

25-2012  
Noviembre, 2012

## SOCIEDADES DE GESTIÓN DE ACTIVOS Y SAREB

### LEY 9/2012, DE 14 DE NOVIEMBRE, DE REESTRUCTURACIÓN Y RESOLUCIÓN DE ENTIDADES DE CRÉDITO Y REAL DECRETO 1559/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS SOCIEDADES DE GESTIÓN DE ACTIVOS

#### 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento viene a destacar los principales aspectos de las sociedades de gestión de activos (“SGA”) y, en especial, de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (“SAREB”), cuya regulación se encuentra en el Capítulo VI y determinadas disposiciones adicionales de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito (la “Ley 9/2012”), procedente de la tramitación parlamentaria del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto y desarrollada por el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos (“Real Decreto 1559/2012”).

La Ley 9/2012 aborda la regulación de estas sociedades desde dos perspectivas:

- (i) una regulación genérica de las SGA, con vocación de permanencia, aplicable a los supuestos presentes o futuros en los que la reestructuración o resolución de una entidad de crédito requiera la constitución de una SGA; y
- (ii) una regulación específica, ordenando la constitución de la SAREB a la que se transmitan los activos provenientes del proceso de reestructuración bancaria que actualmente se está llevando a cabo en España.

Es importante destacar que a los efectos del Real Decreto 1559/2012, no se consideran SGA las sociedades para la gestión de activos reguladas en el capítulo II de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

El Real Decreto 1559/2012 contiene una serie de definiciones de términos utilizados en este documento que se adjuntan como Anexo.

## 2. SOCIEDADES DE GESTIÓN DE ACTIVOS

La Ley 9/2012 faculta al Fondo de Reestructuración y Ordenación Bancaria (“**FROB**”) para que pueda obligar a una entidad de crédito a transmitir a una SGA determinados activos dañados o cuya permanencia en el balance de la entidad se considere perjudicial para la entidad, para dar de baja del balance a dichos activos y permitir la gestión independiente de los mismos.

### 2.1 Objetivos de las SGA

Se pretende que las SGA coadyuven al desarrollo adecuado de los procesos de reestructuración o resolución de entidades de crédito, permitiendo el cumplimiento de los objetivos de esos procesos previstos por la Ley 9/2012.

Así se pretende que las SGA persigan los siguientes objetivos:

- (a) Contribuir al saneamiento del sistema financiero adquiriendo los activos correspondientes de forma que, desde su transmisión, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.
- (b) Minimizar los apoyos financieros públicos.
- (c) Satisfacer las deudas y obligaciones que contraigan en el curso de sus operaciones.
- (d) Minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación.
- (e) Enajenar los activos recibidos optimizando su valor, dentro del plazo de tiempo para el que hayan sido constituidas.

### 2.2 Activos transferibles a una SGA

El Real Decreto 1559/2012 establece una serie de criterios y especificaciones, con arreglo a los cuales el FROB definirá las categorías de activos que deberán ser transmitidos:

- Criterios cualitativos generales: distinguiéndose la naturaleza del activo (inmuebles, muebles, derechos de crédito, instrumentos representativos del capital de otras entidades o activos inmateriales); el negocio jurídico que determinó su adquisición; y la actividad con la que se encuentra relacionado el activo.

En todos estos supuestos, se distinguirá entre actividades de construcción y promoción inmobiliaria, actividades industriales, comerciales, crédito a instituciones financieras, a administraciones, a pymes y empresarios individuales, a la adquisición de vivienda, al consumo y otras actividades.

- Criterios cualitativos específicamente aplicables a derechos de crédito (garantías; clasificación, normales, subestándar, dudosos, etc. de acuerdo con las circulares contables del Banco de España; y ubicación de la garantía inmobiliaria).

- Criterios cualitativos específicamente aplicables a inmuebles (destino, estado, clasificación y ubicación).
- Criterios cuantitativos generales (antigüedad en balance y valor).
- Criterios cuantitativos específicos de los derechos de crédito (valor de la garantía).

Se faculta además al Banco de España a ampliar los criterios o definirlos con más precisión.

El FROB, en el momento de obligar a la transmisión, determinará las categorías de los activos a transmitir en una única relación y cualquier duda sobre la pertenencia de un activo a las categorías definidas será resuelta por el Banco de España.

Una vez determinado el valor de transmisión por el Banco de España, conforme se indica más adelante, el FROB dictará resolución en la que determine el plazo máximo y las condiciones en que los activos de cada categoría deberán transmitirse a la SGA.

### 2.3 Ajustes de valoración previos a la transmisión

Con carácter previo a la transmisión de los activos a la SGA, se exige que las entidades de crédito realicen un ajuste de valoración de los activos de acuerdo con los criterios contenidos en el Real Decreto 1559/2012, sin perjuicio de que el ajuste de valoración no podrá ser inferior a la cobertura correspondiente de acuerdo con la normativa contable del Banco de España ni a la que le resultara de aplicación por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero y la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Los criterios para los ajustes de valoración contenidos en el Real Decreto 1559/2012 se resumen a continuación:

- Activos cotizados en un mercado activo, será su valor de mercado en la fecha de valoración.
- Activos no cotizados en un mercado activo, se utilizarán técnicas de valoración generalmente aceptadas para estimar el valor económico, con algunas precisiones contenidas en el Real Decreto 1559/2012.
- Bienes inmuebles, se tendrán en general en cuenta las características del activo que tomaría en consideración un comprador, con las precisiones contenidas en el Real Decreto 1559/2012, en relación con por ejemplo la capacidad de generar flujos del inmueble, los inmuebles en alquiler, los que requieran inversiones adicionales, estableciéndose en todo caso que para los inmuebles con un valor en libros superior a 3 millones de euros, el valor económico deberá obtenerse sobre la base de un informe de experto independiente con la suficiente experiencia.
- Derechos de crédito, la valoración deberá reflejar la pérdida esperada a lo largo de toda su vida remanente y se tendrán en cuenta el valor de eventuales garantías reales de primer rango, de acuerdo con los criterios para valorar inmuebles. En cuanto al valor de los derechos de crédito dudosos se corresponderá únicamente con la parte cubierta con garantías reales de primer rango descontados gastos.

- Instrumentos representativos del capital social, se distingue entre instrumentos cotizados en un mercado activo o no. En el primer caso, se estará al valor de mercado en la fecha de valoración. En el segundo, si las sociedades han presentado solicitud de concurso voluntario o han sido declaradas en concurso, el valor será nulo; en el resto de los casos, no se permite un valor superior al patrimonio neto contable, y en los casos en que el valor total del activo exceda de 10 millones de euros y la parte alícuota del mismo fuera superior a 3 millones de euros, se exige una valoración específica a cargo de un experto independiente.

#### 2.4 Valor de transmisión de los activos

Una vez realizados, en su caso, los ajustes indicados en el apartado anterior, la determinación del valor de transmisión se realizará por el Banco de España, sobre la base de la estimación de su valor económico, teniendo en cuenta a informes de valoración encargados a uno o varios expertos independientes (cuya valoración, salvo en aquellos activos que superen los 20 millones de euros, deberá fundarse en el análisis de muestras representativas de las categorías de activos a transmitir, con la especialidad de que en el caso de inmuebles o derechos de crédito con garantía real de primer rango sobre bienes inmuebles, la valoración de estos correrá a cargo de expertos independientes). La estimación del valor económico podrá ajustarse conforme a los criterios previstos en el Real Decreto 1559/2012 (cobertura del riesgo de evolución desfavorable de los precios, previsión de gastos de gestión, administración y mantenimiento, así como de costes financieros, asociados a la tenencia de los activos que se han de transferir, y perspectivas de desinversión de los activos). El valor de transmisión se expresará para cada categoría de activo como un porcentaje del valor en libros de los activos tras realizar los ajustes precisos, porcentajes que fueron recientemente anunciados por el FROB.

#### 2.5 Régimen de transmisión de los activos

La Ley 9/2012 y el Real Decreto 1559/2012 establecen que la transmisión de los activos podrá realizarse mediante cualquier negocio jurídico, con las siguientes especialidades:

- No se requerirá ningún consentimiento de terceros, ni cumplir los requisitos exigidos en materia de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.
- No serán oponibles las cláusulas estatutarias o contractuales existentes que restrinjan la transmisibilidad de las participaciones, no pudiendo exigirse ninguna responsabilidad ni reclamarse ningún tipo de compensación basada en el incumplimiento de tales cláusulas.
- La valoración que se haya efectuado de los activos sustituirá la valoración de experto independiente exigida por la Ley de Sociedades de Capital.
- El FROB podrá exigir que, con carácter previo a su transmisión a la SGA, los activos se agrupen en una sociedad o se realice sobre ellos cualquier clase de operación que facilite la transmisión.
- La transmisión no podrá ser, en ningún caso, objeto de rescisión por aplicación de las acciones de reintegración previstas en la legislación concursal.

- No resultará de aplicación el artículo 1.535 del Código Civil a la transmisión de créditos litigiosos.
- No resultará aplicable la obligación de formular una OPA (oferta pública de adquisición).
- La transmisión no constituirá un supuesto de sucesión o extensión de responsabilidad tributaria ni de Seguridad Social, salvo lo dispuesto en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores.
- La SGA no será responsable de obligaciones tributarias, devengadas con anterioridad a la transmisión, derivadas de la titularidad, explotación o gestión de los activos por la entidad transmitente.
- Para los derechos de crédito, la entidad transmitente no responderá de la solvencia del correspondiente deudor, y si la transmisión se lleva a cabo mediante operaciones de escisión o segregación, no resultará aplicable la responsabilidad solidaria de las entidades participantes establecida en el artículo 80 de la Ley de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.
- Los costes devengados y gastos incurridos en la transmisión de los activos serán por cuenta de la entidad de crédito transmitente, incluyendo, cualquier importe devengado o vencido, y no pagado en la fecha de valoración, relacionado con cualquiera de los activos (incluidos los gastos fiscales y legales derivados del otorgamiento e inscripción de escrituras); los gastos relativos a las tasaciones; los gastos en que incurra la SGA con posterioridad a la fecha de valoración, como consecuencia de errores u omisiones, así como aquellos que pudieran derivar de obligaciones legales de saneamiento de los activos transmitidos.

## 2.6 Régimen sancionador

La Ley 9/2012 establece el concreto régimen sancionador aplicable a las SGA y sus cargos de administración o dirección, a cargo del Banco de España.

## 2.7 Régimen de supervisión

El Banco de España será el organismo supervisor de las SGA, correspondiéndole supervisar el cumplimiento de su objeto exclusivo, con el fin de identificar desviaciones del mismo que pongan en peligro la consecución de los objetivos generales legalmente establecidos para ellas; el cumplimiento de los requisitos específicos para los activos y pasivos a transferir; el cumplimiento de las normas sobre transparencia, constitución y composición de sus órganos de gobierno y control, así como las relativas a los requisitos de honorabilidad comercial y profesional de los miembros de su consejo de administración.

La Ley 9/2012 precisa las facultades del Banco de España en relación con la supervisión de las SGA.

### 3. SAREB

La SAREB será la SGA a la que se transferirán los activos de las entidades mayoritariamente participadas por el FROB o que, a juicio del Banco de España, en el marco actual, vayan a requerir la apertura de un proceso de reestructuración o de resolución.

#### 3.1 Objeto y duración

La SAREB se constituirá como una sociedad anónima que, a todos los efectos, será una SGA con las particularidades derivadas de su objeto social singular y el interés público derivado de su actividad.

La SAREB se constituirá por un período máximo de 15 años y su objeto exclusivo está determinado por la transferencia de activos necesaria para desarrollar el proceso de reestructuración y saneamiento del sector bancario, a acometer dentro del marco del memorando de entendimiento para la asistencia financiera, firmado entre las autoridades españolas y europeas el 23 de julio de 2012.

#### 3.2 Tamaño

El valor de transmisión de los activos que se transfieran a la SAREB no podrá exceder de 90.000 millones de euros, si bien el Gobierno ha adelantado que se prevé que no sea superior a 62.000 millones de euros.

#### 3.3 Capital y accionistas

El FROB determinará el importe inicial del capital y la prima de emisión de la SAREB en función del volumen previsto de actividades.

El abanico de posibles accionistas de la SAREB es bastante amplio, incluyendo al FROB, entidades de crédito, aseguradoras, empresas de servicios de inversión, IIC, fondos de pensiones, gestoras de fondos de titulización, entidades de capital riesgo, sociedades de garantía recíproca, entidades extranjeras análogas a las anteriores, u otros empresarios que puedan ser considerados inversores profesionales al amparo de lo previsto en el artículo 78 bis.3.c) de la Ley del Mercado de Valores.

En todo caso, se precisa que la participación pública directa o indirecta deberá ser inferior al 50% del capital de la SAREB.

#### 3.4 Órganos de Gobierno

Se establecen las siguientes particularidades en relación con los órganos de gobierno de la SAREB:

- El Consejo de Administración tendrá un mínimo de 5 y un máximo de 15 miembros y al menos una tercera parte serán independientes.
- Todos los consejeros y el director general serán personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional y deberán poseer conocimientos y experiencia adecuados.

- La condición de consejero de la SAREB es incompatible con cargos políticos electos, así como con el desempeño de cargos similares, el mantenimiento de relaciones laborales, mercantiles o profesionales con sociedades dedicadas a una actividad análoga a la de la SAREB o la tenencia directa o indirecta de intereses significativos en dichas sociedades.
- El Consejo de Administración deberá constituir un comité de auditoría y un comité de retribuciones y nombramientos, cuya composición y funciones se regulan en el Real Decreto 1559/2012.
- El Real Decreto 1559/2012 también regula la constitución por la SAREB de distintos comités de apoyo al Consejo, como son los comités de dirección, de riesgos, de inversores y de activos y pasivos.

### 3.5 Transparencia

Además de las obligaciones generales en materia de cuentas anuales aplicables a las sociedades de capital, la SAREB deberá actuar de manera transparente y coherente con los objetivos para los que se crea y, en particular:

- Deberá disponer de página web.
- Deberá incluir en sus cuentas anuales un detalle del volumen de crédito a terceros, distinguiendo entre los créditos que le hayan sido transmitidos por otras entidades y los que hayan sido concedidos por la SAREB, diferenciando igualmente las refinanciaciones y reestructuraciones de créditos que haya llevado a cabo tanto en uno como en otro caso.
- Con carácter semestral, elaborará un Informe de Actividad con los datos esenciales de su actuación, el grado de cumplimiento de los objetivos planteados en su plan de negocio y las razones que explican las posibles desviaciones de los mismos, informe que será enviado al Banco de España y a la Comisión de Seguimiento y será puesto a disposición del público a través de la página web de la SAREB.
- Con carácter anual un experto independiente elaborará el Informe independiente de Cumplimiento que se remitirá a la Comisión de Seguimiento y al Banco de España. El informe evaluará la adecuación de las actividades y estrategias de la SAREB a sus objetivos generales.

### 3.6 Comisión de Seguimiento

Se crea una Comisión de Seguimiento del cumplimiento de los objetivos generales de la SAREB que analizará el plan de negocio y el cumplimiento de los objetivos generales de la SAREB, así como los planes de desinversión y de amortización de la deuda avalada. La Comisión estará integrada por cuatro miembros, uno nombrado por el Ministerio de Economía y Competitividad, que presidirá la Comisión con voto de calidad, otro por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, otro por el Banco de España y el cuarto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”), y podrá acordar la incorporación de observadores permanentes.

La Comisión remitirá a las Cortes semestralmente un informe sobre la evolución de la sociedad de gestión de activos y, en particular, sobre los elementos fundamentales de su situación económico-financiera.

### 3.7 Activos a transferir a la SAREB

Los activos a transferir a la SAREB por las entidades obligadas serán los siguientes:

- (a) Los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas que figuren en los balances individuales o consolidados de las entidades de crédito a 30 de junio de 2012 y tengan un valor neto contable, tras los ajustes de valoración, superior a 100.000 euros.
- (b) Los siguientes derechos de crédito que figuren en dichos balances de las entidades de crédito a 30 de junio de 2012 o que procedan de su refinanciación en una fecha posterior, tengan un valor neto contable, tras los ajustes de valoración, superior a 250.000 euros:
  - (i) Préstamos o créditos para la financiación de suelo para promoción inmobiliaria en España o para la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias en España, en curso o terminadas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable, excepto los clasificados en activos en suspenso regularizados.
  - (ii) Préstamos participativos concedidos a sociedades del sector inmobiliario o a sociedades vinculadas a ellas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable.
  - (iii) Otros préstamos o créditos concedidos a titulares de créditos o préstamos incluidos en el apartado (i) anterior, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso para que la SAREB pueda llevar a cabo una adecuada gestión de los activos transferidos.
- (c) Los bienes inmuebles y derechos de crédito que cumplan los requisitos previstos en los apartados anteriores procedentes de sociedades del sector inmobiliario, o de sociedades vinculadas a ellas, sobre las que la entidad de crédito ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.
- (d) Los instrumentos representativos del capital de sociedades del sector inmobiliario o de sociedades vinculadas a ellas que, de forma directa o indirecta, permitan a la entidad de crédito o a cualquier otra entidad de su grupo ejercer el control conjunto o una influencia significativa sobre ellas, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso por poseer estas un volumen muy notable de activos a los que se refiere el apartado (a), o servir de cauce efectivo para que la entidad desarrolle actividades de construcción o promoción inmobiliaria en España.
- (e) El FROB podrá también ordenar la transferencia obligatoria de préstamos o créditos al consumo o a pequeñas y medianas empresas, de préstamos o créditos garantizados con hipotecas residenciales y de cualesquiera otros activos no incluidos en los anteriores apartados, siempre que esos activos se encuentren especialmente deteriorados o que su permanencia en balance se considere



perjudicial para la viabilidad de la entidad. La apreciación de la concurrencia de estas circunstancias requerirá informe previo del Banco de España.

Se establece la obligación de las entidades de crédito de transmitir, junto con los activos mencionados, bases de datos con la información necesaria para la gestión de los mismos, de conformidad con los requisitos que haya establecido el Banco de España.

El valor de transmisión de los activos indicados será determinado por el Banco de España, en el plazo de 7 días desde la entrada en vigor del Real Decreto 1559/2012 (17 de noviembre de 2012).

#### 4. PATRIMONIOS SEPARADOS

Se establece la posible constitución por la SAREB de patrimonios separados, denominados Fondos de Activos Bancarios (“**FAB**”), a los que la SAREB aportaría determinados activos y, en su caso pasivos, regulando con mucho detalle, entre otras:

- La gestión y representación de los FAB que estará necesariamente encomendada, de modo exclusivo y reservado, a una sociedad gestora de fondos de titulización que se haya adaptado a los nuevos requisitos que se prevén.
- Los requisitos de constitución de los FAB y el contenido de su escritura de constitución.
- La inscripción de los FAB en un registro a cargo de la CNMV.
- La composición del activo y pasivo de los FAB.
- El régimen de transmisión de activos y pasivos por la SAREB a un FAB, que deberá realizarse mediando el registro de un documento ante la CNMV suscrito por la SAREB y el FAB.
- La emisión por los FAB de valores y la posible constitución de un Sindicato de tenedores de esos valores.
- La contratación por los FAB de instrumentos financieros derivados y otros instrumentos de gestión de riesgos.
- La creación de compartimentos dentro de cada FAB.
- La fusión o escisión de FAB.
- La extinción o disolución de los FAB.
- Las obligaciones de información de los FAB, incluyendo los informes semestrales, anuales, cuentas anuales y obligación de auditoría.
- El régimen de las sociedades gestoras de los FAB, incluyendo los requisitos aplicables a las mismas, entre los que destaca su capital social mínimo que será el de las sociedades gestoras de fondos de titulización, incrementado en un 0,02% de la suma del valor contable de los activos de los FAB bajo su gestión, siempre que exceda de

250 millones de euros; el requisito de que el procedimiento para determinar su remuneración sea acorde con la política de inversión y gestión de riesgos de cada FAB, evitando la aparición de incentivos a una gestión contraria a los objetivos establecidos en dichas políticas.

- El régimen fiscal de los FAB y de sus partícipes, del que cabe destacar:
  - En cuanto a los FAB, tributarán en el Impuesto sobre Sociedades al tipo del 1% y les resultará de aplicación el régimen especial de las Instituciones de Inversión Colectiva establecido en el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS).
  - Los partícipes que sean sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR) con establecimiento permanente en España o del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), aplicarán el régimen fiscal previsto para los socios o partícipes de las Instituciones de Inversión Colectiva reguladas en la Ley 35/2003, esto es, el artículo 94 de la Ley del IRPF y artículo 58 del TRLIS. Básicamente supone la tributación en el momento de la transmisión o reembolso de las participaciones o, en su caso, si estuviera previsto y se produjera, en la distribución de beneficios (que no daría derecho a deducción por doble imposición en el Impuesto sobre Sociedades ni a la exención de 1.500 euros en el IRPF).

No obstante, para contribuyentes por el IRPF, no resultará de aplicación el régimen de traspasos (diferimiento de ganancias patrimoniales) establecido en el párrafo segundo del artículo 94.1.a) de la Ley del IRPF.

En el caso de partícipes no residentes en España sin establecimiento permanente, las rentas obtenidas estarán exentas de tributación por el IRNR en los mismos términos que los rendimientos derivados de la deuda pública.

- Este régimen fiscal resulta de aplicación durante el período de mantenimiento de la exposición del FROB a estos Fondos, que se establece referido al periodo de tiempo por el que se constituya la SAREB. Transcurrido ese plazo:
  - ◆ Terminará un período impositivo para los FAB, que pasarán a tributar al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Las rentas derivadas de transmisiones de elementos existentes en dicho momento realizadas con posterioridad tributarán distinguiendo las plusvalías generadas en periodos de régimen especial y general aplicando a cada parte el tipo de gravamen y reglas correspondientes a cada régimen.
  - ◆ Las rentas que se generen en los partícipes que procedan de períodos durante los cuales el FAB haya estado sujeto al tipo del 1% quedarán sometidas al régimen fiscal descrito arriba.

## **5. IMPLICACIONES FISCALES DE LAS TRANSMISIONES DE ACTIVOS Y PASIVOS EN LAS QUE PARTICIPE LA SAREB O LOS FAB**

La Disposición Final Decimoquinta de la Ley 9/2012 incluye nuevas exenciones en el artículo 45.1.B) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en relación con (i) las transmisiones de activos y pasivos y concesión de garantías cuando el sujeto pasivo sea la SAREB, (ii) las transmisiones de activos y pasivos efectuadas por la SAREB a sus entidades participadas directa o indirectamente en al menos un 50% del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto, (iii) las transmisiones de activos y pasivos por la SAREB, o por entidades constituidas por ésta para cumplir con su objeto social, a los FAB, y (iv) las transmisiones de activos y pasivos por los FAB a otros FAB.

Además, quedan exentas las operaciones de reducción de capital y disolución de la SAREB, de sus participadas al menos en un 50%, en los términos antes señalados, y las operaciones de disminución de su patrimonio o disolución de los FAB.

El tratamiento fiscal especial aplicable a las operaciones entre los FAB se limita al periodo de mantenimiento de la exposición del FROB a estos fondos.

La Disposición Final Decimosexta de la Ley 9/2012 difiere de forma similar el devengo del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal) a las operaciones señaladas, si bien, al tratarse de un diferimiento y no una exención, en la posterior transmisión se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de dichas operaciones.

Debe hacerse notar que nada se menciona sobre las implicaciones fiscales en el Impuesto sobre Sociedades o en el Impuesto sobre el Valor Añadido de las transmisiones que se realicen a la SAREB o de ésta a los FAB u otros, por lo que resultarán de aplicación las normas generales.

## **6. MODIFICACIÓN DE LA LEY 2/2012, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 2012**

En virtud de la Disposición Final Décima de la Ley 9/2012, se modifica la Ley de Presupuestos del Estado para 2012, elevando el importe máximo de los avales a otorgar por el Estado durante el ejercicio 2012 hasta 313.278.560 miles de euros, incrementando la cifra en 55.000.000 miles de euros para garantizar las obligaciones de las emisiones de valores que realice la SAREB. Se dice que el aval garantizará “el principal de la emisión de los intereses ordinarios”, aunque entendemos que debería decir que garantizará el principal y los intereses ordinarios.

**Anexo****Algunas definiciones contenidas en el Real Decreto 1559/2012**

- **Fecha de valoración**, aquella que coincide con la fecha del acuerdo de transmisión de los activos a la sociedad de gestión de activos. No obstante, para la transmisión de bienes muebles o inmuebles la fecha de valoración podrá ser anterior en no más de tres meses a la del acuerdo de transmisión, siempre y cuando los parámetros de valoración no sean susceptibles de cambios significativos entre una y otra fecha.
- **Mercado activo**, el considerado como tal conforme a la normativa contable aplicable a las entidades de crédito.
- **Sociedad del sector inmobiliario**, aquella que tiene como objeto principal el desarrollo urbanístico, la promoción inmobiliaria, la construcción de edificios, la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia, el arrendamiento de bienes inmuebles por cuenta propia, las actividades inmobiliarias por cuenta de terceros, la gestión de activos relacionados con cualquiera de las actividades anteriores, o la mera tenencia de derechos sobre bienes inmuebles.
- **Valor de mercado**, el importe de efectivo, o equivalente a efectivo, que se obtendría por la venta de un activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado de referencia para el activo en cuestión que, actuando en régimen de independencia mutua, están básicamente informados acerca de la naturaleza y características actuales del activo negociado.
- **Valor económico**, es una estimación del valor presente de un activo que la entidad obtendría de una venta no forzada, maximizándose el uso de datos relevantes observables de mercado y minimizando los no observables.

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

© Noviembre 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.