

## Aspectos societarios y fiscales de las *SOCIMIS*

Por medio de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, se incorporó a nuestro Derecho el régimen legal de las Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), instrumento de inversión de gran tradición en el mercado inmobiliario anglosajón (REIT, *Real Estate Investment Trust*), cuya actividad principal consiste en la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, incluyendo, entre otros, viviendas, locales comerciales, residencias, hoteles, garajes u oficinas.

El escaso éxito alcanzado por esta novedosa fórmula de inversión hizo que se acometiera una profunda reelaboración de su régimen jurídico, y, sobre todo, fiscal, para provocar su atractivo en el mercado, lo cual se realizó por medio de la Ley 16/2012.

Entre las modificaciones que esta ley incorporó al régimen especial de las SOCIMI destacan las relativas a la posibilidad de cotizar en un sistema multilateral de cotización, como el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), o la eliminación de las restricciones relativas a la financiación ajena, pero sin renunciar a los elementos estructurales de configuración de estas entidades, de manera similar a los existentes en países de nuestro entorno.

A ello, cabe añadir que a pesar de la importancia de algunas de las modificaciones sustantivas, lo cierto es que la principal novedad que incorporó la Ley 16/2012 se sitúa en el régimen fiscal aplicable a través del establecimiento de una tributación a tipo de gravamen del cero por ciento, para estas entidades, respecto de las rentas que proceden del desarrollo de su objeto social y finalidad específica.

### 1. Definición y delimitación del objeto social

Tienen la consideración de SOCIMI aquellas sociedades anónimas cotizadas que, cumpliendo con los requisitos que se indican más adelante, tengan como objeto social principal el desarrollo de alguna de las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyéndose la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos legalmente.
- 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 aquéllas 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.
- 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 aplican a las propias SOCIMI.

En este caso, las entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades; mientras que 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 la norma.

- 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.

Las entidades no residentes a que se refiere el precepto deben ser residentes en países o territorios con los que exista efectivo intercambio de información tributaria.

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

## 2. Requisitos de inversión

Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de aquellas otras entidades mencionadas en el apartado 1 anterior.

Es muy importante tener en cuenta que quedan excluidos del régimen de las SOCIMI, es decir, no servirán para el cómputo del 80%, (i) determinados bienes inmuebles de características especiales a efectos catastrales, esto es, principalmente grandes infraestructuras e inmuebles a los que normalmente se accedería a través de concesiones administrativas (inmuebles destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refinado de petróleo, las centrales nucleares, las presas, saltos de agua y embalses, autopistas, carreteras y túneles de peaje y aeropuertos y puertos comerciales); ni, (ii) los bienes inmuebles cuyo uso se ceda a terceros mediante contratos que cumplan los requisitos para ser considerados como de arrendamiento financiero (*leasing*).

Finalmente, cabrá que junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI desarrollen otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas, en conjunto, representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo.

## 3. Cotización

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 otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio

Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

## 4. Capital social

El capital social mínimo será de 5 millones de euros.

## 5. Política de dividendos

Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participen, cuando hubieran optado por la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a su conclusión. A estos efectos, la sociedad deberá distribuir:

1. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades indicadas en el apartado 1 de la presente nota;
2. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.
3. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

## 6. Régimen fiscal especial

El régimen fiscal especial de la SOCIMI y de las entidades que se acojan válidamente a este régimen fija el tipo de gravamen del Impuesto sobre Sociedades en el 0%. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o

participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social 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%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, y no resultará aplicable si el socio que percibe el dividendo es una entidad sometida a la disciplina de la Ley 11/2009.

A estos efectos, los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, y que reciban dividendos o participaciones en beneficios que tributen a un tipo de gravamen de, al menos, el 10%, estarán obligados a 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. De no existir esta notificación, resultará de aplicación el gravamen especial.

Asimismo, los socios que tengan la condición de entidades no residentes con un régimen equivalente al de las SOCIMI, deberán acreditar en el plazo de diez días que, a la vista de la composición de su accionariado y de la normativa aplicable en el momento del acuerdo de distribución de dividendos, estos

quedarán gravados, ya sea en dicha entidad o en sus socios, al menos, al tipo de gravamen del 10%. En este caso, la no sujeción al gravamen especial quedará, no obstante, condicionada a que se cumpla esta condición de tributación mínima.

La opción por aplicar este régimen fiscal especial deberá adoptarse por acuerdo de la Junta General de Accionistas y comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo que sea el primero al que se desee aplicar el régimen.

## 7. Régimen fiscal especial de los socios

La Ley contempla el régimen fiscal especial aplicable a los socios de las entidades acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI, según el cual, los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de la Ley y ganancias o pérdidas patrimoniales obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen, recibirán el siguiente tratamiento:

Contribuyentes:	Dividendos	Ganancias patrimoniales
<b>Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas Residentes</b>	Tributan sin aplicación de la exención de 1.500 euros anuales	Tributan según las reglas generales de cálculo
<b>Impuesto sobre Sociedades: Personas jurídicas residentes / Establecimientos Permanentes</b>	Tributan sin aplicación de la deducción por doble imposición interna	
<b>Impuesto sobre la Renta de No residentes (sin Establecimiento Permanente)</b>	Tributan sin aplicación de la exención de 1.500 euros anuales	Tributan sin aplicación de la exención de participaciones en fondos de inversión

Para cualquier duda, por favor póngase en contacto con:

**Alfonso Fernández-Puebla Muñiz**  
Socio, Madrid  
Tel.: (34) 91 582 91 00  
afernandezp@gomezacebo-pombo.com

**Javier Vinuesa Magnet**  
Socio, Madrid  
Tel.: (34) 91 582 91 00  
jvinuesa@gomezacebo-pombo.com

Para más información consulte nuestra web [www.gomezacebo-pombo.com](http://www.gomezacebo-pombo.com), o diríjase al siguiente email de contacto: [info@gomezacebo-pombo.com](mailto:info@gomezacebo-pombo.com)

Barcelona | Bilbao | Madrid | Málaga | Valencia | Vigo | Bruselas | Lisboa | Londres | Nueva York