.

Además, deberá proceder a la regularización pertinente. La regularización se realizará en el propio periodo del incumplimiento, el del vencimiento de los dos años, sin que haya que presentar declaraciones complementarias de los periodos en que aplicó el régimen fiscal especial. De modo que la sociedad deberá ingresar junto con la cuota de dicho periodo, la diferencia entre la cuota que resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos anteriores. No se excluye la posibilidad de que, en estos casos, se exijan no solo intereses de demora, sino también recargos y sanciones que puedan resultar procedentes.

Para los socios de la sociedad el régimen es el que sigue:

Si los socios son contribuyentes del IRPF o del IRNR sin establecimiento permanente podrán aplicar el régimen fiscal del artículo 10 de la Ley 11/2009 solo si la sociedad cumple los requisitos en el momento en que presente la autoliquidación por los impuestos citados. En otro caso, será cuando se cumplan los requisitos (antes de la finalización del plazo de dos años), cuando el contribuyente pueda solicitar la rectificación de la autoliquidación presentada para poder aplicarse el régimen fiscal.

Tratándose de sujetos pasivos del IS o contribuyentes del IRNR con establecimiento permanente, por el contrario, aplicarán el régimen previsto en el artículo 10 de la Ley 11/2009 aunque la sociedad no cumpla los requisitos en el momento en que presenten las autoliquidaciones. Si transcurrido el plazo de dos años, la sociedad no cumpliera los requisitos, el sujeto pasivo o contribuyente podrá solicitar la rectificación de la autoliquidación presentada para poder aplicarse el régimen fiscal general.

## 5. OTRAS VENTAJAS FISCALES

Además del régimen fiscal especial previsto para las socimi que cumplan los requisitos en el IS, las socimi gozarán de determinados beneficios fiscales en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).

Así, las operaciones de constitución y aumento de capital, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades estarán exentas de la modalidad operaciones societarias del ITP y AJD.

Igualmente, gozarán de una bonificación del 95 % de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que en ambos casos se cumpla con el requisito de permanencia exigido para la aplicación del régimen especial (disp. final segunda Ley 11/2009).

## 6. ATRACTIVOS DE LAS SOCIMI

Son muchas las razones que hacen atractivo este instrumento de inversión, aunque en cada caso habrá que ponderar cuáles son los objetivos que se pretenden respecto de los *handicaps* que plantea. Sin embargo, es un instrumento más, que amplía el elenco de opciones de inversión en el mercado.

Qué duda cabe de que uno de los principales atractivos de las socimi es el de dar liquidez a las inversiones inmobiliarias. Como señala el Preámbulo de la Ley 11/2009, «El mercado inmobiliario es uno de los más desarrollados y maduros de las economías occidentales, y

demanda con más intensidad medidas que permitan, en la medida de lo posible, proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias, al ser este un mercado que participa en el Producto Interior Bruto de las economías avanzadas en un porcentaje alrededor del 10 por ciento, si bien en España ese porcentaje se incrementa hasta cerca del 16 por ciento».

Con las socimi se garantiza la liquidez del inversor, toda vez que se exige que estas sociedades coticen en mercados regulados, o en el MAB, siendo este requisito esencial para la aplicación del régimen fiscal especial contenido en la Ley 11/2009.

De este modo, por ejemplo, la gestora española de activos inmobiliarios Magic Real Estate constituyó una socimi, Merlin Properties, sociedad que cotiza bajo el régimen de socimi por capitalización bursátil, en atención a las ventajas fiscales de este instrumento y con la finalidad de dar liquidez a la inversión.

Pero, qué ventajas fiscales ofrece su utilización frente a otras sociedades.

Si comparamos las socimi con sociedades de inversión inmobiliaria (sicav) o con sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas, la rentabilidad en términos de fiscalidad, de la opción por las primeras plantea dudas. Las sociedades de inversión inmobiliaria tienen un tipo de tributación en el IS del 1% (art. 29.4 LIS), mientras que las sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas tienen una bonificación del 85% en la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas (art. 49 LIS). En este caso los requisitos para poder beneficiarse de la bonificación son más flexibles que en el caso de las socimi (p. ej. no hay limitación a la realización de actividades complementarias a la principal). Únicamente, sería recomendable la utilización de esta figura en el supuesto de arrendamiento de otro tipo de inmueble, que no fuera viviendas situadas en España, y, por tanto, no podría beneficiarse de la deducción en cuota.

A la hora de ponderar una opción u otra, también habría que tener en consideración los costes que supone su negociación en el MAB o en un mercado regulado, así como la penalización de salida a cotización (dato, este último, que ha sido variable).

Por lo demás, una ventaja coyuntural añadida es el momento de debilidad del mercado inmobiliario. Constituir la sociedad en un momento de debilidad cíclica del mercado inmobiliario supone que los accionistas podrán aprovecharse del reajuste de precios. Esto significa que podrán comprar barato en el momento de ciclo bajo al que asistimos y a medida en que se consolida la recuperación, las rentas de los arrendamientos irán subiendo, y por efecto se producirá una modificación al alza del valor de los activos inmobiliarios. Por tanto, para el momento en que se transmitan, la plusvalía generada será mayor.

La socimi también puede ser utilizada como recurso de planificación de sucesión de empresas familiares, pero únicamente en el caso de que no fueran de aplicación los incentivos fiscales previstos para esta sucesión sería rentable acudir a este instrumento de inversión.

Esta sociedad también puede ser un instrumento idóneo para captar inversión, con el que ampliar el mercado de gestión de activos inmobiliarios, e incluso puede utilizarse para transmitir el *stock* inmobiliario que poseen determinadas entidades.

La negociación en el MAB supone la entrada de nuevos inversores que implica la dispersión de la participación inmobiliaria e, incluso, facilitaría la transmisión de la totalidad de las participaciones, en el caso de separación de socios; lo que supone un eficaz instrumento de reestructuración accionarial.

Así, por ejemplo, el Grupo Lar, tiene un *Anchor investor* para atraer accionistas a territorio español, debido a la debilidad cíclica del mercado inmobiliario en nuestro país. Pretende atraer inversores financieros a nivel mundial. Las socimi dan confianza a estos inversores porque ordenan y dan transparencia fiscal a sus inversiones en España. Con este instrumento se fomenta la alianza estratégica para que un grupo de inversores adquieran activos inmobiliarios mediante la aportación de recursos financieros. Además, las ratio de *free-float* son más altas de las exigidas, debido a que su gestión es más profesionalizada, ofrecen liquidez, transparencia y profesionalización dada su cotización en un mercado regulado.

El recurso a la financiación vía capital les evitará tener que acudir al endeudamiento. Si bien es cierto que actualmente no existe limitación al endeudamiento, la obligación de las socimi de repartir en forma de dividendos la mayor parte de los beneficios obtenidos por la entidad les puede suponer a estas un vaciamiento de las arcas, una falta de liquidez, que tendrán que prever a la hora de establecer las condiciones de financiación o refinanciación del crédito.

Por lo demás, un aspecto a considerar en el recurso al endeudamiento es la limitación de la deducibilidad de gastos financieros que existe actualmente (art. 16 LIS). Ello beneficiaría especialmente a sociedades fuertemente apalancadas, que pueden encontrar en las socimi un vehículo para evitar los efectos de la aplicación de esta limitación, tributando al 0%.

Las socimi también representan una figura atractiva para pequeños inversores. En primer lugar, se caracterizan por la facilidad de entrada y salida. La entrada requiere de una aportación inicial mínima, solo el valor de una acción. Este constituye uno más de los atractivos de este instrumento, la facilidad de entrada con respecto a otros instrumentos como pueden ser los fondos de inversión.

Además, presentan una rentabilidad garantizada, precisamente por la obligación de distribución de rentas a que están sometidas estas figuras. La regulación actual establece de modo preceptivo el reparto de dividendos al accionista en una cuantía no inferior al 80% de los resultados obtenidos por rentas. Constituye, pues, una fórmula muy interesante para el ahorrador privado porque la compra de una acción supone la garantía del cobro de dividendos en, al menos, ese 80%. Se ofrece una rentabilidad estable al inversor. No obstante, se están sustituyendo estas fórmulas de reparto mediante técnicas de capitalización de resultados y entrega a los accionistas de participaciones en la entidad o aumentando el valor de adquisición de las ya existentes, con una clara

intención de aumentar la inversión en activos inmobiliarios. Quizás, esta técnica pueda suponer un *handicap* a potenciales inversores privados. A favor, en una futura transmisión se disminuirá el valor de la ganancia patrimonial, al aumentar el valor de adquisición.

Sin embargo, lo cierto es que las socimi constituyen una fórmula que va ganando terreno y que según los expertos se considera un instrumento propicio para la entrada de inversores particulares; bien directamente, bien a través de entidades financieras que buscan inversión para sus clientes.

Aunque constituyen una fórmula apta para pequeños inversores que actúen como personas físicas no sujetas al IS, son vehículos potencialmente atractivos para todo tipo de inversores inmobiliarios por cuanto aportan la liquidez (a través de los mercados regulados o del MAB) que no han logrado aportar los fondos de inversión inmobiliaria. Estos últimos son Fondos Open-End, de modo que los partícipes en el Fondo solo pueden obtener la liquidez de sus participaciones en unos plazos predeterminados. La coyuntura económica actual llevó a que cuando los partícipes en un fondo de estas características solicitaron la liquidez de sus participaciones, el Fondo no pudo hacer frente a esas peticiones debido a la iliquidez del mercado inmobiliario. Así, por ejemplo, BANIF inmobiliario y BBVA Propiedad asumieron los reembolsos internalizando los activos del Fondo.

Las socimi podrían ser utilizadas por pequeños operadores inmobiliarios (*family offices*, pequeños grupos empresariales y familiares) como vehículos de reestructuración y optimizar su estructura fiscal que, al mismo tiempo, les facilite la obtención de liquidez y profesionalizar y dotar de mayor transparencia a sus actuales estructuras societarias para, a su vez, ser más competitivos frente al resto de operadores del sector.

Con respecto a las empresas familiares (*family offices*), la utilización de este instrumento presenta factores a favor y factores en contra. Sería recomendable respecto de empresas familiares que no distribuyesen beneficios por su elevado coste fiscal. En cambio, para aquellas cuyo objetivo es capitalizar, el beneficio fiscal en sede de la socimi se vería reducido por los costes de acudir a un mercado de negociación.

La salida a negociación de una socimi podría comportar una penalización del mercado entre el 30% y el 50% sobre el valor de salida del *free-float*. A lo que habría que añadir los gastos del asesor registrado y del proveedor de liquidez.

Las *family offices* ven un inconveniente el en *free-float*; en unas empresas en que la gestión siempre ha sido personalizada. El *free-float* y la dispersión accionarial es un *handicap* para las empresas familiares acostumbradas a tener un control total sobre sus compañías. Para estas empresas es básico mantener el control sobre el accionariado del instrumento de inversión, sin tener que diluir en demasía su porcentaje de participación en el mismo. El nivel de capitalización de la sociedad determinará que la dispersión sea mayor o menor. Únicamente para grandes capitales, la dispersión será menor y el coste de acceso al MAB se verá reducido considerablemente.

En la medida en que se flexibilice el requisito del *free-float*, el coste de acceso a un mercado de financiación y la dispersión de participaciones disminuirá. Sin embargo, no hay que olvidar que a un mayor rango de *free-float* la gestión será más profesional.

Constituir una socimi puede ser conveniente para los fondos familiares patrimoniales, por varios motivos, pero, principalmente, porque dota a las operaciones de transparencia y limita la entidad a un objeto social.

Sin embargo, la exigencia de transparencia puede frenar a algunos inversores. Al estar en el MAB, se debe dar cuenta de los hechos relevantes, los sueldos, los objetivos, la situación de cada arrendamiento y muchos detalles que no solo se transmiten entre todos los interesados, sino que se debe colgar en la página web de la sociedad para su difusión pública.

Dos *handicaps* añadidos a que se enfrentan las *family offices* son: arrastran bases imponibles negativas de estos años atrás –etapa en la que el valor de los inmuebles ha sufrido un fuerte desplome–, con lo cual aún se pueden beneficiar fiscalmente de ello (si bien con las limitaciones a la compensación de bases imponibles negativas que existe actualmente –RDL 9/2011, art. 9.1.2 redacc. RDL 20/2012, art. 26.1.1–), y están fuertemente endeudados. Estos instrumentos de inversión financiera solo son operativos con un *loan to value* en torno al 30/40%. Requiere que las fortunas se hallen desapalancadas.

Los dos inconvenientes anteriores pueden conducir a retrasar en el tiempo la adopción de este instrumento por las *family offices*, una vez compensadas las bases y reducido el nivel de endeudamiento.

Por encima de todos los atractivos anteriores, hay una razón fundamental de opción por esta figura, el incentivo subyacente es la optimización de su estructura fiscal. Esta es una de las fuertes razones que atraerá a los accionistas para sus inversiones en inmuebles de alquiler.

Se les permite optar por un régimen fiscal especial. De modo que los beneficios obtenidos por las socimi están exentos del pago de impuestos, lo que constituye su gran atractivo. Sus accionistas solo tributarán en el momento del cobro de dividendos.

Esto va a permitir a las entidades financieras y a los grandes operadores de este sector utilizar este vehículo de inversión como instrumento eficiente para captar fondos con los que invertir en el sector inmobiliario, desarrollar nuevos proyectos, poner en circulación distintas carteras de inmuebles, diversificando riesgos por sector, y, sobre todo, atraer, en la actual coyuntura del sector, inversión extranjera<sup>6</sup>.

Algunos grandes grupos internacionales se encuentran actualmente residenciados en paraísos fiscales. La favorable tributación, a tipo 0%, de estas figuras puede atraer a estos grandes grupos ofreciéndoles una oportunidad para ordenar y dar transparencia fiscal a sus inversiones en España.

<sup>6</sup> El diario *Expansión* de 3 de enero de 2013 señalaba que Morgan Stanley colocaba a España y Suiza como los países más atractivos para invertir.



De todo lo anterior, se desprende que las estructuras de optimización fiscal y societaria a través de las socimi son muy variadas. Las estructuras por las que se opte se pueden adaptar a las especiales características de los operadores en el sector inmobiliario, proporcionándoles una estructura más o menos abierta, con un mayor o menor rango de *free-float*, en función de los objetivos y necesidades del accionariado.

Cada operador inmobiliario puede potenciar indistintamente algunas o varias de las ventajas que proporciona esta figura (optimizar su estructura fiscal, captar inversión y proporcionar liquidez, ayudar en las planificaciones sucesorias y/o pro indivisos, otorgar facilidades para la comercialización y puesta en valor de la cartera inmobiliaria, facilitar las reestructuraciones corporativas y accionariales, aprovechar el momento actual de desplome del sector, etc.), sin alterar sustancialmente sus estructuras actuales.

Pero por encima de todas las ventajas e incentivos, fiscales y no fiscales, los inversores quieren seguridad jurídica; conseguir la certidumbre tanto de la autoridad fiscal, como la que regula los aspectos de regulación de este instrumento. Hay que garantizar a los inversores nacionales e internacionales un campo de actuación estable y sin sorpresas, donde la regulación de sus requisitos y el goce de los beneficios fiscales permita hacer planificaciones a largo plazo.

Por otro lado, el Gobierno estudia mejorar aún más las condiciones para constituir socimi; los Ministerios de Economía y Hacienda estudian relajar aún más las condiciones para poder constituir socimi, toda vez que la normativa aprobada en diciembre de 2012, que flexibilizó los requisitos para crear este tipo de vehículos de inversión inmobiliaria, no ha obtenido los resultados esperados.

## 7. SOCIMI COTIZADAS

Las socimi que han empezado a cotizar lo han hecho por las dos vías: acudiendo a su cotización al MAB o saliendo a negociación en el mercado continuo.

Las dos primeras que empezaron a cotizar lo hicieron acudiendo al MAB. Se trata de Entrecampos Cuatro Socimi y Promorent Socimi. La primera pertenece a la familia Segura Rodríguez, con inmuebles en varias ciudades españolas y en Berlín; la segunda tiene la firma de la familia Pavón Olid, dueña en su día de Money Gram y Madrid Visión (los autobuses turísticos de Madrid).

A lo largo de los meses pasados más sociedades registradas como socimi que se pueden beneficiar de la tributación cero han saltado al parqué.

Así, por ejemplo, el Grupo Lar Socimi cotiza en el mercado continuo desde el 5 de marzo de 2014, en lugar del MAB, propiedad de Luis y Miguel Pereda (Pimco es el inversor ancla). Esta socimi se anotó una subida del 2,5% en su salida a Bolsa.

Esta sociedad, además, no ha incluido activos inmobiliarios pese a la cartera inmobiliaria de que dispone el Grupo Lar: «Por una cuestión de transparencia se ha incluido una prohibición expresa de que Lar aporte activos inmobiliarios», señalan fuentes de la empresa.

Otra de las grandes socimi es Hispana Activos Inmobiliarios, creada por el gestor de fondos Azora, cuyo grupo cuenta con más de 2.000 millones de euros de activos bajo gestión. Esta sociedad ha empezado a cotizar en el mercado continuo como sociedad inmobiliaria, sin acogerse, por el momento, a las condiciones de una socimi, pero dejando la puerta abierta a esta posibilidad.

Merlin Properties es otra socimi que constituye la mayor inmobiliaria cotizada. Esta compañía está gestionada por antiguos directivos del RREEF (gestor inmobiliario de Deutsche Bank), y sería más del doble que Hispania. Credit Suisse coordinó la salida a Bolsa junto a Deutsche Bank. Esta socimi invierte, principalmente, en activos inmobiliarios comerciales en España y, también, en Portugal.

A diferencia de Lar, Entrecampos y Promorent, dos socimis que ya están cotizando en el MAB, pertenecen a dos *family office* que utilizan esta figura para explotar activos inmobiliarios de los que ya eran propietarias. Entrecampos, cuyo patrimonio se compone, entre otros, de viviendas, locales y oficinas en alquiler en España y Alemania, se estrenó en noviembre del 2013 en el parqué. Promorent Socimi debutó un mes después. Estas han cotizado por *listing*.

Bien es cierto que fuentes profesionales denuncian que los valores de las socimis actuales en España solo han cotizado en un número reducido de ocasiones. Y que solo Mercal Inmuebles y Promorent son las únicas que presentan un saldo positivo en Bolsa. Lo anterior demuestra un claro desinterés de los inversores por este instrumento, con el *handicap* de que estas sociedades ya han invertido gran parte de los recursos captados. Quizá la situación económica de la eurozona esté detrás de esta falta de interés.

## 8. CONCLUSIÓN

El gran incentivo fiscal para las socimi, que ya está dando sus frutos con la salida a cotización en el mercado continuo o en el Mercado Bursátil de varias de ellas, es desde 1 de enero de 2013, con la redacción dada por la Ley 16/2012 a la Ley 11/2009, la neutralidad fiscal de esta figura; la sociedad tributa al tipo 0% en el IS, respecto de las rentas que procedan de su objeto social típico, y serán los accionistas los que tributen por los dividendos que distribuya la entidad, en sus respectivos impuestos personales.

Si el socio accionista es persona física, los dividendos distribuidos se integrarán en la base imponible del ahorro (IRPF), no sometiéndose a la progresividad del impuesto.

Si el socio accionista es una persona física, su tributación se producirá en sede del IS, diluyéndose, en este caso, la neutralidad fiscal lograda por la utilización de esta figura. Lo que desaconseja la cualidad de persona jurídica en los socios accionistas de una socimi.

Hasta hora, la escasa utilización de este instrumento para canalizar las inversiones inmobiliarias derivaba, en gran medida, de su ineficiencia fiscal, así como de sus elevados costes y rígidas formalidades (debían cotizar en mercados secundarios). La flexibilización operada que permite su negociación en el MAB, organismo autorregulado supervisado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y los requisitos contemplados en la Circular 2/2013, han favorecido la utilización de este instrumento de inversión. A ello, hay que añadir el establecimiento de un régimen fiscal más atractivo, al residenciar la tributación en sede del accionariado.

incorporación, bastará con que otorguen un mandato al Proveedor de Liquidez para lograr esta situación accionarial (empresa de servicios de inversión o entidad de crédito). Además, los accionistas de referencia y los principales directivos deberán comprometerse a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la sociedad al MAB, salvo las que se pongan a disposición del Proveedor del Liquidez (*lock-up*). Consiguientemente, el MAB permite que aquellas socimi que no puedan cumplir con los requisitos de dispersión puedan alcanzarlos estableciendo dicho contrato/mandato, lo que no supone sino implementar facilidades para la comercialización y puesta en valor de la cartera inmobiliaria.

La flexibilización en cuanto a los requisitos de dispersión, donde un mero mandato, sin plazo temporal, es suficiente para entender cumplidos los requisitos de *free-float*, hace más interesante esta opción para muchos grupos familiares. El acceso al MAB es más sencillo que acceder a un mercado organizado, y la flexibilización del *free-float* elimina los problemas de difusión que se podrían plantear.

Una primera conclusión, pues, es que con la actual regulación de las socimi, tomando tanto los requisitos mercantiles, como las particularidades de su régimen fiscal, este instrumento de inversión se revela como idóneo para su utilización eficiente por un amplio elenco de operadores inmobiliarios con inmuebles en régimen de alquiler; desde los grandes operadores institucionales (aseguradoras, fondos, grupos inmobiliarios, bancos), sociedades apalancadas a las que afecte la limitación de la deducción de gastos financieros, hasta los *family offices* o grupos familiares con carteras más pequeñas de inmuebles en alquiler y los inversores más pequeños.

### 3. REQUISITOS PARA SER CONSIDERADO UNA SOCIMI

#### 3.1. CARACTERIZACIÓN

Las socimi deben adoptar la forma de sociedad anónima, con un capital mínimo de 5 millones de euros (antes de la modificación por la Ley 16/2013 el capital mínimo exigido era de 15 millones).

Las acciones deben ser nominativas (requisito que no se exigía con anterioridad) y han de ser de una misma clase; todas deben tener el mismo valor nominal y otorgar los mismos derechos económicos y políticos a los accionistas.

Ya no se exige que las acciones coticen en un mercado secundario oficial, sino que desde la modificación normativa operada por la Ley 16/2013, pueden estar admitidas en un sistema multilateral de negociación español o del cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de un país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de modo ininterrumpido durante todo el periodo impositivo.

## 3.2. OBJETO SOCIAL

Las socimi tendrán como objeto social principal (art. 2 Ley 11/2009):

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido<sup>3</sup>.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras socimi o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las socimi en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

Los bienes inmuebles situados en el extranjero de las entidades no residentes deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español.

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las socimi en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta ley.

Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras socimi o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta ley.

Esta letra ha sido redactada por la Ley 16/2012, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2013. La nueva regulación ha supuesto una ventaja, respecto de la regulación existente con la Ley 11/2009, puesto que las entidades filiales no podían realizar actividades de promoción, únicamente podían hacerlo las matrices. Con la regulación actual, no solo la sociedad matriz sino también las filiales pueden realizar actividades de promoción, lo que va a permitir centralizar los riesgos derivados de esta actividad en la filial y separarlos de la matriz que realiza la inversión.

---

<sup>3</sup> Las aportaciones no dinerarias en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las socimi, tanto las cotizadas como las no cotizadas, han de tasarse en el momento de su aportación por el sujeto designado por el Registrador Mercantil de entre las sociedades de tasación que se prevén en la legislación del mercado hipotecario.

- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Tratándose de socimi cotizadas no residentes en territorio español, se exige que, al igual que las socimi españolas, sus acciones sean nominativas y estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier Estado miembro de la Unión Europea o del EEE, o bien en un mercado regulado de un país con el que exista intercambio efectivo de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.

Las socimi cotizadas no residentes en territorio español no tienen que cumplir los requisitos del porcentaje de inversión y rentas que se exige a las socimi cotizadas residentes.

Junto a su objeto social principal, las socimi podrán desarrollar otras actividades accesorias; entendiéndose como tales las que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo.

El incumplimiento de este requisito no determina la pérdida del régimen fiscal especial si la entidad repone la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente; esto es, que en el ejercicio siguiente sus actividades accesorias representan de nuevo menos del 20% de las rentas de la sociedad. Si la situación no se repone, supone la pérdida del régimen fiscal con efectos para el propio periodo impositivo en que se incumplió por primera vez este requisito, debiendo la entidad practicar la oportuna regularización fiscal (art. 13 Ley 11/2009).

Igualmente, las socimi no cotizadas pueden desarrollar actividades accesorias, pero entre las mismas no puede haber rentas derivadas de la participación en el capital de otras entidades, dado que esa participación les está vetada.

### 3.3. CONTABILIZACIÓN

La realización de actividades de promoción de inmuebles y de arrendamiento de inmuebles urbanos será objeto de contabilización separada a fin de poder identificar la renta correspondiente a cada inmueble. Igualmente, las actividades accesorias deben contabilizarse separadamente a fin de poder identificar la renta procedente de las mismas.

### 3.4. INVERSIÓN

Las socimi deberán invertir (art. 3 Ley 11/2009):

- Al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles

que se vayan a destinar al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las socimi.

El cálculo del referido porcentaje se realizará sobre el balance consolidado cuando la socimi sea dominante de un grupo, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. El citado grupo estará integrado exclusivamente por la socimi y el resto de entidades en las que participa conforme a su objeto social principal.

El valor del activo se determinará conforme a la media de los balances individuales, o consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo la entidad optar para el cálculo de dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos incluidos en los balances, el cual sería de aplicación en todos los balances del ejercicio. No se computarán el dinero o derechos de crédito que procedan de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último supuesto, no haya transcurrido el plazo para realizar la reinversión en el caso de transmisión de inmuebles o participaciones en otras entidades.

Si los inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las socimi no cotizadas en las que participe una socimi, a efectos de dicho cómputo, los inmuebles deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio donde estén situados.

- El 80% de las rentas (sin incluir las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento) deberá proceder:
  - a) Del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo independientemente de la residencia, y/o
  - b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

El porcentaje se calculará sobre el resultado individual o sobre el resultado consolidado en el supuesto de que la socimi sea dominante de un grupo, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. El citado grupo estará integrado exclusivamente por la socimi y el resto de entidades en las que participa conforme a su objeto social principal.

El incumplimiento de los porcentajes determina la pérdida del régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente (art. 13 Ley 11/2009).

### 3.5. PLAZO DE PERMANENCIA O MANTENIMIENTO

El plazo mínimo de mantenimiento de los inmuebles arrendados será de tres años (sumándose el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año); con la regulación inicial de la Ley 11/2009, el plazo mínimo de mantenimiento era de siete años (art. 3.3 Ley 11/2009).

El número mínimo de inmuebles necesarios será de 1 (frente a los 3 que exigía la regulación anterior); y el peso máximo Balance/inmueble del 100 % (frente al 40 % anterior).

Las acciones o participaciones en el capital deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años.

Este plazo se computará:

- Tratándose de inmuebles que ya figurasen en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial, siempre que en dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. En otro caso, se aplicará lo siguiente.
- Tratándose de inmuebles promovidos o adquiridos posteriormente por la entidad, el plazo se computará desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- En el caso de acciones o participaciones el plazo se computará desde su adquisición o desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial.

El incumplimiento de los plazos referidos no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial [art. 13 e) *in fine*, Ley 11/2009].

### 3.6. OBLIGACIÓN DE NEGOCIACIÓN

Las acciones de las socimi deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier Estado miembro de la Unión Europea o del EEE, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de un modo continuado durante el periodo impositivo (art. 4 Ley 11/2009).

Las socimi ya no necesitan cotizar en el Mercado continuo, es suficiente con que lo hagan en el MAB (único sistema multilateral de negociación operativo para las socimi), donde las exi-



gencias son menores<sup>4</sup>. Basta con que el interesado forme una sociedad con sus inmuebles y, vía *listing*, la saque directamente al MAB. No se exige ni entrada de nuevos accionistas, ni liquidez en el mercado, ni plan de expansión. Solo se exige poner a disposición del proveedor de liquidez acciones por valor de 2 millones de euros.

En el *listing*, la empresa empieza a cotizar sin que los antiguos accionistas se desprendan de ninguna de sus acciones (ni emitan nuevas acciones para vendérselas a nuevos inversores), por lo que todos aquellos inversores que quieran adquirir acciones de esa empresa tienen que esperar a que empiece a cotizar para comprarlas en el mercado.

La principal diferencia para los inversores particulares entre unas formas de salir a Bolsa y otras es que en el *listing* no existe la posibilidad de obtener una ganancia importante en porcentaje (o pérdida) en el primer día de cotización como sucede en las ofertas públicas de venta (OPV) y ofertas públicas de suscripción (OPS).

### 3.7. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Una vez cumplidas las correspondientes obligaciones mercantiles, las socimi deben distribuir dividendos en atención a los siguientes porcentajes (art. 6 Ley 11/2009):

- 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades que tengan el objeto social principal señalado en la Ley 11/2009.
- 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones transcurrido el plazo de mantenimiento, afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos en el plazo de tres años a contar desde la transmisión. De no realizarse

<sup>4</sup> Los requisitos, entre otros, exigidos por el MAB son:

- Contratación de un Proveedor de Liquidez.
- Tener un Asesor Registrado.
- Adaptar los estatutos de la sociedad a lo previsto en el MAB.
- *Free-float* de al menos 2 millones de euros.
- Limitación de la transmisión de acciones durante el primer año a los accionistas de referencia y a los directivos (*lock-out*).
- Valoración inicial de la compañía conforme a operaciones de capital sucedidas en los 6 meses anteriores a la salida al mercado o valoración de la sociedad por un experto independiente.
- Definición de los activos de la socimi e identificación de los accionistas.

Será posible aplicar el régimen antes del cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos, siempre que se cumplan en el plazo de dos años desde la opción por su aplicación.

la inversión, esos beneficios deben distribuirse en su totalidad junto con los beneficios que procedan del ejercicio en que acaba el plazo de reinversión.

Para el caso que se transmitan los elementos objeto de reinversión antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La renta derivada de la transmisión de inmuebles cuya tenencia sea anterior a la aplicación del régimen especial, realizada en periodos a los que sea de aplicación el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal durante el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta que sea imputable a periodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial. Criterio que también se aplicará a la renta derivada de la transmisión en participaciones en socimi o entidades asimiladas [art. 12.1 c) Ley 11/2009].

La obligación de distribución de resultados no alcanza a la parte de los beneficios imputables a ejercicios en los que la entidad no aplicaba el régimen tributario especial [art. 6.1 b) Ley 11/2009]. Esa parte de renta estaría sujeta al tipo general de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades (IS) y al régimen tributario anterior. Por la parte del beneficio generada de forma lineal durante el tiempo que la entidad ha aplicado el régimen fiscal especial, se aplicará la obligatoriedad de distribución de resultados.

- Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos; esto es, de rentas que deriven del arrendamiento de inmuebles urbanos afectos a su objeto social principal, rentas derivadas de las actividades accesorias y beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones realizados antes del cumplimiento del periodo de permanencia de tres años (con la anterior regulación el porcentaje era del 90 %).

En el caso de rentas que tributen al tipo general (art. 9.1 Ley 11/2009), no se establece una previsión de no distribución de resultados similar a la anterior, por lo que parece que existirá esta obligación.

Así, en el caso de incumplimiento del requisito de permanencia de inmuebles y de acciones o participaciones, o que la sociedad pase a tributar por otro régimen distinto antes de tres años, las rentas generadas por los inmuebles en los periodos en que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial, los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por socimi, o equivalentes, y las rentas obtenidas por la transmisión de acciones y participaciones, pasarán a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS. La sociedad deberá regularizar en los términos previstos para la pérdida de beneficios fiscales por pérdida sobrevenida del derecho a su disfrute (art. 125.3 LIS), debiendo la sociedad ingresar en el periodo impositivo en que tenga lugar el incumplimiento del periodo de permanencia, la cuota íntegra correspondiente a esas rentas, más los intereses de demora.

Las rentas derivadas de los inmuebles arrendados y los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por otras socimi, o equivalentes,

tes, en el caso de incumplimiento del periodo de mantenimiento, fueron objeto de distribución obligatoria en su día, con lo cual opera como una situación consolidada.

Con relación a las rentas obtenidas por la transmisión de acciones o participaciones por incumplimiento del periodo de permanencia, deberán ser objeto de distribución obligatoria en el 80 %, por el periodo en que la entidad ha tributado conforme al régimen especial (de forma lineal). Parece que en este caso, estén doblemente penalizadas; tributarán conforme al tipo general del IS y deberán ser objeto de distribución obligatoria. No obstante, la solución adoptada por el legislador adquiere su pleno significado si atendemos a la confianza de los socios accionistas en que el régimen adopta como premisa la distribución obligatoria de resultados. No se puede penalizar al accionista por un incumplimiento de la sociedad.

El dividendo se pagará dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, la distribución debe adoptarse obligatoriamente con el acuerdo de distribución de los beneficios del ejercicio.

La reserva legal no podrá exceder del 20 % del capital social. Los estatutos de la entidad no podrán establecer otra reserva de carácter indisponible distinta de la legal.

### 3.8. FINANCIACIÓN AJENA

Ya no hay limitación de endeudamiento. Con el régimen anterior el *loan to value* era del 70 % y con la regulación actual no hay límite (art. 7 Ley 11/2009).

## 4. RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL

### 4.1. INTRODUCCIÓN

El régimen tributario especial es un nuevo régimen que se aplicará a la actividad de arrendamiento y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana, tanto en la tributación de la sociedad en el IS, como en la tributación de los socios por las rentas derivadas de la participación en el capital de esas sociedades, y tanto si esas rentas constituyen participación en beneficios de las socimi, como si constituyen plusvalías generadas en la transmisión de las participaciones en el capital de esas sociedades (art. 8 Ley 11/2009).

Es un régimen optativo para la sociedad. La opción deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo al

que debe resultar de aplicación el régimen. Si se cumple este plazo, el régimen fiscal se aplicará en el periodo impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen. En caso contrario, no se podrá aplicar el régimen fiscal especial en dicho periodo.

A diferencia de lo que sucedía con el régimen anterior, no se exige, tratándose del primer periodo de aplicación del régimen especial, que la entidad deba cumplir todos los requisitos en el momento que opte por la aplicación de este régimen especial (en principio, los requisitos habrá que cumplirlos en el periodo transitorio de dos años establecido en la disp. trans. primera de la Ley 11/2009).

Con esta regulación se pretende equiparar el régimen fiscal de las socimi al de los REIT.

Es incompatible con cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto con (art. 8.3 Ley 11/2009):

- El régimen especial de neutralidad fiscal; fusiones, escisiones, aportaciones de activo, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea.

Por tanto, una socimi puede realizar una operación de reestructuración empresarial o cambio de domicilio de los amparados por la neutralidad fiscal y diferimiento del impuesto, conservando la aplicación de su régimen fiscal especial, siempre que con posterioridad a esas operaciones siga cumpliendo los requisitos. La única limitación vendría referida a las socimi no cotizadas residentes en territorio español que hayan optado por el régimen tributario especial, que no podrán realizar aportaciones de parte de su patrimonio que constituyan ramas de actividad a otras socimi a cambio de participaciones en su capital, puesto que estas no pueden participar en el capital de otras sociedades sin perder el régimen tributario especial. En este caso, la socimi cotizada participada por una socimi no cotizada no computaría en el activo afecto a su objeto social estas participaciones.

- El régimen especial de transparencia fiscal internacional.

Así, si una socimi tuviera participaciones en el capital de entidades residentes en territorios de baja tributación, siempre que ello no implicara el incumplimiento de los requisitos para aplicar el régimen tributario especial, las rentas se integrarían en su base imponible.

- El régimen fiscal especial de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Por lo que las socimi que apliquen el régimen tributario especial y compren inmuebles en régimen de arrendamiento financiero, podrán amortizar aceleradamente conforme a este régimen, realizando el ajuste negativo sobre el resultado procedente de tales arrendamientos.

Las socimi no pueden formar parte de grupos que tributen en consolidación fiscal.

## 4.2. ENTRADA EN EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

En el caso de sociedades que opten por aplicar el régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto, son de aplicación las siguientes reglas (art. 12 Ley 11/2009):

- a) Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base en el momento de aplicación del régimen fiscal especial se integrarán conforme al régimen general y el tipo general del IS.
- b) Las bases imponibles pendientes de compensar únicamente podrán compensarse con las rentas positivas que tributen en el régimen general. Por tanto, no con las rentas que tributen al tipo 0%.
- c) La renta derivada de la transmisión de inmuebles que se poseían con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial, se entenderá generada de forma lineal durante todo el tiempo de tenencia del bien, por lo que la renta imputable a los periodos anteriores se grava al tipo y régimen tributario anterior. El mismo criterio será de aplicación en la transmisión de participaciones en otras sociedades en cumplimiento de su objeto social principal así como al resto de elementos del activo.
- d) Las deducciones en la cuota íntegra pendientes de aplicar se podrán deducir únicamente de la cuota íntegra que proceda de la aplicación del régimen general.

Se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial del Capítulo VII del Título VII de la LIS se efectúan con un motivo económico válido cuando su finalidad sea la creación de una socimi que se pueda acoger al régimen fiscal especial, o la adaptación, con el mismo fin, de sociedades que ya existían.

## 4.3. RÉGIMEN FISCAL PARA LA ENTIDAD

Las entidades que opten por aplicar el régimen fiscal previsto en la Ley 11/2009 aplicarán lo establecido en la LIS en lo no previsto en la Ley 11/2009. Las disposiciones especiales que se contienen en el artículo 9 de la Ley 11/2009 son:

- Tipo de gravamen en el IS: 0%.

En los periodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, las socimi tributaban al tipo de gravamen del 19%, estando sus socios exentos por los dividendos percibidos de estas entidades. A partir de esa fecha, la sociedad tributa al 0%, salvo determinados supuestos, y son los socios los que tributan por los resultados distribuidos.

Sin embargo, se aplicará el tipo general del IS en los siguientes supuestos:

- a) Incumplimiento del requisito de permanencia de tres años de los inmuebles arrendados, por las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos en los que hubiera sido de aplicación el régimen fiscal especial. No se aplicará el tipo general del IS, sino el especial del 0%, con relación a los inmuebles poseídos por la entidad respecto de los cuales no se haya incumplido el periodo de permanencia de tres años arrendados.
- b) Las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acciones o participaciones afectas a su objeto social principal cuando se haya incumplido el requisito de permanencia de tres años. No se aplicará el tipo general del IS, sino el especial del 0%, con relación a las acciones o participaciones poseídas por la entidad respecto de los cuales no se haya incumplido el periodo de permanencia de tres años de tenencia.
- c) Cuando la sociedad pase a tributar por otro régimen distinto antes de que se cumpla el plazo de tres años. En este caso, todas las rentas generadas por todos los inmuebles, y acciones y participaciones se verían afectadas.

La regularización se realizará en el año del incumplimiento y conforme a los términos del artículo 125.3 de la LIS, adicionándose los intereses de demora correspondientes.

Además, en estos tres supuestos, será de aplicación el régimen general del IS:

- a) Rentas procedentes de ajustes fiscales que se hallen pendientes de integrar en la base en el momento de aplicación del régimen fiscal especial.
- b) Las rentas generadas en la transmisión de acciones y participaciones e inmuebles afectos, con relación a los periodos anteriores a la aplicación del régimen especial.

El tipo de gravamen 0 se aplica aunque el arrendatario o la entidad adquirente sea una entidad vinculada o resida en un país con el que no haya convenio de intercambio de información tributaria.

En el caso de tributación al 0%, no será de aplicación:

- Compensación de bases imponibles negativas generadas cuando tributen al 0%. Dado que no soportan una tributación efectiva si generasen bases imponibles negativas, no podrían compensarse con rentas positivas obtenidas en los periodos impositivos siguientes, ni aun en el caso de que a la sociedad le dejase de ser de aplicación el régimen fiscal especial.

De modo que en aquellos supuestos en que exista una pérdida contable porque las rentas que se sujetan al tipo 0% son positivas y las sujetas al tipo general son negativas, la base imponible negativa no se compensará con las

rentas positivas de los periodos impositivos posteriores, puesto que no le es de aplicación a las socimi el régimen general de compensación de bases imponibles negativas. La misma afirmación respecto de aquellos supuestos en que las rentas sujetas al tipo del 0% sean negativas y las rentas sujetas al tipo general positivas, resultando una pérdida contable.

- Deducciones y bonificaciones de los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS. Dada su nula tributación, no pueden aplicar ninguna deducción en cuota por doble imposición interna o internacional, ni las bonificaciones o deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades.
- En el caso de incumplimiento del plazo de permanencia de 3 años o que tribute por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el plazo de 3 años deberá regularizarse y tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS.
- La entidad estará sometida a un gravamen especial (será cuota del IS) del 19% sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuando:
  - La participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% y dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

Con este límite se pretende evitar, por un lado, la no imposición en el supuesto de determinados inversores extranjeros y, por otro, la participación mayoritaria de accionistas que tributen a bajo porcentaje. Supuestos en los que los beneficios no tributarían ni en sede de la sociedad ni en sede del accionista.

De este modo, la sicav (1%) que invierta más de un 5% en una socimi hará que esta pierda su tributación al 0% y pague un 19%, a lo que se sumará la retención del 19% sobre los dividendos (20% en 2015).

Por lo demás, para analizar qué gravamen va a tener la socimi, hay que ver la tributación del socio último. De modo que una sociedad participada al 100% por otra socimi, a su vez participada al 100% por una sicav, la socimi intermedia tributará al 19% y la socimi inicial conservará su tributación al 0%. Si en lugar de una sicav fuera otro tipo de ente que tributara al menos al 10%, ambas socimi tributarían al 0%.

Con relación a un fondo de inversión inmobiliaria o una sociedad de inversión inmobiliaria que quiera invertir en una socimi la situación es más compleja debido a la regulación de ambas figuras. La socimi exige reparto de dividendos, mientras que la tributación al 1% en el IS para determinadas sociedades y fondos inmobiliarios está condicionada a que en los estatutos de la entidad esté prevista la no distribución de dividendos [art. 29.4 c) LIS].

El gravamen especial del 19% debería aplicarse sobre el beneficio de la entidad distribuido en forma de dividendos y no sobre la base imponible que correspondiera a esos dividendos. Asimismo, puesto que ese gravamen especial será soportado por todos los accionistas de la entidad al disminuir el beneficio a distribuir, sería aconsejable la adopción de acuerdos internos que limitaran sus efectos a los socios que lo hubiesen generado.

- No será de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una socimi.
  - El devengo se produce el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas, u órgano equivalente.
  - Se debe autoliquidar e ingresar en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo en el modelo de declaración que apruebe mediante Orden del ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, que establecerá la forma y el lugar de su presentación.
- El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios los perciban entidades no residentes que tengan objeto social y régimen similar (REIT o análogas), respecto de los socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen, al menos, al tipo de gravamen del 10% (art. 9.3 Ley 11/2009). En estos casos, tampoco existirá obligación de practicar retención (art. 9.4 Ley 11/2009). Y ello, precisamente debido a la política de distribución de beneficios a que están sometidas estas entidades.

De modo que, en una entidad extranjera, sin un régimen similar al de un REIT, la tributación del 0% se perdería en esta, por lo que la interposición de la misma entre la socimi y los socios personas físicas no residentes no tendría ningún ahorro fiscal. La entidad extranjera no estaría sometida a tributación en España por los dividendos percibidos de la socimi, si por aplicación de un convenio para evitar la doble imposición internacional o por la aplicación de la Directiva 90/435/CEE del Consejo, de 23 de julio, Dir. Matriz-Filial, así se determinará.

Si el socio de una socimi es una persona física se tributará únicamente en la persona del accionista; por contra, si el socio de una socimi es una persona jurídica el ahorro fiscal en sede de la socimi se pierde en sede del accionista. Por lo que, en este último caso, una socimi participada por una entidad jurídica no aporta ahorro fiscal a la estructura.

Si la entidad extranjera es un REIT, u otro vehículo similar, que canaliza sus inversiones a través de una socimi, en principio la socimi estaría sometida a tributación del 19% por los dividendos y participaciones distribuidos respecto de socios con participación inferior al 5% en el capital social y estén exentos o tributen menos del 10%.

Si este REIT estructuraba la inversión a través de una participación mayor del 10% sobre la socimi, resultaba de aplicación la Directiva 90/435/CEE (Dir. Matriz-



Filial), y, además, este REIT es residente en un país en el que es de aplicación el régimen de *participation exemption* (exención que puede alcanzar a los dividendos percibidos o, también, en algunos países, a las ganancias originadas por las ventas de acciones), no tributa por los dividendos que haya obtenido en España, no se someterían a retención de salida en España.

Por tanto, a nivel internacional, la opción más beneficiosa en términos de ahorro fiscal era la que estructuraba la inversión extranjera sobre una socimi española mediante un REIT, que se beneficiaba de la Directiva Matriz-Filial y/o mediante la aplicación de un convenio para evitar la doble imposición y, de este modo, reducir la tributación del socio persona física. El ahorro fiscal será mayor que si la estructura elegida es la tradicional persona jurídica-socio persona física.

No obstante, Bruselas aprobó una reforma de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, sobre el régimen fiscal común aplicable a las sociedades filiales y matrices de Estados miembros diferentes, Directiva matriz-filial, por la que se refunde la normativa contenida en la Directiva 90/435/CEE, cuyo objetivo fue evitar la doble imposición de las empresas del mismo grupo basadas en diferentes Estados miembros, eximiendo de retención en origen los dividendos y otros beneficios distribuidos por filiales a sus sociedades matrices y eliminar la doble imposición de esas rentas en la sociedad matriz. Dicha modificación se materializó a través de la Directiva 2014/86/UE del Consejo, de 8 de julio de 2014.

La modificación pretende evitar que se utilicen las diferencias entre las legislaciones de los Estados miembros para canalizar los beneficios sin ser gravados de un Estado miembro a otro o, incluso, a un tercer país. Así, considerando que la Directiva 2011/96/UE exime de retención en origen los dividendos y otros beneficios distribuidos por filiales a sus sociedades matrices y elimina la doble imposición de esos ingresos en la sociedad matriz. Considerando que las ventajas de la citada Directiva no deben dar lugar a situaciones de doble imposición, y generar ventajas fiscales para grupos de sociedades matrices y filiales de Estados miembros distintos, en comparación con grupos de sociedades de un mismo Estado miembro.

Con el fin de evitar situaciones de doble imposición derivadas de asimetrías en trato fiscal de la distribución de beneficios entre Estados miembros, el Estado miembro de la sociedad matriz y el de su establecimiento permanente deberán impedir a esas empresas acogerse a la exención fiscal aplicada a los beneficios que hayan recibido, en la medida en que dichos beneficios sean deducibles por la filial de la sociedad matriz.

Se introduce una regla común anti-abuso, lo que permitirá a los Estados miembros ignorar las estructuras artificiales utilizadas para eludir impuestos y gravar la sustancia económica. Así, no se gravarán los beneficios en la medida en que los mismos no sean deducibles por la filial y gravarán dichos beneficios en la medida en que los mismos sean deducibles por la filial.

Los Estados miembros deberán poner en vigor las necesarias disposiciones para dar cumplimiento a lo prevenido en esta Directiva a más tardar el 31 de diciembre de 2015.

En esta línea, se han aprobado medidas como la contenida en el artículo 21 de la LIS, «Exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español», que establece la exención:

«en el caso de participaciones en el capital o en los fondos propios de entidades no residentes en territorio español, que la entidad participada haya estado sujeta y no exenta por un impuesto extranjero de naturaleza idéntica o análoga a este Impuesto a un tipo nominal de, al menos, el 10 por ciento en el ejercicio en que se hayan obtenido los beneficios que se reparten o en los que se participa, con independencia de la aplicación de algún tipo de exención, bonificación, reducción o deducción sobre aquellos»<sup>5</sup>.

- Cuota íntegra.

No cabe aplicar deducciones y bonificaciones en la cuota íntegra. Sin embargo, en el supuesto de rentas derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales, que se sujetan al tipo general del IS, también se les aplica el régimen general del impuesto, por lo que en principio podrían aplicarse las deducciones establecidas con carácter general.

- Estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios que perciban los contribuyentes del IS, Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR) con y sin establecimiento permanente, e Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) a los que se les haya aplicado el régimen fiscal de los socios del artículo 10.1 de la Ley 11/2009.
- Pagos fraccionados. Las socimi están obligadas a efectuar pagos fraccionados conforme al régimen general del impuesto. No obstante, no estarán obligadas a efectuar el pago fraccionado mínimo, para los periodos impositivos iniciados dentro de los años 2014 y 2015 (RDL 12/2012, art. 1 Primero.cuatro).

#### 4.4. RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LOS SOCIOS

Las rentas obtenidas por las socimi se localizan en sede de su accionista, en el periodo en que la renta es distribuida, conforme al régimen que les resulte aplicable, de acuerdo con las reglas generales del impuesto aplicable, con algunas especialidades.

<sup>5</sup> Otra medida es la contenida en el artículo 15 j) de la LIS («Gastos no deducibles»): «Los gastos correspondientes a operaciones realizadas con personas o entidades vinculadas que, como consecuencia de una calificación fiscal diferente en estas, no generen ingreso o generen un ingreso exento o sometido a un tipo de gravamen nominal inferior al 10 por ciento».

Los *socios personas físicas residentes* integrarán los **dividendos** procedentes de las socimi en la base imponible de la renta del ahorro del IRPF.

Las **ganancias** patrimoniales obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en las socimi se integrarán a partir de 1 de enero de 2015 en la renta del ahorro independientemente de que la antigüedad sea superior a un año o no.

Para el ejercicio 2015 el tipo de gravamen será del 20% hasta 6.000 euros, del 22% entre 6.000 y 44.000 euros y el 24% por el exceso. A partir de 1 de enero de 2016, el tipo de gravamen sobre el ahorro será del 19% para los primeros 6.000 euros y del 21% para el segundo tramo y del 23% para el exceso.

Los *socios personas jurídicas residentes y los contribuyentes del IRNR con establecimiento permanente en España* integrarán los **dividendos** procedentes de las socimi en la base imponible del IS o del IRNR. La renta a integrar en la base es el ingreso contabilizado que se corresponde a los dividendos percibidos.

Las **ganancias** procedentes de la transmisión o reembolso de la participación en las socimi se integrarán en la base imponible del IS o del IRNR, tributando al tipo que sea aplicable (con carácter general, el 28% en 2015 y el 25% a partir de 1 de enero de 2016).

Los *socios personas físicas no residentes* tributarán por los dividendos y las ganancias que obtengan de acuerdo con lo previsto en el IRNR. Si resultase de aplicación un convenio de doble imposición habrá que estar a los tipos reducidos y reglas de sujeción que se establezcan en el mismo.

Los *socios no residentes sin establecimiento permanente* integrarán los **dividendos** procedentes de las socimi en la base imponible del IRNR.

La **ganancia** obtenida tributará al 19% de acuerdo con las reglas generales del IRNR o de acuerdo con lo que disponga el convenio para evitar la doble imposición, si lo hay. Habrá que tener en cuenta igualmente, la Directiva 90/435/CEE, Directiva Matriz-Filial, puesto que las entidades de la Unión Europea que tengan una participación superior al 10% sobre una socimi no tributarán por los dividendos en España, siempre que tributen en otro Estado miembro.

- Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas a los que se haya aplicado el régimen de las socimi:
  - Si el receptor es contribuyente del IS e IRNR con establecimiento permanente: hasta el 31 de diciembre de 2014, no era de aplicación la deducción para evitar la doble imposición interna (art. 30 TRLIS), por cuanto el beneficio del que procedía el dividendo no había estado sometido a tributación, al ser el tipo de gravamen del 0%, no se planteaba un supuesto de doble imposición. A partir de 1 de enero de 2015, no se aplica la exención para evitar la doble imposición (art. 21 LIS), por el mismo motivo, por cuanto el beneficio del que procede el dividendo no ha estado sometido a gravamen, por ser el tipo del 0%.

- Si el perceptor es contribuyente del IRPF: hasta el 31 de diciembre de 2014, no será de aplicación la exención para dividendos del artículo 7 y) de la LIRPF (1.500 € anuales). Exención derogada para periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015.
  - Si el perceptor es contribuyente del IRNR sin establecimiento permanente: hasta el 31 de diciembre de 2014, no será de aplicación la exención para dividendos del artículo 14.1 j) del TRLIRNR (1.500 € por año natural). Exención derogada para periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015.
  - Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios que procedan de rentas sujetas al tipo general del IS se les aplicará el régimen general; de otro modo, se produciría una doble imposición.
- Las rentas que se obtienen en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por este régimen:
    - Si el perceptor es contribuyente del IS e IRNR con establecimiento permanente: hasta el 31 de diciembre de 2014, podrá aplicarse la deducción en la cuota íntegra sobre la parte de la ganancia patrimonial que se corresponda con los beneficios no distribuidos generados por la sociedad durante el tiempo de tenencia de la participación transmitida que proceda de rentas que hayan tributado al tipo general del IS para evitar una doble imposición (en los términos del art. 30.5 TRLIS). A partir de 1 de enero de 2015, en este supuesto, y con el mismo fundamento, podría aplicar la exención del artículo 21.3 de la LIS.
    - Por el contrario, hasta el 31 de diciembre de 2014, la parte de la ganancia que se corresponda con beneficios no distribuidos generados por la sociedad durante el tiempo de tenencia de la participación transmitida que procedan de rentas que hayan tributado al 0%, no podrá aplicar la deducción por doble imposición interna (art. 30 TRLIS) en relación con la renta obtenida que se corresponda con reservas que procedan de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal de las socimi; esto es, no resulta procedente la deducción para evitar la doble imposición interna por las reservas procedentes de beneficios obtenidos en periodos en los que se haya aplicado el régimen especial. A partir de 1 de enero de 2015, y con el mismo fundamento, no se aplica la exención del artículo 21.3 de la LIS.
    - Si el perceptor es contribuyente del IRPF: la ganancia o la pérdida se calculará conforme a lo establecido en el artículo 37.1 a) de la LIRPF.
    - Si el perceptor es contribuyente del IRNR sin EP: hasta el 31 de diciembre de 2014, no será de aplicación la exención del artículo 14.1 i) del TRLIRNR, prevista para la transmisión de valores o reembolso de participaciones en fondos de inversión en los mercados secundarios oficiales españoles. A

partir de 1 de enero de 2015, no será aplicable la exención cuando la participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%.

- Los socios con una participación en el capital social igual o superior al 5% que reciban dividendos o participaciones en beneficios que tributen al menos al 10% tendrán la obligación de notificar esta circunstancia a la entidad en el plazo de 10 días a contar desde el siguiente a aquel en que se satisfagan. En caso de que no se acredite este extremo se aplicará el gravamen especial del 19%. Esta obligación es fácilmente comprobable, puesto que las acciones son nominativas.

Las socimi cotizadas no residentes que sean socios de una socimi deberán acreditar en el plazo de diez días que, conforme a la composición de su accionariado y la normativa en vigor cuando se acuerda la distribución de dividendos, estos serán gravados en la socimi cotizada no residente o en sus socios al menos al 10%.

En el caso de las socimi no cotizadas (las participadas íntegramente por otras socimi o REIT cotizados) el requisito de la acreditación puede realizarse por los socios declarando que, a la vista de la composición de su accionariado y de la normativa aplicable en el momento de la distribución de beneficios, estos deberían quedar gravados en la entidad o en sus socios a un tipo del 10%. No aplicar el gravamen especial del 19% quedará condicionada a la acreditación efectiva de dicha tributación cuando se hayan ya distribuido los dividendos.

#### 4.5. RETENCIONES

Los dividendos distribuidos por las socimi se someten al régimen general de las retenciones, con algunas excepciones.

Desde 1 de enero de 2014, no existe obligación de retener en el caso de que el socio receptor (contribuyente del IS o del IRNR con establecimiento permanente o un contribuyente del IRPF) sea una socimi que cumpla los requisitos para aplicar el régimen especial.

Los dividendos distribuidos a los *socios residentes en España (personas físicas y jurídicas) o no residentes con establecimiento permanente en el país* estarán sujetos a una retención en origen del 19%.

Los dividendos distribuidos a *socios no residentes-personas físicas* estarán sujetos a un tipo de retención por parte de la socimi del 19%. Esta retención (*withholding tax*) podrá suponer un sobrecoste fiscal internacional en la medida en que no pueda recuperarlo en su país.

Los dividendos distribuidos a los *socios personas jurídicas no residentes sin establecimiento permanente en España* que den lugar a la aplicación del gravamen especial del 19% estarán

sometidos a las reglas generales de retención que resulten aplicables de acuerdo con la normativa interna española y/o la aplicación de los convenios para evitar la doble imposición si los hay.

No se someterán a retención los dividendos que se repartan a los REIT no residentes en España cuyo origen sean rentas gravadas al 0% en sede de la socimi. Esto es, no se someterán a retención los dividendos distribuidos por las socimi a las socimi o REIT no residentes, cuyos socios participen en, al menos, un 5% y tributen, al menos, al 10%.

El artículo 14.1 h) del TRLIRNR establece la exención de los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados miembros, cuando concurren una serie de requisitos, entre los que se encuentra que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición en el Estado en el que estén situados. Si tenemos en consideración lo dispuesto en el artículo 31.4 del TRLIRNR, no se podrá aplicar retención sobre rentas exentas en el IRNR.

#### 4.6. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN

En la memoria de las cuentas anuales se creará un apartado «Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009», en la que se incluirá la información indicada en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

Constituye infracción tributaria el incumplimiento, en relación con cada ejercicio, de las obligaciones de información. Esta infracción será grave y se sancionará de acuerdo con el mencionado artículo 11 de la Ley 11/2009.

Información:

- a) Reservas que procedan de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial.
- b) Reservas que procedan de ejercicios en que se haya aplicado el régimen fiscal especial, diferenciando las que procedan de rentas sujetas al tipo del 0%, o del 19%, respecto de las que hayan tributado al tipo general.

Las menciones de a) y b) se efectuarán en tanto existan reservas a que se refieren.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de ejercicios en que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, diferenciando las que procedan de rentas sujetas al tipo del 0%, o del 19%, respecto de las que hayan tributado al tipo general.
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procedan, al tipo al que han estado gravadas.

- e) Fecha del acuerdo de distribución de dividendos.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles y de las participaciones en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80%.
- h) Reservas que procedan de ejercicios en los que ha sido de aplicación el régimen fiscal especial, de las que se haya dispuesto en el periodo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que procedan.

#### 4.7. PÉRDIDA DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

La pérdida del régimen fiscal especial se producirá en el periodo impositivo en que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información del artículo 11 de la Ley 11/2009, salvo que en la memoria del ejercicio siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y en los plazos del artículo 6 de la Ley 11/2009.
- La renuncia a la aplicación del régimen.
- El incumplimiento de otro requisito exigido por la ley para que la entidad pueda aplicar el régimen especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento en el ejercicio inmediato siguiente. El incumplimiento del plazo del artículo 3.3 de la Ley 11/2009 no supone la pérdida del régimen.

La pérdida del régimen supone la imposibilidad de volverlo a aplicar hasta que no hayan transcurrido tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que hubiera sido de aplicación.

#### 4.8. SALIDA DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

A las socimi que estén tributando por el régimen fiscal especial y pasen a tributar por otro régimen distinto, les serán de aplicación las siguientes reglas:

La renta que derive de la transmisión de inmuebles que se posean al inicio del periodo impositivo en que la sociedad pasa a tributar por un régimen fiscal distinto, que se realice en periodos impositivos en los que es de aplicación ese otro régimen, se entenderá generada de forma

lineal durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. Así, la parte de la renta que sea imputable a los periodos impositivos en los que fue de aplicación el régimen fiscal especial, se gravará según lo establecido para la socimi (art. 12.2 Ley 11/2009).

La misma regla se va a aplicar a las rentas que procedan de la transmisión de las participaciones en otras entidades (art. 12.2 Ley 11/2009).

Respecto de la distribución de beneficios cuando la entidad tributa conforme al régimen general, procedentes de periodos impositivos en los que tributó conforme al régimen especial, la lógica del sistema nos conduce a afirmar que habría que tributar en los socios conforme a lo prevenido en el artículo 10 de la Ley 11/2009, puesto que proceden de ejercicios en los que la entidad tributó al tipo del 0%. No obstante, nada resuelve la Ley 11/2009.

En los supuestos de rentas sometidas a tributación conforme al régimen general del IS, en periodos impositivos en que la socimi se sometía al régimen especial, seguirán siendo objeto de compensación para el caso de que se generen bases imponibles negativas, pendientes aún de compensar, en los términos del artículo 26 de la LIS y será de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones de los Capítulos II, III y IV del Título VI del TRLIS, siendo deducibles de la cuota íntegra, para el caso que estén pendientes de deducción.

#### 4.9. OPCIÓN POR LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL CONDICIONADA AL CUMPLIMIENTO POSTERIOR DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS

No obstante, aunque no se cumpla con los requisitos para aplicar el régimen fiscal especial (art. 8 Ley 11/2009), en el momento del acuerdo de la opción por el régimen, podrá aplicarse a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años posteriores a la fecha de la opción de aplicación del régimen (disp. trans. primera Ley 11/2009).

El incumplimiento de los requisitos en el plazo señalado supondrá que la sociedad pasará a tributar conforme al régimen general desde el propio periodo en que se ponga de manifiesto el incumplimiento.

Además, deberá proceder a la regularización pertinente. La regularización se realizará en el propio periodo del incumplimiento, el del vencimiento de los dos años, sin que haya que presentar declaraciones complementarias de los periodos en que aplicó el régimen fiscal especial. De modo que la sociedad deberá ingresar junto con la cuota de dicho periodo, la diferencia entre la cuota que resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos anteriores. No se excluye la posibilidad de que, en estos casos, se exijan no solo intereses de demora, sino también recargos y sanciones que puedan resultar procedentes.

Para los socios de la sociedad el régimen es el que sigue:



Si los socios son contribuyentes del IRPF o del IRNR sin establecimiento permanente podrán aplicar el régimen fiscal del artículo 10 de la Ley 11/2009 solo si la sociedad cumple los requisitos en el momento en que presente la autoliquidación por los impuestos citados. En otro caso, será cuando se cumplan los requisitos (antes de la finalización del plazo de dos años), cuando el contribuyente pueda solicitar la rectificación de la autoliquidación presentada para poder aplicarse el régimen fiscal.

Tratándose de sujetos pasivos del IS o contribuyentes del IRNR con establecimiento permanente, por el contrario, aplicarán el régimen previsto en el artículo 10 de la Ley 11/2009 aunque la sociedad no cumpla los requisitos en el momento en que presenten las autoliquidaciones. Si transcurrido el plazo de dos años, la sociedad no cumpliera los requisitos, el sujeto pasivo o contribuyente podrá solicitar la rectificación de la autoliquidación presentada para poder aplicarse el régimen fiscal general.

## 5. OTRAS VENTAJAS FISCALES

Además del régimen fiscal especial previsto para las socimi que cumplan los requisitos en el IS, las socimi gozarán de determinados beneficios fiscales en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).

Así, las operaciones de constitución y aumento de capital, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades estarán exentas de la modalidad operaciones societarias del ITP y AJD.

Igualmente, gozarán de una bonificación del 95 % de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que en ambos casos se cumpla con el requisito de permanencia exigido para la aplicación del régimen especial (disp. final segunda Ley 11/2009).

## 6. ATRACTIVOS DE LAS SOCIMI

Son muchas las razones que hacen atractivo este instrumento de inversión, aunque en cada caso habrá que ponderar cuáles son los objetivos que se pretenden respecto de los *handicaps* que plantea. Sin embargo, es un instrumento más, que amplía el elenco de opciones de inversión en el mercado.

Qué duda cabe de que uno de los principales atractivos de las socimi es el de dar liquidez a las inversiones inmobiliarias. Como señala el Preámbulo de la Ley 11/2009, «El mercado inmobiliario es uno de los más desarrollados y maduros de las economías occidentales, y

demanda con más intensidad medidas que permitan, en la medida de lo posible, proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias, al ser este un mercado que participa en el Producto Interior Bruto de las economías avanzadas en un porcentaje alrededor del 10 por ciento, si bien en España ese porcentaje se incrementa hasta cerca del 16 por ciento».

Con las socimi se garantiza la liquidez del inversor, toda vez que se exige que estas sociedades coticen en mercados regulados, o en el MAB, siendo este requisito esencial para la aplicación del régimen fiscal especial contenido en la Ley 11/2009.

De este modo, por ejemplo, la gestora española de activos inmobiliarios Magic Real Estate constituyó una socimi, Merlin Properties, sociedad que cotiza bajo el régimen de socimi por capitalización bursátil, en atención a las ventajas fiscales de este instrumento y con la finalidad de dar liquidez a la inversión.

Pero, qué ventajas fiscales ofrece su utilización frente a otras sociedades.

Si comparamos las socimi con sociedades de inversión inmobiliaria (sicav) o con sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas, la rentabilidad en términos de fiscalidad, de la opción por las primeras plantea dudas. Las sociedades de inversión inmobiliaria tienen un tipo de tributación en el IS del 1% (art. 29.4 LIS), mientras que las sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas tienen una bonificación del 85% en la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas (art. 49 LIS). En este caso los requisitos para poder beneficiarse de la bonificación son más flexibles que en el caso de las socimi (p. ej. no hay limitación a la realización de actividades complementarias a la principal). Únicamente, sería recomendable la utilización de esta figura en el supuesto de arrendamiento de otro tipo de inmueble, que no fuera viviendas situadas en España, y, por tanto, no podría beneficiarse de la deducción en cuota.

A la hora de ponderar una opción u otra, también habría que tener en consideración los costes que supone su negociación en el MAB o en un mercado regulado, así como la penalización de salida a cotización (dato, este último, que ha sido variable).

Por lo demás, una ventaja coyuntural añadida es el momento de debilidad del mercado inmobiliario. Constituir la sociedad en un momento de debilidad cíclica del mercado inmobiliario supone que los accionistas podrán aprovecharse del reajuste de precios. Esto significa que podrán comprar barato en el momento de ciclo bajo al que asistimos y a medida en que se consolida la recuperación, las rentas de los arrendamientos irán subiendo, y por efecto se producirá una modificación al alza del valor de los activos inmobiliarios. Por tanto, para el momento en que se transmitan, la plusvalía generada será mayor.

La socimi también puede ser utilizada como recurso de planificación de sucesión de empresas familiares, pero únicamente en el caso de que no fueran de aplicación los incentivos fiscales previstos para esta sucesión sería rentable acudir a este instrumento de inversión.

Esta sociedad también puede ser un instrumento idóneo para captar inversión, con el que ampliar el mercado de gestión de activos inmobiliarios, e incluso puede utilizarse para transmitir el *stock* inmobiliario que poseen determinadas entidades.

La negociación en el MAB supone la entrada de nuevos inversores que implica la dispersión de la participación inmobiliaria e, incluso, facilitaría la transmisión de la totalidad de las participaciones, en el caso de separación de socios; lo que supone un eficaz instrumento de reestructuración accionarial.

Así, por ejemplo, el Grupo Lar, tiene un *Anchor investor* para atraer accionistas a territorio español, debido a la debilidad cíclica del mercado inmobiliario en nuestro país. Pretende atraer inversores financieros a nivel mundial. Las socimi dan confianza a estos inversores porque ordenan y dan transparencia fiscal a sus inversiones en España. Con este instrumento se fomenta la alianza estratégica para que un grupo de inversores adquieran activos inmobiliarios mediante la aportación de recursos financieros. Además, las ratio de *free-float* son más altas de las exigidas, debido a que su gestión es más profesionalizada, ofrecen liquidez, transparencia y profesionalización dada su cotización en un mercado regulado.

El recurso a la financiación vía capital les evitará tener que acudir al endeudamiento. Si bien es cierto que actualmente no existe limitación al endeudamiento, la obligación de las socimi de repartir en forma de dividendos la mayor parte de los beneficios obtenidos por la entidad les puede suponer a estas un vaciamiento de las arcas, una falta de liquidez, que tendrán que prever a la hora de establecer las condiciones de financiación o refinanciación del crédito.

Por lo demás, un aspecto a considerar en el recurso al endeudamiento es la limitación de la deducibilidad de gastos financieros que existe actualmente (art. 16 LIS). Ello beneficiaría especialmente a sociedades fuertemente apalancadas, que pueden encontrar en las socimi un vehículo para evitar los efectos de la aplicación de esta limitación, tributando al 0%.

Las socimi también representan una figura atractiva para pequeños inversores. En primer lugar, se caracterizan por la facilidad de entrada y salida. La entrada requiere de una aportación inicial mínima, solo el valor de una acción. Este constituye uno más de los atractivos de este instrumento, la facilidad de entrada con respecto a otros instrumentos como pueden ser los fondos de inversión.

Además, presentan una rentabilidad garantizada, precisamente por la obligación de distribución de rentas a que están sometidas estas figuras. La regulación actual establece de modo preceptivo el reparto de dividendos al accionista en una cuantía no inferior al 80% de los resultados obtenidos por rentas. Constituye, pues, una fórmula muy interesante para el ahorrador privado porque la compra de una acción supone la garantía del cobro de dividendos en, al menos, ese 80%. Se ofrece una rentabilidad estable al inversor. No obstante, se están sustituyendo estas fórmulas de reparto mediante técnicas de capitalización de resultados y entrega a los accionistas de participaciones en la entidad o aumentando el valor de adquisición de las ya existentes, con una clara

intención de aumentar la inversión en activos inmobiliarios. Quizás, esta técnica pueda suponer un *handicap* a potenciales inversores privados. A favor, en una futura transmisión se disminuirá el valor de la ganancia patrimonial, al aumentar el valor de adquisición.

Sin embargo, lo cierto es que las socimi constituyen una fórmula que va ganando terreno y que según los expertos se considera un instrumento propicio para la entrada de inversores particulares; bien directamente, bien a través de entidades financieras que buscan inversión para sus clientes.

Aunque constituyen una fórmula apta para pequeños inversores que actúen como personas físicas no sujetas al IS, son vehículos potencialmente atractivos para todo tipo de inversores inmobiliarios por cuanto aportan la liquidez (a través de los mercados regulados o del MAB) que no han logrado aportar los fondos de inversión inmobiliaria. Estos últimos son Fondos Open-End, de modo que los partícipes en el Fondo solo pueden obtener la liquidez de sus participaciones en unos plazos predeterminados. La coyuntura económica actual llevó a que cuando los partícipes en un fondo de estas características solicitaron la liquidez de sus participaciones, el Fondo no pudo hacer frente a esas peticiones debido a la iliquidez del mercado inmobiliario. Así, por ejemplo, BANIF inmobiliario y BBVA Propiedad asumieron los reembolsos internalizando los activos del Fondo.

Las socimi podrían ser utilizadas por pequeños operadores inmobiliarios (*family offices*, pequeños grupos empresariales y familiares) como vehículos de reestructuración y optimizar su estructura fiscal que, al mismo tiempo, les facilite la obtención de liquidez y profesionalizar y dotar de mayor transparencia a sus actuales estructuras societarias para, a su vez, ser más competitivos frente al resto de operadores del sector.

Con respecto a las empresas familiares (*family offices*), la utilización de este instrumento presenta factores a favor y factores en contra. Sería recomendable respecto de empresas familiares que no distribuyesen beneficios por su elevado coste fiscal. En cambio, para aquellas cuyo objetivo es capitalizar, el beneficio fiscal en sede de la socimi se vería reducido por los costes de acudir a un mercado de negociación.

La salida a negociación de una socimi podría comportar una penalización del mercado entre el 30% y el 50% sobre el valor de salida del *free-float*. A lo que habría que añadir los gastos del asesor registrado y del proveedor de liquidez.

Las *family offices* ven un inconveniente el en *free-float*; en unas empresas en que la gestión siempre ha sido personalizada. El *free-float* y la dispersión accionarial es un *handicap* para las empresas familiares acostumbradas a tener un control total sobre sus compañías. Para estas empresas es básico mantener el control sobre el accionariado del instrumento de inversión, sin tener que diluir en demasía su porcentaje de participación en el mismo. El nivel de capitalización de la sociedad determinará que la dispersión sea mayor o menor. Únicamente para grandes capitales, la dispersión será menor y el coste de acceso al MAB se verá reducido considerablemente.

En la medida en que se flexibilice el requisito del *free-float*, el coste de acceso a un mercado de financiación y la dispersión de participaciones disminuirá. Sin embargo, no hay que olvidar que a un mayor rango de *free-float* la gestión será más profesional.

Constituir una socimi puede ser conveniente para los fondos familiares patrimoniales, por varios motivos, pero, principalmente, porque dota a las operaciones de transparencia y limita la entidad a un objeto social.

Sin embargo, la exigencia de transparencia puede frenar a algunos inversores. Al estar en el MAB, se debe dar cuenta de los hechos relevantes, los sueldos, los objetivos, la situación de cada arrendamiento y muchos detalles que no solo se transmiten entre todos los interesados, sino que se debe colgar en la página web de la sociedad para su difusión pública.

Dos *handicaps* añadidos a que se enfrentan las *family offices* son: arrastran bases imponibles negativas de estos años atrás –etapa en la que el valor de los inmuebles ha sufrido un fuerte desplome–, con lo cual aún se pueden beneficiar fiscalmente de ello (si bien con las limitaciones a la compensación de bases imponibles negativas que existe actualmente –RDL 9/2011, art. 9.1.2 redacc. RDL 20/2012, art. 26.1.1–), y están fuertemente endeudados. Estos instrumentos de inversión financiera solo son operativos con un *loan to value* en torno al 30/40%. Requiere que las fortunas se hallen desapalancadas.

Los dos inconvenientes anteriores pueden conducir a retrasar en el tiempo la adopción de este instrumento por las *family offices*, una vez compensadas las bases y reducido el nivel de endeudamiento.

Por encima de todos los atractivos anteriores, hay una razón fundamental de opción por esta figura, el incentivo subyacente es la optimización de su estructura fiscal. Esta es una de las fuertes razones que atraerá a los accionistas para sus inversiones en inmuebles de alquiler.

Se les permite optar por un régimen fiscal especial. De modo que los beneficios obtenidos por las socimi están exentos del pago de impuestos, lo que constituye su gran atractivo. Sus accionistas solo tributarán en el momento del cobro de dividendos.

Esto va a permitir a las entidades financieras y a los grandes operadores de este sector utilizar este vehículo de inversión como instrumento eficiente para captar fondos con los que invertir en el sector inmobiliario, desarrollar nuevos proyectos, poner en circulación distintas carteras de inmuebles, diversificando riesgos por sector, y, sobre todo, atraer, en la actual coyuntura del sector, inversión extranjera<sup>6</sup>.

Algunos grandes grupos internacionales se encuentran actualmente residenciados en paraísos fiscales. La favorable tributación, a tipo 0%, de estas figuras puede atraer a estos grandes grupos ofreciéndoles una oportunidad para ordenar y dar transparencia fiscal a sus inversiones en España.

<sup>6</sup> El diario *Expansión* de 3 de enero de 2013 señalaba que Morgan Stanley colocaba a España y Suiza como los países más atractivos para invertir.

De todo lo anterior, se desprende que las estructuras de optimización fiscal y societaria a través de las socimi son muy variadas. Las estructuras por las que se opte se pueden adaptar a las especiales características de los operadores en el sector inmobiliario, proporcionándoles una estructura más o menos abierta, con un mayor o menor rango de *free-float*, en función de los objetivos y necesidades del accionariado.

Cada operador inmobiliario puede potenciar indistintamente algunas o varias de las ventajas que proporciona esta figura (optimizar su estructura fiscal, captar inversión y proporcionar liquidez, ayudar en las planificaciones sucesorias y/o pro indivisos, otorgar facilidades para la comercialización y puesta en valor de la cartera inmobiliaria, facilitar las reestructuraciones corporativas y accionariales, aprovechar el momento actual de desplome del sector, etc.), sin alterar sustancialmente sus estructuras actuales.

Pero por encima de todas las ventajas e incentivos, fiscales y no fiscales, los inversores quieren seguridad jurídica; conseguir la certidumbre tanto de la autoridad fiscal, como la que regula los aspectos de regulación de este instrumento. Hay que garantizar a los inversores nacionales e internacionales un campo de actuación estable y sin sorpresas, donde la regulación de sus requisitos y el goce de los beneficios fiscales permita hacer planificaciones a largo plazo.

Por otro lado, el Gobierno estudia mejorar aún más las condiciones para constituir socimi; los Ministerios de Economía y Hacienda estudian relajar aún más las condiciones para poder constituir socimi, toda vez que la normativa aprobada en diciembre de 2012, que flexibilizó los requisitos para crear este tipo de vehículos de inversión inmobiliaria, no ha obtenido los resultados esperados.

## 7. SOCIMI COTIZADAS

Las socimi que han empezado a cotizar lo han hecho por las dos vías: acudiendo a su cotización al MAB o saliendo a negociación en el mercado continuo.

Las dos primeras que empezaron a cotizar lo hicieron acudiendo al MAB. Se trata de Entrecampos Cuatro Socimi y Promorent Socimi. La primera pertenece a la familia Segura Rodríguez, con inmuebles en varias ciudades españolas y en Berlín; la segunda tiene la firma de la familia Pavón Olid, dueña en su día de Money Gram y Madrid Visión (los autobuses turísticos de Madrid).

A lo largo de los meses pasados más sociedades registradas como socimi que se pueden beneficiar de la tributación cero han saltado al parqué.

Así, por ejemplo, el Grupo Lar Socimi cotiza en el mercado continuo desde el 5 de marzo de 2014, en lugar del MAB, propiedad de Luis y Miguel Pereda (Pimco es el inversor ancla). Esta socimi se anotó una subida del 2,5% en su salida a Bolsa.

Esta sociedad, además, no ha incluido activos inmobiliarios pese a la cartera inmobiliaria de que dispone el Grupo Lar: «Por una cuestión de transparencia se ha incluido una prohibición expresa de que Lar aporte activos inmobiliarios», señalan fuentes de la empresa.

Otra de las grandes socimi es Hispana Activos Inmobiliarios, creada por el gestor de fondos Azora, cuyo grupo cuenta con más de 2.000 millones de euros de activos bajo gestión. Esta sociedad ha empezado a cotizar en el mercado continuo como sociedad inmobiliaria, sin acogerse, por el momento, a las condiciones de una socimi, pero dejando la puerta abierta a esta posibilidad.

Merlin Properties es otra socimi que constituye la mayor inmobiliaria cotizada. Esta compañía está gestionada por antiguos directivos del RREEF (gestor inmobiliario de Deutsche Bank), y sería más del doble que Hispania. Credit Suisse coordinó la salida a Bolsa junto a Deutsche Bank. Esta socimi invierte, principalmente, en activos inmobiliarios comerciales en España y, también, en Portugal.

A diferencia de Lar, Entrecampos y Promorent, dos socimis que ya están cotizando en el MAB, pertenecen a dos *family office* que utilizan esta figura para explotar activos inmobiliarios de los que ya eran propietarias. Entrecampos, cuyo patrimonio se compone, entre otros, de viviendas, locales y oficinas en alquiler en España y Alemania, se estrenó en noviembre del 2013 en el parqué. Promorent Socimi debutó un mes después. Estas han cotizado por *listing*.

Bien es cierto que fuentes profesionales denuncian que los valores de las socimis actuales en España solo han cotizado en un número reducido de ocasiones. Y que solo Mercal Inmuebles y Promorent son las únicas que presentan un saldo positivo en Bolsa. Lo anterior demuestra un claro desinterés de los inversores por este instrumento, con el *handicap* de que estas sociedades ya han invertido gran parte de los recursos captados. Quizá la situación económica de la eurozona esté detrás de esta falta de interés.

## 8. CONCLUSIÓN

El gran incentivo fiscal para las socimi, que ya está dando sus frutos con la salida a cotización en el mercado continuo o en el Mercado Bursátil de varias de ellas, es desde 1 de enero de 2013, con la redacción dada por la Ley 16/2012 a la Ley 11/2009, la neutralidad fiscal de esta figura; la sociedad tributa al tipo 0% en el IS, respecto de las rentas que procedan de su objeto social típico, y serán los accionistas los que tributen por los dividendos que distribuya la entidad, en sus respectivos impuestos personales.

Si el socio accionista es persona física, los dividendos distribuidos se integrarán en la base imponible del ahorro (IRPF), no sometiéndose a la progresividad del impuesto.

Si el socio accionista es una persona física, su tributación se producirá en sede del IS, diluyéndose, en este caso, la neutralidad fiscal lograda por la utilización de esta figura. Lo que desaconseja la cualidad de persona jurídica en los socios accionistas de una socimi.

Hasta hora, la escasa utilización de este instrumento para canalizar las inversiones inmobiliarias derivaba, en gran medida, de su ineficiencia fiscal, así como de sus elevados costes y rígidas formalidades (debían cotizar en mercados secundarios). La flexibilización operada que permite su negociación en el MAB, organismo autorregulado supervisado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y los requisitos contemplados en la Circular 2/2013, han favorecido la utilización de este instrumento de inversión. A ello, hay que añadir el establecimiento de un régimen fiscal más atractivo, al residenciar la tributación en sede del accionariado.