



mercantil/fiscal

1-2012
Diciembre, 2012

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)

Una de las novedades de mayor trascendencia que se incluyen en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 28 de diciembre de 2012 (en adelante, Ley de Medidas Tributarias), es la reforma de las denominadas *Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (en adelante, SOCIMI), que tiene por objeto simplificar y flexibilizar su régimen legal y fiscal y equipararlo al de los REIT (*Real Estate Investment Trust*) de otros países de nuestro entorno¹.

Recordemos que las SOCIMI 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.

No obstante, ante el escaso éxito en el uso de las SOCIMI hasta la fecha –debido, fundamentalmente, a la crisis inmobiliaria y financiera que acompañó el nacimiento de estas sociedades y a su régimen fiscal, muy distinto del de los REIT de nuestro entorno– el Legislador ha entendido necesario acometer una profunda reforma en el régimen de estas entidades en un escenario como el actual, con el fin de impulsar el mercado inmobiliario español, en general, y, en particular, el del arrendamiento de inmuebles.

Por su trascendencia, en este Boletín revisaremos el nuevo régimen de la SOCIMI en vigor para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2013.

El resto de novedades introducidas por la Ley de Medidas Tributarias han sido objeto de análisis en nuestro Boletín 11/2012.

¹ Como las “*Fiscale Beleggingsinstelling*” (FBI) holandesas o las “*Société d’Investissements Immobiliers Côtée*” (SIIC) francesas.

1. RÉGIMEN MERCANTIL DE LAS SOCIMI

1.1 Forma societaria

Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas². Deberán tener un capital social mínimo de 5 millones de euros³, 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).

No obstante, conviene señalar que no solamente las SOCIMI podrán acceder al régimen fiscal especial, sino que, como ya sucedía con el anterior régimen, también podrán hacerlo las sociedades conocidas como *SOCIMI no cotizadas* (a pesar de la contradicción contenida en la propia expresión). Este es el caso de sociedades residentes en España íntegramente participadas por SOCIMI o por REIT extranjeros (i.e. por sociedades no residentes cotizadas en mercados europeos que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios)⁴.

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 momento⁵.

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.

² Se regirán, por tanto, por lo dispuesto en la normativa mercantil, así como por las disposiciones especiales previstas en la Ley 11/2009, reguladora de las SOCIMI (tras la reforma introducida por la Ley de Medidas Tributarias).

³ Se ha reducido, por lo tanto, en el nuevo régimen el capital social mínimo que deben tener estas entidades (anteriormente, 15 millones de euros)

⁴ Por ello, las referencias que en esta reseña se hagan a las SOCIMI se deberán entender hechas las SOCIMI no cotizadas salvo que se indique lo contrario.

⁵ Las dificultades que la conciliación del carácter nominativo de las acciones con su negociación en los mercados pueda generar han sido superadas en otros casos, puesto que la exigencia del carácter nominativo de las acciones en sociedades cotizadas ya es aplicable en España en sectores como el bancario y las líneas aéreas.

1.2 Objeto social

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 SOCIMI pueden llevar a cabo las siguientes actividades:

- Adquirir y promover bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones⁶.
- Participar en otras SOCIMI o en otros REIT no residentes.
- Participar en SOCIMI no cotizadas o en sociedades no residentes no cotizadas⁷, siempre que unas y otras tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tengan una política similar de distribución de beneficios y estén íntegramente participadas por SOCIMI o por REIT no residentes⁸.
- Invertir en acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria (fondos de inversión y sociedades de inversión inmobiliaria), reguladas en la Ley 35/2003, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Por su parte, 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 (i.e. las SOCIMI pueden invertir en inmuebles a través de un único nivel de vehículos societarios).

Idénticas restricciones resultan de aplicación a las entidades no residentes con inmuebles en alquiler en las que una SOCIMI pueda invertir. En el ámbito internacional, estas restricciones implican que una SOCIMI no podrá co-invertir en inmuebles en el extranjero a través de un vehículo societario salvo que sus socios en dicho vehículo sean también SOCIMI o REIT no residentes cotizados en la Unión Europea.

⁶ En los términos establecidos en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido.

⁷ Siempre y cuando residan en un país o territorio con los que exista efectivo intercambio de información tributaria.

⁸ Al hablar en esta nota de REIT no residentes nos referimos a sociedades no residentes con el mismo régimen de cotización y objeto social que las SOCIMI y sujetas a una política de distribución de beneficios similar y que residan en países o territorios con los que exista efectivo intercambio de información tributaria. La Ley no especifica qué debe entenderse por “política similar de distribución de beneficios”, si bien cabe entender que no tiene por qué ser idéntica.

1.3 Distribución de dividendos

Al igual que los REIT de nuestro entorno, 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 forma⁹:

- 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 (la norma no hace ninguna referencia a que proceda liquidar intereses de demora sobre el impuesto que se satisface tres años después).
- El 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Asimismo, se establece que cuando la distribución de un dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución deberá adoptarse obligatoriamente con el acuerdo de distribución del dividendo realizado en cumplimiento del régimen de distribución obligatoria de dividendos de las SOCIMI.

Por último, se establece que la reserva legal de las SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social, ni se podrán establecer estatutariamente otras reservas indisponibles.

2. REQUISITOS DE INVERSIÓN DE LAS SOCIMI

2.1 Requisito en cuanto a volumen de activos

Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en los siguientes elementos:

- Inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- Terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

⁹ El nuevo régimen elimina la referencia anteriormente existente a que las disposiciones respecto de la distribución obligatoria de dividendos no alcanzaban a los beneficios sujetos al tipo general de gravamen. En consecuencia, entendemos que la voluntad del Legislador ha sido la de trasladar esta exigencia a todas las rentas obtenidas por la SOCIMI.

- Participaciones en el capital o en el patrimonio de las entidades señaladas en el apartado anterior (i.e. SOCIMI o REIT no residentes, SOCIMI no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMI o por REIT, o IICI).

Para el cómputo de este nivel mínimo de inversión se han de tener en cuenta los siguientes criterios:

- El 80% se computará sobre el balance consolidado (en caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo de empresas) pudiendo optar la sociedad por sustituir los valores contables por el valor de mercado a los efectos de realizar dicho cómputo.
- Los inmuebles adquiridos lo deberán ser en propiedad, admitiéndose la propiedad resultante de derechos de superficie, vuelo o subedificación inscritos en el Registro de la Propiedad, así como los poseídos por la sociedad en virtud de contratos de arrendamiento financiero a efectos del Impuesto sobre Sociedades.
- No cualifican a efectos de este cómputo los bienes de características especiales regulados en el artículo 8 de la Ley del Catastro (autopistas, puertos, aeropuertos, etc.) ni aquéllos cuyo uso se ceda a terceros mediante contratos de arrendamiento financiero. Tampoco cualifican a estos efectos los inmuebles explotados en régimen de concesión.
- En el caso de inmuebles localizados en el extranjero, éstos deberán tener una naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados.

Finalmente, cabe señalar que en el nuevo régimen se ha eliminado el requisito de diversificación existente en el régimen anterior¹⁰.

2.2 Requisito relativo al volumen de rentas

El mismo umbral del 80% deben alcanzar en cada ejercicio las rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles afectos al cumplimiento del objeto social principal de las SOCIMI¹¹ junto con los dividendos o participaciones en beneficios procedentes de las participaciones en entidades que cualifican como inversión apta según lo comentado en el apartado anterior y estén afectas a su objeto social principal.

A estos efectos, se excluyen del cómputo las rentas derivadas de la transmisión de participaciones que cualifiquen como inversión apta y de inmuebles, siempre que se hayan respetado los períodos mínimos de mantenimiento que se comentarán

¹⁰ 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.

¹¹ Excluidas las rentas obtenidas en el periodo que provengan del arrendamiento de bienes inmuebles a aquellas que hubieran sido obtenidas de entidades del mismo grupo mercantil (en los términos del artículo 42 del Código de Comercio).

posteriormente. Al igual que en el cómputo del volumen de activos, se tomará como referencia el balance consolidado en el caso de que la SOCIMI sea la sociedad dominante de un grupo de sociedades.

La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento deberán ser objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida. Por su parte, las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades deberán ser igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.

2.3 Requisito de mantenimiento de los activos

Los bienes inmuebles adquiridos o promovidos por la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años¹², 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.

El plazo de tres años empieza a contar desde que los inmuebles fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez o bien, en el caso de bienes que la sociedad tuviera con anterioridad a la aplicación del régimen, desde la fecha de inicio del período impositivo al que resulte de aplicación el régimen especial.

3. FINANCIACIÓN DE LAS SOCIMI

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 entidades¹³.

4. RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

Como se ha señalado en el aparto introductorio de este Boletín, el principal objetivo de la reforma es adaptar el régimen fiscal de las SOCIMI al de los REIT existentes en otros países de nuestro entorno (como las FBI holandesas o la SIIC francesas), a los efectos de potenciar las SOCIMI como vehículo de inversión en el mercado inmobiliario español.

Por lo tanto, tras la reforma, las especialidades de este régimen se centran básicamente en los siguientes aspectos:

¹² El anterior régimen exigía un plazo de mantenimiento de siete años para aquellos inmuebles promovidos por la SOCIMI.

¹³ 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.

- De forma similar a los REIT europeos de nuestro entorno, las SOCIMI tributarán, con carácter general, en el Impuesto sobre Sociedades al 0% en relación con las rentas que obtengan en el desarrollo de su objeto social, localizándose la tributación de las rentas obtenidas por las SOCIMI en sede de su accionista (en el periodo en el que esta renta es distribuida).

No obstante lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial (del 19%) sobre el importe de los dividendos que distribuya a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, siempre que dichos dividendos estén exentos para el socio o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%..

- Se mantiene, en cuanto a la tributación indirecta, el régimen especial introducido por la Ley 11/2009, consistente en una bonificación del 95% en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, condicionada al cumplimiento del requisito de mantenimiento del activo.

Se desarrolla en detalle a continuación la tributación directa antes mencionada.

4.1 Tratamiento de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

Como se ha señalado anteriormente, las reformas introducidas en el nuevo régimen especial de las SOCIMI se han realizado a los efectos de equiparar el régimen fiscal de estas entidades al de los REIT europeos de nuestro entorno. En este sentido:

- El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% -que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades- sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios¹⁴. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

En línea con lo señalado en el párrafo anterior, se establece que este gravamen especial no será de aplicación en aquellos casos en los que la entidad perceptora de los dividendos sea una SOCIMI o sea un REIT no residente, con respecto de

¹⁴ El gravamen especial del 19% debería aplicarse sobre el beneficio contable que fuera distribuido por la SOCIMI en forma de dividendos, y no sobre la base imponible proporcional correspondiente a esos beneficios (esto significaría, por ejemplo, que incluso aunque el gravamen especial del 19% fuera de aplicación, no se vería afectado por los ajustes fiscales que pudieran realizarse al resultado contable de la entidad –por ejemplo, aquellos relativos a la deducibilidad de los gastos financieros-).

aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en dicha entidad y tributen por los mismos al tipo de gravamen de, al menos, un 10%.

En cuanto a la acreditación de la tributación de los dividendos a un tipo igual o superior al 10%, se impone la obligación a los socios de la SOCIMI de notificar tal circunstancia a la entidad en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los dividendos son satisfechos. En ausencia de tal comunicación, se entenderá no cumplido el requisito y resultará de aplicación el gravamen especial del 19%.

Por su parte, en el caso de las SOCIMI no cotizadas (i.e. aquellas participadas íntegramente por otras SOCIMI o REIT cotizados), la acreditación del requisito de tributación de los dividendos podrá llevarse a cabo por parte de los socios manifestando que, a la vista de la composición de su accionariado y de la normativa aplicable en el momento en que se distribuyen los dividendos, estos deberían quedar gravados en la entidad o en sus socios a un tipo del 10%. No obstante, la no aplicación del gravamen especial del 19% quedará condicionada a la acreditación efectiva de dicha tributación una vez se hayan distribuido los dividendos. Esta norma especial se debe a que las SOCIMI y REIT cotizados pueden desconocer cuál será la composición de su accionariado en el momento en que ellos, a su vez, distribuyan el dividendo percibido de la SOCIMI no cotizada.

- En caso de incumplimiento del requisito de permanencia de tres años de los inmuebles arrendados en la entidad, todas las rentas generadas por los inmuebles tributarán conforme al régimen general en el Impuesto sobre Sociedades (generalmente, al 30%) en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen especial.

La misma regla aplicará para el caso de incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones, así como en el caso de que la sociedad pase a tributar por otro régimen distinto en el Impuesto sobre Sociedades antes de que transcurran tres años.

4.2 Régimen de retenciones en los dividendos distribuidos por las SOCIMI

Los dividendos distribuidos por las SOCIMI estarán sujetos al régimen general de retenciones que corresponda, con determinadas excepciones. A estos efectos:

- Los dividendos distribuidos a los socios residentes fiscales en España –personas físicas o entidades- o a socios no residentes con establecimiento permanente en España estarán sujetos a un tipo de retención del 21%.
- Los dividendos distribuidos a los socios no residentes en España estarán sujetos a las reglas generales de retención que resulten aplicables de acuerdo con la normativa interna española y/o la aplicación de los convenios para evitar la doble imposición o Directivas Comunitarias que resulten aplicables. No estarán sujetos a retención

los dividendos que se repartan a los REIT no residentes en España cuyo origen sea rentas gravadas al 0% en sede de la SOCIMI¹⁵.

4.3 Régimen fiscal aplicable a los socios de la SOCIMI

4.3.1 Dividendos

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial a los socios residentes fiscales en España – personas físicas o entidades- o a los no residentes -con o sin establecimiento permanente en España- se integrarán en la base imponible del impuesto que les resulte aplicable de acuerdo con las reglas generales de cada impuesto.

No obstante, en estos casos:

- No será de aplicación la deducción por doble imposición interna a los dividendos obtenidos por entidades españolas o por no residentes establecidos en España.
- No será aplicable la exención de 1.500 euros anuales a los percibidos por personas físicas residentes en España o por no residentes sin establecimiento permanente en España.

4.3.2 Rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en las SOCIMI

El tratamiento fiscal de este tipo de rentas dependerá asimismo de la naturaleza del socio de la SOCIMI. Así,

- Cuando el socio sea un sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR) con establecimiento permanente en España, las ganancias obtenidas por su participación en la SOCIMI se integrarán en la base imponible de estos impuestos, tributando al tipo que les resulte aplicable (generalmente, al 30%), sin que resulte de aplicación en este caso la deducción para evitar la doble imposición interna por las reservas procedentes de beneficios obtenidos en períodos en los que se haya aplicado el régimen especial.
- Cuando el perceptor sea un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), las rentas obtenidas por su participación en las SOCIMI tributarán de acuerdo con las reglas generales de este Impuesto.
- Cuando el perceptor sea un no residente no establecido en España, la ganancia obtenida tributará al 21% de acuerdo con las reglas generales del IRNR (sin que

¹⁵ Es decir, de acuerdo con la literalidad de la norma, únicamente no quedarán sujetos a retención en España en virtud del régimen especial los dividendos distribuidos por las SOCIMI a los REIT no residentes, cuyos socios tengan una participación en los mismos de, al menos, un 5%, y tributen, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

resulte de aplicación la exención prevista para la transmisión de valores o reembolso de participaciones en fondos de inversión en los mercados secundarios oficiales españoles) o, en su caso, de acuerdo con lo que disponga el convenio para evitar la doble imposición que resulte aplicable.

4.4 Comienzo de la aplicación del régimen especial: régimen de entrada

Para aquellas sociedades que estuvieran tributando en régimen general y pasen a tributar por el régimen especial de las SOCIMI se han establecido las siguientes particularidades:

- Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se integrarán en la base imponible de la SOCIMI de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del impuesto.
- Las bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores y pendientes de compensación podrán compensarse con las rentas positivas obtenidas por las SOCIMI que tributen bajo el régimen general.

Lo mismo se establece en relación con las deducciones pendientes de aplicación, las cuales podrán minorar la cuota íntegra que, en su caso, resulte de aplicación de acuerdo con las reglas del régimen general del impuesto.

- En caso de obtenerse una renta positiva por la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen especial de las SOCIMI, la renta positiva se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades.
- Finalmente, a los efectos de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal, se mantiene en el nuevo régimen la presunción de existencia de motivos económicos válidos en las operaciones de reestructuración que sean necesarias para la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen especial de las SOCIMI o bien la adaptación, con la misma finalidad, de las sociedades ya existentes.

4.5 Finalización de la aplicación del régimen especial: régimen de salida

En relación con las SOCIMI que abandonen el régimen especial se establece, como única especialidad, y en términos similares a lo señalado anteriormente respecto al régimen de entrada, que la renta positiva por la transmisión de un inmueble deberá entenderse generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del mismo, quedando gravada de acuerdo con el régimen fiscal que hubiera resultado aplicable en cada periodo (régimen general o régimen de las SOCIMI).

Este mismo criterio se aplicará, igualmente, a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades.

5. EJERCICIO DE LA OPCIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS SOCIMI

5.1 Formalización de la opción por el régimen

La opción por la aplicación del régimen fiscal especial se ha de (i) adoptar por la junta general de accionistas y (ii) comunicar a la Delegación de la AEAT del domicilio fiscal de la entidad antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo al que deba resultar de aplicación el régimen. La comunicación realizada fuera de este plazo impedirá aplicar el régimen fiscal especial en dicho periodo.

Una vez comunicada la opción en plazo, el régimen será de aplicación en el primer ejercicio que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos hasta que se renuncie a la aplicación del régimen. A diferencia de lo que sucedía en el régimen anterior, no se exige que, tratándose del primer período impositivo de aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, la entidad deba cotizar en un mercado regulado desde la fecha de la opción por aplicar dicho régimen (i.e. entendemos que el requisito de cotización será posible cumplirlo en el período transitorio de dos años que comentamos en el siguiente apartado).

El régimen fiscal especial es incompatible con el régimen de consolidación fiscal y con cualquier otro régimen especial de los regulados en el Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, excepto con:

- El régimen especial de neutralidad fiscal (régimen especial de las de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores).
- El régimen especial de transparencia fiscal internacional.
- El régimen especial de determinados contratos de arrendamiento financiero.

5.2 Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen

La Disposición Transitoria 1^a de la Ley 11/2009, concedía un período de dos años para que las sociedades que opten por este régimen cumplan los requisitos exigidos en la norma. Dicha Disposición Transitoria no ha sido modificada por lo que el mencionado período transitorio también resultará de aplicación para las nuevas SOCIMI. En cuanto a las implicaciones prácticas de esta Disposición Transitoria, consideramos que pueden darse situaciones complejas y variadas que deberán ser analizadas caso a caso.

Por ejemplo, será posible que durante el período transitorio de dos años una SOCIMI cotizada invierta en inmuebles a través de distintos niveles de vehículos societarios, siempre que, antes de transcurrido el período de dos años, su estructura societaria o de inversión se haya adaptado a los requisitos establecidos en la norma (v.g. inversión

directa en inmuebles o a través de un único nivel de vehículos societarios). Asimismo, en el caso de que la futura SOCIMI fuera la sociedad dominante de un grupo de consolidación fiscal, debería pasar a tributar en régimen individual si pretende aplicar el régimen de SOCIMI pero, al mismo tiempo, cabría plantearse si las sociedades participadas podrían aplicar también el régimen de SOCIMI, a pesar de no cumplir aún los requisitos para ello.

Otros casos particulares podrían ser, como ya hemos apuntado, el cumplimiento del requisito de negociación en mercados regulados (i.e. sociedades no cotizadas que comiencen a aplicar el régimen en previsión de salir a bolsa antes de que transcurra el plazo de dos años), o el de sociedades no participadas aún por SOCIMI o por REIT no residentes pero que comiencen a aplicar el régimen si tienen expectativas fundadas de ser adquiridas por uno de estos vehículos de inversión antes del plazo de dos años desde la opción por el régimen.

La aplicación provisional del régimen implica que, en caso de no cumplir finalmente los requisitos en el plazo establecido, la sociedad debe ingresar la diferencia entre la cuota que habría resultado de tributar en régimen general y la realmente ingresada al aplicar el régimen especial de SOCIMI, junto con los intereses, recargos y sanciones que resulten procedentes. Cabría esperar, razonablemente, que las sanciones procedan cuando la sociedad haya aplicado el régimen sin expectativas razonables de llegar a cumplir los requisitos. Esta cuestión puede resultar clave en un contexto como el actual de dificultades de financiación en los mercados.

En cuanto a los socios de la SOCIMI que sean personas físicas residentes o no residentes sin establecimiento permanente, podrán aplicar el régimen especial si la SOCIMI cumple los requisitos previstos en la Ley en la fecha de presentación de sus declaraciones del IRPF o del IRNR. Si la sociedad cumpliera los requisitos posteriormente, pero dentro del período transitorio de dos años, los socios podrán instar la rectificación de su declaración. Este régimen transitorio previsto en el anterior régimen pierde relevancia con el nuevo régimen aplicable a los socios de la SOCIMI que tributen en el IRPF, salvo en lo referente a la exención de dividendos hasta un importe de 1.500 euros.

En el caso de socios personas jurídicas sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o contribuyentes del IRNR con establecimiento permanente, el régimen transitorio funciona de forma inversa: aplicarán el régimen previsto en la Ley de SOCIMI en cualquier caso en el momento de presentar su declaración y, de no cumplir la SOCIMI con los requisitos necesarios en el período de dos años podrán instar la rectificación de la declaración.

6. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN DE LAS SOCIMI

Se establece la obligación de suministrar determinada información en la memoria de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial. Esta información deberá incluirse en un apartado especial de la memoria denominado “Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009”. Parece que estas obligaciones de información también deberían alcanzar a aquellas sociedades que apliquen el régimen fiscal especial y que no sean SOCIMI (i.e. las *SOCIMI no cotizadas*).

La información a incluir en la memoria es muy detallada y alcanza, prácticamente, a todos aquellos aspectos y parámetros que resultará necesario identificar para poder aplicar correctamente el régimen fiscal especial contenido en la norma, tales como:

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen (generalmente, al 30%).
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general (30% o el que resulte aplicable).
- Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos.
- Fecha de adquisición de los inmuebles y participaciones aptas para el régimen especial de las SOCIMI.
- Identificación del activo que computa para el requisito del 80% de volumen de activos.
- Reservas dispuestas para fines distintos de la distribución de dividendos y de la compensación de pérdidas.

Las menciones en la memoria anual señaladas anteriormente deberán ser efectuadas mientras existan las reservas mencionadas en el patrimonio neto de la entidad.

Además de la información a incluir en la memoria, las sociedades deberán estar en disposición de facilitar información, a requerimiento de la Administración, sobre la distribución de gastos entre las distintas fuentes de renta, necesario en la medida en que habrá rentas sometidas a distintos tipos de tributación.

El incumplimiento de estas obligaciones de información puede dar lugar a la pérdida del régimen fiscal especial si se trata de un incumplimiento sustancial, en tanto que la propia norma establece sanciones pecuniarias específicas por la omisión de datos o por la indicación de datos inexactos o falsos, que van desde los 1.500 euros hasta los 15.000 euros por la omisión de un dato o de un conjunto de datos, y que ascienden a 30.000 euros si el incumplimiento se refiere a la distribución de gastos entre las distintas fuentes de renta.

7. PÉRDIDA DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

Las entidades que estén aplicando este régimen especial pasarán a tributar en el régimen general en el mismo período impositivo en el que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- Exclusión de negociación en los mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- Incumplimiento sustancial de las obligaciones de información requeridas por la Ley reguladora de las SOCIMI.
- Falta de acuerdo de distribución y pagos, aunque sea parcial, de los dividendos en los términos establecidos en la norma. En este caso el régimen se pierde en el ejercicio al cual corresponden los beneficios que debieran distribuirse.
- Renuncia a la aplicación del régimen especial.
- Incumplimiento de cualquier otro requisito exigido en la norma salvo que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. Lo establecido en este apartado no afecta al incumplimiento del plazo de mantenimiento de los inmuebles, en cuyo caso no se prevé la pérdida del régimen sino la tributación de las rentas obtenidas de acuerdo con el régimen general.

Una vez perdido el régimen, no podrá optarse de nuevo por el mismo hasta transcurridos tres años (antes el plazo era de cinco años) desde la conclusión del último período impositivo al que resultó de aplicación el mismo.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoría jurídica.

© Diciembre 2012. J&A Garrigues, S.L.P., quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.