

UN NUEVO TIPO DE ENTIDADES: LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

JESÚS MATA MONTIEL (*)

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN

II. COMPETENCIA NORMATIVA: UNA PRECISIÓN

III. RÉGIMEN SUSTANTIVO: MARCO JURÍDICO

III.1. Forma jurídica

III.2. Objeto social

III.3. Inversión

III.4. Procedencia de rentas

III.5. Contabilización

III.6. Distribución de resultados

III.7. Financiación ajena

IV. RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

IV.1. Régimen fiscal especial

IV.2. Régimen fiscal especial de la sociedad

IV.3. Régimen fiscal especial de los socios

IV.4. Obligaciones de información

IV.5. Régimen fiscal de entrada-salida de este régimen especial

IV.6. Pérdida del régimen fiscal

IV.7. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

V. COMPARATIVA ENTRE LOS RÉGIMENES ESPECIALES QUE REGULAN LAS SOCIMI, LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS Y LAS INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIAS

VI. SUPUESTO DE TRIBUTACIÓN DE UNA SOCIMI CUYO DOMICILIO FISCAL SE ENCUENTRA EN EL PAÍS VASCO

I. INTRODUCCIÓN

La aprobación en el Parlamento de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, publicada en el BOE de 27 de octubre de 2009, supuso dar cobertura jurídica a un tipo de sociedades que, con algunas diferencias, ya operaban en otros países bajo la denominación de REIT (Real Estate Investment Trust).

Esta regulación se ha realizado tanto a nivel sustantivo como a nivel tributario, estableciendo para ello un régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades.

En 1960 el Congreso de los Estados Unidos aprobó la regulación de los REIT, constituyéndose en

(*) Técnico de la Dirección de Administración Tributaria del Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno Vasco.

el primer país en realizarlo. Posteriormente, otros países fueron introduciendo dentro de su ordenamiento regulaciones para sociedades tipo REIT que, si bien en lo sustancial siguen el modelo de Estados Unidos, en la práctica contienen algunas diferencias de regulación entre ellos.

Por tanto, con algunos años de retraso se ha regulado un tipo de entidades que ya operaban en otros países. No obstante, respecto de éstos, lo hace con una diferencia sustancial, cual es la de hacer tributar en sede de la SOCIMI en el momento en el que se acuerde la distribución de dividendos, en contraste con el régimen de exención de tributación en sede REIT regulado en otros países que trasladan la tributación a los socios cuando perciben los dividendos.

Las SOCIMI nacen con la vocación de articular un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y en concreto al mercado de alquiler.

Tal como se señala en el Preámbulo de la Ley, los objetivos que se pretenden alcanzar con este nuevo tipo de sociedades son:

- Fomento del mercado del alquiler elevando su profesionalización
- Facilitar el acceso de las personas a la propiedad inmobiliaria
- Incremento de la competitividad en los mercados de valores, y
- Contribución al dinamismo del mercado inmobiliario.

Si bien el propósito es intervenir en el mercado inmobiliario potenciando el alquiler de inmuebles, estableciendo para ello un marco adecuado para su consecución, sobre todo en el ámbito fiscal, ya

se contaba a nivel tributario con otros regímenes especiales que giran en torno al mercado inmobiliario de alquiler. Estos dos regímenes especiales son el de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y el de Instituciones de Inversión Colectiva de carácter no financiero, cuyas principales características fiscales son señaladas en el apartado V.

II. COMPETENCIA NORMATIVA: UNA PRECISIÓN

Antes de exponer las principales líneas de esta ley que configuran los marcos jurídico y tributario para este nuevo tipo de entidades, se considera oportuno realizar la siguiente observación en relación al ámbito competencial para regular el régimen tributario que les será de aplicación.

El establecimiento mediante la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario de un régimen sustantivo para este nuevo tipo de entidades, ha venido acompañado de la aprobación de un nuevo régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades. Por ello puede afirmarse que, de algún modo, se ha modificado este impuesto regulado por el Real Decreto Legislativo 4/2004 de forma "indirecta", es decir, al margen de la modificación de la propia normativa del Impuesto sobre Sociedades, mediante la incorporación de un nuevo régimen tributario especial en el Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004.

Precisamente el artículo 9 Régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades de la Ley 11/2009 dispone que *"Las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley, se registrarán por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esta Ley, y determinarán la base imponible del período impositivo de acuerdo con la*

normativa vigente en el último día de dicho período”.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que el Impuesto sobre Sociedades es un tributo concertado de normativa autónoma para los sujetos pasivos que, con carácter general, tengan su domicilio fiscal en el País Vasco, tal como se establece en el artículo 14 de la Ley 12/2002, de 23 de mayo, por la que se aprueba el Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco, siendo la potestad para aprobar un régimen fiscal igual o similar a éste en el ámbito del País Vasco competencia de las Instituciones competentes de cada uno de los Territorios Históricos.

Por ello, si bien la potestad normativa en el Impuesto sobre Sociedades se encuentra claramente delimitada en el Concierto Económico, se entiende que hubiera sido más correcto haber recogido en la Ley 11/2009 de forma expresa la coexistencia de otros regímenes fiscales, de manera análoga a la fórmula utilizada en otras disposiciones normativas, como la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas que en la Disposición adicional decimotercera “Regímenes forales” establece que “esta ley se aplicará sin perjuicio de los específicos regímenes forales vigentes en materia tributaria establecidos en las normas y convenios vigentes en la materia” y, más recientemente, en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros que en el apartado 9 del artículo 7 “Régimen fiscal” señala que “Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de concierto y convenio económico en vigor, respectivamente, en los territorios históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra”.

Con efectos de 1 de enero de 2011 los tres Territorios Históricos han aprobado en sus respectivas

Normas Forales de medidas tributarias para 2011 un régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades para este tipo de entidades que, salvo alguna pequeña diferencia, es prácticamente idéntico al de Territorio Común¹.

III. RÉGIMEN SUSTANTIVO: MARCO JURÍDICO

Las características más reseñables son:

III.1. Forma jurídica

Deben revestir la forma de sociedades anónimas cotizadas con un capital social mínimo de 15 millones de euros, debiendo haber únicamente una clase de acciones.

Las acciones deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea o Espacio Económico Europeo.

Al tratarse de sociedades anónimas, y sin perjuicio de lo dispuesto en esta Ley, se regirán por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio², y por la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

¹ Álava lo ha aprobado mediante la Norma Foral 15/2010, de 20 de diciembre, de medidas tributarias para el año 2011 (BOTH A n° 147, de 29 de diciembre de 2010).

En Bizkaia se ha aprobado mediante la Norma Foral 4/2010, de 22 de diciembre, por la que se aprueban medidas tributarias para 2011 (BOB n° 248, de 28 de diciembre de 2010).

Y por último, Gipuzkoa lo ha llevado a cabo a través de la Norma Foral 5/2010, de 23 de diciembre de 2010, por la que se aprueban determinadas modificaciones tributarias (BOG n° 247, de 28 de diciembre de 2010).

² Si bien en la Ley 11/2009 se hace referencia al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, este Real Decreto Legislativo ha sido derogado mediante la Disposición Derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2010 (BOE n° 161, de 3 de julio de 2010).

El artículo 79 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital establece que: "Las acciones en que se divida el capital de la sociedad anónima deberán estar íntegramente suscritas por los socios, y desembolsado, al menos, en una cuarta parte el valor nominal de cada una de ellas en el momento de otorgar la escritura de constitución de la sociedad o de ejecución del aumento del capital social".

Si se realizan aportaciones no dinerarias, cualquiera que sea su naturaleza, tanto en la constitución como en ampliaciones de capital, el artículo 67 de este Real Decreto Legislativo 1/2010 dispone que "habrán de ser objeto de un informe elaborado por uno o varios expertos independientes con competencia profesional, designados por el Registrador Mercantil del domicilio social (...). El valor que se dé a estas aportaciones en la escritura social no podrá ser superior a la valoración realizada por los expertos".

La obligación por la que las acciones de una SO-CIMI tienen que estar admitidas a negociación en un mercado regulado permite garantizar la liquidez para el inversor, sobre todo al pequeño y mediano accionista, a quienes está dirigida preferentemente esta figura societaria tal como se expone en el Preámbulo de la Ley.

III.2. Objeto social

Su actividad principal –objeto social– se concreta en las siguientes operaciones:

- Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo esta última la rehabilitación de edificaciones.

La rehabilitación de edificaciones deberá realizarse en los términos establecidos en el artículo

20.1.22 de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Este artículo fue modificado por el Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, para el impulso de la recuperación económica y el empleo (BOE nº 89, de 13 de abril de 2010) a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda de la propia Ley 11/2009, por la que se dispuso que el Gobierno aprobaría antes de finalizar el ejercicio (2009) una norma reglamentaria con objeto de ampliar el ámbito objetivo del concepto de rehabilitación, precisando el término "obras análogas". Es decir, la definición de obras análogas no se realizó vía reglamentaria, sino a través de la modificación de la propia Ley del IVA.

Así, quedan definidas las obras de rehabilitación como aquéllas que reúnan los siguientes requisitos:

- 1.º Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.
- 2.º Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

Por otra parte, se considerarán como obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:

- a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- c) Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- d) Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- e) Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

Por último, se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisociable y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

- a) Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
- b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
- c) Las obras de rehabilitación energética.

Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.

- Tenencia de participaciones en:
 - Otras SOCIMI o entidades no residentes con igual objeto social y sometidas a un régimen similar respecto de la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de resultados (REIT).
 - Entidades, residentes o no, cuyo objeto social sea la adquisición de inmuebles para su arrendamiento y sometidas a un régimen similar respecto de la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de resultados, a las que se les impone una serie de requisitos:
 - No pueden participar en otras entidades.
 - No pueden realizar la actividad de promoción de inmuebles, debiendo únicamente orientar su actividad a la adquisición de inmuebles para su posterior arrendamiento.
 - Las participaciones representativas de su capital tienen que ser nominativas.
 - La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes con igual objeto, es decir, REIT.
 - Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias.

La Disposición Adicional primera de la Ley 11/2009 establece la posibilidad de que las Insti-

tuciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias puedan transformarse en SOCIMI, y viceversa, cumpliendo lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital³ y en la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva.

Cuando se trate de entidades no residentes, debe cumplirse que exista un efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que tengan la residencia y, además, los inmuebles que posean y se encuentren situados en el extranjero deben tener naturaleza análoga a los situados en territorio español. Respecto de estos últimos, es importante resaltar que la ley no establece limitación alguna en cuanto al número de inmuebles que pueden encontrarse situados en el extranjero.

Se permite a las SOCIMI realizar otras actividades accesorias, además de las actividades que constituyen su objeto social principal, señalando como límite que las rentas que se obtengan por la realización de dichas actividades no superen el 20% de las rentas totales obtenidas en cada periodo impositivo.

III.3. Inversión

Ya que la finalidad de estas sociedades es intervenir en el mercado inmobiliario, se les ha impuesto como requisito el que un elevado porcentaje de su activo deba estar invertido en dicho sector. Así, al menos el 80% del valor del activo tiene que estar invertido en inmuebles, terrenos destinados a la actividad de promoción, siempre que la promoción se inicie en los tres años siguientes a su adquisición, o en participaciones en las sociedades anteriormente citadas, permitiéndose que el porcentaje de diversificación se compute sobre el balance consolidado cuando la SOCIMI sea dominante de un grupo, integrando dicho grupo únicamente la SOCIMI y las entidades

³ Tal como se ha señalado anteriormente, la Ley de Sociedades Anónimas a la que se hace referencia fue derogada por la Ley de Sociedades de Capital.

participadas que constituyen su objeto social.

El valor del activo se determinará:

- Según la media de los balances individuales, o en su caso,
- Según balances consolidados trimestrales del ejercicio.

Se permite la sustitución del valor contable por el valor de mercado, el cual será de aplicación en todos los balances del ejercicio.

Al establecerse un plazo de reinversión de 3 años para los beneficios obtenidos en la transmisión de inmuebles y acciones y participaciones en entidades que constituyen su objeto social y no distribuidos (ver apartado III.6), no se computará el dinero o derechos de crédito procedentes de transmisiones realizadas en un ejercicio o anteriores en tanto en cuanto no se haya cumplido dicho plazo de reinversión.

A los efectos de la aplicación de esta Ley, se excluyen los siguientes bienes inmuebles:

- Los de características especiales a efectos catastrales que según el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del catastro inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, son:
 - Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
 - Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
 - Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.

- Los aeropuertos y puertos comerciales.
- Aquéllos cuyo uso se ceda a terceros mediante contratos que cumplen los requisitos, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, para ser considerados como de arrendamiento financiero.

Si bien todos los bienes adquiridos lo han de ser bajo el título de propiedad (en particular, la resultante de derechos de superficie, vuelo o subedificación, inscritos en el Registro de la Propiedad y durante su vigencia), también, en concordancia con la exclusión anterior aunque en sentido contrario, se entienden incluidos cuando los bienes son poseídos en virtud de contratos que cumplen los requisitos, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, para ser considerados como de arrendamiento financiero.

El Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), establece en el artículo 115 un régimen especial fiscal aplicable a determinados contratos de arrendamiento financiero, remitiendo a los efectos de la consideración de contratos de arrendamiento financiero a lo dispuesto en la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

Así, la Disposición Adicional Séptima de la Ley 26/1988 establece que *“Tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas a que se refiere el número 2 de esta disposición. Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de*

servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario.

Cuando por cualquier causa el usuario no llegue a adquirir el bien objeto del contrato, el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario, sin que el principio establecido en el párrafo anterior se considere vulnerado por la circunstancia de no haber sido adquirido el bien de acuerdo con las especificaciones de dicho nuevo usuario”.

Respecto de los plazos de mantenimiento, la ley exige que los inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados al menos 3 años, siendo de 7 años cuando hayan sido promovidos por la sociedad, mientras que las acciones o participaciones en la que pueden invertir deberán mantenerse en el activo al menos durante 3 años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen especial.

Por último, se establece que, al menos, deben tener 3 inmuebles en el activo sin que ninguno de ellos pueda representar más del 40% del activo en el momento de la adquisición.

III.4. Procedencia de rentas

Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de participaciones e inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social, una vez transcurridos los plazos de mantenimiento exigidos señalados en el apartado anterior, deben provenir del arrendamiento de inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios de dichas participaciones. Porcentaje que se calculará sobre el resultado consolidado en aquellos supuestos en los que la sociedad sea dominante de un grupo.

Tal como se expuso anteriormente, se permite que un 20% de las rentas procedan de actividades accesorias.

III.5. Contabilización

Dado que se trata de un régimen complejo, debe mantenerse un control exhaustivo sobre la aplicación correcta de este régimen, por lo que establece una contabilización separada para la actividad de arrendamiento y la de promoción para cada inmueble, y también para las operaciones procedentes de otras actividades.

III.6. Distribución de resultados

La Ley establece las reglas aplicables para la distribución de resultados en el artículo 6.

Tal como señala el Preámbulo de la Ley, este tipo de figura está dirigida preferentemente al pequeño y mediano accionista, proporcionándoles un nuevo instrumento en el que puedan diversificar los activos en los que invierten, por lo que es necesario ofrecer algún tipo de incentivo que atraiga a este colectivo. Éste se consigue a través de la obligatoriedad de distribución anual de unos porcentajes mínimos de los beneficios, según sea su procedencia, debiéndose tomar el acuerdo de distribución en los seis meses siguientes posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonar el dividendo dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo:

- Al menos el 90% de los beneficios que no procedan de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en cualquiera de las entidades en las que pueden invertir y que constituyen su objeto social (ver apartado III.2), así como de los que se correspondan con rentas procedentes de las actividades accesorias.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en entidades que constituyen su objeto social, una vez que hayan transcurrido 3 años durante los cuales los inmuebles han permanecido arrendados y 7 años si han sido promovidos por la sociedad, y de 3 años de mantenimiento de las acciones o participaciones. El resto de beneficios deberá reinvertirse en el plazo de los 3 años siguientes a la fecha de transmisión.
- Si no se reinvirtiesen, deberán distribuirse junto a los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finalice el plazo de reinversión.
- Y si se transmitiesen los bienes objeto de reinversión antes del plazo de mantenimiento, deberán distribuirse dichos beneficios en su totalidad junto a los beneficios, en su caso, procedentes del ejercicio en que se hayan transmitido.
- El 100% del beneficio procedente de dividendos y participaciones en beneficios distribuidos por entidades que constituyen su objeto social.

No existe obligación de distribución de los beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo general, que se corresponden con:

- Rentas procedentes, bien de la transmisión de inmuebles o participaciones afectos a su objeto social, bien del arrendamiento, cuando el adquirente o arrendatario sea entidad vinculada perteneciente al mismo grupo o resida en paraíso fiscal,
- Rentas que procedan de la transmisión de inmuebles o participaciones afectos cuando se incumple el requisito de permanencia,

- Rentas que proceden de operaciones que no determinen un resultado por aplicación de la normativa contable, y
- Rentas procedentes del arrendamiento de inmuebles cuando se produce el incumplimiento del requisito de permanencia (3 o 7 años).

Asimismo, habrá de estarse a lo dispuesto anteriormente cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios obtenidos en un ejercicio en el que fue aplicado este régimen especial.

En consonancia con la política de remuneración al accionista en un porcentaje elevado de los beneficios obtenidos en un ejercicio, se limita el importe del que deberá estar dotada la reserva legal, de carácter obligatorio tal como dispone el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por ello, el importe mínimo del que deberá estar dotada la reserva legal, que tal como dispone el artículo 274 del citado Real Decreto Legislativo 1/2010 *“en todo caso, una cifra igual al diez por ciento del beneficio del ejercicio se destinará a la reserva legal hasta que esta alcance, al menos, el 20 % del capital social”*, se convierte en el techo del que deberá estar dotada en este tipo de sociedades. Así, la Ley 11/2009, establece que la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial, no podrá exceder del 20% del capital social, ni se pueden establecer estatutariamente otras reservas de carácter indisponible.

III.7. Financiación ajena

Se fija que el saldo no puede ser superior al 70% del activo, no computándose dentro de dicho límite la cuantía de la financiación que pueda obtenerse en

virtud de lo que establece la normativa del régimen de protección pública de vivienda.

Al igual que lo expuesto en el apartado III.3 Inversión, se permite que dicho porcentaje se calcule sobre los balances individuales o consolidados.

Se permite la sustitución del valor contable por el valor de mercado, el cual será de aplicación en todos los balances del ejercicio.

IV. RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

IV.1. Régimen fiscal especial

La Ley establece las reglas generales para aplicar este régimen especial en el artículo 8.

Aun cumpliéndose los requisitos exigidos dentro del marco jurídico para poder considerar a una sociedad como SOCIMI, la aplicación del régimen fiscal especial regulado en la presente Ley es optativa, debiendo ser comunicada su aplicación a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente a su domicilio fiscal antes de los 3 últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo. El acuerdo por el que la entidad opta por aplicar el régimen fiscal especial deberá ser adoptado por la junta general de accionistas.

La aplicación de este régimen fiscal se realizará en el periodo impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y sucesivos que concluyan antes de la comunicación de la renuncia a la aplicación de este régimen.

Se declara la incompatibilidad con el resto de regímenes especiales previstos en el Impuesto sobre Sociedades, excepto con los siguientes:

- Fusiones, escisiones, aportaciones de activos,

canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea,

- Transparencia fiscal internacional, y
- Determinados contratos de arrendamiento financiero.

IV.2. Régimen fiscal especial de la sociedad

Se encuentra regulado en el artículo 9 de la Ley.

Exención

Se establece una exención del 20% de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas siempre que más del 50% del activo esté formado por viviendas. De esta forma se estimula la inversión en vivienda para su posterior arrendamiento, y no en el resto de inmuebles (residencias, locales, etc) en que pueden invertir, con objeto de impulsar el acceso a una vivienda en régimen de alquiler, política extendida en otros países pero no tanto aquí, en la que prima el acceso en régimen de propiedad.

Devengo

Habrà de estarse a lo dispuesto por el artículo 27 de la LIS, artículo que ha sido modificado por la propia Ley 11/2009, por el cual se establecen dos fechas distintas en las que se producen el devengo del impuesto, siempre y cuando la sociedad haya optado por la aplicación de este régimen fiscal especial:

- Día del acuerdo de la junta general de accionistas de distribución de beneficios, que deberá realizarse dentro de los seis meses siguientes posteriores a la conclusión de cada

ejercicio: para la base imponible gravada al tipo reducido del 19%.

- Último día del periodo impositivo: para las rentas sujetas al tipo general (haya o no acuerdo de distribución), así como cuando la sociedad obtiene pérdidas, no haya beneficio repartible o disponga de reservas de forma diferente a su distribución.

Tipos de gravamen

Se establecen dos tipos:

- Al tipo reducido del 19%: por la parte de la base imponible del periodo impositivo que se corresponda proporcionalmente con el dividendo cuya distribución se haya acordado en relación con el beneficio obtenido en el ejercicio, teniéndose en cuenta, en su caso, las cantidades distribuidas a cuenta (el resto de beneficios no serán gravados mientras no sean objeto de distribución); a estos efectos, en dicha base imponible y beneficios no se incluirá la procedente de rentas sujetas al tipo general.
- Al tipo general:
 - las rentas procedentes, bien de la transmisión de inmuebles o participaciones afectos a su objeto social, bien de su arrendamiento, cuando el adquirente o arrendatario sea una entidad vinculada perteneciente al mismo grupo o resida en paraíso fiscal,
 - las rentas que procedan de la transmisión de inmuebles o participaciones afectos cuando se incumple el requisito de permanencia,

- las rentas procedentes de operaciones que no determinen un resultado por aplicación de la normativa contable, y
- las rentas procedentes del arrendamiento de inmuebles cuando se produce el incumplimiento del requisito de permanencia (3 o 7 años).

En este supuesto, procede regularizar la tributación de las rentas procedentes del arrendamiento de los inmuebles que formaron parte de la base imponible que tributó al tipo del 19%, correspondiente a los ejercicios anteriores en los que fue de aplicación el régimen especial. Por tanto, en el ejercicio en el que se produce el incumplimiento habrá que ingresar la suma de: a) cuota de dicho ejercicio resultante de aplicar el tipo general a las rentas procedentes del arrendamiento, b) importe resultante de aplicar el porcentaje del 11 o del 15% (rentas parcialmente exentas) a las rentas que, formando parte de la base imponible, tributaron en los anteriores periodos impositivos al tipo reducido, sin perjuicio de los intereses de demora que resulten de aplicación, y c) importe que resulte de aplicar el tipo general a las rentas correspondientes a beneficios no distribuidos derivados del arrendamiento de dichos inmuebles en los ejercicios anteriores.

Esta regularización procedería también cuando, antes de cumplirse el plazo de mantenimiento de 3 o 7 años, la sociedad pasara a tributar por otro régimen diferente en el Impuesto sobre Sociedades.

Si bien la ley exige practicar la regularización en los supuestos de incumplimiento

del plazo de mantenimiento de los inmuebles, sin pérdida del régimen especial (ver apartado IV.6), cuando el incumplimiento se produce respecto del plazo de mantenimiento de las participaciones que constituyen su objeto social (3 años) la ley no establece regularización alguna.

Autoliquidación

Aunque tal como se ha señalado anteriormente el devengo del impuesto difiere dependiendo que se trate de rentas sometidas al tipo reducido o al tipo general, la autoliquidación es única, en la cual se incluirán:

- La base imponible correspondiente a beneficios y reservas distribuidos y a las reservas dispuestas, que tributan al tipo reducido.
- Las rentas sujetas al tipo general.

Ello quiere decir que, mientras las rentas sujetas al tipo general tributarán en su totalidad, con independencia de que hayan sido objeto de distribución o no a los accionistas, respecto de las rentas sujetas al tipo reducido solo tributará aquella parte de la base imponible que se corresponda con beneficios distribuidos, difiriendo la tributación del resto de base imponible correspondiente al beneficio no distribuido, bien hasta el ejercicio en que sea objeto de distribución, bien hasta que la sociedad deje de tributar en este régimen fiscal especial.

En cuanto al plazo para presentar la autoliquidación, la ley establece como plazo el mismo que se señala con carácter general en el artículo 136 de la LIS. Es decir, deberá presentarse en los 25 días naturales siguientes a los seis meses posteriores a la conclusión del periodo impositivo.

La ley añade que la presentación de la declaración también deberá realizarse aun cuando la sociedad haya generado pérdidas (por lo tanto, no hay beneficio a repartir) o no haya obtenido beneficio repartible, en cuyo caso, sería objeto de autoliquidación la base imponible positiva obtenida en el mismo periodo impositivo, tributando al tipo general.

Retenciones y pagos fraccionados

No se someterán los dividendos distribuidos a retención o ingreso a cuenta, cualquiera que sea la naturaleza del socio que los perciba. La Ley no hace distinción en cuanto a la procedencia de los beneficios distribuidos y su tributación, sea al tipo reducido o al tipo general, supuesto en los que no hay obligación de distribución, por lo que desde el momento en que se acuerda su distribución queda exceptuada de la obligatoriedad de someterlas a retención o ingreso a cuenta.

Existe obligación de efectuar pagos fraccionados, para lo cual deberán aplicar obligatoriamente la modalidad establecida en el artículo 45.2 de la LIS. Así, el importe se obtendrá de aplicar el porcentaje que se determine en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, que en 2011 es del 18% (artículo 73 de la Ley 39/2010 de PGE 2011) sobre la base de cálculo resultante de minorar la cuota íntegra del último período impositivo cuyo plazo reglamentario de declaración estuviese vencido el primer día de los 20 naturales de los meses de abril, octubre y diciembre, en los importes de las deducciones para evitar la doble imposición: interna e internacional, bonificaciones y deducciones que sirven para incentivar la realización de determinadas actividades, así como en las retenciones e ingresos a cuenta correspondientes a aquél.

Hay que recordar que una SOCIMI que haya optado por la aplicación de este régimen fiscal especial

puede realizar actividades accesorias sin que tengan que tener relación alguna con la actividad principal. De ello se deriva que puedan participar en el capital de entidades diferentes a las que constituyen el objeto social de una SOCIMI y, en consecuencia, por los dividendos percibidos de esas entidades sería de aplicación las normas generales que regulan las retenciones, estando sujetos a éstas.

Cuantificación de rentas

A los efectos de calcular la renta procedente de cada inmueble o participación, se minorará el ingreso íntegro en el importe de sumar los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y la parte de gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

Deducciones

Se permite que la cuota íntegra total, compuesta por la suma de las cuotas íntegras obtenidas por la aplicación del tipo reducido y del tipo general, sea reducida por las deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV, que son las siguientes:

- Deducciones para evitar la doble imposición (Cap.II): interna e internacional.
- Bonificaciones (Cap.III): rentas obtenidas en Ceuta y Melilla y actividades exportadoras y prestación servicios públicos locales.
- Deducciones que sirven para incentivar la realización de determinadas actividades (Cap.IV):
 - a) I+D+i.
 - b) Fomento de las tecnologías de la información y de la comunicación.

- c) Actividades de exportación.
- d) Inversiones en bienes de interés cultural, producciones cinematográficas, edición de libros, sistemas de navegación y localización de vehículos, adaptación de vehículos para discapacitados y guarderías para hijos de trabajadores.
- e) Inversiones medioambientales.
- f) Gastos de formación profesional.
- g) Creación de empleo para trabajadores minusválidos.
- h) Reinversión de beneficios extraordinarios.
- i) Contribuciones empresariales a planes de pensiones de empleo, a mutualidades de previsión social que actúen como instrumento de previsión social empresarial, a planes de previsión social empresarial o por aportaciones a patrimonios protegidos de las personas con discapacidad.

Hay que tener en cuenta que a la mayoría de las deducciones anteriores se les asignó una fecha en la que quedarían derogadas, tal como establece la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Así:

- Las deducciones correspondientes a las letras b), c), d) –en lo que respecta a sistemas de navegación y localización de vehículos, adaptación de vehículos para discapacitados y guarderías para hijos de trabajadores-, e), f) e i) han quedado derogadas con efectos para

los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2011.

- La deducción correspondiente a la letra d) en lo que respecta a inversiones en producciones cinematográficas, quedará derogada con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2012 (nueva fecha establecida tras la modificación de la Ley 35/2006 por el Real Decreto-ley 3/2009, de 27 de marzo, de medidas urgentes en materia tributaria, financiera y concursal ante la evolución de la situación económica).
- Las deducciones correspondientes a la letra d) en lo que respecta a inversiones en bienes de interés cultural y edición de libros, y la bonificación por actividades exportadoras, quedarán derogadas con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2014.

Una particularidad a tener en cuenta es la referente a la aplicación de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, según se haya cumplido el plazo de mantenimiento (3 años para los inmuebles arrendados o para la tenencia de las acciones o participaciones en otras entidades que constituyen el objeto social de las SOCIMI, y de 7 años cuando los inmuebles han sido promovidos por la propia SOCIMI) o no.

El artículo 42 de la LIS establece la posibilidad de deducir un determinado porcentaje (según el tipo al que tribute la sociedad) de las rentas positivas obtenidas en la transmisión onerosa de determinados elementos patrimoniales integradas en la base imponible cuando, cumpliéndose ciertas condiciones y requisitos, el importe obtenido en la transmisión onerosa se reinvierte en cualquiera de los mismos elementos patrimoniales.

En los casos en los que no se hubieran respetado los plazos de mantenimiento exigidos en la Ley 11/2009 será posible aplicar la deducción por reinversión, tal como está regulada en el citado artículo 42.

En cambio, en los supuestos de transmisión de un bien inmueble o participación una vez que hayan transcurrido los plazos de mantenimiento exigidos, la Ley 11/2009, en su artículo 6, obliga a que se distribuya, al menos, un 50% del beneficio obtenido, debiéndose reinvertir el beneficio obtenido restante (beneficio sin repartir).

En estos supuestos, el artículo 9.4 de la propia ley establece que podrá aplicarse como deducción por reinversión, en las mismas condiciones y requisitos establecidos en el artículo 42 de la LIS, el importe resultante de aplicar un 6% a la renta generada e integrada en la base imponible como consecuencia de la distribución de dividendos correspondiente a los beneficios derivados de dichas transmisiones.

La obligatoriedad por la que la reinversión deberá realizarse en las mismas condiciones y requisitos que el supuesto general (artículo 42 de la LIS) exige que deba reinvertirse el total obtenido en la transmisión, ya que en caso contrario, el importe de la deducción sería proporcional al importe reinvertido.

En consecuencia, la interpretación literal de lo dispuesto en la ley va a exigir a la sociedad, en aquellos supuestos en los que se han superado los plazos de mantenimiento exigidos en la ley y para aplicar la totalidad de la deducción por reinversión, un esfuerzo económico puesto que, por una parte deberán reinvertir la totalidad de lo obtenido en la transmisión, y por otra, deberán distribuir, al menos, el 50% del beneficio obtenido.

Por último, en cuanto al periodo impositivo en el que habrá de practicarse la deducción por rein-

versión una vez transcurridos los plazos de mantenimiento, habrá de estarse, por una parte, a la íntima vinculación de la deducción a la previa integración de la renta correspondiente al beneficio a distribuir en el periodo impositivo en que se acuerde dicha distribución, y por otra, a lo dispuesto en el artículo 42 de la LIS por el que la deducción se practicará en la cuota íntegra del periodo impositivo en que se efectúe la reinversión.

En consecuencia, la deducción se practicaría en el periodo impositivo en que se acuerde la distribución de beneficios, siempre y cuando se haya procedido a realizar la reinversión.

IV.3. Régimen fiscal especial de los socios

Regulado en el artículo 10, el régimen especial es de aplicación obligatoria a los socios en aquellos ejercicios en los que la SOCIMI haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial. Hay que distinguir dos supuestos según se trate de dividendos o de plusvalías obtenidas por la transmisión de acciones o participaciones en el capital de este tipo de sociedades.

Dividendos

Será de aplicación un tratamiento específico a los dividendos procedentes de ejercicios en los que haya sido de aplicación el régimen especial, diferenciando dos supuestos según que los dividendos procedan de beneficios o reservas procedentes de rentas sujetas al tipo reducido o procedan de rentas a las que les haya sido de aplicación el tipo general:

- *Cuando son cargo a beneficios o reservas procedentes de rentas sujetas al tipo reducido del 19%:*
 - Si es un sujeto pasivo del IS o contribuyente del IRNR (con EP): el dividendo debe inte-

grarse en la base imponible elevándolo al íntegro, siendo el resultado de multiplicar el dividendo percibido por $100/81$; no le será de aplicación la deducción para evitar la doble imposición interna (art. 30 de la LIS), pero sí podrán deducir el 19% o el tipo de gravamen por el que tributa (si es inferior) de la renta integrada.

La deducción se aplica, no sobre el dividendo percibido, sino sobre la renta integrada, de manera que lo que se trata es que la renta obtenida por una SOCIMI tenga una tributación efectiva final (suma de la tributación en sede de la SOCIMI y de la tributación en sede del socio) coincidente con el tipo impositivo que le es de aplicación al socio, normalmente al tipo general del 30%.

No obstante, con la aplicación de esta particular regla de actuación, en vez de integrar el dividendo realmente percibido y la eliminación de la doble imposición (art. 30 LIS), al socio le va a suponer el que su tributación efectiva por los dividendos realmente percibidos sea diferente a la que resultaría de esta última según su porcentaje de participación sea inferior, o igual o superior al 5%.

El siguiente cuadro muestra la diferencia para una renta de 100 obtenida por una SOCIMI que integra en su totalidad su BI y que acuerda repartir como dividendo el 100%. La SOCIMI tributará por 19 (19% sobre 100) y repartirá 81 (100 - B° obtenido - menos 19 -impuestos-)

SOCIO SUJETO PASIVO DEL IS		
	< 5%	≥ 5%
Regla especial SOCIMI	13,6% = 11/81 (81 x 100/81 x 30% = 30 - 19 = 11)	13,6% = 11/81 (81 x 100/81 x 30% = 30 - 19 = 11)
Regla general (art. 30 IS)	15% = 12,15/81 (81 x 30% = 24,3 - 12,15 = 12,15)	0% = 0/81 (81 x 30% = 24,3 - 24,3 = 0)

Por último, mientras que el apartado 6 del artículo 30 de la LIS permite que las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra puedan deducirse de las cuotas íntegras de los períodos impositivos que concluyan en los siete años inmediatos y sucesivos, la aplicación de este régimen fiscal especial para los socios no establece dicha posibilidad.

- Si se trata de un contribuyente del IRPF o del IRNR (sin EP): los dividendos quedarán exentos, salvo que, siendo contribuyente

en el IRNR, resida en paraíso fiscal.

- Cuando son cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo general de gravamen:
 - Si es un sujeto pasivo del IS o contribuyente del IRNR (con EP): se aplica el régimen general.
 - Si se trata de un contribuyente del IRPF o del IRNR (sin EP): exentos, salvo que, siendo contribuyente en el IRNR, resida en paraíso fiscal.

La aplicación del régimen general por parte del socio que es sujeto pasivo del IS o contribuyente del IRNR (con EP) se hace extensiva a los supuestos en los que los dividendos proceden de beneficios o reservas de ejercicios en los que no tributó por este régimen especial o a los que procediendo de rentas que han sido gravadas al tipo reducido, su distribución se acuerda en ejercicios en los que la sociedad no aplica este régimen fiscal especial.

Es importante destacar que, mientras que para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o contribuyentes del IRNR (con EP) el tratamiento tributario es diferente según sea la procedencia del dividendo percibido, la exención en el IRPF o IRNR (sin EP) es indiferente de la procedencia de los dividendos, tanto si se corresponden con rentas sujetas al 19% o al tipo general.

En lo que respecta a la exención en la tributación de los dividendos cuando el receptor es contribuyente en el IRPF, cabe realizar la siguiente observación.

El artículo 7 de la Ley 35/2006 del IRPF establece la exención en concepto de dividendos y participaciones en beneficios, en general, con el límite de 1.500 euros anuales. Con esta medida se intentó paliar, sobre todo para las rentas bajas, el efecto negativo que supuso el cambio normativo en la tributación de las rentas del ahorro con la reforma tributaria de 2007, entre las cuales se incluye la de los dividendos, ya que con anterioridad para eliminar la doble imposición a los dividendos percibidos se les aplicaba un porcentaje multiplicador para su integración en la base imponible para luego aplicarse una deducción de la cuota íntegra.

Sin embargo, la exención contemplada para los dividendos procedentes de una SOCIMI, cuando el receptor es contribuyente del IRPF o IRNR (sin EP),

no se ve limitada por importe alguno. Son dividendos cuya exención únicamente está condicionada por su procedencia (de una SOCIMI), siempre y cuando haya optado por aplicar el régimen fiscal especial, con la que se intenta cumplir con el objetivo de que la tributación efectiva "se realice en sede del socio"⁴, teniendo en cuenta el tipo de gravamen reducido por el que ha tributado la SOCIMI coincide que en la mayoría de los casos con el tipo de gravamen de las rentas del ahorro en el IRPF (19% para una base liquidable menor a 6.000 euros), circunstancia reforzada por la no sujeción a retención o ingreso a cuenta de los dividendos.

Por ello puede plantearse la duda de si, ante supuestos en los que en el mismo ejercicio concurre la percepción de dividendos procedentes, unos de entidades diferentes a una SOCIMI, y otros de SOCIMI que superan por sí mismos o sumados a los percibidos de la otra entidad el importe límite de 1.500 euros anuales, los dividendos percibidos de una SOCIMI consumen o no dicho importe.

Dado que la finalidad en el establecimiento de la exención para los dividendos tiene un fundamento diferente según que la procedencia sea de una SOCIMI o de otro tipo de entidad, parecería razonable pensar que el límite de los 1.500 euros anuales operase únicamente respecto de los dividendos procedentes de sociedades distintas de una SOCIMI.

Transmisión de participaciones en estas entidades

Es necesario que las rentas obtenidas por estas transmisiones deban ponerse de manifiesto en ejercicios en los que la sociedad haya optado por aplicar este régimen fiscal especial. En este caso únicamente habrá que atender a la condición del transmitente:

⁴ Realmente mientras que en las REIT se encuentran exentas, total o parcialmente, del Impuesto sobre Sociedades, cumpliéndose el objetivo de tributar en sede del socio, en las SOCIMI no se produce realmente dicha tributación en destino, sino en origen.

- Sujeto pasivo del IS o contribuyente del IRNR (con EP): depende que la plusvalía se corresponda con beneficios no distribuidos generados por la sociedad durante todo el tiempo de tenencia de la participación procedentes de rentas sujetas al tipo general o al tipo reducido del 19%. Por tanto, habrá que diferenciar que parte de la plusvalía corresponde con cada tipo de rentas:

- Respecto de las primeras, rentas sujetas al tipo general, se integrará la plusvalía en la base imponible pudiéndose aplicar una deducción en la cuota íntegra para evitar la doble imposición en los términos del artículo 30.5 de la LIS.
- Si la procedencia son rentas sujetas al tipo reducido, se integrará en la base imponible el importe resultante de multiplicar la renta obtenida por 100/81, pudiéndose aplicar una deducción de la cuota íntegra del 19% o del tipo de gravamen del sujeto pasivo, si es menor.

Al igual que lo comentado en el apartado del tratamiento de los dividendos, la aplicación del régimen especial y no la eliminación de la doble imposición interna según el régimen general establecido en el IS, le resulta perjudicial al socio cuando el porcentaje de participación del socio en la SOCIMI es igual o superior al 5%.

En el supuesto que la transmisión originase una pérdida patrimonial y la participación transmitida se hubiese adquirido a una entidad o persona vinculada, la pérdida no será deducible hasta el importe de la renta exenta que obtuvo dicha entidad o persona vinculada en la transmisión de esa participación.

- Contribuyente IRPF o IRNR sin EP (salvo residencia paraíso fiscal): si resulta una pérdida patrimonial sólo computa el exceso sobre los dividendos exentos percibidos durante el año anterior a la transmisión, y si se produce ganancia patrimonial, estará exenta con el siguiente límite (diferencia positiva):

[10% x V.Adquisición x nº años tenencia durante los que se haya aplicado el régimen especial] menos [Dividendos exentos percibidos durante el tiempo de tenencia de la participación transmitida].

En los supuestos en los que la participación se hubiera adquirido a una entidad vinculada, no estaría exenta hasta el importe de la pérdida que obtuvo dicha entidad en la transmisión de esa participación.

Para aquellos periodos impositivos en los que, no aplicándose el régimen fiscal especial por parte de una SOCIMI, se ha generado una renta de la transmisión de acciones o participaciones de dicha sociedad, el tratamiento tributario aplicable a esa renta será el régimen fiscal general del impuesto correspondiente a la naturaleza del socio.

IV.4. Obligaciones de información

Dado que se trata de un régimen complejo, es necesario establecer un riguroso control que permita un seguimiento de las rentas obtenidas y los beneficios fiscales que han sido aplicados. Para ello, la ley obliga a crear un apartado especial en la Memoria que, con la denominación *Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009*, deberá contener la siguiente información:

- Beneficios aplicados a reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación de

este régimen fiscal.

- Beneficios aplicados a reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, diferenciando la parte que procede de rentas gravadas al tipo general de gravamen, de rentas que estarían sujetas al tipo reducido, así como la procedente de la transmisión de inmuebles y participaciones afectos a su objeto social principal, mencionando en cada ejercicio la cantidad reinvertida y la pendiente de reinvertir. Deberá identificarse de forma separada el ejercicio del que proceden dichos beneficios, el importe del beneficio total del ejercicio así como la base imponible, diferenciando en ese beneficio y base imponible la que procede de rentas parcialmente exentas y las sujetas al tipo general de gravamen.
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede, en su caso, de rentas gravadas al tipo general de gravamen. Deberá identificarse el beneficio obtenido en el mismo así como la base imponible, diferenciando en ese beneficio y base imponible la que procede de rentas sujetas al tipo general de gravamen.
- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada de entre las señaladas en los dos primeros guiones, así como la base imponible asociada a esos dividendos.
- Fecha de acuerdo de distribución de dividendos, tanto con cargo a beneficios obtenidos en cada ejercicio como de ejercicios anteriores.

- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial y de las participaciones en el capital de entidades que constituyen el objeto social.
- Identificación de los activos que computan dentro del 80% exigible por ley.
- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del período impositivo correspondiente a ese ejercicio.

El incumplimiento de las obligaciones de información señaladas anteriormente constituye infracción tributaria estableciéndose una serie de sanciones pecuniarias según se trate el incumplimiento.

IV.5. Régimen fiscal de entrada-salida de este régimen especial

En el artículo 12 se establecen determinadas reglas de aplicación a las sociedades que opten por aplicar este régimen especial estando tributando por otro régimen distinto, y viceversa.

Sociedades que, tributando por otro régimen, opten por la aplicación de este régimen fiscal especial

Las reglas son:

- Compensación de las bases imponibles negativas pendientes de compensación en el

momento de aplicación de este régimen especial, con rentas positivas obtenidas en períodos impositivos posteriores.

- Transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen: la renta obtenida 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 de este régimen especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades que constituyen su objeto social así como al resto de elementos del activo.
- Deducción en la cuota íntegra de las deducciones pendientes de aplicar.

Sociedades que, tributando por este régimen fiscal especial, pasan a tributar por otro régimen distinto

Las reglas son:

- Compensación de las bases imponibles negativas pendientes de compensación procedentes de períodos impositivos en los que fue de aplicación el régimen fiscal especial con rentas positivas obtenidas en los períodos impositivos en que la sociedad pase a tributar por otro régimen distinto.
- Las bases imponibles que se correspondan con beneficios no distribuidos de la sociedad generados en períodos impositivos en los que fue de aplicación este régimen fiscal especial

que no se correspondan con rentas sujetas al tipo general de gravamen, se integrarán en la base imponible del primer período impositivo en el que la sociedad pase a tributar por otro régimen fiscal distinto, excepto que se distribuyan esos beneficios en este último período en el plazo de los seis meses siguientes a la conclusión del período impositivo, en cuyo caso, sería de aplicación el régimen fiscal especial para la SOCIMI y para los socios.

No obstante, los beneficios obtenidos en el último ejercicio en que sea de aplicación este régimen fiscal especial que no se correspondan con rentas sujetas al tipo general de gravamen, deberán distribuirse obligatoriamente según los porcentajes obligatorios, siendo aplicable el régimen fiscal descrito en el apartado IV.2. En caso contrario, se aplicará el régimen fiscal general en el período impositivo correspondiente a dicho ejercicio.

Caso de que en el primer período impositivo en el que la sociedad deje de tributar por este régimen fiscal especial, adquiera la condición de dependiente de un grupo que tributa en régimen de consolidación fiscal, no serán objeto de eliminación los dividendos distribuidos a que se refieren los dos párrafos anteriores.

- Transmisión de inmuebles poseídos al inicio del período impositivo en que la sociedad pase a tributar por otro régimen fiscal distinto, realizada en períodos en que es de aplicación ese otro régimen: la renta derivada 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 en los que a la sociedad le fue de aplicación este régimen especial, se gravará según lo estable-

cido para las SOCIMI a condición de que se distribuya en forma de dividendos la totalidad del beneficio imputable a esa renta en el plazo de los seis meses siguientes a la conclusión del periodo impositivo, siendo aplicable a esos dividendos el régimen fiscal establecido para los socios. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades que se tienen para cumplir su objeto social.

- Deducciones en cuota íntegra pendientes de aplicar: se deducirán en los términos establecidos en la LIS.
- Transmisión de participaciones del capital de entidades realizada en periodos impositivos en los que no sea de aplicación a las mismas este régimen fiscal especial: la renta generada estará sujeta al régimen fiscal general del Impuesto que corresponda según la naturaleza del socio. Lo anterior sería igualmente aplicable para los dividendos distribuidos con cargo a reservas cualquiera que sea el ejercicio del que procedan, excepto que sea de aplicación lo establecido en alguno de los guiones anteriores.

IV.6. Pérdida del régimen fiscal

La Ley establece que si se da alguna de las circunstancias que se relacionan a continuación la entidad perderá el régimen fiscal especial:

- Exclusión de negociación en mercados regulados: ya que uno de los requisitos establecidos en la normativa es que las acciones de una SOCIMI deban cotizar en un mercado regulado al objeto de proporcionar liquidez a los accionistas, su exclusión de negociación implicará la imposibilidad de aplicar este régimen especial.

- Incumplimiento sustancial de las obligaciones de información exigidas, excepto que se subsane en la memoria del ejercicio inmediatamente siguiente.
- Falta de acuerdo de distribución y pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos establecidos en la Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos. Tratándose de un régimen especial en el que se exige unos porcentajes mínimos obligatorios de distribución de beneficios, es lógico que su incumplimiento derive en la pérdida de este régimen.
- Renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial. Es un régimen especial voluntario al que cabe renunciar.
- Incumplimiento de cualquier otro de los requisitos establecidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. Únicamente en los supuestos en los que se produzca incumplimiento de los plazos de mantenimiento no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

IV.7. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

Se establecen dos medidas orientadas a impulsar

la constitución de este tipo de sociedades, así como a potenciar la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento, equiparando su tratamiento tributario en este impuesto al que está establecido para la Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias.

Las dos medidas aprobadas son:

- Exención en la modalidad de operaciones societarias de las operaciones de constitución y aumento de capital y de las aportaciones no dinerarias.
- Bonificación del 95% de la cuota por la adquisición de viviendas y por la compra de terrenos para promover viviendas, destinadas en ambos casos para el arrendamiento.

V. COMPARATIVA ENTRE LOS RÉGIMENES ESPECIALES QUE REGULAN LAS SOCIMI, LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS Y LAS INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIAS

Con anterioridad a la aprobación del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI, tanto el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades como las distintas Normas Forales del Impuesto sobre Sociedades de los Territorios Históricos del País Vasco ya contenían la regulación de dos regímenes especiales orientados a cierto tipo de entidades cuyo ámbito de actuación es el del mercado inmobiliario.

La aprobación de este nuevo régimen especial ha supuesto que, en el ámbito estatal, convivan los tres regímenes especiales.

Los dos regímenes especiales aludidos anteriormente son los siguientes:

- Instituciones de Inversión Colectiva, entre las que se incluyen las que operan en el mercado inmobiliario.

La Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (BOE nº 265, de 5 de noviembre de 2003) contiene la regulación del régimen jurídico de este tipo de entidades, si bien, el régimen fiscal especial sólo es aplicable a un cierto tipo que cumple determinados requisitos.

- Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

En la legislación estatal, este régimen especial fue introducido mediante Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica (BOE nº 271, de 12 de noviembre de 2003), si bien fue modificado mediante la Ley 23/2005, de 18 de noviembre, de reformas en materia tributaria para el impulso a la productividad (BOE nº 277, de 19 de noviembre de 2005).

En el ámbito del País Vasco fue introducido en las NNFF del IS mediante las siguientes disposiciones normativas:

- Álava: Norma Foral 33/2005, de 11 de julio, de medidas tributarias de fomento de alquiler de viviendas (BOTH A nº 84, de 27 de julio de 2005).
- Bizkaia: Norma Foral 7/2005, de 23 de junio, de medidas tributarias en 2005 (BOB nº 144, de 1 de agosto de 2005).
- Gipuzkoa: Norma Foral 9/2005, de 27 de octubre, de medidas tributarias de fomento de alquiler de viviendas (BOG nº 208, de 3 de noviembre de 2005).

A continuación se presenta de forma esquemática una comparativa entre el régimen especial de SOCIMI, y los de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y de Instituciones de Inversión Colectiva de carácter inmobiliario, para lo cual, respecto de estos dos últimos regímenes especiales la comparación se ha realizado según su regulación en las Normas Forales del Impuesto sobre Sociedades de los Territorios Históricos del País Vasco, indicando cuando se produzcan las diferencias de regulación con la normativa de Territorio Común:

Forma Jurídica

SOCIMI

Sociedades anónimas cotizadas (las acciones deben estar admitidas a negociación en mercados regulados de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo).

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

No se establece que deban adoptar determinada forma societaria.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

Pueden ser de los siguientes tipos:

- Sociedades de inversión inmobiliaria: sociedades anónimas (sólo pueden adoptar la forma de capital fijo).
- Fondos de inversión inmobiliaria: se trata de patrimonios separados sin personalidad.

Capital Social

SOCIMI

Importe mínimo de 15 millones de euros.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

El capital mínimo será el exigible según disponga la normativa aplicable al tipo de entidad de que se trate.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

- Sociedades de inversión inmobiliaria: 9 millones de euros (en caso de sociedades por compartimentos, el capital de cada uno de ellos debe ser 2,4 millones de euros, sin que el capital total sea inferior a 9 millones de euros).
- Fondos de inversión inmobiliaria: patrimonio mínimo inicial de 9 millones de euros, totalmente desembolsados (en caso de sociedades por compartimentos, el patrimonio de cada uno de ellos debe ser 2,4 millones de euros, sin que el patrimonio total sea inferior a 9 millones de euros)

Objeto Social

SOCIMI

- Actividad principal: adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana (viviendas, locales comerciales, residencias, hoteles, garajes, oficinas, etc) para arrendar, actividades de rehabilitación, y/o tenencia de participaciones en otras SOCIMI, IIC Inmobiliarias o entidades sometidas a un régimen similar.
- Otras actividades: puede realizar actividades accesorias cuyas rentas no deben superar el 20% de las obtenidas en cada periodo impositivo.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

Actividad principal: arrendamiento de viviendas.

En Territorio Común se establece de forma expresa que las viviendas a arrendar deben haber sido construidas, promovidas o adquiridas por las sociedades, mientras que en País Vasco no se indica nada.

Otras actividades: compatibilidad con inversión en locales de negocios y plazas de garaje para el arrendamiento, siempre que su valor contable conjunto no exceda del 20% del valor contable total de las inversiones en vivienda.

En Territorio Común se permite la realización de actividades complementarias cuyo límite se establece en que el 55% de las rentas obtenidas (excluidas las derivadas de transmisiones de inmuebles arrendados) deben tener derecho a la aplicación de bonificación establecida para las rentas que provienen del arrendamiento de viviendas.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

Actividad principal: inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Se consideran inversiones:

- En inmuebles finalizados: se entienden incluidas las inversiones en una sociedad cuyo activo está constituido mayoritariamente por inmuebles, siempre que la adquisición tenga como objeto disolverla en el plazo de 6 meses y el inmueble sea objeto de arrendamiento, y las inversiones en entidades de arrendamiento de viviendas.

- En inmuebles en fase de construcción.
- Compra de opciones de compra cuando el valor de la prima no supere el 5% del precio de ejercicio del inmueble.
- Titularidad de cualesquier derechos reales sobre bienes inmuebles que permitan su arrendamiento.
- Titularidad de concesiones administrativas que permita el arrendamiento de inmuebles.

Otras actividades: inversión en valores negociados en mercados secundarios (Ver apartado "Requisitos de inversión").

Requisitos de inversión

SOCIMI

Inversión: al menos el 80% en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, terrenos para la promoción de inmuebles destinados al arrendamiento (debe iniciarse dentro de los 3 años siguientes a su adquisición) y participaciones en otras SOCIMI, entidades sometidas a régimen similar o IIC Inmobiliarias.

Situación de los inmuebles: se permite que estén situados en el extranjero, pero deben tener naturaleza análoga a los situados en territorio español.

Nº Inmuebles: deben tener al menos 3 inmuebles en el activo, sin que ninguno de ellos represente más del 40% del activo en el momento de la adquisición (este cómputo se determinará sobre balance consolidado del grupo, en su caso).

Plazo: deben permanecer arrendados al menos 3 años, y 7 si son promovidos por la sociedad. En

cuanto a las acciones/participaciones deben mantenerse al menos 3 años.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

Inversión: si bien la normativa no dispone de manera expresa el porcentaje mínimo de inversión en vivienda, habrá de estarse a la regla expuesta en el apartado anterior "Otras actividades".

Así, la inversión en vivienda será el resultado de minorar el valor contable total de las inversiones de la sociedad en el importe del valor contable de las inversiones en locales de negocio y garajes, calculado de acuerdo a dicha regla.

Situación de las viviendas: en territorio español.

Nº Inmuebles: deben estar arrendadas u ofrecidas en arrendamiento en todo momento un nº igual o superior a 10 (propiedad de la entidad), estableciéndose que el 90% no deben superar los 110 m².

En Territorio Común la superficie de cada vivienda no debe exceder de 135 m².

Plazo: no se indica plazo.

En Territorio Común durante al menos 7 años deben permanecer arrendadas u ofrecidas en arrendamiento (sea cual sea su origen)

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

Sociedades de inversión inmobiliaria:

- 90%, al menos, del promedio anual de saldos mensuales en bienes inmuebles.
- resto, en valores negociados.

Fondos de inversión inmobiliaria:

- 70%, al menos, del promedio anual de saldos mensuales en bienes inmuebles.
- coeficiente de liquidez mínimo del 10% del activo total del mes anterior (debe cumplirse en los meses en los que exista derecho de reembolso).
- resto, en valores negociados.

Nº Inmuebles: aunque tanto la Ley como el Reglamento de IIC no establecen nº mínimo de inmuebles, reglamentariamente se dispone que ningún bien, incluidos los derechos sobre él, podrá representar más del 35% del patrimonio total en el momento de su adquisición (se considera como único inmueble todos los integrados en un mismo edificio).

Plazo: deben permanecer arrendados al menos 3 años, y 7 si son promovidos por la sociedad (NFIS).

Contabilización

SOCIMI

Se exige la contabilización separada de la promoción inmobiliaria y arrendamiento para cada inmueble, y para otras actividades.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

No se establece nada.

En Territorio Común se exige la contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido para las actividades de promoción inmobiliaria y arrendamiento.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

Se exige la contabilización separada de la promoción y arrendamiento para cada inmueble (exigible en la NFIS).

Financiación

SOCIMI

No puede superar el 70% del activo.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

No se establece límite.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

En ningún momento puede superar el 50% del patrimonio.

Comunicación y aplicación

SOCIMI

Opcional. Comunicación a la Admón. tributaria (antes de los 3 últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo) y aplicación en el periodo impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y sucesivos antes de la renuncia.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

Opcional. Comunicación a la Admón. tributaria (no establece plazo) y aplicación en el periodo impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y sucesivos antes de la renuncia.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

No se requiere comunicación a la Admón. Tribu-

taria. Para dar comienzo a su actividad, deben inscribirse en el registro de la CNMV; una vez inscrita, podrá ampararse en el régimen especial.

Distribución de dividendos

SOCIMI

Obligatoriedad de distribución anual de, al menos, el 90% de los beneficios procedentes del arrendamiento de los inmuebles y participaciones, y de las actividades accesorias; de, al menos, el 50% de los derivados de transmisión de inmuebles y participaciones, debiéndose reinvertir el resto en el plazo de 3 años posteriores a la transmisión; y del 100% de los Bos procedentes de dividendos distribuidos por SOCIMI, IIC Inmobiliarias o entidades con régimen análogo.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

No se establece porcentajes mínimos de distribución.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

No se establece porcentajes mínimos de distribución.

Régimen fiscal de la sociedad

SOCIMI

Exención: del 20% de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas siempre que más del 50% del activo esté formado por viviendas.

Tipo de gravamen: 19% por la parte de base imponible correspondiente a los dividendos distribuidos (tipo del 20% en el País Vasco).

No obstante, tributan al tipo general:

- Rentas procedentes de la transmisión de inmuebles o participaciones afectos a su objeto social principal cuando se incumple el requisito de permanencia, así como cuando el adquirente sea entidad vinculada perteneciente a un mismo grupo o resida en paraíso fiscal.
- Rentas procedentes del arrendamiento cuando el arrendatario sea entidad vinculada perteneciente a un mismo grupo o resida en paraíso fiscal.
- Rentas procedentes de operaciones que no determinen un resultado por aplicación de la normativa contable.
- Respecto de los beneficios no distribuidos, estos no serán objeto de tributación en tanto no sean objeto de distribución.

Hay que tener en cuenta que este tipo de sociedades están obligadas a distribuir unos porcentajes mínimos de los beneficios obtenidos, porcentajes que varían según sea la procedencia de dichos beneficios (ver apartado "Dividendos").

Deducciones/Bonificaciones: se podrán practicar las deducciones para evitar la doble imposición, las bonificaciones (rentas en Ceuta y Melilla, y actividades exportadoras y prestación servicios públicos locales) y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades (I+D+i, fomento tecnologías información y comunicación, actividades de exportación, inversiones en bienes de interés cultural, producciones cinematográficas, edición de libros, sistemas de navegación y localización de vehículos, adaptación vehículos discapacitados y guarderías para hijos de trabajadores, inversiones medioambien-

tales, gastos de formación profesional, creación de empleo para trabajadores minusválidos, reinversión de beneficios extraordinarios, contribuciones empresariales a planes de pensiones de empleo).

Estas deducciones se practicarán en la misma proporción que suponga los dividendos a distribuir entre los Bos obtenidos.

Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios:

- se aplicará exclusivamente respecto de las transmisiones de inmuebles y participaciones, una vez transcurridos los plazos de mantenimiento, siendo el importe que resulte de aplicar el 6% a la renta generada en las operaciones e integrada en la BI.
- puede aplicarse, tratándose de rentas derivadas de transmisión de elementos patrimoniales sujetas al tipo general.

No se someten a retención o ingreso a cuenta los dividendos distribuidos, cualquiera que sea la naturaleza del socio que los perciba.

Incompatibilidad: con el resto de regímenes especiales, excepto con fusiones, transparencia fiscal internacional y determinados contratos de arrendamiento financiero.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

Tipo de gravamen: tipo general.

En el supuesto de que la totalidad de las rentas proviniesen de la actividad de arrendamiento de viviendas el tipo efectivo quedaría en el 2,8% (por aplicación de la bonificación).

Bonificaciones: bonificación del 90% de la CI correspondiente a rentas derivadas del arrendamiento de viviendas y de la intermediación en dichos arrendamientos; también a las rentas derivadas de la transmisión de viviendas, siempre que éstas hubiesen estado efectivamente arrendadas al menos 10 años y no las adquieran los arrendatarios. No será de aplicación si las rentas provienen de personas/entidades vinculadas.

En los supuestos de rentas derivadas de la transmisión de viviendas que se hubieran beneficiado de la bonificación anterior se amplía el plazo de reinversión de 3 a 5 años.

En Territorio Común:

- *Bonificación del 85% de la CI correspondiente a rentas derivadas de arrendamiento de viviendas (90% cuando se derive de arrendamiento de viviendas por discapacitados).*
- *Si se desarrolla una actividad complementaria, las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas (con derecho a bonificación) deben suponer, al menos, un 55% de las rentas totales, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento; en caso contrario, se pierde el derecho a la bonificación.*

Incompatibilidad: con el resto de regímenes especiales, excepto con los de consolidación fiscal, fusiones y transparencia fiscal internacional.

En Territorio Común, además, se exceptiona el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

Tipo de gravamen: 1%, siempre que el número mínimo de accionistas o partícipes sea 100 y se cumplan los siguientes requisitos:

- Si el objeto exclusivo es la inversión en inmuebles urbanos para su arrendamiento:
 - imposibilidad de enajenar los inmuebles que integran el activo hasta transcurrido un plazo, al menos, de 3 años, salvo autorización de la CNMV.
- Si, además de cumplir los requisitos anteriores, desarrollan la actividad de promoción exclusivamente de viviendas para su arrendamiento, con las siguientes condiciones:
 - las inversiones en bienes inmuebles afectas a la actividad de promoción inmobiliaria no puede superar el 20% del activo total.
 - contabilización separada de las actividades de promoción y arrendamiento por cada inmueble.
 - plazo mínimo de 10 años (7 en TC) en los que los inmuebles derivados de la promoción deben permanecer arrendados u ofrecidos en arrendamiento.

Transmisión de inmuebles antes del transcurso de los plazos mínimos de 3 o 7 años: deberá ingresarse los siguientes importes:

- Tributación al tipo general de la renta derivada de la transmisión.
- Aplicación de la diferencia entre el tipo general y el tipo del 1% a las rentas correspondien-

tes al inmueble en cada uno de los periodos impositivos anteriores en los que se hubieran aplicado dicho tipo del 1%.

- Todo ello, sin perjuicio de intereses de demora, recargos y sanciones.

Deducciones: sin derecho a deducción alguna en cuota ni al régimen de no integración de rentas en BI para evitar la doble imposición internacional (únicamente para las que tributen al 1%).

Incompatibilidad: con el régimen de las sociedades patrimoniales.

Régimen fiscal de los socios

SOCIMI

Dividendos: deben ser con cargo a beneficios o reservas de ejercicios en los que haya sido de aplicación este régimen especial.

- Sujeto pasivo IS o contribuyente IRNR (con EP):
 - Integración en BI (la integración se realiza elevando al íntegro el importe contabilizado, que coincide con el percibido, puesto que los dividendos no están sujetos a retención): deben provenir de rentas sujetas al 19%.
 - No es de aplicación deducción para evitar la doble imposición interna, aunque podrá deducirse el 19% o el tipo de gravamen (si es inferior) de la renta integrada.
 - Si los dividendos proceden de rentas que han tributado al tipo general, se aplicará el régimen general (deducción por doble imposición).

- Contribuyente IRPF: exento, con independencia de si proceden de rentas sujetas al 19% o al tipo general.

- Contribuyente IRNR (sin EP): exenta, a excepción que resida en paraíso fiscal.

Rentas de la transmisión de la participación en estas entidades:

- Sujeto pasivo IS o contribuyente IRNR (con EP):
 - Aplicación en la CI de la deducción para evitar la doble imposición interna: dividendos y plusvalías de fuente interna, sobre parte de plusvalía correspondiente a los Bos no distribuidos generados durante el tiempo de tenencia de la participación transmitida que se correspondan con rentas sujetas al tipo general.
 - Para la plusvalía que corresponda a los periodos en los que se haya aplicado el régimen, deberá integrar en BI el íntegro de los Bos, deduciendo de la CI el 19% o el tipo de gravamen del SP (si es inferior) sobre el importe integrado.
 - No deducible la pérdida generada en la transmisión en los supuestos en los que se hubiese adquirido a persona/entidad vinculada, hasta importe de la renta exenta que obtuvo dicha persona/entidad.
- Contribuyente IRPF:
 - Ganancia patrimonial: exenta con el límite de la diferencia positiva de:
 $(10\% \times V.Adq. \times n^{\circ} \text{ años tenencia participación en los que se ha aplicado el régi-}$

men especial) menos (Dividendos exentos percibidos durante la tenencia de la participación transmitida)

- Pérdida patrimonial: sólo computa exceso de dividendos exentos percibidos durante el año anterior a la transmisión de la participación.

- Contribuyente IRNR (sin EP): la renta exenta se calcula igual que en IRPF, salvo que resida en paraíso fiscal. Resto sujeta.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

Dividendos:

- Sujeto pasivo IS o contribuyente IRNR (con EP): integración en BI y aplicación, en su caso, de la deducción para evitar la doble imposición interna (artículo 33).
- Contribuyente IRPF: integración en BI del ahorro, estando exentos con un máximo de 1.500 euros.

Rentas de la transmisión de la participación en estas entidades:

- Sujeto pasivo IS o contribuyente IRNR (con EP): integración en BI y aplicación, en su caso, de la deducción para evitar la doble imposición (artículo 33).
- Contribuyente IRPF: integración en BI del ahorro.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

Dividendos:

- Sujeto pasivo IS o contribuyente IRNR (con EP): integración en BI sin derecho a practicar

deducción por doble imposición.

- Contribuyente IRPF: integración en BI del ahorro, sin que sea de aplicación la exención de 1.500 euros. No da derecho a deducción por doble imposición.

Rentas de la transmisión de la participación en estas entidades:

- Sujeto pasivo IS o contribuyente IRNR (con EP): integración en BI de la ganancia o pérdida patrimonial. No puede aplicarse la deducción por doble imposición ya que la deducción exige que la entidad participada tribute al tipo general o al 35%.
- Contribuyente IRPF: integración en BI de la ganancia o pérdida patrimonial.

Régimen fiscal entrada/salida del régimen especial

SOCIMI

Cuando al optar por aplicar por este régimen especial se estuviese tributando por otro distinto:

- BI negativas pendientes de compensación en el momento de aplicación de este régimen especial: se compensarán con las rentas positivas obtenidas en periodos impositivos posteriores.
- Rentas derivadas de transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen especial y realizadas en periodos de aplicación del régimen especial: se entiende generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble. De este forma, la

parte que corresponda a los periodos anteriores a la aplicación de este régimen especial tributará aplicando el régimen en el que tributaba y el tipo correspondiente.

- Deducciones en CI pendientes de aplicación: se deducirán en los términos de la Ley.

Cuando pase a tributar por otro régimen, estando tributando por este régimen especial:

- BI negativas pendientes de compensación que procedan de aplicar este régimen especial: se compensarán con las rentas positivas obtenidas en periodos impositivos posteriores.
- BI que correspondan con Bos no distribuidos y generados en periodos en los que aplicó este régimen especial: se integrarán en la BI del primer periodo en el que tribute en otro régimen distinto, salvo que se distribuyan esos Bos en este último periodo, en cuyo caso es de aplicación este régimen especial.
- Rentas derivadas de transmisión de inmuebles poseídos al inicio del periodo en que la sociedad pasa a tributar por otro régimen y realizada en periodos de aplicación del otro régimen: se entiende generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble. De esta forma, la parte que corresponda a los periodos en los que fue de aplicación el régimen especial tributará al 19% siempre que se distribuya en forma de dividendos.
- Deducciones en CI pendientes de aplicación: se deducirán en los términos de la Ley.
- Renta generada en transmisiones de participaciones de capital de entidades, realizada

en periodos en los que no es de aplicación el régimen especial: sujeta al régimen general que corresponda a la naturaleza del socio.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

La normativa no indica regla alguna a aplicar cuando se pasa a aplicar este régimen especial desde otro, o viceversa.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

Teniendo en cuenta que la aplicación de este régimen especial se produce una vez que la CNMV inscriba a una IIC en el registro correspondiente, la revocación de la autorización implica la pérdida del derecho a la aplicación del régimen especial, debiendo tributar al tipo general.

Por tanto, sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 27.2 que establece que el periodo impositivo concluye:

“d) cuando se produzca la transformación de la forma jurídica de la entidad y ello determine la modificación de su tipo de gravamen o la aplicación de un régimen tributario especial.

La renta derivada de la transmisión de elementos patrimoniales existentes en el momento de la transformación, realizada con posterioridad a ésta, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del elemento transmitido. La parte de dicha renta generada hasta el momento de la transformación se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario que hubiera correspondido a la entidad de haber conservado su forma jurídica originaria.

Lo dispuesto en el párrafo anterior también resultará de aplicación en aquellos casos en los que, sin

transformación de la forma jurídica de la entidad, ésta haya aplicado regímenes diferentes de este Impuesto a lo largo del tiempo de tenencia del elemento transmitido”.

Obligaciones de información

SOCIMI

En la memoria debe crearse un apartado especial denominado *Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009* en el que debe incluirse la siguiente información:

- Beneficios aplicados a reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación de este régimen fiscal.
- Beneficios aplicados a reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, diferenciando la parte que procede de rentas gravadas al tipo general de gravamen, de rentas que estarían sujetas al tipo reducido, así como la procedente de la transmisión de inmuebles y participaciones afectos a su objeto social principal, mencionando en cada ejercicio la cantidad reinvertida y la pendiente de reinvertir. Deberá identificarse de forma separada el ejercicio del que proceden dichos beneficios, el importe del beneficio total del ejercicio así como la base imponible, diferenciando en ese beneficio y base imponible la que procede de rentas parcialmente exentas y las sujetas al tipo general de gravamen.
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede, en su caso, de rentas gravadas al tipo general de

gravamen. Deberá identificarse el beneficio obtenido en el mismo así como la base imponible, diferenciando en ese beneficio y base imponible la que procede de rentas sujetas al tipo general de gravamen.

- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada de entre las señaladas en los dos primeros guiones, así como la base imponible asociada a esos dividendos.
- Fecha de acuerdo de distribución de dividendos, tanto con cargo a beneficios obtenidos en cada ejercicio como de ejercicios anteriores.
- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial y de las participaciones en el capital de entidades que constituyen el objeto social.
- Identificación de los activos que computan dentro del 80% exigible por ley.
- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del período impositivo correspondiente a ese ejercicio.

Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

No se establecen obligaciones adicionales a las dispuestas legalmente para cada tipo de sociedad.

Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

El Capítulo III "Información, Publicidad y Contabilidad" del Título II "Disposiciones Comunes" de la Ley 35/2003 de IIC establece con carácter general la documentación que deberán confeccionar y publicar para su difusión entre accionistas, partícipes y público en general, entre las que se encuentran un folleto completo (contendrá los estatutos o el reglamento de las IIC), un folleto simplificado, un informe anual (contendrá las cuentas anuales, el informe de gestión, las conclusiones de las auditorías de cuentas y demás información determinada reglamentariamente), un informe semestral y un informe trimestral, con el fin de que, de forma actualizada, sean públicamente conocidas todas las circunstancias que puedan influir en la apreciación del valor del patrimonio y perspectivas de la institución, en particular los riesgos inherentes que comporta, así como el cumplimiento de la normativa aplicable.

Los informes trimestral y semestral contendrán informaciones sobre el estado del patrimonio, número de participaciones y acciones en circulación, valor neto de inventario por participación o acción, cartera de títulos, movimientos habidos en los activos de la institución, cuadro comparativo relativo a los tres últimos ejercicios y cualquiera otra que se establezca reglamentariamente.

En cualquier caso, el folleto simplificado y los informes trimestrales deberán contener la totalidad de los gastos del fondo o, en su caso, de la sociedad, expresados en términos de porcentaje sobre el patrimonio del fondo o, en su caso, sobre el capital de la sociedad.

VI. SUPUESTO DE TRIBUTACIÓN DE UNA SOCIMI CUYO DOMICILIO FISCAL SE ENCUENTRA EN EL PAÍS VASCO

Enunciado

1. Una sociedad, cuyo activo está compuesto en más del 50% por viviendas, se acoge al régimen especial de SOCIMI y realiza las siguientes operaciones en el ejercicio n:

ARRENDAMIENTOS	
- De viviendas	
Ingresos	8.500
Gastos directos	2.100
- Otros	
Ingresos	6.000
Gastos directos	1.750
Gastos generales imputables a cada operación	350
TRANSMISIÓN DE INMUEBLES	
<i>Permanencia > 3 años</i>	
Valor de transmisión	3.000
Coste de adquisición	1.200
Coste de adquisición actualizado	1.450
<i>Permanencia < 3 años</i>	
Valor de transmisión	2.000
Coste de adquisición	800
Coste de adquisición actualizado	1.000

2. Respecto de los inmuebles transmitidos que han permanecido más de 3 años, se acoge a la reinversión de beneficios extraordinarios, realizada dicha reinversión en los términos establecidos en la ley.

Valor de transmisión	3.000
Reinversión efectuada	2.000

3. Por los inmuebles en los que no se han cumplido los plazos de mantenimiento, el importe reinvertido coincide con el importe obtenido en la transmisión.

Valor de transmisión	2.000
Reinversión efectuada	2.000

También obtiene unas rentas (ingresos – gastos) en el ejercicio n por importe de 400 que se corresponden con inmuebles transmitidos antes de transcurrido el plazo de mantenimiento exigido.

En el ejercicio anterior (n-1) las rentas correspondientes a estos inmuebles, que fueron integradas en la base imponible y tributaron al tipo reducido, fueron de 750.

4. Por la participación en otra SOCIMI obtiene unos dividendos por importe de 300.

5. La sociedad acuerda distribuir entre sus accionistas en forma de dividendos los porcentajes mínimos que establece la ley, es decir:

- 90% de beneficios que no procedan de la transmisión de inmuebles y participaciones, así como de actividades accesorias.
- 50% de las rentas procedentes de la transmisión de inmuebles y participaciones afectos al cumplimiento del objeto social, una vez cumplidos los plazos de permanencia.
- 100% de dividendos procedentes de otras SOCIMI.

6. Además, la sociedad cuenta con una reserva legal dotada con beneficios obtenidos en el ejercicio n-1 en el que ha sido de aplicación este régimen especial, con cargo a la cual acuerda repartir un dividendo por importe de 1.000, procedente de ren-

tas parcialmente exentas.

En la memoria aporta, entre otra, la siguiente información sobre el ejercicio n-1:

BENEFICIO (aplicado a reservas)	3.000
Rentas arrendamientos de viviendas (parcialmente exentas)	1.000
Rentas procedentes de otros arrendamientos	2.000
BASE IMPONIBLE	2.600
Rentas arrendamientos de viviendas (parcialmente exentas)	800
Rentas procedentes de otros arrendamientos	1.800

Solución

Al acogerse al régimen especial, la sociedad tributará al tipo reducido sobre la parte de base imponible que proporcionalmente se corresponde con el dividendo que se acuerde distribuir en relación al beneficio obtenido de las actividades que configuran las actividades principales de una SOCIMI y al tipo general por la totalidad de las rentas obtenidas que no tributen al tipo reducido.

Entre las primeras, podemos desglosarlas en:

- Rentas parcialmente exentas: son las procedentes del arrendamiento de viviendas cuando más del 50% del activo de la sociedad está compuesto por viviendas.
- Otras rentas: arrendamiento de otros tipos de inmuebles, distribución de dividendos con cargo a beneficios obtenidos en ejercicios anteriores en los que fue de aplicación el régimen especial, etc.
- Transmisión de inmuebles o participaciones cuando se cumple el requisito de permanencia (3 años).

Hay que señalar que las rentas para cada inmueble o participación se obtienen minorando el ingreso íntegro en el importe de los gastos directamente relacionados con dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente a dicho ingreso.

Entre las rentas que tributan al tipo general:

- Transmisión de inmuebles o participaciones cuando se incumple el requisito de permanencia, cuando el adquirente sea una entidad vinculada o cuando resida en un paraíso fiscal.
- Arrendamiento de inmuebles cuando el arrendatario sea una entidad vinculada o resida en un paraíso fiscal.
- Operaciones que no determinan resultado contable, pero sí fiscal.

Beneficio contable y Base imponible correspondientes a las rentas obtenidas en el ejercicio n

1. *Arrendamiento de viviendas:*

Beneficio contable: $8.500 - 2.100 - 350 = 6.050$
Exención: $20\% \times 6.050 = 1.210$
Base imponible: $6.050 - 1.210 = 4.840$

2. *Otros arrendamientos:*

Beneficio contable (y base imponible):
 $6.000 - 1.750 - 350 = 3.900$

3. *Transmisión de inmuebles con permanencia > 3 años:*

Beneficio contable: $3.000 - 1.200 = 1.800$
Base imponible: $3.000 - 1.450 = 1.550$

4. *Transmisión de inmuebles con permanencia < 3 años:*

Beneficio contable: $2.000 - 800 = 1.200$
Base imponible: $2.000 - 1.000 = 1.000$

Dividendos

Distribuye en concepto de dividendos los porcentajes mínimos establecidos legalmente, calculados sobre los importes de los beneficios obtenidos en las diferentes actividades.

1. *Arrendamiento de viviendas:*

$90\% \times 6.050 = 5.445$

2. *Otros arrendamientos:*

$90\% \times 3.900 = 3.510$

3. *Transmisión de inmuebles con permanencia > 3 años:*

$50\% \times 1.800 = 900$

4. *Transmisión de inmuebles con permanencia < 3 años:*

$0\% \times 1.200 = 0$

Base imponible correspondiente a los dividendos a repartir (ejercicio n)

A. Al tipo reducido

1. *Arrendamiento de viviendas:*

$4.840 \times 5.445 / 6.050 = 4.356$

2. *Otros arrendamientos:*

$3.900 \times 3.510 / 3.900 = 3.510$

3. *Transmisión de inmuebles con permanencia > 3 años:*

$1.550 \times 900 / 1.800 = 775$

No obstante, hay que tener en cuenta el régimen de reinversión de beneficios extraordinarios, que se aplicará en las condiciones y requisitos establecidos en la NFIS, siempre y

cuando el importe objeto de reinversión se corresponda con el beneficio obtenido. Ya que la reinversión es parcial, el importe que no se integrará será la parte proporcional de la renta obtenida en la transmisión.

El importe de la reinversión de beneficios extraordinarios (rentas no integrables) será: $775 \times 2.000 / 3.000 = 516,67$

Por tanto, el importe a integrar en la base imponible será: $775 - 516,67 = 258,33$

4. Dividendos percibidos de otras SOCIMI:

Deberá integrar el importe del dividendo percibido elevándolo al íntegro:
 $300 \times 100 / 80 = 375$

B. Al tipo general

1. Transmisión de inmuebles con permanencia < 3 años:

Corresponde con la plusvalía fiscal ($2.000 - 1.000 = 1.000$), con independencia de que haya reparto de dividendos con cargo a los beneficios obtenidos o no.

$$2.000 - 1.000 = 1.000$$

También será de aplicación el régimen de reinversión de beneficios extraordinarios, que se aplicará en las condiciones y requisitos establecidos en la NFIS, cuyo importe será de 1.000 (100%, ya que se reinvierte la totalidad del importe obtenido en la transmisión).

En consecuencia, el importe a integrar en la base imponible será: $1.000 - 1.000 = 0$

2. Rentas derivadas de estos inmuebles transmitidos antes de 3 años:
400

Base imponible correspondiente a dividendos con cargo a reservas del ejercicio n-1.

Al igual que en el proceso para calcular la base imponible correspondiente al ejercicio vigente, respecto de los dividendos del ejercicio n-1 habrá que tener en cuenta su procedencia; de esta forma se calculará la proporción que supone la base imponible de dichas rentas respecto del beneficio obtenido:

$$800 \times 1.000 / 1.000 = 800$$

Cálculo de la cuota

A. Cuota correspondiente al ejercicio n.

Hay que diferenciar entre la cuota correspondiente a la base imponible sujeta al tipo del 20% (incluida la correspondiente a dividendos de reservas del ejercicio n-1), de la sujeta al tipo general.

$$\begin{aligned} &\text{Cuota íntegra al 20\%:} \\ &(4.356 + 3.510 + 258,33 + 375 + 800) \times \\ &20\% = 1.859,87 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Cuota íntegra a tipo general:} \\ &(0 + 400) \times 28\% = 112 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Total cuota íntegra total:} \\ &1.859,87 + 112 = 1.971,87 \end{aligned}$$

B. Cuota correspondiente al ejercicio n-1 (regularización)

En la base imponible del ejercicio n-1 se incluyó una cantidad de 750 que tributó al tipo reducido, obtenida del arrendamiento de

inmuebles que han sido transmitidos en este ejercicio antes del transcurso del plazo de 3 años. En consecuencia, en este ejercicio deberá tributar por la diferencia de tipos de gravamen (28% - 20%), sin perjuicio de los intereses de demora que correspondan.

Cuota íntegra de la regularización:
 $750 \times 8\% = 60$

Deducción por doble imposición

Por los dividendos percibidos de otra SOCIMI.

Deducción:
 $20\% \times 375 = 75$

Obligaciones de información

A. Beneficio contable ejercicio n 12.950

Arrendamiento de viviendas (parcialmente exentas)	6.050
Otros arrendamientos	3.900
Transmisión viviendas (> 3 años)	1.800
Transmisión viviendas (< 3 años)	1.200

B. Dividendos con cargo a beneficios del ejercicio n 9.855

Arrendamiento de viviendas (parcialmente exentas)	5.445
Otros arrendamientos	3.510
Transmisión viviendas (> 3 años)	900
Transmisión viviendas (< 3 años)	0

C. Beneficios aplicados a reservas del ejercicio n 3.095

Arrendamiento de viviendas (parcialmente exentas)	605
---	-----

Otros arrendamientos	390
Transmisión viviendas (> 3 años)	900
Transmisión viviendas (< 3 años)	1.200

D. Base imponible ejercicio n 8.499,33

Arrendamiento de viviendas (parcialmente exentas)	4.356
Otros arrendamientos	3.510
Transmisión viviendas (> 3 años)	258,33
Transmisión viviendas (< 3 años)	0
Dividendos percibidos de otra SOCIMI	375

E. Dividendos con cargo a beneficios del ejercicio n-1 1.000

Arrendamiento de viviendas (parcialmente exentas)	1.000
---	-------

F. Base imponible ejercicio n-1 800

Arrendamiento de viviendas (parcialmente exentas)	800
---	-----

G. Transmisiones de inmuebles en el ejercicio n

G.1. Plazo de mantenimiento superior a 3 años

Valor de transmisión	3.000
Reinvertido	2.000
Pendiente de reinvertir	1.000

G.2. Plazo de mantenimiento inferior a 3 años

Valor de transmisión	2.000
Reinvertido	2.000
Pendiente de reinvertir	0