
Alerta Fiscal - Apuntes Inmobiliarios

Review

Nº 9 - Octubre 2009

Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIS).

La ley que regula el régimen de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante la "Ley" o "SOCIMI") ha sido publicada en el BOE el 27 de octubre de 2009, entrando en vigor a partir del día siguiente a su publicación, y siendo de aplicación con efecto retroactivo a los períodos impositivos que se inicien a partir del pasado 1 de enero de 2009, salvo ciertas materias reguladas en sus Disposiciones Finales.

Las SOCIMI configuran un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más concretamente al mercado del alquiler.

Debemos comenzar indicando que si bien en la Disposición Final Undécima se establece que la Ley será de aplicación a los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2009, y salvo errata tipográfica en el Art. 8 de la Ley y en la Disposición Transitoria Primera, lo cual deberá ser debidamente subsanada, de acuerdo con la literalidad del Art. 8 parece materialmente imposible que este régimen fiscal especial sea aplicable a los ejercicios fiscales que comiencen en la referida fecha de 1 de enero de 2009 y concluyan el 31 de diciembre de 2009, dado que la opción de tributación por el régimen especial de las SOCIMI debe realizarse antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo, lo que implica que debía haberse optado por dicho régimen antes del pasado 1 de octubre de 2009.

A continuación exponemos las principales características fiscales y mercantiles que configuran el régimen de las SOCIMI.

Aspectos Fiscales

Con el objeto de favorecer las inversiones en el mercado inmobiliario de alquiler, se atrae a nuestra legislación el régimen fiscal propio de los REITS (Real Estate Investments Trusts) existentes en otros países de nuestro entorno, con determinadas peculiaridades.

Si bien el régimen tradicional de los REITS se basa en una ausencia de tributación en la sociedad y la tributación efectiva en sede del socio, el régimen de las SOCIMI se sustenta en el establecimiento de un régimen fiscal ventajoso mediante la tributación en el Impuesto sobre Sociedades a un tipo del 18%

Sin ánimo de ser exhaustivos, lo que excedería del alcance de la presente nota, destacamos algunos elementos básicos del régimen fiscal de aplicación a las SOCIMI.

- El devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad.
- Los dividendos percibidos por los socios personas físicas o por no residentes sin EP estarán exentos de tributación.
- En el caso de que el socio sea una persona jurídica o un EP de una entidad extranjera, se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio (tributación general al 30%).
- El resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.
- Estarán exentas en el 20 por ciento las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas siempre que más del 50 por ciento del activo de la sociedad esté formado por viviendas.
- Se establecen unas reglas especiales de entrada y salida de sociedades de este régimen especial, con el objeto de garantizar una adecuada tributación de las rentas que se generan, especialmente, en la transmisión de inmuebles que han pertenecido a la sociedad tanto en períodos impositivos en que ha tributado en este régimen especial como en períodos impositivos en que ha tributado en otro régimen fiscal.
- Quedarán exentas del ITP y AJD en su modalidad 'operaciones societarias' las operaciones de constitución y ampliación de capital.
- Se establece una bonificación del 95 por ciento de la cuota de TPO o AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento.

Aspectos Mercantiles

La aplicación del régimen especial de las SOCIMI queda condicionada al cumplimiento de determinados requisitos relativos a forma jurídica, financiación, objeto de la actividad, composición del activo, fuentes de renta, y reparto de dividendos, destacando los siguientes:

La SOCIMI adoptará la forma de Sociedad Anónima cotizada, debiendo estar sus acciones admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria podrán transformarse en SOCIMI.

Requisitos societarios

1 Objeto social principal.

La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Asimismo, se asimilará a la promoción las actividades de rehabilitación de inmuebles.

La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social y estén sujetas a un régimen similar que el establecido para las SOCIMI, en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sujetas al mismo régimen establecido en la Ley para las SOCIMI. Estas sociedades no podrán tener participaciones en el capital de otras sociedades ni realizar promoción de bienes inmuebles. Además, sus participaciones representativas del capital deben ser nominativas.

La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Las SOCIMI también podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo.

2 Obligaciones contables.

Se exige una contabilización separada para las actividades de arrendamiento, promoción y para aquellas otras actividades permitidas por la Ley.

La memoria de las cuentas anuales incluirá un apartado con la denominación “Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI”, en la que entre otra información, se facilitará información sobre los beneficios derivados de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial, y los que resultan aplicables tras la aplicación del régimen fiscal especial.

3 Capital social y denominación social.

El capital social mínimo será de quince millones de euros, pudiendo existir sólo una clase de acciones.

Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura “SOCIMI, S.A.”.

Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación por un experto independiente designado por el Registro Mercantil entre las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario.

Requisitos de Inversión

Deben tener invertido al menos el 80% 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.
- Participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades aptas para la inversión de las SOCIMI, conforme a lo dispuesto anteriormente.

Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal (una vez transcurridos el plazo de 3 años, o de 7 años en el caso de bienes inmuebles promovidos por la Sociedad, durante el cual deberán permanecer arrendados).

Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos 3 años. En el caso de inmuebles promovidos por la sociedad, el plazo será de 7 años. A efectos de este cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año. Hasta el 31 de diciembre de 2010, el período de arrendamiento de tres años será de 2 o de 1 año para aquellos bienes inmuebles que hubieran permanecido en el activo de la sociedad y hubieran estado arrendados en arrendamiento en los 5 o 10 años anteriores, respectivamente, a la fecha de la opción, por la aplicación del régimen fiscal especial.

Las entidades deberán tener al menos 3 inmuebles en su activo, sin que ninguno de ellos pueda representar más del 40% del activo de la entidad en el momento de la adquisición.

Distribución de resultados

Las SOCIMI 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, debiendo acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma siguiente:

- 90% de los beneficios que no procedan de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones referidas en el apartado a) de Requisitos Societarios anterior, así como de los beneficios que se correspondan con rentas procedentes de las actividades accesorias.
- 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones (resto debe ser objeto de reinversión) referidas en el apartado a) de Requisitos Societarios anterior. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectas al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de 3 años posteriores a dicha participación, o en su defecto distribuirse en su totalidad.
- 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado a) de Requisitos Societarios anterior.

El dividendo debe ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Además, la reserva legal de este tipo de sociedades no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otro tipo de reserva indisponible.

Financiación Ajena

El saldo de la financiación ajena no podrá superar el 70% del activo de la entidad.

PARA MAS INFORMACIÓN

Ramón Castilla
Socio
Hammonds LLP
T: +34 91 426 48 40
Email: ramon.castilla@hammonds.com

Gonzalo de Frutos
Senior Associate
Hammonds LLP
T: + 34 91 426 48 40
Email: gonzalo.frutos@hammonds.com

Berlin

Hammonds LLP
Unter den Linden 14
10117 Berlin Germany
Telephone +49 30 7261 68 000
Fax +49 30 7261 68 001

Leeds

Hammonds LLP
2 Park Lane
Leeds LS3 1ES
Telephone +44 (0)113 284 7000
Fax +44 (0)113 284 7001

Manchester

Hammonds LLP
Trinity Court
16 John Dalton Street
Manchester M60 8HS
Telephone +44 (0)161 830 5000
Fax +44 (0)161 830 5001

Birmingham

Hammonds LLP
Rutland House
148 Edmund Street
Birmingham B3 2JR
Telephone +44 (0)121 222 3000
Fax +44 (0)121 222 3001

London

Hammonds LLP
7 Devonshire Square
London EC2M 4YH
Telephone +44 (0)207 655 1000
Fax +44 (0)207 655 1001

Munich

Hammonds LLP
Karl-Scharnagl-Ring 7
80539 Munich Germany
Telephone +49 89 207 02 8300
Fax +49 89 207 02 8301

Brussels

Hammonds LLP
Avenue Louise 250
Box 65
1050 Brussels Belgium
Telephone +32 2 627 7676
Fax +32 2 627 7686

Madrid

Hammonds LLP
Plaza Marques de Salamanca 3-4
28006 Madrid Spain
Telephone +34 91 426 4840
Fax +34 91 435 9815

Paris●

Hammonds Hausmann
4 Avenue Velasquez
75008 Paris France
Telephone +33 1 53 83 74 00
Fax +33 1 53 83 74 01

Hong Kong●

Hammonds
Suites 3201-05, 3217-20
32nd Floor Jardine House
1 Connaught Place
Central Hong Kong
Telephone +852 2523 1819
Fax +852 2868 0069

Beijing+

Hammonds Beijing
Representative Office Hong Kong
Suite 1419 - 20
South Tower Beijing Kerry Centre
1 Guang Hua Road
Chao Yang District
Beijing 100020 China
Telephone +86 108529 6330
Fax +86 10 85296116

● Affiliated undertakings of Hammonds LLP * Representative Office

WWW.HAMMONDS.COM

Si no desea recibir más información sobre nuestros productos o servicios, por favor diríjase a Sonia de Zunzunegui, Hammonds LLP, Plaza Marqués de Salamanca 3 y 4, 28006 Madrid, o mande un mail a sonia.zunzunegui@hammonds.com.

La presente Newsletter tiene solo carácter informativo, sin que pueda ser considerada como opinión profesional, bajo ningún concepto. © Hammonds LLP 2008.

Hammonds LLP está registrada como Limited Liability Partnership en Inglaterra y Gales con el número OC335584 y está sujeta a las normas de la "Solicitors Regulation Authority". En su oficina de Devonshire Square en Londres EC2M 4YH se encuentra a disposición del público la lista de todos sus miembros con sus correspondientes títulos profesionales. Utilizamos la palabra "Socio" para referirnos a un miembro de Hammonds LLP o a un consultor o empleado con equivalente reconocimiento profesional.