

Impacto de la Fiscalidad en las SOCIMI

Nota Informativa

24/2020

Las SOCIMI son sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea de forma directa o a través de participaciones en el capital de otras. Esta nota informativa lleva a cabo un análisis breve del régimen fiscal de las SOCIMI, así como su propósito y función en el mercado inmobiliario y su repercusión en el sector financiero.



1. INTRODUCCIÓN

La presente Nota tiene por objeto realizar un breve análisis del régimen fiscal de las Sociedades anónimas de Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), así como el propósito y función en el sector inmobiliario y la repercusión en el sector financiero.

2. 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, bien directamente o bien a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

Se regulan en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que establece unos requisitos estrictos, mercantiles y regulatorios para su constitución y para la aplicación del régimen fiscal especial, cuyo incumplimiento supondría la exclusión de este.

Para que puedan operar en el mercado español, la ley exige una serie de requisitos, destacando: (i) Sus acciones deben ser admitidas en un mercado regulado español o de cualquier otro EM de la UE y su Capital Social mínimo es de 5 millones de euros; (ii) El 80% de su activo debe constituirse por inmuebles destinados a alquiler o en otras SOCIMI; (iii) El 80% de sus ingresos debe proceder de la

participación en otras SOCIMI y de inmuebles alquilados; (iv) Deberán de mantener los activos en cartera durante como mínimo tres años (puestos a disposición para el alquiler); (v) Se sujetan a un deber de información provocando un endurecimiento de sus obligaciones contables y (vi) El reparto de dividendos será del 80% de los beneficios del alquiler, el 100% de los dividendos de otras SOCIMI y el 50% de las plusvalías de la venta de activos.

En la Disposición Transitoria Primera de la Ley se establece un período de carencia de dos años desde la fecha de opción de aplicación de este régimen para el cumplimiento de los requisitos, si bien, según la Dirección General de Tributos, esta moratoria no es predicable respecto de los requisitos esenciales, a saber: el establecimiento de una política obligatoria de distribución anual de dividendos (art. 6), objeto social principal (art. 2) y carácter nominativo de las acciones (art.4, párrafo 2).¹

3. FINALIDAD Y EFECTO EN LOS SECTORES INMOBILIARIO Y FINANCIERO

Con la creación del régimen fiscal especial se pretendía la creación de un vehículo que estimulara la inversión en el sector inmobiliario, dada la relevancia de éste en la economía de los países desarrollados, en los que, según el Preámbulo de la Ley 11/2009, suponía el 10% del Producto Interior Bruto y que, en el caso español, casi alcanzaba el 16%.

Con la reforma operada a través de la Ley 16/2012, de 27 de noviembre, se avanzó hacia un régimen de **neutralidad fiscal**, que evita la doble imposición económica mediante la eliminación de la tributación de las rentas obtenidas en el vehículo de inversión, tributando en el mismo ejercicio el inversor, al ser la distribución de los beneficios obligatoria en los términos expuestos en el apartado anterior.

Asimismo, se flexibilizaron los requisitos legales (eliminación de la limitación del endeudamiento al 70% y reducción del capital social mínimo de 15 a 5 millones de euros) y regulatorios para la admisión a negociación de sus valores en mercados regulados (posibilidad de cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil), de tal manera que, unido a las modificaciones del régimen fiscal, en particular, la aplicación de la exención de la Directiva Matriz-Filial a los dividendos pagados a entidades no residentes², ha impulsado la creación de este tipo de sociedades.

Por otro lado, las SOCIMI han contribuido al saneamiento del sistema financiero, permitiendo a las entidades bancarias (en la medida en la que se produce la transmisión completa del riesgo y no se produzcan ventas a entidades con las que consoliden contablemente), desconsolidar las carteras de créditos hipotecarios de sus balances, reduciendo o eliminando en paralelo el impacto negativo en la cuenta resultados derivado de la dotación periódica de provisiones por impago y de los gastos de gestión de las carteras y, en contrapartida, obteniendo liquidez adicional por esas ventas.

Una de las fórmulas más utilizadas en estos acuerdos, es dividir estos procesos de venta en dos fases:

- (i) Por un lado, la entidad bancaria vende estos inmuebles sin una puesta a disposición inmediata, comprometiéndose a depurar la propiedad o la posesión de los activos antes de una fecha determinada.
- (ii) Una vez depurados, estos activos son incorporados al patrimonio de la entidad compradora (SOCIMI, en este caso), para el desarrollo de la actividad de alquiler con aplicación del régimen fiscal especial que expondremos en un apartado posterior.

¹ Entre otras, contestaciones a consultas número V0346-14, V0823-14, V1451-15, V3790-15 y V4431-16.

² "Los REITS: introducción desde una perspectiva fiscal" Luis Manuel Viñuales, en la obra colectiva "Tratado de la SOCIMI" (THOMSON REUTERS ARANZADI, 2018).

En ocasiones, los denominados “Servicer”, o entidades encargadas de la depuración de la situación de propiedad o posesoria de los bienes inmuebles pueden estar integradas en las entidades que adquieren la propiedad sobre los mismos, para su posterior venta o alquiler, sin embargo, no supone el caso habitual.

4. RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

Dejando aparte las consecuencias de la entrada o salida de este régimen especial, las características esenciales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el **Impuesto sobre Sociedades** son las siguientes:

- A. Tipo aplicable:** Tributarán un 0% en el Impuesto de Sociedades. En cambio, se niega poder aplicar cualquier bonificación, deducción o compensación de Bases Imponibles Negativas (*en el caso de que participe en otra sociedad*) aunque el gravamen sea superior al 0%. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos enumerados en el Art. 13 de la Ley 11/2009 conllevará que la sociedad tribute al tipo general del IS, el 25% durante los 3 años siguientes.
- B. Gravamen especial, en el Impuesto sobre Sociedades, de un 19%:** Se aplicará el 19% sobre el importe íntegro de dividendos que distribuyan al socio participe, siempre que concurren los siguientes dos requisitos, acumulados: (i) Participe en un porcentaje igual o superior al 5% en el capital social de la SOCIMI y (ii) Cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%. No se aplicará esta regla cuando el beneficiario de estos dividendos sea otra SOCIMI.

El gravamen especial no tiene la naturaleza de retención a cuenta del impuesto de la renta del socio, sino de cuota del Impuesto sobre Sociedades de la propia SOCIMI, pudiendo generarse supuestos de doble imposición. Este gravamen se devenga el día de la distribución del dividendo y ha de ser declarado e ingresado en el plazo de dos meses.

Con ello se pretende garantizar un nivel mínimo de tributación sobre las rentas generadas por la SOCIMI.

Por lo que respecta la tributación de las SOCIMI en el **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** (ITP-AJD, en lo sucesivo), añadir:

- C. Bonificación del 95% en las tres modalidades del Impuesto** por: (i) la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y (ii) por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento.
- D. Exención en la tributación en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD**, en las operaciones de constitución y aumento de capital, así como las aportaciones no dinerarias, exención ya prevista para las instituciones de inversión colectiva y, en general, para las sociedades en general.

No obstante, el Régimen Fiscal de las SOCIMI se supedita a que estas sociedades cumplan la totalidad de requisitos regulados en el Art. 13 la Ley 11/2009 de 26 de octubre. El incumplimiento de uno de esos requisitos conllevará la imposibilidad de aplicar durante 3 años este régimen fiscal especial desde el último ejercicio que fue de aplicación.

5. RÉGIMEN FISCAL DE LOS ACCIONISTAS DE LAS SOCIMI

El régimen fiscal aplicable en sede del accionista variará según este sea residente o no residente español y en función de si es persona física o jurídica.

- A. Personas Jurídicas residentes en España (o no residentes con establecimiento permanente en España):** estarán sujetos al Impuesto de Sociedades e incluirán el dividendo en su base imponible sin derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición (Art. 30 LIS)
- B. Persona Física residente en España:** tributarán por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e incluirán el dividendo en su base imponible a un tipo máximo de gravamen del 23%, Tipo del ahorro IRPF (19-23% - Rendimiento de capital mobiliario)
- C. Accionistas no residentes o sociedades sin establecimiento permanente en España:** los dividendos que perciban de una SOCIMI estarán sujetos a una retención del 19% salvo que se aplique una exención (matriz-filial) o un tipo reducido.

No se aplicará el régimen especial de tributación del IS (*19% importe íntegro dividendos*) a aquellos accionistas, (i) cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% y (ii) reciban dividendos o participaciones en beneficios que tributen a un tipo de gravamen de al menos el 10%,

Para la inaplicación del régimen especial del IS, los accionistas tendrán la obligación de notificar tal circunstancia a la entidad en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos.

6. PROPUESTA INCREMENTO TRIBUTACIÓN SOCIMI

En los Presupuestos Generales de 2019 (aún no aprobados) existe una propuesta de modificación en cuanto al régimen fiscal de las SOCIMI, consistente en la creación de un **gravamen especial del 15% sobre los beneficios que no sean objeto de distribución**. Dicho de otro modo, sobre aquellos dividendos que por ley pueden no ser distribuidos (el 20%) en vez de tributar al 0% del IS, tributarán al 15%.

A nuestro juicio, esta medida no tendría un impacto recaudatorio significativo, por el contrario, penalizaría las estrategias de reinversión, ya de por sí limitadas en una sociedad mercantil, dada el actual régimen legal obligatorio de distribución de beneficio, dificultando el papel estratégico que, como se ha expuesto, cumplen en la economía española.

7. CONCLUSIÓN

Entendemos que la SOCIMI constituye un vehículo adecuado para la revitalización del mercado inmobiliario, así como un vector para el saneamiento del sector financiero, muy expuesto al riesgo del crédito hipotecario.

Por otro lado, las SOCIMI constituyen un vehículo de inversión profesionalizado en la gestión de los inmuebles para su alquiler, permitiendo a los inversores salvar la iliquidez de estos activos a través de la negociación de las participaciones en mercados organizados y, por otro lado, garantizando un servicio de calidad al arrendatario.

A nuestro juicio, el régimen fiscal especial no supone una merma en la tributación de las inversiones inmobiliarias sino, muy al contrario, una imposición acorde con el principio constitucional de capacidad económica al salvar eficazmente la doble imposición económica y

posibilitando una tributación regular por las rentas obtenidas en la actividad de la SOCIMI en sede de los accionistas.

Madrid, 5 de mayo de 2020.

©2020 TARSSO

Todos los derechos reservados.

El presente documento ha sido preparado a efectos de orientación general sobre materias de interés y no constituye asesoramiento profesional alguno.

No deben llevarse a cabo actuaciones en base a la información contenida en este documento, sin obtener el específico asesoramiento profesional. No se efectúa manifestación ni se presta garantía alguna (de carácter expreso o tácito) respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo y, en la medida legalmente permitida.

www.tarssso.com

