

Una oportunidad de inversión: La nueva regulación de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

LAS SOCIMI (SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO) SON UN VEHÍCULO DE INVERSIÓN DESTINADO AL MERCADO INMOBILIARIO, CREADO POR LA LEY 11/2009 CON EL PROPÓSITO DE IMPULSAR EL MERCADO DEL ALQUILER EN ESPAÑA Y FACILITAR EL ACCESO DE LOS CIUDADANOS A LA INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS DE NATURALEZA URBANA PARA SU ALQUILER, A LAS QUE TAMBIÉN SE LES PERMITE LA TENENCIA DE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES DE INVERSIÓN INMOBILIARIA (COMO OTRAS SOCIMI, FII, SII, FONDOS INMOBILIARIOS EXTRANJEROS, ETC.), Y QUE SE HALLAN SOMETIDAS A LA OBLIGACIÓN DE DISTRIBUIR EN FORMA DE DIVIDENDO LA MAYORÍA DE SUS RENTAS. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS SOCIMI HA SIDO RECIENTEMENTE REFORMADO POR LA LEY 16/2012, DE 27 DE DICIEMBRE. CON ESTA REFORMA SE HA TRATADO DE FLEXIBILIZAR DICHO RÉGIMEN, A FIN DE COLOCAR A LAS SOCIMI AL MISMO NIVEL COMPETITIVO QUE EL RESTO DE LOS VEHÍCULOS INTERNACIONALES QUE SE USAN HABITUALMENTE PARA ESTRUCTURAR FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS.

Hasta ahora, las SOCIMI no han tenido el éxito que se esperaba tras la promulgación de su régimen jurídico en el año 2009, cuyos objetivos previstos no se han cumplido. Por ello, para el ejercicio 2013 se ha acometido una reforma del mismo al objeto de impulsar su aparición y de este modo se dinamice el anémico mercado inmobiliario; en particular, en el ámbito del alquiler.

Reforma de las SOCIMI en 2013

Desde el 1 de enero de 2013, la Ley 16/2012 ha reformado el régimen de las denominadas Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con el objeto de simplificar y flexibilizar su régimen legal y fiscal y equiparlo al de los REIT (Real Estate Investment Trust) de otros países de nuestro entorno.

Principales novedades en el régimen mercantil de las SOCIMI

- Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas. Deberán tener un **capital social mínimo de 5 millones de euros** (anteriormente era de 15 millones de euros). Sólo podrán tener una clase de acciones y habrán de incluir en su denominación social la indicación “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”.
- Sus acciones deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado, permitiéndose ahora, como novedad, **su negociación en un sistema multilateral de negociación español** (como el Mercado Alternativo Bursátil -MAB-), de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o bien de cualquier otro país con el que exista efectivo intercambio de información tributaria (de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo).
- El nuevo régimen añade la exigencia de que **las acciones de todas las SOCIMI tengan carácter nominativo**, y extiende dicha exigencia a los REIT no residentes que participen en “SOCIMI no cotizadas”. En la práctica, esto debería suponer que las SOCIMI puedan identificar a sus accionistas en cualquier momento.
- Las **aportaciones no dinerarias de bienes inmuebles para la constitución o ampliación de capital deberán ser objeto de tasación** por una de las sociedades previstas en la legislación del mercado hipotecario y se llevarán a cabo de acuerdo con lo establecido en la normativa mercantil. Esta obligación afecta tanto a las

aportaciones que se realicen a las SOCIMI como a las entidades no cotizadas en las que participen estas últimas.

- Su **objeto social deberá consistir en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento**, ya sea directamente o a través de entidades que, a su vez, cumplan determinados requisitos, pudiendo desarrollar otras actividades accesorias siempre que las rentas derivadas de estas actividades accesorias no representen, en su conjunto, más del 20% de las rentas totales de la sociedad en cada período impositivo.
- Las inversiones y actividades que pueden llevar a cabo las SOCIMI no cotizadas, cuyas acciones también deberán ser también nominativas, se limitan a la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y, como novedad en el nuevo régimen, a la **realización de actividades de promoción**, no pudiendo tener participaciones en cualquier tipo de entidades. Idénticas restricciones resultan de aplicación a las entidades no residentes con inmuebles en alquiler en las que una SOCIMI pueda invertir.
- Se flexibiliza el régimen permitiendo que **las entidades en las que participe una SOCIMI** con el mismo régimen que éstas puedan promover inmuebles.
- La obligación de **reparto de los beneficios** que no provienen de dividendos en participadas o de la transmisión de inmuebles para arrendar desciende del 90 al 80%. En este sentido, las SOCIMI deberán repartir sistemáticamente un porcentaje elevado del beneficio que vayan obteniendo. Más concretamente, las SOCIMI deberán acordar la distribución de dividendos con cargo al beneficio obtenido en el ejercicio dentro de los seis meses posteriores al cierre (y pagarse dentro del mes siguiente al acuerdo de distribución), de la siguiente forma:
 - ✓ El 100% del beneficio procedente de dividendos y participaciones en beneficios en sociedades que cualifiquen como inversiones aptas para el régimen.
 - ✓ El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y de participaciones, debiendo reinvertir el resto en activos aptos dentro de los tres años siguientes a su transmisión. De no producirse la reinversión, el 50% restante se distribuirá en el ejercicio en el que finalice el plazo para la misma.
 - ✓ El 80% (antes el 90%) del resto de los beneficios obtenidos
- Disminuye el **plazo en el que tienen que estar arrendados los inmuebles** promovidos por la entidad, de 7 a 3 años. Así, los bienes inmuebles adquiridos o promovidos por la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, computándose el tiempo en que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo de mantenimiento de tres años también aplica a las participaciones en entidades que cualifican como inversión apta para el régimen.
- Se elimina el requisito de **diversificación de la inversión** en al menos tres inmuebles. El régimen anterior exigía que la SOCIMI poseyera al menos tres inmuebles, y que ninguno de ellos representara más del 40% del activo de la entidad.
- No se pone **límite a la financiación ajena**. A diferencia del régimen anterior, no se establece en el nuevo régimen limitación alguna en relación con los límites de financiación que pueden alcanzar estas entidades. Se elimina, por lo tanto, el límite anterior que establecía que la financiación ajena de las SOCIMI no podría superar el 70% del activo de la entidad.

Principales novedades en el régimen fiscal

Se modifica el régimen especial de las SOCIMI pasando éstas a tributar a tipo cero y el socio por los dividendos recibidos, flexibilizando los requisitos de aplicación del régimen.

El nuevo régimen fiscal de las SOCIMI también resulta aplicable a las denominadas “SOCIMI no cotizadas”, que son entidades residentes con el mismo objeto social y política de distribución de dividendos que las SOCIMI, y que están íntegramente participadas por otras SOCIMI o por REIT extranjeros.

Las principales novedades son:

- Las SOCIMI **pasan a tributar del 19% al 0%**, siempre que los accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de las mismas tributen sobre los dividendos distribuidos a un tipo igual o superior al 10%. En caso contrario, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a los socios con participaciones de al menos el 5% que no cumplan el mencionado requisito de tributación.
- En caso de **incumplimiento de los requisitos** para la aplicación del régimen, las rentas generadas afectadas por este incumplimiento tributarán conforme al régimen general en el Impuesto sobre Sociedades (30%) en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen especial.
- En el caso de las SOCIMI no cotizadas, participadas íntegramente por REIT extranjeros o por otras SOCIMI, el **requisito de tributación del 10%** se refiere a los propios REIT o a los accionistas de estos últimos.
- Se reduce el **porcentaje de distribución obligatoria de dividendos** del 90% al 80% de los beneficios procedentes de las rentas de alquiler y de los dividendos de participaciones afectas a su objeto social, manteniendo la obligación de distribuir el 50% de las ganancias obtenidas en la transmisión de inmuebles.
- Los **accionistas de las SOCIMI** pasan a tributar de la siguiente forma:
 - ✓ Personas físicas residentes: integrarán los dividendos procedentes de las SOCIMI en la base imponible de la renta del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) sin derecho a la exención sobre los primeros 1.500 euros. Las ganancias patrimoniales tributarán según las reglas generales del IRPF.
 - ✓ Personas jurídicas residentes: integrarán los dividendos y ganancias patrimoniales procedentes de las SOCIMI en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, sin deducción por doble imposición.
 - ✓ Inversores no residentes: los dividendos que perciban quedan sometidos al régimen general de retenciones en la medida en que los beneficios de los que proceden hayan quedado sometidos al gravamen especial del 19%, si bien no resultará de aplicación la exención que el régimen general establece para los primeros 1.500 euros. En caso contrario, los dividendos no estarán sometidos a retención. Las ganancias patrimoniales por la transmisión de acciones de las SOCIMI tributarán en el régimen general (salvo que un Convenio para evitar la doble imposición disponga otra cosa), si bien no resultará de aplicación la exención prevista para las ganancias patrimoniales obtenidas en la venta de valores en mercados secundarios españoles.
- **Obligaciones de información:** se exige a estas entidades que informen en la Memoria de las cuentas anuales de la composición de las reservas, de los dividendos distribuidos o de los inmuebles destinados al alquiler que computan en el 80% del activo, constituyendo infracción tributaria grave el incumplimiento de esta obligación y sancionándose pecuniariamente.
- **Pérdida del régimen fiscal especial** en los siguientes casos:
 - ✓ Exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
 - ✓ Incumplimiento sustancial de obligaciones de información si no se subsanan en el ejercicio siguiente.

- ✓ Falta de acuerdo de distribución de o pago total o parcial de los dividendos conforme a lo regulado.
- ✓ Renuncia a la aplicación del régimen.
- ✓ Incumplimiento de cualquier otro requisito exigido en un ejercicio, salvo que se subsane el incumplimiento en el inmediato siguiente, excepto el plazo mínimo de arrendamiento de cada inmueble de 3 años.
- ✓ La pérdida imposibilita optar de nuevo por el régimen hasta que no transcurran al menos 3 años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación.

Conclusiones para el inversor

Las modificaciones introducidas en el régimen especial de las SOCIMI, pretenden impulsar el despegue de dichos vehículos de inversión en el mercado inmobiliario español.

Este nuevo régimen fiscal no sólo facilitará la inversión internacional en el mercado inmobiliario español, sino que, además, reducirá sensiblemente la carga tributaria de las personas físicas que invierten en el mercado inmobiliario, dinamizando así la demanda del sector. Además, esta nueva fiscalidad de las SOCIMI puede permitir a las entidades que hayan realizado inversiones inmobiliarias fuertemente apalancadas reducir el impacto de la limitación a la deducibilidad de intereses impuesta recientemente en el impuesto sobre sociedades.

En conclusión, el nuevo marco legal de las SOCIMI las hace accesibles a un amplio rango de inversores, tanto nacionales como extranjeros, en relación con casi cualquier producto inmobiliario urbano.

Departamento de Estudios de Planificación Jurídica