

**NOTA SOBRE EL NUEVO RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS SOCIEDADES
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO**

SOCIMI

LEY 12/2012, DE 27 DE DICIEMBRE

El pasado día 28 de diciembre de 2012, se publicó en el Boletín Oficial del Estado 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, cuya Disposición Final Octava modifica la Ley 11/2009, prácticamente en los mismos términos que el Proyecto de Ley analizado en nuestra anterior nota sobre las SOCIMI, de 12 de noviembre de 2012, siendo el objeto de la presente la exposición del nuevo **régimen jurídico de las SOCIMI**, que, como expresamos en su día, pueden constituir un **vehículo de gran utilidad** para particulares, empresas y, especialmente, Entidades de Crédito. La nueva regulación de las SOCIMI trata de corregir los defectos de la regulación precedente, para hacerlas viables desde una perspectiva económica.

Las SOCIMI pretenden proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias, concretamente al mercado del alquiler, estableciendo no sólo una normativa sustantiva sino, lo más interesante, un **régimen fiscal especial** beneficioso.

Es nuestra opinión que resulta muy oportuno valorar si las SOCIMI podrían suponer un **ventajoso vehículo**, a través del cual ordenar la **inversión inmobiliaria en renta**, aprovechando tanto las ventajas de su régimen fiscal especial como las actuales circunstancias del sector inmobiliario.

Entrando al contenido sustantivo de la nota, exponemos las **líneas básicas del vigente régimen jurídico sustantivo y fiscal de las SOCIMI**:

I.- NATURALEZA JURIDICA Y REQUISITOS SUSTANTIVOS DE LAS SOCIMI

La Exposición de Motivos de la Ley define las SOCIMI como aquellas sociedades cuya actividad principal es la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, incluyendo, tanto viviendas, como locales comerciales, residencias, hoteles, garajes u oficinas, entre otros.

Los **requisitos sustantivos** de las SOCIMI son los siguientes:

1. Tener forma jurídica de sociedad anónima.
2. Estar admitidas a negociación en un mercado regulado.

La Ley (art. 4), tras la reforma operada por la Ley 16/2012, contempla la posibilidad de cotización en un **sistema multilateral de negociación**, esto es, en el Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**), circunstancia que facilitará enormemente el funcionamiento efectivo de las SOCIMI, removiendo uno de los principales obstáculos hasta la fecha.

3. Tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros

La nueva redacción de la Ley (art. 5) rebaja el capital social de las SOCIMI de quince (15) millones de euros, como se exigía antes de la publicación de la Ley 16/2012, a cinco (5) millones de euros.

4. Objeto Social principal:
 - a) La adquisición y promoción de **bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados a su arrendamiento**.
 - b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en otras entidades no residentes que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al de las SOCIMI en relación a la política de distribución de beneficios.

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades (residentes o no residentes) cuyo objeto social principal sea la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen que las SOCIMI de política de distribución de beneficios.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de Instituciones de Inversión Colectiva.

5. Requisitos de inversión:

Al menos el 80% de su activo debe estar invertido en:

- a) Bienes inmuebles **urbanos** destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad.
- b) Terrenos destinados a la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie en los 3 años siguientes a su adquisición.
- c) La participación en el capital social o patrimonio de otras SOCIMI o en otras entidades con el mismo objeto social que las SOCIMII.

6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo:

Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante, al menos, tres (3) años. Igualmente estarán sometidos a este plazo mínimo de tenencia las acciones o participaciones en el capital de entidades no residentes –que tienen el mismo objeto social que las SOCIMI y que están sometidas a un régimen de distribución de beneficios similar al de éstas–.

La regulación anterior exigía que cuando los bienes inmuebles integrantes del patrimonio de la SOCIMI fueran bienes inmuebles promovidos por ésta, el plazo de permanencia se prolongara hasta los siete (7) años. Sin embargo, con la reforma operada por la Ley 16/2012 esta limitación se ha eliminado.

Igualmente la nueva redacción de la Ley 11/2009 ha alterado los requisitos de composición del activo de las SOCIMI. Mientras antes se exigía que las SOCIMI tuvieran, al menos, tres (3) inmuebles en su activo, sin que ninguno de ellos pudiera representar más del 40% del activo de la entidad en el momento de la adquisición, en la actualidad, se ha eliminado esta obligación de tenencia de un mínimo de bienes inmuebles en el activo de las SOCIMI.

7. Rentas del periodo impositivo:

Como mínimo en un 80% en cada ejercicio deberán provenir del arrendamiento de bienes inmuebles, dividendos o participaciones en beneficios procedentes de la tenencia de acciones y/o participaciones sociales.

8. Financiación ajena:

Se elimina el límite a la financiación ajena contemplado en el artículo 7 de la Ley (Disposición Final Octava, apartado 6 de la Ley 16/2012).

Tras la derogación del mencionado precepto, las SOCIMI no se ven afectadas por la prohibición de financiación ajena en más de un 70% de su activo.

II.- RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

Como decíamos en la introducción de la presente nota, el éxito de las SOCIMI dependerá, fundamentalmente, del régimen fiscal especial que se ha establecido con la Ley 16/2012, que modifica el régimen fiscal hasta entonces vigente de la Ley 11/2009.

En esta nota, expondremos las principales novedades introducidas por la Ley 16/2012, con referencias al anterior sistema, incluyendo, como Anexo I, un cuadro comparativo para hacer más comprensible el alcance de la reforma.

En primer lugar, es preciso señalar que la Ley 11/2009 crea un **régimen fiscal especial voluntario** al que las SOCIMI pueden acogerse, si lo consideran oportuno.

Debe tenerse presente que la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI lleva aparejada la **incompatibilidad con los regímenes especiales contenidos en el título VII de la Ley del IS**, excepto el régimen fiscal especial de las 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, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Las particularidades más destacadas de este régimen fiscal especial son las siguientes:

A).- Impuesto sobre Sociedades (IS):

1) Cálculo cuota tributaria en el IS:

- Exención rentas procedentes de arrendamiento de viviendas: El 20% de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas estarán exentas, siempre que más del 50% del activo de la sociedad esté formado por esta clase de inmuebles.
- Deducciones y bonificaciones: La nueva redacción del artículo 9, dada por la Ley 16/2012, contempla la inaplicabilidad del régimen de deducciones y bonificaciones previstas en el IS y cuya aplicación sí permitía la anterior regulación.
- Tipo de gravamen: Con la nueva redacción de la Ley (art. 9.1), las SOCIMI **tributarán en el IS al 0%** –antes la regla general era la tributación al 19%– y se establece que, en caso de bases negativas, éstas no se podrán compensar con las bases positivas de ejercicios posteriores.

No obstante, también se señala que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %.

El gravamen del 19% no será de aplicación:

- i) cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que le resulte de aplicación la Ley 11/2009 (art. 9.2); ni
- ii) cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes –que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar al de las SOCIMI en cuanto a la distribución de beneficios– respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en su capital social y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10% (art. 9.3).

2) Retención o ingreso a cuenta.

La nueva regulación contempla, como regla general, que los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por la SOCIMI estarán sometidos a retención o ingreso a cuenta. En el caso de sujetos pasivos del IRNR sin establecimiento permanente, se seguirá el régimen de retenciones previsto en el artículo 31 de la Ley del IRNR.

Este punto se ha modificado totalmente con respecto al sistema establecido anteriormente, en el que los dividendos distribuidos por la SOCIMI no estaban sometidos a ningún tipo de retención o ingreso a cuenta.

3) Devengo del IS.

Para las rentas que tributen al 19% (art. 9.2) el nacimiento de la obligación tributaria, devengo, se producirá el día en que la Junta General acuerde la distribución de los dividendos. Y deberá ingresarse en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de devengo

4) Reestructuraciones empresariales.

Se presumirá que las operaciones de fusión, escisión, aportaciones de activos y canje de valores acogidas al régimen fiscal especial de diferimiento se efectúa con un **motivo económico válido** cuando la finalidad de tales operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades preexistentes.

Se dota así de seguridad jurídica a las operaciones de reestructuración empresarial destinadas a la aplicación del régimen de SOCIMI.

B).- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD):

Las aportaciones no dinerarias a las SOCIMI quedarán exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD.

Gozarán de una bonificación del 95% de la cuota por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que cumplan los requisitos de permanencia establecidos por la Ley.

III.- RÉGIMEN FISCAL DE LOS SOCIOS DE LAS SOCIMI

La Ley 11/2009 también establece una régimen fiscal especial para los socios de las SOCIMI, tanto en relación con los dividendos que perciban de ésta, como con la transmisión de las participaciones que tuvieran en el capital de la SOCIMI.

Las especialidades con relación a cada uno de los impuestos son las siguientes:

A).- Dividendos:

➤ Sujeto pasivo IS o IRNR¹ (con establecimiento permanente)

Cuando el perceptor de los dividendos sea sujeto pasivo del IS o IRNR teniendo aquí su establecimiento permanente, los dividendos tributarán en el IS o IRNR al tipo general correspondiente.

De la regulación anterior tan sólo se mantiene la inaplicabilidad de la deducción por doble imposición, pero sin permitir la deducción del 19% de la renta integrada en la base imponible.

➤ Sujeto pasivo IRPF.

La nueva redacción del artículo 10 de la Ley 11/2009 prevé que el dividendo percibido por los sujetos pasivos del IRPF dejará de considerarse, como venía haciéndose hasta ahora, como renta exenta del IRPF.

➤ Sujeto pasivo IRNR (sin establecimiento permanente).

Como en el caso anterior, la nueva redacción del artículo 10 de la Ley 11/2009 establece que el dividendo percibido dejará de considerarse como renta exenta del IRNR, tanto si en el país o territorio en el que reside existe un efectivo intercambio de información tributaria, como si no existe.

¹ Impuesto sobre la Renta de no Residentes

B).- Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI:

➤ Sujeto pasivo IS o IRNR (con establecimiento permanente)

Si el beneficiario de la plusvalía generada por la transmisión o reembolso de su participación en el capital de una SOCIMI tributa en el IS o IRNR teniendo establecimiento permanente en España, la cuota tributaria del impuesto será la prevista con carácter general por las leyes reguladoras del IS o IRNR, según los casos.

Se establece la inaplicabilidad de la deducción por doble imposición en relación con la renta obtenida que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial.

➤ Sujeto pasivo IRPF

La nueva redacción dada por la Ley 16/2012 simplifica la regulación anterior, previendo la aplicación, en todo, del régimen general de la Ley del IRPF. Se elimina la exención de tributación de la ganancia patrimonial.

➤ Sujeto pasivo IRNR (sin establecimiento permanente)

La nueva redacción del artículo 10 de la Ley 11/2009 prevé que cuando el transmitente o perceptor sea un sujeto pasivo del IRNR sin establecimiento permanente, la plusvalía generada por la transmisión o reembolso de su participación en el capital de la SOCIMI dejará de considerarse, como venía haciéndose hasta ahora, como renta exenta del IRNR.

Asimismo, la nueva regulación establece que, con independencia del impuesto por el que tributen –IS, IRNR o IRPF–, los **socios** cuya participación en el capital social de la SOCIMI sea igual o superior al 5% y reciban dividendos o participaciones en beneficios que tributen a un tipo de gravamen de, al menos el 10%, tienen la **obligación de notificar** fehacientemente tal circunstancia a la **entidad** en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos.

De no existir esta notificación, se entenderá que los dividendos o participaciones en beneficios están exentos o tributan a un tipo de gravamen inferior al 10 %, con la consecuencia de que la SOCIMI, por esos beneficios distribuidos, tributará al 19% en lugar de al 0%.

Cuando el socio de una SOCIMI sea una entidad no residente—que tenga el mismo objeto social que las SOCIMI y que esté sometidas a un régimen similar al de las SOCIMI en cuanto a la distribución de beneficios— deberá acreditar que los dividendos quedan gravados, ya sea en sede de la entidad o de sus socios, en un tipo de gravamen mínimo del 10%. El plazo para acreditarlo es de 10 días a contar desde el día siguiente a aquel en que los dividendos sean satisfechos. En cualquier caso, por lo que respecta a estas entidades, la no sujeción al gravamen especial del 19% queda condicionada a que los dividendos tributen a un tipo de gravamen de, al menos, el 10%.

IV.- OTROS ASPECTOS DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS SOCIMI

➤ Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial:

- 1º Concurrencia de las condiciones sustantivas señaladas en el apartado I de la presente Nota –Naturaleza jurídica y requisitos sustantivos de las SOCIMI (pág. 2 a 4).
- 2º Obligación de reparto de dividendos a los accionistas, como mínimo, en los siguientes porcentajes:
 - i. Se elimina la obligación de que los beneficios procedentes de la transmisión de inmuebles o acciones se deban distribuir en un 90% entre los accionistas de la SOCIMI.

No obstante, a cambio, se añade la regla general que establece que todos los beneficios obtenidos, sobre los que no se establezca una regla específica de distribución, se deberán distribuir, al menos, en su 80% entre los accionistas en forma de dividendos.

- ii. El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones de sociedades cuyo objeto social sea el de las SOCIMI. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto social en el plazo de 3 años.
- iii. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades cuyo objeto social sea el de las SOCIMI.

Otra novedad, con respecto a la regulación anterior, es que la obligación de distribución alcanzará también a la parte de los beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo general de gravamen.

➤ Obligaciones de información.

Con el fin de controlar la aplicación del régimen fiscal especial, la SOCIMI deberá incluir en la memoria de las cuentas anuales la información necesaria para ello, en los términos y con el detalle exigido por la Ley 11/2009.

Con la nueva regulación, la SOCIMI no tiene la obligación de informar a sus socios sobre el régimen fiscal aplicable a la entidad. En consecuencia, deja de considerarse infracción que la SOCIMI no suministre tal información a sus socios.

➤ Régimen de salida del régimen fiscal especial.

Con la nueva redacción de la Ley 11/2009 (art. 12), operada por la Ley 16/2012, se simplifica el régimen de salida del régimen fiscal especial, eliminando todas las reglas que se establecían anteriormente, excepto la que establece que, cuando la sociedad deja de tributar por el régimen fiscal especial, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos al inicio del período impositivo en que la sociedad pase a tributar por otro régimen fiscal distinto, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido.

La nueva regulación también contempla que si la SOCIMI pasa a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el plazo de tres años de obligatoria tenencia en arrendamiento de los bienes inmuebles, la sociedad tendrá que tributar todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.

➤ Pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial se producirá en los siguientes supuestos

1. La exclusión de negociación en mercados regulados.
2. Incumplimiento sustancial de las obligaciones de información, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
3. La falta de acuerdo de distribución y pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos establecidos en la Ley 11/2009.
4. La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

5. El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos establecidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento de la obligación de mantener los inmuebles arrendados durante tres (3) o siete (7) años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial mientras no hayan transcurrido, al menos, tres (3) años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En definitiva, como decíamos al inicio de la presente nota, es nuestra intención exponer el régimen jurídico sustantivo y fiscal de las SOCIMI, con el objeto de posibilitar la **valoración de esta figura jurídica societaria** a las concretas circunstancias de cada cliente, para lo que nos ponemos a su disposición.

Madrid, a 15 de enero de 2013

Anexo I.-

Cuadro comparativo

RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

Tributación de la SOCIMI en el IS

		Ley 11/2009 -redacción original-	Ley 11/2009 -redacción Ley 16/2012-
T i p o g r a v a m e n	Regla general	19% regla general para los beneficios distribuidos	0% la regla general
	Regla auxiliar	tipo general para determinados supuestos: rentas procedentes de: i) transmitir los bienes antes del transcurso del tiempo mínimo que se exige tener arrendados los bienes inmuebles; ii) arrendar los inmuebles a una entidad vinculada de las establecidas en el artículo 10 de la Ley del IS; iii) operaciones que no determinen un resultado por aplicación de la normativa contable.	19% para los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos cuando los socios, por esos dividendos o participaciones no hayan tributado (exentos) o lo hayan hecho a un tipo de gravamen inferior al 10%
Retención/ ingreso a cuenta		No	Sí

Tributación de la SOCIMI en el ITP-AJD

		Ley 11/2009 -redacción original-	Ley 11/2009 -redacción Ley 16/2012-
I T P - A J D	Operaciones societarias	Aportaciones dinerarias exentas del ITP-AJD (operaciones societarias)	
	Transmisiones patrimoniales	Bonificación del 95% por adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento	

RÉGIMEN FISCAL DE LOS SOCIOS DE LAS SOCIMI

Tributación socios SOCIMI

DIVIDENDOS	Ley 11/2009 -redacción original-	Ley 11/2009 -redacción Ley 16/2012-
------------	-------------------------------------	--

IS o IRNR (establ perm)

dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo general de gravamen	tipo general	tipo general
dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%	dividendo percibido * 100/81	

IRPF

dividendos	exentos	tipo general (no exentos)
------------	---------	---------------------------

IRNR (no establ perm)

dividendos	exentos (salvo que resida en un país con el que no haya un efectivo)	tipo general (no exento)
------------	---	--------------------------

Tributación socios SOCIMI

Tranmisión o reembolso participaciones en capital de SOCIMI	Ley 11/2009 -redacción original-	Ley 11/2009 -redacción Ley 16/2012-
---	-------------------------------------	--

IS o IRNR (establ. Perm)

plusvalía por rentas sujetas al tipo general de gravamen	tipo general	tipo general
plusvalía por rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%	plusvalía * 100/81	

IRPF

ganancia	exenta con un límite: (10% valor adquisición * nº años tenencia participación) – dividendos percibidos durante esos años	tipo general (no exención)
----------	---	-------------------------------

IRNR (no establ perm)

ganancia	exenta, con mismo límite IRPF (salvo que resida en un país con el que no haya un efectivo intercambio de información tributaria)	tipo general (no exención)
----------	---	-------------------------------