

# **EL RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO**

**SOCIMIS: SU CONSTITUCIÓN Y VENTAJAS**  
Madrid, 2 de diciembre de 2009

# 1. ORIGEN, CONCEPTO Y FINALIDAD DE LAS SOCIMI

- El origen de las SOCIMIs son los REITs aprobados por los EEUU en 1960 (sect. 856 – 860 IRC).
- La normativa estadounidense tuvo su origen en el “*Massachussets business trust*”, creado en los años 30 para eludir las limitaciones legales que impedían que las sociedades mercantiles fuesen titulares de bienes inmuebles.
- En principio, el trust no se consideraba sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, gravándose la renta en sede de los socios.
- El Tribunal Supremo de los EEUU declaró en 1935 (caso *Morrissey vs. Comissioner*) que el “*business trust*” presentaba las suficientes notas en común con las sociedades mercantiles para ser considerado sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades.

# 1. ORIGEN, CONCEPTO Y FINALIDAD DE LAS SOCIMI

- El régimen REIT se ha generalizado en el ámbito internacional
- Tributación privilegiada de los beneficios en sede del REIT o de los socios.
- Se trata de entidades (sociedades, *trusts*, fiducias) que cuentan con una pluralidad de socios y en las que se pretende evitar una atomización del capital.
- Las inversión en bienes inmuebles no tiene carácter especulativo, al exigirse una determinada permanencia de los inmuebles en el activo.
- Se requiere un reparto mayoritario de los beneficios a los socios.

# 1. ORIGEN, CONCEPTO Y FINALIDAD DE LAS SOCIMI

- Existen importantes diferencias en la configuración mercantil de los REITs en el Derecho comparado.
- En algunos Estados se requiere la constitución de un *trust* (Australia, Canadá, Hong Kong, Malasia, Sudáfrica, Taiwan).
- En otros países podrá tratarse tanto de una sociedad como de un trust (Estados Unidos, Japón).
- En España, constituyen un antecedente inmediato de las SOCIMI, los fondos de inversión inmobiliaria (carentes de personalidad jurídica) regulados por el art. 35 de la Ley 33/2005.
- Finalidad de los REITs: proporcionar liquidez y permitir el acceso al mercado inmobiliario de pequeños inversores.

## 2. OBJETO SOCIAL DE LAS SOCIMI

- Objeto social:
  - Adquisición, promoción y rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana (se excluyen los BICEs) para su arrendamiento (se excluye el leasing).
  - Tenencia de participaciones en otras SOCIMI o entidades similares no residentes (efectivo intercambio de información), que no podrán participar en otras entidades.
  - Tenencia de acciones o participaciones en IICI.

## 2. REQUISITOS DE INVERSIÓN

- El 80% del valor de los activos de las SOCIMIs debe estar compuesto por:
  - Bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (no se exige que se hubiesen arrendado de forma efectiva).
  - Promoción de bienes inmuebles que se destinen a dicha finalidad.
  - Participación en otras entidades de naturaleza análoga.

# 3. ACTIVIDAD ECONÓMICA

- El 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio deben provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en SOCIMI o entidades de naturaleza análoga.
- Los bienes inmuebles deben permanecer arrendados tres años (siete si han sido promovidos por la entidad).
- La SOCIMI debe contar con un mínimo de tres inmuebles (ninguno de ellos superará el 40% del valor del activo).
- El 20% de las rentas de la SOCIMI podrá proceder de actividades accesorias.

# 4. CAPITAL SOCIAL Y OBLIGACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

- Capital social mínimo de 15 millones de euros.
- Obligación de distribución mínima de beneficios:
  - 90% de los beneficios que no procedan de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones.
  - 50% de los beneficios que procedan de la transmisión de inmuebles, acciones o participaciones. El resto debe ser objeto de reinversión (es aplicable la deducción correspondiente)
  - 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios.
- Se trata de un incentivo para el pequeño accionista que podría dar lugar a problemas de liquidez para la SOCIMI.
- La financiación ajena no podrá superar el 70% del activo de la sociedad.

## 5. BENEFICIOS FISCALES APLICADOS CON CARÁCTER GENERAL A LOS REITS EN EL DERECHO COMPARADO

- Exención de la totalidad de las rentas obtenidas en el ejercicio de su actividad.
- Exención de la renta relacionada con determinadas actividades.
- Deducción fiscal vinculada a las distribución de beneficios.
- Tipo de gravamen bonificado en el IS.
- Calificación del REIT como una entidad transparente.

# 6. RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

- Exención del 20% de la rentas procedentes del arrendamiento de viviendas.
- Tipo de gravamen del 18% para los beneficios objeto de distribución (se incluyen los procedentes de actividades accesorias).
- Se aplica el tipo de gravamen general del 30%:
  - Cuando la renta proceda de bienes que hayan incumplido el periodo de permanencia.
  - Arrendamiento a entidades vinculadas.
  - Operaciones que no determinen resultado por aplicación de la normativa contable.
- Problemas relacionados con la calificación de los REITs como entidades que podrán disfrutar de un CDI (comentarios al MCOCDE).
- Al gravarse a la sociedad y no a los socios se evitan problemas relacionados con la fiscalidad internacional de los rendimientos percibidos por los socios (comentarios al MCOCDE introducidos en 2008). No obstante, es dudoso que el régimen incentive la inversión extranjera a la luz del Derecho comparado.

## 6. RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

- Aplicación de deducciones y bonificaciones previstas por el TRLIS.
- Especialidades en la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.
- Pagos fraccionados.
- Dividendos no sometidos a retención.

## 7. RÉGIMEN FISCAL DE LOS DIVIDENDOS PERCIBIDOS POR LOS SOCIOS

- Los sujetos pasivos del IS o los EP resultarán gravados por la diferencia entre la tributación soportada por la SOCIMI y la que resulta de aplicar el régimen general del TRLIS.
- Para las personas físicas residentes el dividendo está exento.
- Los socios no residentes sin EP también disfrutan de la exención (debe existir efectivo intercambio de información): ¿se trata de un régimen REIT que incentiva la inversión extranjera?
- Desde la óptica española, nos encontramos ante un dividendo a efectos del CDI.
- Referencia a los comentarios al MCOCDE introducidos en 2008 (renta inmobiliaria a partir del 10% de participación en el REIT).

## 7. RÉGIMEN FISCAL DE LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES OBTENIDAS POR LOS SOCIOS

- Los sujetos pasivos del IS y los EP que obtengan plusvalías al transmitir la participación aplicarán una deducción del 18% por la parte del beneficio que se corresponda con plusvalías no distribuidas.
- La pérdida obtenida en la transmisión de la participación no es deducible cuando se hubiese adquirido a una entidad vinculada (límite: renta exenta obtenida por dicha entidad en la transmisión de la participación).

## 6. RÉGIMEN FISCAL DE LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES OBTENIDAS POR LOS SOCIOS

- Para las personas físicas residentes y para los no residentes sin EP (país con efectivo intercambio de información) la GP obtenida estará exenta con el límite de la diferencia entre:  
  
10% valor adquisición X antigüedad – dividendos exentos
- La ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de la participación no estará exenta si se hubiese adquirido a una entidad vinculada (límite: pérdida obtenida por dicha entidad en la transmisión de la participación).



# OTRAS CUESTIONES

- Entrada y salida en el régimen fiscal de las SOCIMI.
- Presunción de motivo económico válido en las operaciones de reestructuración.
- Exención de las aportaciones y bonificación del 95% en la cuota del ITPYAJD por la adquisición de viviendas y terrenos destinados al arrendamiento.
- Disposiciones transitorias.