

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

Es un Régimen **optativo**⁽¹⁾ que también se aplicará a los socios. La opción deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, **antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período** impositivo. Si se cumple este plazo, el régimen fiscal se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen.

Es incompatible con cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII del TRLIS, excepto:

- Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores.
- Transparencia fiscal internacional
- Arrendamiento financiero.

REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIRSE

OBJETO SOCIAL:

- Tendrán como objeto social **principal**:
 - a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
 - b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.
 - c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la **adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento** (no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades) y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.
 - d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.
- Podrán desarrollar otras **actividades accesorias** (aquellas que representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo).

INVERSIÓN:

- Deberán invertir, al menos:
El **80 % del valor del activo** en:
 - Bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento,
 - Terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición,
 - Participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMI.

⁽¹⁾Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, de 27 de noviembre.

» El **80 % de las rentas** (excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento), deberá provenir de:

- **Arrendamiento de bienes inmuebles** afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo con independencia de la residencia, y/o

- **Dividendos o participaciones en beneficios** procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

• Plazo de permanencia o mantenimiento:

» Los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer **arrendados durante al menos tres años**, incluyendo el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

» Las acciones o participaciones en el capital deberán **mantenerse en el activo al menos durante tres años** desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal.

OBLIGACIÓN DE NEGOCIACIÓN

• Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

REQUISITOS MERCANTILES

• Capital social mínimo de **5 millones €**.

• Sólo podrá haber **una clase de acciones**.

• Cuando opte por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, la sociedad deberá incluir en su denominación "SOCIMI, S.A." o sin abreviaturas.

DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.

• Estarán obligadas a **distribuir dividendos**, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, en la forma siguiente:

» **100 % de los beneficios procedentes de dividendos** o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades que tengan el objeto social principal indicado en esta ley.

» **50 % de los beneficios derivados de la transmisión** de inmuebles y acciones o participaciones una vez transcurridos los plazos de mantenimiento, afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

El resto de estos beneficios deberá **reinvertirse** en otros inmuebles o participaciones afectos en el plazo de tres años desde transmisión.

» **80 % del resto** de los beneficios obtenidos.

• El dividendo deberá ser **pagado dentro del mes siguiente** a la fecha del acuerdo de distribución.

• La **reserva legal** no podrá exceder del 20 % del capital social.

• Los estatutos **no podrán establecer ninguna otra reserva** de carácter **indisponible** distinta de la legal.

FINANCIACIÓN AJENA.

- No tienen que cumplir ningún requisito respecto del saldo de la financiación ajena.

OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN

- En la memoria de las cuentas anuales deberá crearse un apartado "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009", en la que se incluirá la información indicada en el artículo 11 Ley 11/2009.
- Constituye infracción tributaria el incumplimiento, en relación con cada ejercicio, de las obligaciones de información. Esta infracción será grave y se sancionará de acuerdo con el mencionado artículo 11 Ley 11/2009.

RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL APLICABLE A LAS SOCIMI.

1. Las entidades que **opten** por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, se regirán por lo establecido en el TRLIS **sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esa Ley:**

- **Tipo de Gravamen** en Impuesto sobre Sociedades: **0%**.

- **No** resultará de **aplicación:**

- **Compensación de BI negativas** (Art. 25 TRLIS), en caso de que se generasen cuando tributen al 0%.

- **Deducciones y bonificaciones** establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI del TRLIS.

- Deberá **regularizarse y tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS** en caso de incumplimiento de plazo de permanencia de 3 años (Art. 3.3 Ley 11/2009) o de que tribute por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

2. La entidad estará sometida a un **Gravamen especial** (tendrá la consideración de cuota del IS):

- **19% sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios** distribuidos a los socios cuando:

- La **participación** en el capital social de la entidad sea **igual o superior al 5%** y
- dichos dividendos, en sede de sus socios, estén **exentos** o tributen a un **tipo inferior al 10%**.

- **No aplicación:** cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que se aplique esta ley (SOCIMI).

- **Devengo:** día del acuerdo de distribución de beneficios.

- **Autoliquidación e ingreso:** en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

3. El gravamen especial **no resultará de aplicación** cuando los dividendos o participaciones en beneficios:

- sean percibidos **por entidades no residentes** a las que se refiere el artículo 2.1.b) de esta Ley, respecto de aquellos socios que:

- posean una participación igual o superior al 5 % en el capital social de aquellas y
- tributen al menos, al tipo de gravamen del 10 %.

4. En todo caso, estarán **sujetos a retención los dividendos o participaciones** en beneficios percibidos por contribuyentes de IS, IRNR con y sin Establecimiento Permanente (EP) y por contribuyentes de IRPF, a los que se les haya aplicado el régimen fiscal de los socios previstos en el artículo 10.1 de la Ley 11/2009.

RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LOS SOCIOS⁽²⁾

1. Los **dividendos** distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen de las SOCIMI, recibirán el siguiente tratamiento, cuando el perceptor sea contribuyente de:

- IS e IRNR con EP: **no será de aplicación la Deducción** para evitar la doble imposición interna (art.30 TRLIS).

- IRPF: **no será de aplicación la exención** para dividendos establecida en el artículo 7.y) Ley 35/2006 de IRPF.

- IRNR sin EP: **no será de aplicación la exención** para dividendos regulada en el artículo 14.1.j) TRLIRNR.

2. Las **rentas** obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por este régimen, recibirán el siguiente tratamiento, cuando el perceptor sea contribuyente de:

- IS e IRNR con EP: **no será de aplicación la Deducción** para evitar la doble imposición interna (art.30 TRLIS) en relación con la renta obtenida que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal de las SOCIMI.

- IRPF: la **ganancia o pérdida patrimonial se determinará** de acuerdo con el artículo 37.1.a) LIRPF.

- IRNR sin EP: no será de aplicación la exención establecida en el artículo 14.1.i) TRLIRNR.

3. Los **socios** cuya participación en el capital social de la entidad sea **igual o superior al 5%** y reciban dividendos o participaciones en beneficios que **tributen a un tipo de gravamen de al menos el 10%**, tendrán la obligación de **notificar** tal circunstancia a la entidad **en el plazo de diez días** a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos.

PÉRDIDA DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL.

• Se perderá el derecho a aplicar el régimen fiscal especial, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

a) La **exclusión de negociación** en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 Ley 11/2009, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) La **falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial**, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

d) La **renuncia** a la aplicación de este régimen.

e) El **incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos** en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, **excepto que se reponga** la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el **incumplimiento del plazo a que se refiere el artículo 3.3** de esta Ley **no supondrá la pérdida** del régimen fiscal especial.

⁽²⁾ Por entrada en vigor de la circular 1/2017, de 11 de abril, del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las SOCIMI que vayan a estrenarse en bolsa deben de cumplir: tener al menos 2 millones de euros de la valoración distribuida entre accionistas minoritarios, aquellos que posean menos de un 5% del capital social, o un 25% del capital en el supuesto de que el valor de la SOCIMI sea inferior a 8 millones de euros.

- La pérdida del régimen implicará que **no se pueda optar de nuevo** por la aplicación de este régimen fiscal especial, **mientras no haya transcurrido al menos tres años** desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.



Este documento es una recopilación de información general en temas de interés elaborado por PROMER Asesores. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento profesional alguno.