

Una oportunitat d'inversió: La nova regulació de les societats cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari (SOCIMI)

LES SOCIMI (SOCIETATS ANÒNIMES COTITZADES D'INVERSIÓ EN EL MERCAT IMMOBILIARI) SÓN UN VEHICLE D'INVERSIÓ DESTINAT AL MERCAT IMMOBILIARI, CREAT PER LA LLEI 11/2009 AMB EL PROPÒSIT D'IMPULSAR EL MERCAT DEL LLOGUER A ESPANYA I FACILITAR L'ACCÉS DELS CIUTADANS A LA INVERSIÓ EN ACTIUS IMMOBILIARIS DE NATURALESA URBANA PER AL SEU LLOGUER, A LES QUALS TAMBÉ SE'LS PERMET LA TINEÇA DE PARTICIPACIONS EN ALTRES ENTITATS D'INVERSIÓ IMMOBILIÀRIA (COM ALTRES SOCIMI, FII, SII, FONS IMMOBILIARIS ESTRANGERS, ETC.), I QUE ESTAN SOTMESES A L'OBLIGACIÓ DE DISTRIBUIR EN FORMA DE DIVIDEND LA MAJORIA DE LES SEVES RENDES. EL RÈGIM JURÍDIC DE LES SOCIMI HA ESTAT RECENTMENT REFORMAT PER LA LLEI 16/2012, DE 27 DE DESEMBRE. AMB AQUESTA REFORMA S'HA INTENTAT FLEXIBILITZAR AQUEST RÈGIM, PER TAL DE COL·LOCAR LES SOCIMI AL MATEIX NIVELL COMPETITIU QUE LA RESTA DELS VEHICLES INTERNACIONALS QUE ES FAN SERVIR HABITUALMENT PER ESTRUCTURAR FONS D'INVERSIÓ IMMOBILIARIS.

Fins ara, les SOCIMI no han tingut l'èxit que s'esperava després de la promulgació del seu règim jurídic l'any 2009, ja que els objectius previstos no s'han complert. Per això, per a l'exercici de 2013 se n'ha fet una reforma amb l'objectiu d'impulsar-ne l'aparició i d'aquesta manera dinamitzar l'anèmic mercat immobiliari; en particular, en l'àmbit del lloguer.

Reforma de les SOCIMI el 2013

Des de l'1 de gener de 2013, la Llei 16/2012 ha reformat el règim de les denominades societats anònimes cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari (SOCIMI), per tal de simplificar i flexibilitzar-ne el règim legal i fiscal i equiparar-lo al dels REIT (Real Estate Investment Trust) d'altres països del nostre entorn.

Principals novetats en el règim mercantil de les SOCIMI

- Les SOCIMI han de ser societats anònimes cotitzades. Hauran de tenir un **capital social mínim de 5 milions d'euros** (abans era de 15 milions d'euros). Només podran tenir una classe d'accions i hauran d'incloure en la seva denominació social la indicació "Societat Cotitzada d'Inversió en el Mercat Immobiliari, Societat Anònima", o l'abreviatura, "SOCIMI, SA".
- Les seves accions hauran d'estar admeses a negociació en un mercat regulat; ara es permet, com a novetat, **la seva negociació en un sistema multilateral de negociació espanyola** (com el Mercat Alternatiu Borsari - MAB -), de qualsevol altre Estat membre de la Unió Europea o de l'Espai Econòmic Europeu, o bé de qualsevol altre país on hi hagi intercanvi efectiu d'informació tributària (de manera ininterrompuda durant tot el període impositiu).
- El nou règim afegeix l'exigència que **les accions de totes les SOCIMI tinguin caràcter nominatiu**, i estén aquesta exigència als REIT no resident que participin en "SOCIMI no cotitzades". A la pràctica, això hauria de suposar que les SOCIMI puguin identificar els seus accionistes en qualsevol moment.
- Les **aportacions no dineràries de béns immobles per a la constitució o ampliació de capital hauran de ser objecte de taxació** per una de les societats previstes en la legislació del mercat hipotecari i es duran a terme d'acord amb el que estableix la normativa mercantil. Aquesta obligació afecta tant les aportacions que es

realitzin a les SOCIMI com les entitats no cotitzades en què participin aquestes últimes.

- El seu **objecte social haurà de consistir en l'adquisició i promoció de béns immobles de naturalesa urbana per al seu arrendament**, ja sigui directament o bé a través d'entitats que, al seu torn, compleixin determinats requisits, i podran dur a terme altres activitats accessòries sempre que les rendes derivades d'aquestes activitats accessòries no representin, en conjunt, més del 20% de les rendes totals de la societat en cada període impositiu.
- Les inversions i activitats que poden dur a terme les SOCIMI no cotitzades, les accions de les quals també hauran de ser nominatives, es limiten a l'adquisició de béns immobles de naturalesa urbana per al seu arrendament i, com a novetat en el nou règim, a la **realització d'activitats de promoció**, i no podran tenir participacions en qualsevol mena d'entitats. Les mateixes restriccions són aplicables a les entitats no residents amb immobles en lloguer en què una SOCIMI pugui invertir.
- Es flexibiliza el règim i es permet que **les entitats en les quals participi una SOCIMI** amb el mateix règim que aquestes puguin promoure immobles.
- L'obligació de **repartiment dels beneficis** que no provenen de dividendes en participades o de la transmissió d'immobles per arrendar baixa del 90 al 80%. En aquest sentit, les SOCIMI hauran de repartir sistemàticament un percentatge elevat del benefici que obtinguin. Més concretament, les SOCIMI hauran d'acordar la distribució de dividendes amb càrrec al benefici obtingut en l'exercici dins els sis mesos posteriors al tancament (i pagar-se dins el mes següent a l'acord de distribució), de la manera següent:
 - ✓ El 100% del benefici procedent de dividendes i participacions en beneficis en societats que qualifiquin com a inversions aptes per al règim.
 - ✓ El 50% dels beneficis derivats de la transmissió d'immobles i de participacions, i hauran de reinvertir la resta en actius aptes dins els tres anys següents a la seva transmissió. Si no es produeix la reinversió, el 50% restant es distribuirà en l'exercici en què finalitzi el termini per a aquesta.
 - ✓ El 80% (abans el 90%) de la resta dels beneficis obtinguts
- Disminueix el **termini durant el qual han d'estar arrendats els immobles** promoguts per l'entitat, de 7 a 3 anys. Així, els béns immobles adquirits o promoguts per la SOCIMI hauran d'estar arrendats durant almenys tres anys, i es computarà el temps en què els immobles hagin estat oferts en arrendament, amb un màxim d'un any. El termini de manteniment de tres anys també afecta les participacions en entitats que qualifiquen com a inversió apta per al règim.
- S'elimina el requisit de **diversificació de la inversió** en almenys tres immobles. El règim anterior exigia que la SOCIMI tingués com a mínim tres immobles, i que cap d'aquests immobles representés més del 40% de l'actiu de l'entitat.
- No es posa **límit al finançament aliè**. A diferència del règim anterior, no s'estableix en el nou règim cap limitació en relació amb els límits de finançament que poden assolir aquestes entitats. Per tant, s'elimina el límit anterior que estableia que el finançament aliè de les SOCIMI no podria superar el 70% de l'actiu de l'entitat.

Principals novetats en el règim fiscal

Es modifica el règim especial de les SOCIMI i aquestes passen a tributar a tipus zero i el soci pels dividendes rebuts; al seu torn, es flexibilitzen els requisits d'aplicació del règim.

El nou règim fiscal de les SOCIMI també és aplicable a les denominades "SOCIMI no cotitzades", que són entitats residents amb el mateix objecte social i política de distribució de

dividends que les SOCIMI, i que estan íntegrament participades per altres SOCIMI o per REIT estrangers.

Les principals novetats són:

- Les SOCIMI **passen a tributar del 19% al 0%**, sempre que els accionistes que tinguin una participació igual o superior al 5% en el seu capital social tributin sobre els dividends distribuïts a un tipus igual o superior al 10%. Si no, la SOCIMI estarà sotmesa a un gravamen especial del 19% sobre l'import dels dividends distribuïts als socis amb participacions d'almenys el 5% que no compleixin aquest requisit de tributació.
- En cas d'**incompliment dels requisits** per a l'aplicació del règim, les rendes generades afectades per aquest incompliment tributaran de conformitat amb el règim general en l'impost sobre societats (30%) en tots els períodes impositius en què hauria estat aplicable el règim especial.
- En el cas de les SOCIMI no cotitzades, participades íntegrament per REIT estrangers o per altres SOCIMI, el **requisit de tributació del 10%** es refereix als mateixos REIT o als accionistes d'aquests últims.
- Es redueix el **percentatge de distribució obligatòria de dividends** del 90% al 80% dels beneficis procedents de les rendes de lloguer i dels dividends de participacions afectes al seu objecte social, i es manté l'obligació de distribuir el 50% dels guanys obtinguts en la transmissió d'immobles.
- Els **accionistes de les SOCIMI** passen a tributar de la manera següent:
 - ✓ Persones físiques residents: integraran els dividends procedents de les SOCIMI en la base imposable de la renda de l'estalvi de l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF) sense dret a l'exempció sobre els primers 1.500 euros. Els guanys patrimonials tributaran segons les regles generals de l'IRPF.
 - ✓ Persones jurídiques residents: integraran els dividends i els guanys patrimonials procedents de les SOCIMI en la base imposable de l'impost sobre societats, sense deducció per doble imposició.
 - ✓ Inversors no residents: els dividends que percebin estan sotmesos al règim general de retencions en la mesura que els beneficis dels quals procedeixen hagin estat sotmesos al gravamen especial del 19%, tot i que no hi serà aplicable l'exempció que el règim general estableix per als primers 1.500 euros. En cas contrari, els dividends no estaran sotmesos a retenció. Els guanys patrimonials per la transmissió d'accions de les SOCIMI tributaran en el règim general (llevat que un conveni per evitar la doble imposició disposi una altra cosa), tot i que no hi serà aplicable l'exempció prevista per als guanys patrimonials obtinguts en la venda de valors en mercats secundaris espanyols.
- **Obligacions d'informació:** s'exigeix a aquestes entitats que informin a la memòria dels comptes anuals sobre la composició de les reserves, dels dividends distribuïts o dels immobles destinats al lloguer que computen el 80% de l'actiu, i constitueix infracció tributària greu l'incompliment d'aquesta obligació, que se sanciona pecuniàriament.
- **Pèrdua del règim fiscal especial** en els casos següents:
 - ✓ Exclusió de negociació en mercats regulats o en un sistema multilateral de negociació.
 - ✓ Incompliment substancial d'obligacions d'informació si no s'esmenen en l'exercici següent.
 - ✓ Falta d'acord de distribució del pagament total o parcial dels dividends de conformitat amb la regulació.
 - ✓ Renúncia a l'aplicació del règim.

- ✓ Incompliment de qualsevol altre requisit exigit en un exercici, llevat que s'esmeni l'incompliment en l'exercici immediatament següent, excepte el termini mínim d'arrendament de cada immoble de 3 anys.
- ✓ La pèrdua impossibilita tornar a optar pel règim fins que no transcorrin almenys 3 anys des de la conclusió de l'últim període impositiu en què va ser aplicable.

Conclusions per a l'inversor

Les modificacions introduïdes en el règim especial de les SOCIMI pretenen impulsar l'enlairament d'aquests vehicles d'inversió en el mercat immobiliari espanyol.

Aquest nou règim fiscal no només facilitarà la inversió internacional en el mercat immobiliari espanyol, sinó que, a més, reduirà sensiblement la càrrega tributària de les persones físiques que inverteixen en el mercat immobiliari, de manera que es dinamitzarà la demanda del sector. A més, aquesta nova fiscalitat de les SOCIMI pot permetre a les entitats que hagin fet inversions immobiliàries fortament palanquejades reduir l'impacte de la limitació a la deduïbilitat d'interessos imposats recentment en l'impost sobre societats.

En conclusió, el nou marc legal de les SOCIMI les fa accessibles a un ampli rang d'inversors, tant nacionals com estrangers, en relació amb gairebé qualsevol producte immobiliari urbà.

Departament d'Estudis de Planificació Jurídica