



Elche

Máster Universitario en Asesoría Fiscal

Trabajo Fin de Máster

**LAS DIVERSAS FÓRMULAS DE INVERSIÓN EN EL SECTOR
INMOBILIARIO Y SU TRIBUTACIÓN: ESPECIAL
REFERENCIA A LAS SOCIMI**

Dirigido por: Doctor Juan Benito Gallego López

Alumna: Nataliia Prymak

Curso académico: 2019-2020

ÍNDICE

	<u>Página</u>
ABREVIATURAS-----	5
1. INTRODUCCIÓN-----	8
2. ASPECTOS FISCALES Y REGULATORIOS DE LA SOCIMI-----	10
2.1. Definición de SOCIMI-----	10
2.2. Normativa aplicable-----	10
2.3. Requisitos para la constitución de una SOCIMI-----	12
A) Objeto social-----	15
B) Requisitos de inversión-----	16
C) Delimitación temporal-----	18
D) Obligación de cotización-----	19
E) Capital social-----	20
F) Requisitos de distribución de resultados-----	20
G) Financiación de las SOCIMI-----	21
H) Obligaciones de información de las SOCIMI-----	22
3. EL RÉGIMEN FISCAL DE LA SOCIMI-----	24
3.1. Ámbito de aplicación del régimen fiscal especial-----	24
A) La opción por el régimen fiscal especial -----	24
B) Compatibilidades e incompatibilidades con otros regímenes fiscales-----	25
C) La renuncia y la exclusión del régimen fiscal especial-----	26

3.2. El régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades-----	27
A) Las rentas sometidas al régimen fiscal especial-----	27
B) Las rentas sometidas al régimen fiscal general-----	28
C) El régimen fiscal especial y el artículo 21 de la LIS-----	31
D) El gravamen especial del 19 por ciento: cuestiones problemáticas-----	32
E) Los beneficios fiscales para la SOCIMI en el ITP-AJD-----	34
 4. ANÁLISIS DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LOS SOCIOS-----	 36
4.1. Dividendos distribuidos con cargo a reservas acogidas al régimen de SOCIMI-----	 36
4.2. Transmisión o reembolso de la participación-----	39
4.3. Aspectos tributarios internacionales-----	42
4.4. Tributación de los socios en el Impuesto sobre el Patrimonio y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones -----	44
 5. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL RÉGIMEN FISCAL <i>REIT</i> /SOCIMI. PROPUESTA PARA UNA MODIFICACIÓN DE LA LSOCIMI ACORDE CON UN MERCADO INMOBILIARIO MÁS MODERNO Y CON LA REGULACIÓN DE OTROS PAÍSES DE NUESTRO ENTORNO-----	 47
 6. ANÁLISIS DE LOS CAMBIOS DE LA LEY DE ALQUILER Y DE LOS POSIBLES CAMBIOS EN EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL. EL IMPACTO QUE PODRÍA TENER EN EL MERCADO INMOBILIARIO-----	 59
6.1. La posible modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre-----	59
6.2. El nuevo marco normativo de los contratos de arrendamiento de vivienda concertados con personas jurídicas-----	61

7. CRÍTICAS A LAS SOCIMI Y EXPECTATIVAS DE FUTURO-----	63
8. CONCLUSIONES-----	65
9. BIBLIOGRAFÍA-----	69
10. WEBGRAFÍA-----	70

ABREVIATURAS

CCAA	Comunidades Autónomas.
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores.
DGT	Dirección General de Tributos.
EEE	Espacio Económico Europeo.
EM	Estado Miembro.
EEMM	Estados Miembros.
EP	Establecimiento permanente.
EPRA	<i>European Public Real State Association.</i>
EEUU	Estados Unidos de América.
IRNR	Impuesto sobre la Renta de No Residentes.
IRPF	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
IP	Impuesto sobre el Patrimonio.
IPC	Índice de precios al consumo.
IS	Impuesto sobre Sociedades.
ISD	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
ITP-AJD	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido.
LAU	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Ley 16/2012	Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.
LIP	Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.
LISD	Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
LIRNR	Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.
LIRPF	Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
LIS	Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.
LITPAJD	Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
LSOCIMI	Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado inmobiliario.

MAB	Mercado Alternativo Bursátil.
Pág.	Página.
PP	Partido Popular.
RDL	Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, por el que se reforma la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
<i>REIT</i>	<i>Real Estate Investment Trust.</i>
SOCIMI	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
TPO	Modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
UE	Unión Europea.

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo analiza en profundidad el régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, conocidas como SOCIMI, que fueron reguladas en nuestro ordenamiento jurídico por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. A través de esta Ley se introducía en España una figura inspirada en los ya conocidos *REIT*¹, *Real Estate Investment Trust*, vehículos de inversión inmobiliaria que surgieron en la década de los sesenta en EEUU y que han sido exportados con gran éxito a multitud de países, entre ellos muchos estados europeos.

La LSOCIMI introdujo la figura de la SOCIMI como un nuevo instrumento de inversión destinado a fomentar mercado inmobiliario del arrendamiento. No obstante, la recién nacida SOCIMI a diferencia de los regímenes *REIT*, tributaba en el Impuesto sobre Sociedades en un régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Esa distinta configuración que perseguía asegurar en origen la tributación de los beneficios procedentes de bienes inmuebles, y unos requisitos poco flexibles, hicieron que, las SOCIMI no tuvieron la aceptación esperada en un primer momento, ya que se configuró un régimen poco competitivo con respecto a los existentes en los países de nuestro entorno. Y como consecuencia, no se había constituido ninguna SOCIMI en España. Pero, a finales de 2012 se revisó el marco jurídico de la SOCIMI para acomodarlo a los estándares de los *REIT* americanos y europeos. Se crearon las bases, ahora sí, la SOCIMI está completamente integrada en el sector inmobiliario español.

El objeto de este trabajo, es analizar la SOCIMI las especialidades en el tratamiento fiscal de la propia SOCIMI y de sus socios. Se pretende, por otro lado, realizar un tratamiento conjunto de dos instrumentos de inversión colectiva inmobiliaria: la SOCIMI española y el *REIT* de algunos países de nuestro entorno, con el objetivo de comparar sus particularidades jurídicas y tributarias.

En la primera parte del trabajo y siguiendo el orden lógico de la LSOCIMI, se analiza el régimen de la SOCIMI desde la perspectiva tributaria y regulatoria: el objeto

¹ VIÑUALES, Luis Manuel: “Los REITS: Introducción desde una perspectiva fiscal”. En VV.AA., CALZADA CRIADO, David (dir.) y LUCAS CHINCHILLA, José Luis Lucas (coord.): *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español*, Aranzadi, S.A.U., Navarra, 2018, págs. 47-60.

social, los requisitos de inversión, la obligación de cotización, la distribución del resultado, las obligaciones de información; para después centrarse en las especialidades tributarias propias del régimen tanto en la SOCIMI como en sus socios. En esta primera parte, también se hace un repaso del régimen de la SOCIMI como la versión española del tradicional *REIT* existente en otros países y reconocidos en diversos convenios internacionales, basando en una ausencia de tributación de los beneficios en la sociedad a cambio de la imposición efectiva de los mismos en sede del socio, la cual se garantiza anualmente a través de la obligatoria distribución del resultado. El no cumplir con unos umbrales mínimos de imposición motivaría la aplicación de un gravamen especial del 19% en sede de la propia SOCIMI. Desde la perspectiva del IS, el tratamiento fiscal en su conjunto garantiza, en última instancia, la eliminación de la doble imposición económica de los beneficios de las inversiones inmobiliarias (Apartados 2,3,4).

La segunda parte del trabajo pretende hacer una descripción general del régimen jurídico-tributario de los *REIT* de Estados Unidos de América, de la Unión Europea y de algunos otros países de nuestro entorno. Finalmente, esta segunda parte acaba con algunas propuestas de flexibilización del régimen SOCIMI actual a la luz del Derecho comparado, teniendo en consideración los principales aspectos de los *REIT* (Apartado 5).

Para complementar este estudio, hemos creído conveniente añadir un análisis de los recién aprobados cambios de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de los posibles cambios en el régimen fiscal especial de la SOCIMI, reflexionando en el impacto que podría tener en el mercado inmobiliario (Apartados 6,7).

Por último, no puede obviarse que las SOCIMI han suscitado, desde su incorporación al derecho español, fuertes críticas por parte tanto de agentes económicos y sociales como de partidos políticos. Por eso se presentarán también las posturas de unos y otros y se analizará qué cambios normativos cabe esperar en relación con estas sociedades en los años venideros.

2. ASPECTOS FISCALES Y REGULATORIOS DE LA SOCIMI

2.1. Definición de SOCIMI

Las SOCIMI son sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario cuya actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana a las que resulta de aplicación un régimen fiscal especial (un régimen voluntario, por el que se puede optar) .

Las SOCIMI tienen su origen en los *Real Estate Investment Trust (REIT)*, que son vehículos de inversión en el mercado inmobiliario creados en los Estados Unidos de América. En la actualidad existen vehículos similares en el entorno europeo como en los Países Bajos (*Fiscale Beleggingsinstelling –FIB–*), Bélgica (*Société Immobilière Réglementée –SIR–*), Francia (*Société d’Investissements Immobiliers Cotées –SIIC–*), Alemania (*German REIT*) y Reino Unido (*UK REIT*), entre otros².

2.2. Normativa aplicable

Conviene detenerse un momento ahora en un breve análisis de los REIT que nos ayudará a entender que las distintas características de los REIT, fiscales y no fiscales, encajan adecuadamente para conseguir el objetivo para el que están pensados estos vehículos, que no es otro que el de facilitar y hacer atractiva la inversión en inmuebles para distintos tipos de inversores dotando a la misma de mayor liquidez y de neutralidad fiscal:

– El régimen fiscal especial de los REIT consiste en la no tributación del vehículo en el impuesto sobre beneficios, de forma que los mismos sólo tributan en el accionista cuando son distribuidos. Se evita, por tanto, la doble imposición económica.

² https://www.bolsasymercados.es/docs/BME/docsSubidos/SOCIMIs_BME-JLL_2019.pdf BME & JLL: “SOCIMIs. Estabilidad e inversión en el sector inmobiliario. Informe de mercado 2019”. Consultado el 20 de marzo de 2020.

– Al dejar libre de tributación al REIT, se impone la obligación de distribuir los beneficios regularmente a los accionistas.

– Finalmente, el sometimiento de los REIT a la supervisión del regulador del mercado y a los controles propios de las entidades cotizadas, así como la gestión profesionalizada de unos activos complejos, proporciona una mayor seguridad y confianza al inversor en un sector en el que estos valores se aprecian especialmente.

Estos rasgos esenciales que acabamos de describir, comunes a todos los regímenes REIT de nuestro entorno, en particular, el consistente en la no tributación de las rentas inmobiliarias generadas a nivel del propio vehículo REIT, no lo encontrábamos en el primer régimen de las SOCIMI contenido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regularon por primera vez las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

En efecto, el primer régimen fiscal de SOCIMI que vio la luz a finales de 2009 establecía que las SOCIMI estarían sometidas a un Impuesto sobre Sociedades del 19%, dejando los dividendos exentos en sus accionistas personas físicas y no residentes. Lo cierto es que el régimen fiscal y a la exigencia de cotizar en un mercado secundario oficial fueron los supuestos culpables del fracaso del anterior régimen SOCIMI: durante la vigencia del mismo, desde finales de 2009 hasta enero de 2013, no llegó a haber ni una sola SOCIMI cotizada. No obstante, el sector inmobiliario en España estaba sumido en una profunda crisis inmobiliaria en el año 2007 y, habría resultado igualmente compleja la tarea de atraer inversores, nacionales o extranjeros, al mercado inmobiliario español.

A la vista de lo anterior, en 2012 se aprobó la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, que modificó el régimen fiscal de SOCIMI existente hasta la fecha y flexibilizó los criterios específicos para su aplicación³.

³ GÓMEZ-ACEBO, Juan e PICÓ, Iván: “Aspectos básicos de la SOCIMI” En Blog Coordinadas de BDO, <https://www.bdo.es/es-es/blogs-es/blog-coordenadas-bdo/noviembre-2017/aspectos-basico-s-de-las-socimis-en-espana>. Consultado el 15 de abril de 2020.

Efectivamente, fueron dos los grandes pasos que dio la Administración española al promover este nuevo régimen:

i) El régimen fiscal especial de las SOCIMI se percibe y se presenta en los medios como un régimen fiscal ventajoso: las SOCIMI tributan al 0%. Las rentas tributarán una vez a nivel del socio, evitando la doble imposición.

ii) se flexibiliza el requisito de cotización de las SOCIMI, permitiendo su acceso al MAB.

La cotización es un requisito imprescindible para poder disfrutar del régimen fiscal especial y, por lo tanto, el MAB tiene la llave de acceso al mismo para aquellas SOCIMIS que, por tamaño, no accederían al mercado regulado.

Por otro lado, dado que se trata de entidades que cotizan en mercados regulados o en sistemas multilaterales de negociación, también se rigen por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores o por la normativa reguladora del MAB.

2.3. Requisitos para la constitución de una SOCIMI

En la siguiente tabla-resumen presentamos todos los requisitos para la constitución de una SOCIMI.

Gráfico 1. RESUMEN DE LOS REQUISITOS DE UNA SOCIMI

REQUISITO	CONTENIDO
Objeto social	a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

	<p>b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.</p> <p>c) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria Podrán desarrollar otras actividades accesorias (aquellas que representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo).</p>
Requisitos de inversión	<p>El 80 % del valor del activo en:- bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, - terrenos para la promoción de bienes inmuebles, - participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMI.</p> <p>El 80 % de las rentas (excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos), deberá provenir de: - arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo con independencia de la residencia, - dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.</p>
Plazo de permanencia o mantenimiento	<p>Los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, incluyendo el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.</p> <p>Las acciones o participaciones en el capital deberán mantenerse en el activo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal.</p>
Obligación de negociación	<p>Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.</p>
Requisitos mercantiles	<p>Capital social mínimo de 5 millones €.</p> <p>Sólo podrá haber una clase de acciones- nominativos.</p> <p>Cuando opte por el régimen fiscal especial establecido en la LSOCIMI, la sociedad deberá incluir en su denominación “SOCIMI, S.A.” o sin abreviaturas.</p>
Distribución de resultados	<p>-100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades que tengan el objeto social principal indicado en esta ley.</p> <p>-50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones una vez transcurridos los plazos de mantenimiento, afectos al cumplimiento de su objeto social principal.</p> <p>-El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos en el plazo de tres años desde transmisión.</p> <p>-80 % del resto de los beneficios obtenidos.</p> <p>-El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.</p> <p>-La reserva legal no podrá exceder del 20 % de capital social.</p>

	-Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la legal.
Financiación ajena	No tienen que cumplir ningún requisito respecto del saldo de la financiación ajena.
Régimen fiscal especial de la SOCIMI	<p>1. Tipo de Gravamen en Impuesto sobre Sociedades: 0%.</p> <p>- No resultará de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compensación de BI negativas (Art. 25 TRLIS), en caso de que se generasen cuando tributen al 0%. • Deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI del TRLIS. <p>- Deberá regularizarse y tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS en caso de incumplimiento de plazo de permanencia de 3 años (Art. 3.3 LSOCIMI) o de que tribute por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.</p> <p>2.Gravamen especial (tendrá la consideración de cuota del IS):</p> <p>- 19% sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% y • dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%. <p>- No aplicación: cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que se aplique esta Ley (SOCIMI).</p> <p>- Devengo: día del acuerdo de distribución de beneficios.</p> <p>- Autoliquidación e ingreso: en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.</p> <p>3. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios:</p> <p>- sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere el artículo 2.1.b) de LSOCIMI, respecto de aquellos socios que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • posean una participación igual o superior al 5 % en el capital social de aquellas y • tributen al menos, al tipo de gravamen del 10 %. <p>4. Estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios percibidos por contribuyentes de IS, IRNR con y sin Establecimiento Permanente (EP), IRPF, a los que se les haya aplicado el régimen fiscal de los socios previstos en el artículo 10.1 de la LSOCIMI.</p>
Obligación de información	<p>En la memoria de las cuentas anuales deberá crearse un apartado "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, LSOCIMI", en la que se incluirá la información indicada en el artículo 11.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constituye infracción tributaria el incumplimiento, en relación con cada ejercicio, de las obligaciones de información. Esta infracción será grave y se

	sancionará de acuerdo con el mencionado artículo 11 LSOCIMI.
Pérdida del régimen fiscal especial	<ul style="list-style-type: none"> -La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación. -El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información -La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos. -La renuncia a la aplicación de este régimen. <p>La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.</p>

Fuente: elaboración propia.

Una vez identificadas los requisitos para la constitución de una SOCIMI, de acuerdo con lo previsto en la LSOCIMI, procedemos a continuación a realizar un análisis detallado de cada uno de ellos.

A) Objeto social

La actividad principal que constituye su actividad social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones. Además de esta actividad principal, las SOCIMI podrán tener participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español (*REIT*) o en las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva o en el capital de otras entidades residentes o no en territorio español con mismo objeto social y sujetas al mismo régimen. Las entidades no residentes deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria y la inversión que se realiza en bienes inmuebles situados en el extranjero tendrán una naturaleza análoga a los que se encuentren en territorio español⁴.

⁴ Artículo 2.2 de la LSOCIMI.

La actividad de promoción inmobiliaria y la del arrendamiento tienen una contabilidad separada para cada inmueble con el objeto de poder conocer la renta correspondiente a cada inmueble.

B) Requisitos de inversión

Los requisitos de inversión de las SOCIMI se pueden agrupar en tres categorías diferentes: (i) por volumen de activos; (ii) por volumen de rentas; y (iii) periodo de mantenimiento.

(i) Requisitos relativo al volumen de activos

Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en uno o varios de los siguientes activos:

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- b) terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a su adquisición.

Los criterios para el cálculo de este porcentaje de inversión son los siguientes:

- El 80% se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.
- Los inmuebles adquiridos deben serlo en propiedad, no contemplándose otras fórmulas jurídicas de titularidad.

- No cualifican a efectos de este cómputo los bienes de características especiales recogidos en el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (autopistas, puertos, aeropuertos, etc.) ni aquellos cuyo uso se ceda a terceros mediante contratos de arrendamiento financiero.

- En el caso de inmuebles radicados en el extranjero, estos deberán tener una naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir un efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados.

(ii) Requisito relativo al volumen de rentas

Se establece igualmente que, al menos el 80 % de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio deberá provenir:

a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

A los efectos del cálculo de este porcentaje, se debe excluir del cómputo las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento del objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años.

De conformidad con el apartado 5 del artículo 2 de la LSOCIMI, este tipo de entidades deben llevar una contabilización separada de las actividades de:

(a) promoción inmobiliaria,

(b) arrendamiento, con el desglose de las rentas de cada inmueble,

(c) otras actividades distintas de las anteriores, con el objeto de poder determinar el porcentaje de rentas generadas por cada una de estas actividades.

y (iii) Requisito de mantenimiento de los activos

El último de los requisitos exige que los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos 3 años.

A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento.

-En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

- En el caso de acciones o participaciones, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante 3 años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009⁵.

C) Delimitación temporal

⁵ Artículo 2 de la LSOCIMI.

Los bienes inmuebles invertidos por parte de las SOCIMI deben permanecer arrendados al menos por 3 años, incluyendo dentro de este tiempo el año desde que estos se hubieran afectado a la actividad económica. En el caso de las inversiones realizadas en acciones o participaciones en el capital, también rige este criterio temporal por lo que se deben mantenerse al menos durante 3 años desde su adquisición. En el caso de que dichos bienes o inversiones pertenezcan en la empresa antes de la aplicación del régimen fiscal especial, este criterio temporal empezará a contar desde la fecha de inicio del primer período impositivo aplicando este régimen⁶.

D) Obligación de cotización

Las acciones de las SOCIMI deben estar cotizadas en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro EEMM, Espacio Económico Europeo o de un mercado regulado de un territorio con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria. En este sentido cabe destacar que la cotización en el mercado MAB facilita mucho el funcionamiento efectivo de las SOCIMI y permite una liquidación rápida de las inversiones⁷.

El hecho de poder cotizar en el MAB hizo que, en el año 2014, el primero en el que se empieza a ver una leve recuperación de la economía, se instalaron al mercado cinco vehículos uniéndose a los dos del año anterior. A lo largo de los años 2016 y 2017, han sido 35 nuevos vehículos los que han salido al mercado.

El mercado español de las SOCIMI está constituido actualmente por 85 vehículos de los que representan el mayor valor del mercado son Merlin Properties

⁶ Artículo 3 de la LSOCIMI.

⁷ DE BRITO, Rita Xavier y SIMBOR, Belén: “Las ‘SOCIMI portuguesas’: una nueva oportunidad de inversión inmobiliaria en Iberia”. En *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 957, 2019, pág. 7 (versión digital).

Socimi SA, Inmobiliaria Colonial Socimi SA, General de Galerías Comerciales Socimi SA⁸.

De este modo, tal y como se ha expuesto en los apartados III y V de la LSOCIMI, las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo. La exigencia del carácter nominativo de las acciones es comprensible y responde a la necesidad de identificar a todos los accionistas de la SOCIMI con el fin de garantizar la tributación mínima exigida a los accionistas por la LSOCIMI.

Estas mismas obligaciones (cotización y carácter nominativo) se exigirán a las participaciones representativas del capital de las entidades no residentes a que se refiere el artículo 2.1.b) de la LSOCIMI.

E) Capital social

El capital social mínimo de las SOCIMI según la norma es 5 millones de euros. En el caso de aportaciones no dinerarias, tales como bienes inmuebles, necesitan una tasación previa de acuerdo con la normativa del mercado hipotecario⁹.

F) Requisitos de distribución de resultados

El artículo 6 de la Ley 11/2009 regula la distribución de resultados en las SOCIMI. Las SOCIMI deben acordar la distribución de dividendos con cargo al beneficio obtenido en el ejercicio dentro de los seis meses posteriores al cierre de la siguiente forma:

⁸ https://www.bolsasymercados.es/docs/BME/docsSubidos/SOCIMIs_BME-JLL_2019.pdf BME & JLL: “SOCIMIs. Estabilidad e inversión en el sector inmobiliario. Informe de mercado 2019”. Consultado el 20 de marzo de 2020.

⁹ Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

a) El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que sean consideradas como inversiones aptas para aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMI.

b) Al menos el 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurrido el plazo de 3 años. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los 3 años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento de 3 años, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la LSOCIMI.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La reserva legal de estas sociedades no puede exceder del 20% del capital social y los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

G) Financiación de las SOCIMI

En la actualidad, la LSOCIMI no establece ninguna limitación relativa a los límites de financiación que pueden alcanzar las SOCIMI.

Con anterioridad a la reforma introducida por la Ley 16/2012, el artículo 7 de la Ley 11/2009 fijaba el límite de la financiación ajena del 70% del activo de la sociedad.

H) Obligaciones de información de las SOCIMI

El artículo 11 de la LSOCIMI establece la obligación de suministrar determinada información en la memoria de las cuentas anuales. La información a incluir es la siguiente:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la LSOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0 %, o del 19 %, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la LSOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0 % o del 19 %, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0 %, del 19 % o al tipo general.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones que cualifican según la LSOCIMI.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el requisito del volumen de activos.

h) 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, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

Las SOCIMI deben ser capaces de aportar, a requerimiento de la Administración tributaria, la información detallada sobre los cálculos efectuados para determinar el resultado de la distribución de los gastos entre las distintas fuentes de renta.

El incumplimiento de estas obligaciones constituye una infracción tributaria que puede conllevar una sanción.

Por otra parte, el incumplimiento de estas obligaciones de información conllevaría la pérdida del régimen especial, salvo que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

D) Causas que determinan la pérdida del régimen fiscal especial

La norma establece una serie de situaciones por las que se puede producir la exclusión de una entidad acogida a este régimen fiscal especial establecido. Esta expulsión se va a producir cuando nos encontremos ante incumplimientos de las características propias del régimen como:

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

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane.

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los plazos y términos de la ley. En este caso la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios se hubieran producido.

d) El incumplimiento de otros requisitos del régimen para que la entidad pueda aplicar este régimen fiscal especial, excepto que se subsane la causa dentro del ejercicio inmediato siguiente.

e) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

La pérdida de este régimen supone que no se puede optar al mismo de nuevo mientras no haya transcurrido al menos 3 años desde la conclusión del último período impositivo¹⁰.

Una vez analizados los requisitos para la constitución de una SOCIMI, entramos a analizar su régimen fiscal especial.

3. EL RÉGIMEN FISCAL DE LA SOCIMI

3.1. Ámbito de aplicación del régimen fiscal especial

A) La opción por el régimen fiscal especial

La LSOCIMI tiene como objetivo la creación de un régimen fiscal especial diferente de los demás regímenes fiscales de otras sociedades, y establecer unos beneficios especiales tanto para la sociedad como para el socio.

Este régimen fiscal especial es voluntario y debe ser solicitado por la entidad mediante y siempre que se haya aprobado por un el acuerdo realizado en la Junta

¹⁰ Artículo 12 de la LSOCIMI.

General de Accionistas¹¹.

El ejercicio de la opción por el régimen especial por parte de la sociedad implica también su aplicación automática a los socios de la SOCIMI.

Las entidades que pretendan optar por el régimen fiscal especial deben cumplir ciertos requisitos de carácter regulatorio y societario. La imposición de estos requisitos puede justificarse por la naturaleza de las SOCIMI como instrumentos de inversión sujetos a un tipo de gravamen del cero por ciento siempre que desarrollen actividades concretas ligadas al tráfico inmobiliario. El traslado de la tributación de las rentas a los socios de las SOCIMI les obliga a contar con una política retributiva que garantice la distribución anual de la mayor parte de los beneficios obtenidos en sus actividades ordinarias y un sistema que permite identificar a los inversores; también a circunscribir su objeto social a una serie de actividades concretas que pueden acogerse a los beneficios del régimen fiscal especial.

La LSOCIMI prevé, la posibilidad de optar por el régimen especial aunque no se cumplan todas las obligaciones establecidas en la LSOCIMI, a condición de que tales requisitos se materialicen dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar el régimen¹².

B) Compatibilidades e incompatibilidades con otros regímenes fiscales

Los regímenes compatibles con el régimen especial de SOCIMI de acuerdo con el artículo 8.3. de la LSOCIMI son los siguientes:

(i) Régimen especial de las 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.

(ii) Régimen de transparencia fiscal internacional: cuando la SOCIMI participe

¹¹ Artículo 8 de la LSOCIMI.

¹² Disposición transitoria primera de la LSOCIMI.

en el capital de entidades no residentes que obtengan rentas pasivas sometidas a una baja tributación¹³,

(iii) Régimen fiscal de determinados contratos de arrendamiento financiero: cuando las SOCIMI sean arrendatarias bajo un contrato de arrendamiento financiero que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 106 de la LIS, podrán aplicar la amortización acelerada.

El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible, sin embargo, con todo el resto de regímenes especiales establecidos en el Título VII de la LIS, de manera que una SOCIMI no podrá aplicar el régimen de consolidación fiscal ni formar parte de un grupo que tribute en consolidación como entidad dependiente, no podrá aplicar los incentivos fiscales para entidades de reducida dimensión, ni podrá aplicar el régimen fiscal especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda.

C) La renuncia y la exclusión del régimen fiscal especial

El artículo 13 de la LSOCIMI establece una serie de circunstancias que determinan que una sociedad que esté aplicando el régimen fiscal especial SOCIMI pierda tal derecho y deba pasar a tributar por el régimen general del IS. Las circunstancias que determinan la pérdida del régimen fiscal son las siguientes:

(i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

(ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la LSOCIMI.

(iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la LSOCIMI.

¹³ Capítulo X del título VII de la LIS.

(iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial.

(v) El incumplimiento de cualquier otro requisito exigido en la LSOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la LSOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial, sino una obligación para la SOCIMI de tributar de acuerdo con las reglas generales del IS en relación con las rentas derivadas de los activos sobre los cuales la entidad haya incumplido el período de mantenimiento mínimo.

Si se pone de manifiesto alguna de las circunstancias anteriores, la sociedad deberá tributar por el régimen general en el propio período impositivo en el que se manifieste la circunstancia. Además, no podrá optar por la aplicación del régimen especial SOCIMI mientras no hayan transcurrido tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación el régimen especial.

3.2. El régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades

A) Las rentas sometidas al régimen fiscal especial

Una de las especialidades que conlleva este régimen fiscal especial es que tributarán al tipo de gravamen del 0%. Para VILLARÓ BASTONS¹⁴ lo que busca es abandonar el anterior sistema de tributación en base al IS para localizar la tributación en sede del accionista. Dicha tributación no persigue tratar de forma privilegiada a la inversión inmobiliaria frente a la inversión en otros sectores, sino que simplemente pretende evitar la doble imposición económica que se produce cuando una misma renta tributa en sede de la entidad que la obtiene y también en los accionistas de dicha entidad cuando perciben esa misma renta vía dividendos.

¹⁴ VILLARÓ BASTONS, M.: “El nuevo régimen fiscal de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario SOCIMIS”. *Vía Inmobiliaria* núm. 122, 2013, págs. 2 y ss.

Sin embargo, con el principio de tributación exclusiva, España pierde el control tributario sobre las rentas distribuidas a personas no residentes, que tributarán en su país de residencia, con la única excepción de las retenciones que procedan en atención a las reglas generales de la LIRNR. Esta “gravitación” de las rentas fuera del territorio español no parece consistente con el principio básico de tributación en fuente de las rentas inmobiliarias que ha venido aceptándose en las diferentes versiones del Modelo OCDE. Solo unos pocos convenios para evitar la doble imposición suscritos por España¹⁵ atienden a esta particular problemática a través de la imposición de restricciones adicionales sobre los beneficios fiscales aplicables a estos dividendos, por lo que parece lógico pensar que estas limitaciones se extenderán en el futuro a otros convenios para evitar la doble imposición con la finalidad de salvaguardar la recaudación de estas rentas en el Estado de la fuente.

B) Las rentas sometidas al régimen fiscal general

Sin embargo, la regulación de las SOCIMI prevé dos supuestos concretos en los que las sociedades que aplican este régimen fiscal especial deben tributar al tipo general del IS, esto es (i) cuando se incumpla el plazo mínimo de mantenimiento de activos o acciones o participaciones en sub-SOCIMI establecido en el artículo 3.3 de la LSOCIMI; y (ii) en relación con la parte de la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen SOCIMI realizada en períodos en los que la sociedad ya aplica el régimen SOCIMI.

Por un lado, en cuanto al incumplimiento del periodo mínimo de mantenimiento:

El incumplimiento por una SOCIMI del período mínimo de mantenimiento de tres años en relación con bienes inmuebles arrendados y con acciones o participaciones

¹⁵ En el mismo sentido, véanse los Comentarios al Modelo OCDE (versión 2017), párrafos 67 y siguientes del artículo 10 relativo a la imposición de dividendos. El CDI entre España y Reino Unido establece un tipo exclusivo del 15 por ciento para los dividendos que se paguen “*con cargo a rentas (comprendidas las ganancias) derivadas directa o indirectamente de bienes inmuebles (...) mediante un instrumento de inversión que distribuya la mayor parte de sus rentas anualmente, y cuyas rentas procedentes de dichos bienes inmuebles estén exentas de imposición*”.

de sub-SOCIMI no determina directamente la pérdida del régimen, sino que tiene las consecuencias siguientes:

(i) La SOCIMI debe regularizar su posición tributaria en relación con los bienes inmuebles cuyo período de mantenimiento mínimo no se haya cumplido, tributando de acuerdo con el régimen general y aplicando el tipo general de gravamen del IS sobre todas las rentas generadas por ese inmueble durante todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen SOCIMI. Por lo tanto, la SOCIMI deberá tributar en ese supuesto de acuerdo con las reglas generales del IS tanto en relación con las rentas derivadas del arrendamiento del bien cuyo requisito de permanencia se haya incumplido como en relación con las ganancias de capital derivadas de la transmisión de ese activo.

Asimismo, la plusvalía (o, en su caso, minusvalía) que se ponga de manifiesto con ocasión de la transmisión de inmuebles cuyo período mínimo de permanencia no se haya cumplido se debe cuantificar por la diferencia entre el importe que, en su caso, se obtenga de la transmisión del elemento del inmovilizado material, neto de los costes de venta, y su valor contable.

En estos supuestos, la SOCIMI deberá aplicar el régimen general del IS, de manera que:

- (a) en el supuesto de que los inmuebles que se transmitan antes de cumplirse el plazo de permanencia hubiesen dado lugar a la práctica de algún ajuste extracontable en la determinación de la base imponible, ese ajuste deberá revertir con ocasión de la transmisión de los mencionados inmuebles;
- (b) las bases imponibles negativas generadas con anterioridad al primer período impositivo en que resultase de aplicación el régimen de SOCIMI se podrán compensar con las rentas positivas que, en su caso, tributen bajo el régimen general¹⁶, atendiendo a las limitaciones establecidas en la LIS;

¹⁶ Artículo 12.1.b de la LSOCIMI.

(c) las deducciones en la cuota íntegra que estuviesen pendientes de aplicar en el momento de aplicación del régimen SOCIMI se deducirán de la cuota íntegra que, en su caso, proceda de la aplicación del régimen general, en los términos y con las limitaciones establecidas en la LIS¹⁷;

(d) para determinar la posible deducibilidad de los gastos financieros generados durante el período impositivo en que la entidad ha tributado en el régimen de SOCIMI deberá tenerse en cuenta el beneficio operativo, calculado de acuerdo con la LIS, que estuviera sometido al régimen general de tributación (en el entendido de que las rentas que quedan sometidas al régimen general del IS son las derivadas del incumplimiento del plazo de mantenimiento previsto en la norma o las derivadas de la reversión de ajustes extracontables realizados bajo el régimen general), calculado de acuerdo con la regulación y las limitaciones establecidas en el artículo 16 LIS.

(ii) Si el requisito de permanencia se incumple en relación con acciones o participaciones en sub-SOCIMI, la regularización únicamente corresponderá en relación con las rentas derivadas de la transmisión de las acciones o participaciones (en la medida en que la sub-SOCIMI deberá también cumplir el requisito de permanencia en relación con los activos que tenga directamente en propiedad). Por lo tanto, debe entenderse que los dividendos que se hubieran podido recibir con anterioridad a la transmisión no deben ser objeto de regularización.

En el supuesto de que se cumplan todos los requisitos exigidos por el artículo 21 de la LIS, la exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español debe ser aplicable sin limitaciones en este supuesto¹⁸.

(iii) El artículo 9.1 de la LSOCIMI establece asimismo que la SOCIMI deberá practicar una regularización en el caso de que la sociedad, cualquiera que fuese su causa,

¹⁷ Artículo 12.1.d de la LSOCIMI.

¹⁸ Consulta vinculante de la DGT V 3766-15, de 30 noviembre.

pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

(iv) Además, los activos cuyo período de permanencia mínimo se incumpla se convertirán automáticamente en activos no cualificados a los efectos de la aplicación del régimen SOCIMI, de manera que (a) los activos no computarán a los efectos de calcular el 80 por ciento de activos de la SOCIMI afectos a su objeto social principal ni (ii) las rentas derivadas de esos activos calificarán como rentas derivadas de activos afectos al cumplimiento del objeto social principal a los efectos de calcular el ratio del 80 por ciento establecido en el artículo 3.2 de la LSOCIMI.

El último párrafo del artículo 9.1 de la LSOCIMI establece que los supuestos de regularización a los que se refiere el precepto se deben realizar en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, de manera que en el ejercicio en el que se produzca el incumplimiento del régimen, la SOCIMI deberá ingresar junto con la cuota del período impositivo en que tenga lugar el incumplimiento del período mínimo de mantenimiento la cuota íntegra que le hubiera correspondido de no aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI, además de los intereses de demora correspondientes.

Por otro lado, en cuanto a la ganancia procedente de activos adquiridos antes de la opción por el régimen fiscal especial:

En el supuesto en que una sociedad que sea propietaria de activos inmobiliarios o de participaciones o acciones de sociedades inmobiliarias se convierta en SOCIMI y posteriormente transmita esos inmuebles, acciones o participaciones, la sociedad deberá tributar sobre la parte de la renta de la transmisión generada con anterioridad a la aplicación del régimen de acuerdo con el régimen tributario que le hubiese sido de aplicación con anterioridad a la opción por la aplicación del régimen SOCIMI (generalmente, el régimen general del IS)¹⁹.

¹⁹ Artículo 12.c de la LSOCIMI.

C) El régimen fiscal especial y el artículo 21 de la LIS

El artículo 10.2.a) de la LSOCIMI establece de forma expresa la imposibilidad de aplicar la exención establecida en el artículo 21 de la LIS en relación con las rentas positivas obtenidas como consecuencia de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal SOCIMI. La finalidad de la norma es clara en la medida en que pretende evitar que se produzca una doble desimposición (aplicación del régimen SOCIMI –y, por tanto, tributación al tipo de gravamen del IS del cero por ciento en la sociedad cuyas participaciones son transmitidas– y aplicación de la exención para evitar la doble imposición en el socio de la entidad que aplica el régimen SOCIMI sobre la renta positiva obtenida en la transmisión de la participación en una entidad). Este resultado se evita impidiendo al socio persona jurídica residente o establecido en España (contribuyente del IS o del IRNR con EP) la aplicación del beneficio fiscal para evitar la doble imposición para trasladarle la carga fiscal que la sociedad no ha sufrido (por lo menos, durante los períodos impositivos en los que el régimen SOCIMI le haya resultado de aplicación).

Por otro lado, en el caso de generar bases imponibles negativas no resultan de aplicación las normas generales (compensación de BI negativas²⁰), al igual que ocurre con el régimen general de deducciones y bonificaciones de la LIS²¹, no obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general del 25%, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI.

D) El gravamen especial del 19 por ciento: cuestiones problemáticas

El gravamen especial se ha importado al régimen fiscal especial a semejanza del prélevement francés sobre las *Sociétés d'investissements immobiliers cotées*, con el que guarda inequívocos parecidos. El impuesto se calcula a partir de un tipo del 19 por

²⁰ Artículo 26 de la LIS.

²¹ Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la SOCIMI sea igual o superior al 5 por ciento, siempre que éstos no acrediten una carga impositiva sobre los dividendos de al menos el 10 por ciento. El fundamento del gravamen especial reside en la pérdida del control tributario del Estado sobre las rentas a resultas del principio de tributación exclusiva, como mecanismo de cierre para evitar la desimposición en aquellos casos en los que no puede garantizarse una tributación mínima de los socios.

Por otra parte, la aplicación del gravamen especial puede acarrear una doble imposición económica sobre los dividendos cuando los socios queden sujetos a tributación, pero no alcancen el tipo de gravamen mínimo del 10 por ciento. Por ejemplo, un socio que esté sujeto a una retención del 5 por ciento en España y que se beneficie de un régimen de exención sobre los dividendos de la SOCIMI en su país de residencia acabará asumiendo una carga impositiva efectiva del 24 por ciento sobre el importe de los dividendos, que en su caso, debe pagar a la sociedad por la imposición del gravamen especial. Asimismo, el gravamen especial no es un impuesto propiamente de los socios, sino el impuesto que asume la sociedad y que en principio no podrá recuperarse, deducirse o acreditarse en su país de residencia²².

No parece fácil encontrar una solución que encaje con la regulación actual, pero, el problema podría resolverse parcialmente a través de la inclusión de una exención general a la retención en fuente sobre los dividendos distribuidos por las SOCIMI cuando se devengue el gravamen especial. Decimos parcialmente porque no cubriría las situaciones en las que los socios escapan de la retención en fuente en España, pero tributan en su país de residencia a un tipo efectivo inferior al mínimo.

Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas

²² MOLINA SÁNCHEZ, Luis: “El régimen fiscal de la SOCIMI”. En VV.AA., CALZADA CRIADO, David (dir.) y LUCAS CHINCHILLA, José Luis Lucas (coord.): *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español*, Aranzadi, S.A.U., Navarra, 2018, pág. 259.

u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a efectos fiscales en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y requisito de inversión, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En ambos casos se procederá a practicar las retenciones correspondientes establecidas en la normativa²³.

E) Los beneficios fiscales para la SOCIMI en el ITP-AJD

Por medio de la disposición final segunda de la LSOCIMI, se introdujeron las siguientes medidas aplicables a las SOCIMI en el ámbito del ITP-AJD, que conllevaron la modificación de la LITP-AJD en los siguientes términos:

(i) por una parte, mediante la extensión en la modalidad de OS a las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI y las aportaciones no dinerarias realizadas en favor de ellas;

(ii) por otra parte, mediante la introducción de una bonificación del 95 por ciento de la cuota del ITP-AJD aplicable a la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y a la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la LSOCIMI.

²³ Artículo 9 de la LSOCIMI.

En el caso concreto de la bonificación en cuestión, la LITPAJD se refiere a «*la cuota del impuesto por la adquisición de viviendas*», sin ninguna especificación en cuanto a la modalidad aplicable y, en consecuencia, sin ninguna intención expresa de limitar su ámbito de aplicación. Por otra parte, la bonificación también se aplica a «*la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento*», adquisiciones que, a diferencia de las de viviendas, se encontrarán frecuentemente sujetas y no exentas de IVA, por lo que en esos supuestos el ámbito de aplicación de la bonificación se verá normalmente limitado a la modalidad de AJD.

Pese a que el preámbulo de la LSOCIMI anunciaba la creación de un nuevo marco jurídico aplicable tanto a entidades destinadas al arrendamiento residencial como a entidades destinadas al arrendamiento comercial (locales comerciales, residencias, hoteles, garajes u oficinas, entre otros), a efectos de tributación indirecta se incentiva únicamente la actividad de arrendamiento residencial.

Sin embargo, siendo cierto que los activos residenciales tributan con más frecuencia por ITP-AJD que otro tipo de activos (dado que es más habitual que caigan en el ámbito de aplicación de la modalidad de TPO por no ser aplicable la renuncia a la exención en el IVA o que, siendo aplicable el IVA, éste resulte un coste no deducible para el adquirente).

Pese a ello, el legislador tampoco opta por una política fiscal dirigida a incentivar la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento, ya que ignora la aplicación de un tipo reducido del 4 por ciento en el IVA, que sí prevé el artículo 91.Dos.1.6º de la LIVA para las entidades que apliquen el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Esta asimetría con respecto a otras entidades con el mismo objetivo y ámbito de aplicación es especialmente llamativa, ya que el IVA soportado en la adquisición de viviendas (al tipo del 10 por ciento)²⁴ representa un coste relevante, equivalente a los tipos máximos aplicables en la modalidad de TPO en las distintas autonomías, que será comúnmente un importe no recuperable para las SOCIMI, al

²⁴ Artículo 91.Uno.2.17º de la LIVA.

carecer estas del derecho a la deducción total o parcial del impuesto soportado en relación con estas adquisiciones.

En este sentido, y a los efectos de alcanzar una cierta homogeneidad, sería deseable extender a las SOCIMI el ámbito de aplicación del tipo reducido del 4 por ciento en el IVA, previsto para entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas²⁵.

4. ANÁLISIS DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LOS SOCIOS

4.1. Dividendos distribuidos con cargo a reservas acogidas al régimen de SOCIMI

El artículo 10 de la LSOCIMI contiene el régimen fiscal de los socios, refiriéndose tanto a los dividendos percibidos por éstos con cargo a reservas o a beneficios como a las renta obtenidas en la transmisión o reembolso de las participación en la SOCIMI, debiendo tenerse en cuenta que otras posibles operaciones realizadas por la sociedad o por lo socios que pudieran generar rentas que beneficien a estos últimos, como la distribución de la prima de emisión, la liquidación o la disolución de la SOCIMI, estarán sometidos al régimen fiscal general, pues el mencionado artículo 10 no prevé ninguna particularidad para ellos.

La primera diferenciación del régimen fiscal en la sede de los socios, se trata de la imposición directa sobre los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales y las participaciones en los beneficios en los que la entidad estaba acogida a este régimen especial:

- El apartado a) del artículo 10.1 LSOCIMI dispone que cuando el perceptor del dividendo sea sujeto pasivo del IS o un contribuyente del IRNR con EP, no será

²⁵ ALVARO ÁGUILA-REAL, Jesús “El reconocimiento de la personalidad jurídica en la constitución del Derecho de sociedades”, *InDret. Revista para el Análisis del Derecho*, 2016, págs. 1-104.

de aplicación la exención establecida en el artículo 21 de la LIS. De este modo, y debido a la política obligatoria de distribución de beneficios inherente a estas entidades, el régimen fiscal especial previsto para los socios consigue que los resultados obtenidos por la SOCIMI (sometidos al tipo de gravamen del 0%) tributen en el socio que los percibe. Técnicamente, se evita que sea de aplicación la exención para evitar la doble imposición, ya que simplemente esta doble imposición no existe.

Adicionalmente, cabe apuntar que tratándose de un socio sometido al régimen general del IS o del IRNR con establecimiento permanente en España que tuviera una participación de, al menos, el 5% en la SOCIMI, en ningún caso se devengará el gravamen especial del 19% en sede de la propia SOCIMI, puesto que los dividendos siempre quedarán sometidos a un tipo de gravamen en el socio que excede el mínimo requerido del 10% (concretamente, y en la actualidad, un 25%, conforme al artículo 29.1 de la LIS).

- En el caso de que el perceptor sea un contribuyente del IRPF, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25.1.a) del al LIRPF, por tanto, los dividendos se considerarán rendimiento de capital mobiliario y tributarán en sede de la persona física sin ninguna especialidad (integración en la base imponible del ahorro).

Nuevamente, el régimen fiscal especial aplicable a los socios garantiza que los resultados obtenidos por la SOCIMI tributen únicamente en sede del socio, en este caso, persona física o entidad en régimen de atribución de rentas residente en España.

Asimismo, en caso de un socio contribuyente del IRPF con una participación mínima del 5% en el capital social, tampoco se devengará el gravamen especial de SOCIMI respecto de los dividendos distribuidos, al verificarse una tributación del socio superior al mínimo exigido del 10% (los tipos del ahorro aplicables en 2020 son el 19% para los primeros 6.000 euros, 21% para las rentas comprendidas entre 6.001 euros y 50.000 euros y 23% para las rentas que excedan los 50.001 euros). Cabe señalar que los rendimientos

anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente, un 19% en el periodo impositivo 2020, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- Finalmente, con carácter general, para los casos en los que el contribuyente (persona física o jurídica) del IRNR no tiene EP en España, regulado en el apartado 10.1.c de la LSOCIMI, será de aplicación lo previsto en el artículo 24.1 LIRNR, teniendo en cuenta que al igual que lo dispuesto en el apartado anterior, no se prevé ninguna especialidad en el presente supuesto, resultando de plena aplicación tanto la LIRNR– y, por tanto, en su caso, la exención prevista en el artículo 14.1.h) de la LIRNR mediante el que se traspone la Directiva Matriz-Filial (Directiva 2011/96/UE)– como los convenios de doble imposición suscritos por España.

Sin embargo, y en contraposición con lo ya comentado al respecto de los socios contribuyentes según el régimen general del IS o del IRNR con EP y del IRPF, en este caso habrá que prestar especial atención a la tributación del socio no residente con una participación de, al menos, el 5% por los dividendos distribuidos por la SOCIMI y el posible devengo en sede de ésta del gravamen especial del 19%.

Además, el ya mencionado artículo 9.4 de la LSOCIMI dispone que los dividendos distribuidos a los contribuyentes del IRNR sin EP en España también quedarán sometidos a retención, salvo que su perceptor sea una SOCIMI (*REIT*).

Así, tal y como ha confirmado la DGT²⁶, la retención en fuente sobre los dividendos practicada con ocasión de su distribución se considerará, junto con la tributación en sede del país de residencia del socio, a los efectos de determinar la tributación mínima del 10% exigida para aquellos socios con una participación de, al menos, el 5%.

²⁶ Consultas de la DGT V1540-16 de 13 abril de 2016, V3542-15 de 17 de noviembre de 2015, V 3414-15 de noviembre de 2015.

Tal y como dispone el artículo 25.1. f) de la LIRNR, el tipo de gravamen previsto para los dividendos será del 19%. Por tanto, y si no resultaran de aplicación la exención del artículo 14.1.h) de la LIRNR ni los tipos de retención inferiores al 10% en su caso previstos en los convenios de doble imposición aplicables, la tributación efectiva mínima del 10% se verificaría a través de la retención practicada con ocasión de la distribución del dividendo, con independencia de cómo tributara el socio en su país de residencia (y siempre y cuando dicha retención en fuente no sea objeto de devolución o deducida de la tributación efectiva en dicho país de residencia del socio).

4.2. Transmisión o reembolso de la participación

La segunda diferenciación gira en torno a la imposición directa sobre las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen. En este caso:

- En el artículo 10.2 de la LSOCIMI, no se tiene en cuenta si las reservas generadas por la SOCIMI existentes en el momento de la transmisión o reembolso han quedado sometidas o no al régimen fiscal especial, lo que podría dar lugar a situaciones de doble imposición.

Cuando el transmitente o perceptor sea sujeto pasivo del IS o contribuyente del IRNR con EP, el artículo 10.2.a) excluye de aplicación la exención del artículo 21 de la LIS únicamente a las rentas positivas generadas en la transmisión. Por tanto, la renta positiva obtenida en la transmisión o reembolso de la participación tributaría en sede del socio contribuyente del IS o del IRNR con EP en España, pudiendo provocar en determinadas situaciones una doble imposición que la normativa aplicable no evita.

La renta negativa obtenida sí quedará sometida al artículo 21 de la LIS y su deducibilidad en sede del socio dependerá de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 de dicho artículo.

El artículo 21.6 de la LIS no permite la deducibilidad de las rentas negativas generadas cuando se cumplan los requisitos para aplicar la exención del artículo 21.3 de dicho texto legal o, en el caso de participaciones en no residentes, no se cumpla el requisito de tributación mínima. Por tanto, en el supuesto de que el socio participe en al menos un 5% en la SOCIMI o el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros y haya mantenido la participación más de un año, la renta negativa no será fiscalmente deducible en sede del socio de la SOCIMI (y ello sin perjuicio de que no tenga derecho a aplicar efectivamente la exención en el caso de rentas positivas).

Ello resulta, cuando menos, discutible desde nuestro punto de vista. Como sabemos, la limitación a la deducibilidad (artículo 10.2.a) de la LSOCIMI) de las pérdidas se aplica siempre que se trate de participaciones con derecho a la exención en las rentas positivas obtenidas, tanto en dividendos como en plusvalías generadas en la transmisión de participaciones. Sin embargo, esto no sucede en el régimen ahora analizado (ni los dividendos ni las plusvalías tienen derecho a exención en el socio de la SOCIMI) y, aun así, la restricción a la compensación de las pérdidas seguiría siendo literalmente de aplicación.

Por lo que sería quizá deseable que se excluyera la aplicación de la exención del artículo 21 de la LIS no sólo a las rentas positivas, sino también a las rentas negativas que pudieran obtener los socios en la transmisión de las participaciones en una SOCIMI.

Es necesario señalar que existen particularidades en la tributación de estas rentas en los casos en los que el socio transmitente sea, a su vez, una SOCIMI, debiendo distinguir los supuestos en los que se ha respetado el periodo de

mantenimiento de tres años de los que no. Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

- Cuando el transmitente o perceptor sea contribuyente del IRPF (artículo 10.2.b) de la LSOCIMI), la ganancia o pérdida patrimonial se computará por la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización²⁷. Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación y conforme a los convenios de doble imposición que sean de aplicación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.
- Cuando el transmitente o perceptor sea contribuyente del IRNR sin EP (artículo 10.2.c) de la LSOCIMI), la única especialidad prevista en el apartado c) es la excepción a la aplicación de la exención del artículo 14.1.i) de la LIRNR (exención en la transmisión de valores en mercados secundarios oficiales españoles) para aquellos contribuyentes con una participación de, al menos, el 5% en la SOCIMI cotizada que sean residentes en un Estado que tenga suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información.

A salvo de esta excepción, los no residentes sin establecimiento permanente en España tributarán conforme a lo dispuesto en la LIRNR y a los convenios de doble imposición que sean de aplicación.

Cabe apuntar que, en términos generales, no se aplicará tampoco la exención prevista en el artículo 14.1.c) de la LIRNR, puesto que el activo de la SOCIMI estará compuesto principalmente, directa o indirectamente, por bienes

²⁷ Artículo 37.1.a) de la LIRPF.

inmuebles situados en territorio español (salvo que el activo de la SOCIMI no estuviera formado en su mayoría por inmuebles situados en España; o incluso si, cumpliéndose el requisito de inversión, la mayoría de los inmuebles de la SOCIMI no estuvieran situados en territorio español).

De nuevo, la regulación que acabamos de describir nos hace preguntarnos si es razonable que un contribuyente del IRNR sin establecimiento permanente tenga exenta la renta positiva generada en la transmisión de las participaciones en una SOCIMI en virtud del artículo 14.1.c) de la LIRNR (por ejemplo, porque el activo de la SOCIMI no estuviera compuesto en su mayoría por bienes inmuebles situados en España) y, sin embargo, un contribuyente del IS o del IRNR con establecimiento permanente no pueda aplicar, en ningún caso, la exención del artículo 21 de la LIS a la renta positiva obtenida en la transmisión o reembolso de la misma participación²⁸.

Ello aconsejaría, nuevamente, la revisión del régimen fiscal especial de los socios por las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en la SOCIMI a los efectos de evitar situaciones de doble imposición o de disparidad de trato entre los contribuyentes de los distintos Impuestos.

4.3. Aspectos tributarios internacionales

Como se ha indicado, a la hora de determinar la tributación de los socios no residentes, deberá atenderse, en primer lugar, a los convenios de doble imposición suscritos por España que resulten de aplicación. Siendo así, solo si el convenio correspondiente permite a España someter a tributación el dividendo o la renta derivada de la transmisión obtenida por el no residente (o, claro está, no existe convenio con su

²⁸ CALVO, Rafael y PONS, Elia: “Régimen fiscal especial de los socios”. En VV.AA., CALZADA CRIADO, David (dir.) y LUCAS CHINCHILLA, José Luis Lucas (coord.): *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español*, Aranzadi, S.A.U., Navarra, 2018, pág. 281.

estado de residencia) se exigirá el IRNR. En ese momento aplicará el tipo de gravamen previsto en la norma interna o, en su caso, en el propio convenio, salvo que se cumplieran los requisitos establecidos para la aplicación de las exenciones previstas en la LIRNR.

Si el convenio correspondiente supone una tributación mínima del dividendo en sede del socio no residente sin EP del 10%, esta retención en fuente excluirá, como ya hemos visto, el devengo del gravamen especial del 19% en aquellos socios con una participación mínima del 5%, salvo que esta retención sea devuelta o deducida en el país de residencia y la tributación efectiva del dividendo resulte ser inferior al 10%.

Con respecto a los comentarios al artículo 10 del Modelo de Convenio, los apartados 67.1 a 67.7 describen el mecanismo de tributación de los *REIT*, de forma que se permita al Estado de residencia del *REIT* someter a tributación las distribuciones de beneficios a inversores relevantes (aquellos con una participación superior al 10% –umbral que puede ser modificado por los Estados contratantes–). El gravamen sería de un 5% para participaciones de al menos el 25%, y del 15% en otros casos.

En cuanto a los comentarios al artículo 13 del Modelo de Convenio, los apartados 28.10 a 28.13 proponen introducir una excepción a la sujeción a tributación en el Estado de residencia en el caso de la enajenación de acciones cuyos titulares sean inversores minoritarios, esto es, cuya participación en el capital del *REIT* sea inferior al 10%. Y ello porque se presume que la inversión de los inversores relevantes en el *REIT* resulta equivalente a la inversión directa en los inmuebles, lo cual no ocurre en el supuesto de inversores no relevantes. Sin embargo, el apartado 28.12 reconoce la existencia de Estados en los que no cabe la distinción, en el caso de ganancias de capital, entre inversores relevantes y no relevantes.

Por tanto, en resumen, se prevé con carácter general una tributación en el país de residencia del *REIT* en las distribuciones de dividendos y ganancias de capital obtenidas por los socios del *REIT* que tengan una participación de, al menos, el 10% (inversores

relevantes). En el caso de los inversores no relevantes, la tributación seguiría el régimen general previsto en el convenio (dividendos), si bien se propugna la exención de tributación en el país de residencia del *REIT* en la enajenación de las participaciones.

Por ejemplo, el Convenio suscrito con Alemania el 3 de febrero de 2011 prevé una retención del 15% sobre los dividendos distribuidos por una SOCIMI española con independencia del porcentaje de participación que tenga el residente en Alemania que recibe los dividendos. Esto es, en este caso, no se distingue entre inversores relevantes y no relevantes. Así, los socios de la SOCIMI residentes en Alemania con una participación de, al menos, el 5% quedarán en principio sometidos a retención en España al tipo del 15%, evitándose el gravamen especial, siempre que la tributación final efectiva sea de, al menos, el 10%.

Cabe apuntar, que el Convenio suscrito con Reino Unido, suscrito el 15 de mayo de 2014, tiene el mismo tratamiento del que ya descrito en relación con el convenio con Alemania, suscrito el 3 de febrero d 2011.

Por su parte, el 23 de octubre de 2019, tras más de seis años y medio desde su primera firma, fue publicado en el BOE el Protocolo que modifica el Convenio entre el Reino de España y los Estados Unidos de América para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal respecto de los impuestos sobre la renta, y su Protocolo, firmado en Madrid el 22 de febrero de 1990. El Apartado III del Protocolo modifica el artículo 10, previendo una tributación del 15% en España por los dividendos distribuidos por una SOCIMI a un residente en Estados Unidos de América, siempre que éste posea una participación de hasta el 10%. En caso contrario, esto es, para participaciones superiores al 10% el Convenio no prevé ninguna especialidad, por lo que será de aplicación la sujeción a gravamen y el tipo de retención del 19% previsto en el texto refundido de la Ley del IRNR. Adicionalmente, el beneficio de la aplicación de este régimen queda sujeto al cumplimiento mínimo del artículo 4 de residencia en relación

con el nuevo artículo 17 de limitación de beneficios²⁹. Por tanto, se opta de esta forma por considerar que una participación sustancial (superior al 10%) en un vehículo de inversión inmobiliaria no sujeto a imposición debe otorgar al Estado fuente la potestad de imponer un mayor gravamen cuando los beneficios sean distribuidos a los accionistas.

4.4. Tributación de los socios en el Impuesto sobre el Patrimonio y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Si bien es muy frecuente que la inversión en entidades que apliquen el régimen de SOCIMI se realice por parte de entidades o grupos extranjeros, también es posible que la inversión en estas entidades se realice por parte de personas físicas ya sea de forma directa o de forma indirecta a través de sus *holdings* familiares.

En todos los casos en que el inversor directo o indirecto sea una persona física o un grupo familiar puede afirmarse que para que la inversión sea óptima fiscalmente no sólo deberá tenerse en cuenta el régimen fiscal aplicable en el IS a las propias entidades que aplican el régimen de SOCIMI y el tratamiento fiscal de los dividendos y plusvalías en sede de los socios, sino que también resultará conveniente analizar las implicaciones que la titularidad de las participaciones y/o su transmisión vía herencia o donación puede tener en los Impuestos sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones, respectivamente.

Efectivamente, la inversión directa en un SOCIMI por parte de personas físicas, residentes en territorio español, o de forma indirecta a través de entidades *holdings* familiares, puede tener relevancia en ambos impuestos. En este sentido, la mera titularidad de las acciones de personas físicas constituye un patrimonio susceptible de ser

29

<http://www.legaltoday.com/blogs/fiscal/blog-fiscalidad-internacional/comentarios-al-nuevo-protocolo-que-modifica-el-convenio-entre-espana-y-eeuu>, BLANCO CALLEJA, Fátima “Comentarios al nuevo Protocolo que modifica el Convenio entre España y EEUU”. Consultado el 28 de marzo de 2020.

gravada en el IP del accionista³⁰ y su transmisión lucrativa, mortis causa o inter vivos, en el ISD en sede del heredero o donatario³¹.

No obstante, tanto la titularidad de las acciones como su transmisión lucrativa pueden beneficiarse de un tratamiento fiscal favorable en la medida que se cumplan los requisitos exigidos en el art. 4.Ocho.Dos de la Ley del IP y en el art. 20 de la Ley del ISD.

En este sentido debe señalarse que la LSOCIMI no contempla respecto de ambos impuestos ninguna regla especial aplicable para este tipo de entidades y por tanto los inversores deberán verificar el cumplimiento de los requisitos que se comentarán más adelante para poder aplicar el régimen de exención en el IP y de reducción en la base imponible en el ISD.

Para poder aplicar los indicados beneficios fiscales en el IP e ISD se exige cumplir el requisito de carácter objetivo: que la sociedad objeto de nuestro análisis no gestione un patrimonio mobiliario o inmobiliario. Además es necesario que la persona física inversora posea una participación accionarial en la entidad del 5% de forma individual o del 20% conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de segundo grado, ya tenga su origen el parentesco por consanguinidad, afinidad o adopción. Asimismo, también es necesario que el accionista individualmente (en caso de participación del 5%) o alguno de los miembros del grupo familiar (en caso de participación conjunta del 20%) ejerza funciones de dirección en la entidad y perciba por dichas funciones una remuneración que representen más del 50% de la totalidad de sus rendimientos de actividades económicas y del trabajo personal.

³⁰ Artículo 3 de la LIP.

³¹ Artículo 3 de la LISD.

5. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL RÉGIMEN FISCAL *REIT*/SOCIMI. PROPUESTA PARA UNA MODIFICACIÓN DE LA LSOCIMI ACORDE CON UN MERCADO INMOBILIARIO MÁS MODERNO Y CON LA REGULACIÓN DE OTROS PAÍSES DE NUESTRO ENTORNO

Dentro de la Unión Europea los Estados miembros que cuentan con régimen especial más antiguo de *REIT* son Bélgica (*Sociétés d'investissements immobiliers cotées*), Francia (*Sociétés d'investissement à capital fixe en immobilière, o SIIC*) desde el 2003, Luxemburgo (*Real State Investment Funds, Fonds Commun de Placement y Société d'investissement à Capital Variable/Fixe*) y Holanda (*Beleggingsinstelling*), Italia (*Società Intermediazione Immobiliari Quotate*), el Reino Unido (*Real Estate Investment Trust*) y Alemania, en 2007³².

Según la EPRA³³ el 85 por 100 de las inversiones inmobiliarias europeas en 2019 se hicieron a través de estos instrumentos. Fuera de la Unión Europea existen en países como Australia, Canadá, Hong Kong, Japón, México, Singapur y Estados Unidos de América comenzaron existir en los 60³⁴.

Si buscáramos los elementos comunes en Derecho comparado de los *REIT*, de acuerdo con ADAME MARTÍNEZ “la definición de *REIT* en derecho comparado se concreta en aquellas sociedades que cotizan directamente en bolsa, pero que no están sujetas al Impuesto de Sociedades y que gestionan profesionalmente como negocio el alquiler de condominios, hoteles, resorts y locales comerciales. Estas entidades están obligadas a repartir entre sus socios en forma de dividendos casi la totalidad de los ingresos, teniendo habitualmente una base amplia de socios, unos 100, con lo que se busca que una persona no pueda tener una mayoría suficiente para conseguir el control de la persona jurídica”³⁵.

³²<https://www.bdo.es/es-es/blogs-es/blog-coordenadas-bdo/noviembre-2017/aspectos-basicos-de-las-socimis-en-espana>, GÓMEZ-ACEBO, Juan e PICÓ, Iván: “Aspectos básicos de la SOCIMI”. Consultado el 15 de abril 2020.

³³ http://www.epra.com/media/EPRA_Global_REIT_Survey_EMEA. Consultado el 3 de abril de 2020.

³⁴ <http://www.reit.com>. La página de la National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT), equivalente a la europea EPRA. Consultado el 15 de abril 2020.

³⁵ MARTÍNEZ F.D., Adam: *Análisis de las medidas fiscales para el fomento del alquiler en derecho comparado*, IEF, Madrid, 2010, págs.5 y ss.

En España antes de la introducción del régimen de las SOCIMI existían para invertir en el sector inmobiliario algunas instituciones de inversión colectiva, en concreto, llamadas Sociedades de Inversión Inmobiliaria y Fondos de Inversión Inmobiliaria. La primera SOCIMI española empezó a cotizar en España en 2013 año.

En las páginas siguientes hemos elaborado un análisis comparativo del tratamiento fiscal de los REIT/SOCIMI en determinados países, basándonos en los datos publicados por EPRA en el informe *Global REIT Report 2019*³⁶.

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL RÉGIMEN FISCAL REIT/SOCIMI

Gráfico 2. RÉGIMEN FISCAL DEL REIT.

PAÍS	TRIBUTACIÓN REIT RENTAS INMOBILIARIAS	TRIBUTACIÓN REIT GANANCIAS DE CAPITAL	REQUISITO DISTRIBUCIÓN DIVIDENDO ANUAL
Alemania	Exentos (ingresos con independencia de si producen de activos inmob. o no). 25% las distribuciones de filial al G-REIT	Exentas	90% rentas (todas) está permitido el aplazamiento del 50% de las plusvalías de los activos inmobiliarios. Plazo: hasta el final del siguiente año comercial
Australia	0% (100% imputación directa de la renta al socio). Si hay una parte de los ingresos a la que los socios de la unidad no tienen derecho en fin de año, está sujeto en proporción de los ingresos imponibles 47% + 2% "Medicare levy"(si corresponde)	0% (100% imputación directa de la renta al socio).	Formalmente no. En la práctica sí, ya que para evitar tributación al 49%, REIT tiene que distribuir el 100% de ingreso gravable del REIT.
España	0%; gravamen especial 19% si participación del	0%; gravamen especial 19% si participación	100% de los dividendos recibidos, 50% ganancias

³⁶https://prodapp.epra.com/media/EPRA_Global_REIT_Survey_2019_v8_1567517134733.0_interactive_FINAL. Consultado el 9 de abril de 2020.

	socio > 5% y socio está exento de IS o sometido a gravamen < 10%, 25% si los ingresos por alquileres derivados de la venta de activos afectos o su venta antes del final del período mínimo de tenencia (tres años)	del socio > 5% y socio está exento de IS o sometido a gravamen < 10%	de capital derivadas de la transmisión de inmuebles afectos, resto se reinvierte, $\geq 80\%$ del resto de beneficios obtenidos.
Estados Unidos de América	0% rentas distribuidas . La parte no distribuida tributa al 21%	0% ganancias de capital distribuidas. La parte no distribuida tributa al 21%	90% rentas inmobiliarias, no hay obligación de distribuir de ganancias de capital derivadas de la transmisión de inmuebles afectos. Plazo: Anualmente
Francia	Exenta (renta que cumple las obligaciones de distribución de dividendos); gravamen especial 19% si participación del socio > 10% y socio está exento o sometido a gravamen inferior a un tercio de la tasa del IS . 31% / 32.02% (si aplica el recargo) renta no cualificada 2019).	Exentas.	95% rentas inmob; 70% Ganancias de capital; 100% dividendos de REIT. Plazo: deben distribuirse antes del final del año fiscal siguiente al año en que son generadas
Hong Kong	0%, excepto rentas del alquiler que tributan al 15% (<i>Property Tax</i>).	0%	90% rentas (todas). Plazo: Anualmente
Luxemburgo	0%	0%	Sin obligación
Reino Unido	Exento (Ingreso de negocio de alquiler). Resto de rentas y ganancias - 19%. Desde 2019, un REIT está exento del IS en venta de acciones en propiedades del Reino Unido empresas ricas (que derivan al menos el 75% de su valor de Reino Unido)	Exento (Ganancias derivadas de negocio de alquiler)	90% rentas inmobiliarias, 100% de las rentas de otros REIT, no hay obligación de distribuir de ganancias de capital derivadas de la transmisión de inmuebles afectos. Plazo: Anualmente

Fuente: elaboración propia a partir de datos de EPRA .

Gráfico 3. TRIBUTACIÓN DE LOS SOCIOS DEL REIT . DIVIDENDOS

PAÍS	SOCIO PERSONA JURÍDICA (RESIDENTE)	SOCIO PERSONA FÍSICA (RESIDENTE)	SOCIO NO RESIDENTE
Alemania	15,8%. Si renta subyacente tributó por lo menos al 15%, socio tenía \geq 10%, entonces 95% exención. No debería aplicar al dividendo del REIT.	26.375%. Exención 40% si afecto a actividad económica	15.82% (persona jurídica); 26.375% (persona física) Puede reducirse según CDI
Australia	30%	Escala progresiva, comenzando a 32.5%, máx 47% (incluido 2% "Medicare levy")	30%; tipo reducido 15% si aplica CDI, ya que la retención es gravamen definitivo.
España	25%	19%- 23%	Con EP-25%.Sin EP-19%- esta tasa estándar se puede reducir o eliminar de acuerdo con la aplicación de CDI
Estados Unidos de América	21%	Sujeto a gravamen (máx 37%) (20% dividendos procedentes de ganancias de capital); +3,8% "sobretasa con ingresos más de 200.000USD". Deducción 20% sobre dividendos REIT. Tipo gravamen resultante: 29,6%.	30% sobre dividendos de ingresos / susceptible de mejora bajo CDI aplicable.
Francia	31% / 32.02% (si aplica el recargo).si las empresas matrices poseen al menos el 5% durante 2 años, tienen exención de dividendos del 95% de	Sujeto a escala de gravamen gradual 30% (máx 49%); además de cotizaciones sociales 15.5%	30% dividendos procedentes de su sector exento / tipo reducido (15% o inferior) si aplica CDI.

	Exención 95% no aplica a dividendos de rendimientos exentos		
Hong Kong	0%	0%	0% (no sujeción)
Luxemburgo	18,19% + tasa municipal (máx. 24,94%) + 0.5% y 0.05% (para el neto base del impuesto sobre el patrimonio superior a 500 millones de euros)	Sujeto a escala de gravamen gradual (máx 42%)	0% (no sujeción)
Reino Unido	19% (17% a partir de 2020)	20% o al 40% o 45% para contribuyentes con tasas más altas	20%, salvo que CDI aplicable conceda exención

Fuente: elaboración propia a partir de datos de EPRA .

Gráfico 4. RETENCIÓN SOBRE LOS DIVIDENDOS DE LOS SOCIOS DEL REIT.

PAÍS	SOCIO PERSONA JURÍDICA (RESIDENTE)	SOCIO PERSONA FÍSICA (RESIDENTE)	SOCIO NO RESIDENTE
Alemania	26.375%, (podrá solicitar la devolución.)	26.375%	26,4% para personas físicas; 15,8% para sociedades siempre que ostentasen una participación de $\geq 1\%$ en un periodo de 5 años, salvo que CDI prevea su exención.
Australia	0%	0%	en general 30%; 47% (incluido el Impuesto de <i>Medicare</i>) si el socio no tiene <i>Australian tax file number</i> (TFN) or <i>Australian</i>

			<i>business number</i> (ABN) ; tipo reducido 15% si aplica CDI; 15% para B° de " <i>Managed Investment Trusts</i> " si Acuerdo Intercambio Información. 10% para distribuciones de <i>Green Building MIT</i>
España	19%	19%	19%, sujeto a mejora en caso de CDI aplicable.
Estados Unidos de América	0%	0%	30% , susceptible de mejora bajo CDI aplicable. Distribución de capital 15%. No está sujeto si posee menos del 10%
Francia	0%; Gravamen especial 20% aplicable a socios con participación $\geq 10\%$ no sujetos a IS	30%	30% / 15% solo para pequeños inversores que poseen menos 10% del capital del vehículo residentes UE/EEE con impuesto de naturaleza idéntica. Susceptible de mejora bajo CDI aplicable.
Hong Kong	0%	0%	0% (no sujeción)
Luxemburgo	0%	0%	0% (no sujeción)
Reino Unido	0%	20%	20% / tipo reducido 15% o inferior si aplica CDI. La directiva matriz-filial de la UE no es aplicable.

Fuente: elaboración propia a partir de datos de EPRA.

Gráfico 5. TRIBUTACIÓN DE LOS SOCIOS DEL REIT. GANANCIAS DE CAPITAL.

PAÍS	SOCIO PERSONA JURÍDICA	SOCIO PERSONA FÍSICA (RESIDENTE)	SOCIO RESIDENTE	NO
------	------------------------	----------------------------------	-----------------	----

	(RESIDENTE)		
Alemania	15.82%	26.375%	26.375% para personas físicas y 15.82% para sociedades, siempre que ostenten una participación de $\geq 1\%$ en un periodo de 5 años, salvo que CDI prevea su exención
Australia	30%	Sujeto a gravamen (máx 47% (incluido 2% "Medicare levy") con dº a deducción 50% del <i>capital gains tax</i> pagado	0% (salvo 10% en relación con ganancias derivadas de " <i>Australian taxable property</i> ")
España	25%	19%-23%	Con EP - 25%. Sin EP-19% si residente fiscal en un EM de la UE o el EEE. 24% si residente fiscal fuera de la UE o el EEE.(la tasa se puede reducir o eliminar según la aplicación del CDI. Extensión GGPP obtenidas por residentes UE con participación menos de 5% .
Estados Unidos de América	21%	max. 20% <i>long term capital gains</i> . En caso de <i>short term capital gains</i> tarifa renta general de 10% a 37%	Sólo están sujetas a tributación las ganancias que derivan de " <i>Effective Connected Income</i> " o de <i>US trade or business</i>
Francia	31% / 32.02% (si aplica el recargo); 19% /19,63%-21.66% participación calificada ³⁷ a largo plazo mantenida al menos 2 años.	Sujeto a escala de gravamen gradual (máx 49%) más de cotizaciones sociales 15.5%. Aplica reducción 50% / 65% si mantenimiento 2 / 8 años, respectivamente.	Exentas (particip. menos del 10%), 30%(particip. mas del 10%) (o 19% si residente fiscal en un EM de la UE o el EEE)
Hong Kong	0%	0%	0%

³⁷ participación calificada - tratada como acciones participativas a efectos contables, que se presume en el caso de una detención superior al 10% del capital social.

Luxemburgo	18,19% + tasa municipal (máx. 24,94%) + 0.5% y 0.05% (para el neto base del impuesto sobre el patrimonio superior a 500 millones de euros)	0% si GC obtenido por un individuo accionista nacional en la gestión de su propio patrimonio privado, si la ganancia se realizó al menos 6 meses después de la adquisición de las acciones, y participación(<10%)	0% (no sujeción)
Reino Unido	19% (17% a partir de 2020)	10% al 20% para los contribuyentes con tasas más altas	0% (no sujeción)

Fuente: elaboración propia a partir de datos de EPRA.

Por un lado, tomando como referencia otros regímenes *REIT* de nuestro entorno y, en particular, el régimen aplicable en Estados Unidos de América (por ser la jurisdicción con mayor tradición en la aplicación de un régimen semejante a nuestro régimen de SOCIMI), consideramos que nuestra Ley puede ser objeto de modificación y mejora en, al menos, las siguientes áreas:

– Flexibilización del requisito de cotización:

Efectivamente, la mayoría del capital de las SOCIMI proviene de inversores institucionales y no del “pequeño y mediano accionista”. De igual manera, y excepción hecha de las grandes SOCIMI cotizadas en los mercados regulados oficiales, no creemos que el objetivo de liquidez se haya conseguido en relación con la mayoría de las SOCIMI (esto es, aquellas cuyas acciones se negocian en el MAB). De hecho, según un informe preparado por *World Office Forum*³⁸, muchas de las acciones de SOCIMI negociadas en el MAB no registran ni un solo movimiento anual y las que lo hacen suponen volúmenes de contratación anuales muy inferiores al 10% de su capitalización bursátil (actualmente en el MAB cotizan en total 76 empresas). El requisito de

³⁸ <https://worldofficeforum.com/la-liquidez-de-las-socimis-espana/>. World Office Forum, La Liquidez de las socimis (España), 18 de abril de 2018. Consultado el 12 de marzo de 2020.

cotización no es uno que se aplique por igual en todos los regímenes *REIT* de nuestro entorno y, en particular, muchas jurisdicciones aceptan la existencia de *REIT* no cotizados (Estados Unidos de América, Australia, Brasil o Canadá por citar solo varios ejemplos). En nuestra opinión, su mantenimiento supone exigir a las SOCIMI españolas incurrir en un coste y carga administrativas que restan competitividad sin que esté necesariamente justificado.

– Flexibilización del «test de activos» para dar cabida a las diferentes formas de adquirir inmuebles a las que los agentes económicos se enfrentan en un mercado cada vez más sofisticado y competitivo:

El artículo 3.2 de la LSOCIMI exige que al menos el 80 por ciento del activo de la SOCIMI esté invertido en (i) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento; (ii) terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición; o (iii) participaciones en el capital o patrimonio de otras SOCIMI o entidades que, sin ser SOCIMI, tengan un objeto análogo (exigiéndose en este último supuesto que el 100% de la participación sea titularidad de la SOCIMI u otras SOCIMI o entidades extranjeras análogas).

Es decir, fuera del porcentaje de inversión libre del 20% del activo total, la Ley solo permite que las SOCIMI realicen inversiones en activos inmobiliarios o en sociedades 100% participadas por SOCIMI que, a su vez, sean titulares de los citados activos inmobiliarios. Además, el incumplimiento del citado requisito de inversión en activos supone, salvo que sea repuesto en el ejercicio inmediato siguiente, la pérdida del régimen de SOCIMI y la imposibilidad de solicitarlo de nuevo en los tres siguientes años.

Pero, la realidad inmobiliaria en España es muy compleja y, que el mercado de deuda hipotecaria es muchísimo más grande que el de activos inmobiliarios³⁹. Creemos igualmente que la LSOCIMI debe plantearse incorporar la figura de la «SOCIMI

³⁹ RUIPÉREZ, Daniel: “SOCIMIs, el empuje definitivo al sector inmobiliario”. *C&C Magazine* num. 28, Junio 2014.

hipotecaria», en línea con los denominados “*mortgage REIT*” existentes en el mercado norteamericano (cuyo activo esté formado fundamentalmente por derechos de crédito garantizados con inmuebles), adquiriendo y gestionando este tipo de créditos y favoreciendo así, de una parte, la liquidez en el mercado de deuda hipotecaria español y, de la otra, ofreciendo un vehículo que dé acceso al ahorro privado a una nueva forma de inversión a través de la cual tomar exposición al mercado inmobiliario en España.

– Modificación del “test de rentas”, permitiendo que los grupos de SOCIMI puedan desarrollar no solo la actividad de arrendamiento de inmuebles sino también la de explotación de dichos activos.

Como se ha señalado, el régimen español se basa en un sistema por el cual la SOCIMI debe obtener al menos el 80% del total de sus rentas del arrendamiento de bienes inmuebles. De esta forma, la Ley concede libertad para que las SOCIMI, dentro de las actividades que les permita su objeto social, puedan tener rentas de otras fuentes en un importe de hasta el 20% del total.

Es decir, una SOCIMI hotelera por ejemplo no puede con la actual redacción de la LSOCIMI desarrollar la actividad de gestión del hotel del que es propietaria (lo que, paradójicamente, sí podría hacer con el hotel de un tercero siempre que la renta no excediera del 20% del total). Esto es así porque la Ley le obliga en primer término a destinar el activo al arrendamiento y, al mismo tiempo, le impide su arrendamiento a una entidad del mismo grupo que sea la que desarrolle la actividad de gestión hotelera (ni siquiera aunque dicha gestión no suponga rebasar el porcentaje máximo del 20% de rentas no aptas por parte del grupo de SOCIMI). Así, aunque la norma en Estados Unidos de América prohíbe a los *REIT* la prestación de servicios distintos del mero arrendamiento inmobiliario, dicha norma sí que permite que los *REIT* realicen actividades distintas a través de sociedades del mismo grupo (incluso participadas al 100%) –las denominadas “*taxable REIT*”, esto es, sociedades dentro del mismo grupo de las REIT que sin embargo quedan sujetas al régimen y tipo impositivo general del impuesto sobre sociedades– siempre y cuando se cumpla con unos requisitos mínimos de

funcionamiento e información⁴⁰. Creemos que una modificación de la regulación SOCIMI para flexibilizarla y permitir que los grupos de SOCIMI puedan maximizar el beneficio que obtienen de la explotación de sus activos, en línea con el modelo americano, por ejemplo, sería de utilidad en España y no debería suponer una reducción de ingresos fiscales para el Estado. Por el contrario, la modificación favorecería el desarrollo de sectores clave de nuestra economía, como el hotelero.

Por otro lado, como se ha señalado en apartados anteriores, la SOCIMI está sometida a un tipo de gravamen del IS del 0%. Sin embargo, la existencia del gravamen especial del 19% (previsto para aquellos socios que ostentando una participación de un 5% o más en el capital social, y que los dividendos percibidos o las ganancias de capital materializadas estén exentos de tributación o tribute a un tipo de gravamen efectivo de menos del 10% en sede del socio), podría verse como una desventaja competitiva en tanto en cuanto otros regímenes *REIT* en el resto del mundo no disponen de ese gravamen especial. Sin embargo, es cierto que dicho gravamen especial tiene perfecto encaje como norma anti-elusión, ya que previene en gran medida la existencia de supuestos de desimposición, y puede ser que otros ordenamientos jurídicos acaben introduciendo mecanismos anti-elusión similares.

Para el socio-inversor de una SOCIMI el tipo de gravamen aplicable es:

- 25% en caso de sociedades sujetas al IS español.
- 19%/21%/23% (escala de gravamen del ahorro) en el caso de personas físicas residentes en España.
- 19% en caso de personas o entidades no residentes sin EP.

De modo que la tributación del socio de la SOCIMI está, en estos momentos, alineada con la tributación de los socios de *REIT* en otros países. Sin embargo, sería conveniente observar la evolución que los tipos de gravamen aplicables en los regímenes *REIT* comparables en aras de mantener la competitividad de la SOCIMI. En este sentido,

⁴⁰ STOSCHEK, Uwe “Principales regímenes REIT en EEUU y la UE” VV.AA., CALZADA CRIADO, David (dir.), LUCAS CHINCHILLA, José Luis Lucas (dir.) *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español*, 2018, pág. 353.

sería conveniente tener en cuenta que, basándonos en los datos publicados por *EPRA* en el informe *Global REIT Report 2019*⁴¹:

- Estados Unidos de América acaba de reducir el tipo de gravamen aplicable a socios-entidades jurídicas del 35% al 21%. Asimismo, el tipo de gravamen máximo aplicable a personas físicas sobre dividendos ha sido reducido al 20%.
- Reino Unido prevé bajar el tipo de gravamen aplicable a socios entidades jurídicas al 17% a partir de 2020; manteniéndose, por el momento, la tarifa general aplicable a las personas físicas.
- En Alemania los socios - entidades jurídicas tributan al 15,82%, mientras que las personas físicas soportan un gravamen del 26.375% (incluido el recargo de solidaridad).
- En Francia, la aplicación de la Ley de Finanzas para 2018 supone prevé reducir progresivamente al 25% para 2022 el impuesto ordinario sobre la renta de las empresas, también una importante reducción de tipos de gravamen, proponiendo reducir el tipo de retención sobre dividendos pagados a no residentes del 30% previsto para no residentes en la UE/EEE o 21% para residentes en la UE/EEE al 12,8%.

Con la tendencia internacional que vemos a la baja, en España, en cambio, podrá irse en escaso, como se analizará en detalle a continuación en el apartado siguiente.

6. ANÁLISIS DE LOS CAMBIOS DE LA LEY DE ALQUILER Y DE LOS POSIBLES CAMBIOS EN EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL. EL IMPACTO QUE PODRÍA TENER EN EL MERCADO INMOBILIARIO

6.1. La posible modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre

La disposición final decimoctava del Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2019 establece, con efectos para los períodos impositivos que se

⁴¹https://prodapp.epra.com/media/EPRA_Global_REIT_Survey_2019_v8_1567517134733.0_interactive_FINAL. Consultado el 9 de abril de 2020.

inicien a partir de 1 de enero de 2019 (y que no hayan concluido a la entrada en vigor del Orden HAC/20/2020, de 20 de enero, por la que se dictan las normas para la elaboración de los Presupuestos Generales del Estado para 2020), la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, introduciendo un gravamen especial del 15% por los beneficios que no sean objeto de distribución y que se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

De acuerdo con la exposición de motivos, la modificación tiene por objeto “*dotar de una mayor liquidez y facilitar la recuperación de las inversiones efectuadas por los accionistas de las SOCIMI*”. Teniendo en cuenta lo anterior, parece claro que se mantienen las obligaciones de distribución de beneficios previstas con carácter general para las SOCIMI y que el gravamen especial se aplicará sobre los beneficios cuya distribución es potestativa (20% con carácter general y 50% del beneficio obtenido en la transmisión de inmuebles y acciones de otras SOCIMI), que serían los únicos beneficios que incrementarían la liquidez del accionista respecto a las obligaciones de distribución previstas en la normativa actualmente en vigor.

No obstante, la reforma planeada no aclara qué ocurre con los beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial de SOCIMI. En principio, dado que dichos beneficios no están sometidos a la obligación de distribución (artículo 6.1.b de la LSOCIMI) y tributan por el régimen general del IS (artículo 12.1.c de la LSOCIMI), no parece que el gravamen especial alcance a dichos beneficios, pero sería deseable que en la tramitación parlamentaria se aclarase este extremo.

Adicionalmente, se efectúan determinados ajustes técnicos en relación con diversos aspectos del régimen fiscal de las SOCIMI, ajustes que tienen por objeto adaptar dicho régimen al nuevo gravamen especial.

En primer lugar, el gravamen especial del 19% previsto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI en relación con los dividendos repartidos a accionistas que no tengan la condición de SOCIMI y que tributen a un tipo inferior al 10%, se reduce al 4,75%, cuando los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos proceden de beneficios que hayan estado sujetos al gravamen especial del 15% antes mencionado.

En segundo lugar, se modifica el tratamiento fiscal de los dividendos y plusvalías procedentes de SOCIMI obtenidos por sujetos pasivos del IS (que no tengan la condición de SOCIMI) y del IRNR que actúan en España mediante establecimiento permanente en el sentido de permitir la aplicación de la exención prevista en el artículo 21 de la LIS, siempre que se cumplan el resto de requisitos (participación de, al menos, el 5% y período de tenencia superior al año). Así, en el caso de reparto de dividendos, cuando estos procedan de beneficios a los que les haya resultado de aplicación el gravamen especial del 15%, resultará de aplicación la exención prevista en el artículo 21 LIS a la mitad del dividendo repartido con cargo a dichos beneficios. En el caso de ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones de la SOCIMI, resultará de aplicación la citada exención al 50% de la renta que se corresponda con reservas, generadas durante el período de tenencia de la participación, a las que les haya resultado de aplicación el gravamen especial del 15%.

Finalmente, se modifica la información a incluir en la memoria y a facilitar a los accionistas en el sentido de identificar las reservas que han estado sujetas al gravamen especial del 15% y los dividendos que proceden de las mismas.

Dicho cambio en la tributación de la SOCIMI tiene por objetivo un aumento de la recaudación, pero, al respecto, BASAGOITI cree: "cualquier modificación de la ley actual de SOCIMI pueda generar incertidumbre jurídica y desconfianza entre los inversores nacionales e internacionales y nos sitúe en desventaja con otros competidores europeos sería perjudicial para la estabilidad del sector inmobiliario español"⁴².

Ante la posibilidad de que se obligue a tributar por la parte de los beneficios no repartidos entre los socios (el 20% restante), los expertos estiman que muchas SOCIMI,

⁴² BASAGOITI, Javier (presidente de Asocimi): Entrevista en "*Finanzas*", 12 de enero de 2020.

para evitar pagar un gravamen especial del 15%, repartirán el 100% de sus ganancias vía dividendo. Pero, ¿qué problema podría acarrear a la SOCIMI? Uno de los riesgos es dejar sin liquidez a estos vehículos para repagar las deudas que tengan contraídas. En definitiva, este impuesto nuevo podría poner en jaque la creación de SOCIMI e, incluso, provocar la salida del mercado más SOCIMI.

6.2. El nuevo marco normativo de los contratos de arrendamiento de vivienda concertados con personas jurídicas

El 6 de marzo de 2019 entró en vigor el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, publicado en el BOE, núm, 55, de 5 de marzo, y convalidado por la Diputación Permanente del Congreso el 3 de abril, por el que se reforma la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE, núm. 282, de 25 de noviembre).

La modificación más importante, a efectos de este estudio, versa sobre la duración del arrendamiento, se establece una duración mínima de 5 años o 7 años si el arrendador es persona jurídica⁴³.

También se modifica la prórroga del contrato. A estos efectos, en caso de falta de notificación de las partes de la voluntad de no prorrogar el contrato una vez pasados los 5 años de duración mínima, quedará prorrogado el contrato por un plazo máximo de 3 años más⁴⁴ (7 años y 2 años respectivamente para contratos con persona jurídica).

Se limitan los derechos del arrendador, tras el RDL, el arrendatario mantiene el derecho a continuar el arrendamiento siempre que se encuentre dentro de los primeros 5 o 7 años del arrendamiento. Solo pasada esta fecha, el arrendamiento quedará extinguido, salvo que las partes estipulen otra cosa.

⁴³ Artículo 9 de la LAU.

⁴⁴ Artículo 10 de la LAU.

La medida que más preocupaba al mercado es la limitación de la renta anual, recogida en el artículo 18 de la LAU, ya que se introduce un párrafo que indica que el incremento en la renta derivado de la actualización anual en ningún caso puede superar la variación del IPC. La modificación del artículo 19, también establece una limitación al incremento de la renta: por la realización de obras de mejora el arrendador no tiene derecho a elevar la renta, salvo que las partes estipulen otra cosa, hasta transcurridos 5 años del contrato.

La nueva legislación persigue abaratar los costes y mejorar, en beneficio del arrendatario, las condiciones del contrato cuando concierne su arrendamiento con un empresario o profesional. No obstante, que ello aumente de la oferta de viviendas y baje de los precios del alquiler, plantea serias dudas.

“Es dudoso que tales políticas arrastren una bajada de precios, y, más aún, que lleven aparejada un aumento de la oferta de viviendas de alquiler. Es posible que el efecto sea precisamente el contrario al retirar estas entidades los recursos del mercado del alquiler residencial y desviarlos a otros sectores de alquiler de bienes inmuebles (centros comerciales, oficinas, residencias de estudiantes, hoteles...)”⁴⁵.

Es preciso mencionar, que en la vida real ya se están produciendo algunos cambios, por ejemplo, Domo Activos fue la primera SOCIMI promotora de vivienda residencial del mercado que ha decidido renunciar al régimen fiscal especial de las SOCIMI y su principal motivación es la nueva LAU, que le obliga a firmar contratos de siete años. José Luis Alba, director del área de SOCIMI de Domo Gestora, explica a la revista *eEconomista*⁴⁶ que la nueva normativa "afecta directamente a la rentabilidad esperada y prometida a sus accionistas y ahora tenemos que adaptar la sociedad a las nuevas condiciones sobrevenidas tras esta Ley para que nuestros socios no pierdan rentabilidad". Por otro lado, las estadísticas apuntan a que el mercado de alquiler residencial está sobre todo en manos particulares y que entre particulares hay grandes

⁴⁵ LLORENTE SAN SEGUNDO, Inmaculada: “El nuevo marco normativo de los contratos de arrendamiento de vivienda concertados con personas jurídicas”, *Actualidad Civil*, núm. 7, 2019.

⁴⁶ <https://www.economista.es/empresas-finanzas/noticias/10210565/11/19>. Consultado el 17 de abril 2020.

tenedores de vivienda (muchas de ellas vacías), por lo que en buena medida de ellos depende tanto el aumento de la oferta como la contención de los precios.

7. CRÍTICAS A LAS SOCIMI Y EXPECTATIVAS DE FUTURO

Como se ha venido diciendo, las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario han sido unos de los principales actores tanto en las bolsas de valores como en el propio mercado inmobiliario, el cual han dinamizado y revitalizado en los últimos años. Sin embargo, estas sociedades no han estado libres de polémicas, y han recibido numerosas críticas. La mayoría de estas críticas se han centrado en las ventajas fiscales de que disfrutaban las SOCIMI, en comparación con otras entidades mercantiles o en el laxo control que sobre ellas ejerce la CNMV, y hay quienes las culpabilizan del alza de los precios del alquiler en los últimos años. Además, la creciente inversión de este tipo de sociedades en activos inmobiliarios residenciales destinados al alquiler ha provocado que muchas voces, por ejemplo el de Podemos, se alcen señalando su contribución a la creación de una nueva burbuja inmobiliaria: “(...) efectos negativos que se pueden enumerar en: 1) alimentan la burbuja del alquiler .2) deterioran las arcas públicas, se estima que en 2018 el perjuicio para Hacienda sea de 218 millones de euros. 3) perjudican la competencia y fomentan un modelo injusto. Las SOCIMI cuentan con privilegios fiscales supone un agravio para el resto de las empresas (...). Nuestra propuesta: es necesario revertir la política del Gobierno, basada en forzar la regulación impositiva para crear un paraíso fiscal para empresas que fomentan una nueva burbuja inmobiliaria”⁴⁷.

Ante estas acusaciones, las SOCIMI (las asociaciones de empresas del sector) se han defendido asegurando que las Sociedades de Inversión Inmobiliaria se han instalado con éxito en la mayoría de países de nuestro entorno, que las grandes SOCIMI no están centradas en el mercado residencial y que los activos de este tipo constituyen un porcentaje residual de su cartera, y que son un vehículo con gran transparencia fiscal que dinamiza y aumenta la competitividad del sector inmobiliario: “lo lógico sería que no las

⁴⁷ <https://podemos.info/las-socimi-los-impactos-irrupcion/>. Consultado el 16 de abril 2020.

tocaran. (...) por nuestra parte lo único que podemos hacer es explicar qué es una socimi, cómo tributa, por qué funciona así en todo el mundo civilizado dando competitividad, eficiencia y cierto grado de democratización al mercado”⁴⁸.

“Las SOCIMI tienen viviendas en alquiler, pero su número es muy residual en el conjunto total. El estudio realizado por la consultora CBRE indica que el porcentaje de viviendas en el activo de estas entidades sólo representa entre el 2-4% del total de vivienda en alquiler en España. La realidad es que la mayoría de las Socimi concentra sus inmuebles en el sector terciario (oficinas, centros comerciales y naves industriales) y no en el residencial”⁴⁹.

En cuanto a las expectativas de futuro de las SOCIMI, en los últimos años ya se han producido importantes procesos de concentración y grandes operaciones, como las de Merlin con Metrovacesa y Testa o Colonial y Axiare. Sin embargo, no sería sorprendente que este proceso de concentración continuase en los próximos años, con un mayor número de operaciones sobre sociedades que cotizan en el MAB sin una negociación efectiva y que podrían encontrar una salida en su absorción por las grandes sociedades del mercado continuo, pues solo así los principales actores nacionales podrían competir de forma efectiva con los grandes *REIT* anglosajones y europeos, pues alguno de ellos capitalizan más que todo el mercado español en su conjunto.

Sin embargo, las SOCIMI tendrán que afrontar varios retos y obstáculos si quieren consolidarse como una alternativa atractiva para la inversión en el futuro. La inseguridad jurídica ante posibles cambios legislativos en el régimen especial, hace que puedan tener efectos muy negativos sobre las Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

⁴⁸ CLEMENTE, Ismael (consejero delegado de Merlin Properties). La Entrevista “*El País*”, 30 de septiembre de 2018.

⁴⁹https://blogs.elconfidencial.com/economia/tribuna/2018-09-17/socimis-pablo-iglesias-gobierno-espana_1616767/. SANTIERI, Mónica: “Iglesias desconoce las SOCIMI”, 17 de septiembre de 2018. Consultado el 24 de marzo de 2020.

8. CONCLUSIONES

Una vez realizado el presente trabajo de investigación, las principales conclusiones alcanzadas en el mismo son las siguientes:

Primero, como se ha podido observar a lo largo de este trabajo, las SOCIMI, tras su tardía regulación en el derecho español, han avanzado desde el fracaso y la decepción inicial hasta convertirse en uno de los principales actores del mercado inmobiliario. Para ello han sido necesarios cambios tanto legislativos y regulatorios como económicos a nivel general, si bien es cierto que hoy podemos afirmar que las SOCIMI son una figura que, aunque joven, se encuentra consolidada en nuestro ordenamiento y en su crecimiento y maduración tienen aún mucho que aportar al mercado inmobiliario y bursátil español.

Segundo, en el presente trabajo se ha analizado en profundidad el régimen fiscal de las SOCIMI. Se ha hecho un repaso de su objeto social, los requisitos de inversión, la obligación de cotización, la distribución del resultado, las obligaciones de información; para después centrarse en las especialidades tributarias propias del régimen tanto en la SOCIMI como en sus socios. En términos generales, el régimen fiscal especial de las SOCIMI parte del principio de tributación exclusiva de las rentas obtenidas por las SOCIMI en sede de sus socios. Las SOCIMI se configuran como personas jurídicas que tributan con carácter general al tipo de gravamen del cero por ciento. Insistimos, los regímenes fiscales que caracterizan a los *REIT/SOCIMI* no persiguen, al contrario de lo que algunos pueden equivocadamente pensar, generar situaciones de desimposición. El objetivo fundamental de estos regímenes fiscales especiales es evitar la doble imposición.

Tercero, una de las primeras dudas que ha surgido en relación con el gravamen especial del 19 por ciento, consistía en que el devengo puede acarrear doble imposición económica sobre los dividendos cuando los socios queden sujetos a tributación, pero no alcancen el tipo de gravamen mínimo del 10 por ciento. Hemos decidido que el problema podría resolverse parcialmente a través de la inclusión de una exención general a la retención en fuente sobre los dividendos distribuidos por las SOCIMI cuando se

devengue el gravamen especial. Decimos parcialmente porque no cubriría las situaciones en las que los socios escapan de la retención en fuente en España, pero tributan en su país de residencia a un tipo efectivo inferior al mínimo.

Cuarto, por otro lado, a lo largo del análisis del régimen fiscal de los socios de la SOCIMI, hemos averiguado que, con el principio de tributación exclusiva, España pierde el control tributario sobre las rentas distribuidas a personas no residentes, que tributarán en su país de residencia, con la única excepción de las retenciones que procedan en atención a las reglas generales de la LIRNR. Esta “gravitación” de las rentas fuera del territorio español no parece consistente con el principio básico de tributación en fuente de las rentas inmobiliarias que ha venido aceptándose en las diferentes versiones del Modelo OCDE. Solo unos pocos convenios para evitar la doble imposición suscritos por España atienden a esta particular problemática a través de la imposición de restricciones adicionales sobre los beneficios fiscales aplicables a estos dividendos, por lo que parece lógico pensar que estas limitaciones se extenderán en el futuro a otros convenios para evitar la doble imposición con la finalidad de salvaguardar la recaudación de estas rentas en el Estado de la fuente.

Quinto, en cuanto a los socios, también hemos señalado, que existen particularidades en la tributación de la renta negativa obtenida y su deducibilidad en sede del socio. Como sabemos, la limitación a la deducibilidad de las pérdidas se aplica siempre que se trate de participaciones con derecho a la exención en las rentas positivas obtenidas, tanto en dividendos como en plusvalías generadas en la transmisión de participaciones. Sin embargo, esto no sucede en el régimen ahora analizado (ni los dividendos ni las plusvalías tienen derecho a exención en el socio de la SOCIMI) y, aun así, la restricción a la deducción de las pérdidas seguiría siendo literalmente de aplicación. Por lo que sería quizá deseable que se excluyera la aplicación de la exención del artículo 21 de la LIS no sólo a las rentas positivas, sino también a las rentas negativas que pudieran obtener los socios en la transmisión de las participaciones en una SOCIMI.

De nuevo, a lo largo del trabajo, nos hemos preguntado si es razonable que un contribuyente del IRNR sin establecimiento permanente tenga exenta la renta positiva generada en la transmisión de las participaciones en una SOCIMI (por ejemplo, porque el activo de la SOCIMI no estuviera compuesto en su mayoría por bienes inmuebles situados en España) y, sin embargo, un contribuyente del IS o del IRNR con establecimiento permanente no pueda aplicar, en ningún caso, la exención del artículo 21 de la LIS a la renta positiva obtenida en la transmisión o reembolso de la misma participación. Ello aconsejaría, nuevamente, la revisión del régimen fiscal especial de los socios por las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en la SOCIMI a los efectos de evitar situaciones de doble imposición o de disparidad de trato entre los contribuyentes de los distintos impuestos.

Asimismo, nos hemos encontrado con unas cuestiones problemáticas en relación con los beneficios fiscales para las SOCIMI en el ITP-AJD. En consecuencia, si el objetivo de la bonificación era mitigar la carga de tributación indirecta no recuperable que soportan las SOCIMI por el mero hecho de operar en el sector inmobiliario, a diferencia de otros vehículos de inversión centrados en la inversión en activos financieros, el alcance de la bonificación es claramente insuficiente. Hemos concluido, que en este sentido y a los efectos de alcanzar una cierta homogeneidad, sería deseable extender a las SOCIMI el ámbito de aplicación del tipo reducido del 4 por ciento previsto para entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas en la LIVA.

Por su parte, tomando como referencia otros regímenes *REIT* de nuestro entorno y, en particular, el régimen aplicable en Estados Unidos de América (por ser la jurisdicción con mayor tradición en la aplicación de un régimen semejante a nuestro régimen de SOCIMI), consideramos que nuestra LSOCIMI puede ser objeto de modificación y mejora en, al menos, las siguientes áreas:

- Flexibilización del requisito de cotización. En nuestra opinión, su mantenimiento supone exigir a las SOCIMI españolas incurrir en un coste y carga administrativas que restan competitividad sin que esté necesariamente justificado.

– Flexibilización del “test de activos” para dar cabida a las diferentes formas de adquirir inmuebles. Creemos que la LSOCIMI debe plantearse incorporar la figura de la “SOCIMI hipotecaria”, en línea con los denominados “*mortgage REIT*” existentes en el mercado norteamericano (cuyo activo esté formado fundamentalmente por derechos de crédito garantizados con inmuebles), adquiriendo y gestionando este tipo de créditos y favoreciendo así, de una parte, la liquidez en el mercado de deuda hipotecaria español y, de la otra, ofreciendo un vehículo que dé acceso al ahorro privado a una nueva forma de inversión a través de la cual tomar exposición al mercado inmobiliario en España.

– Modificación del “test de rentas”. Pensamos que una modificación de la regulación SOCIMI para flexibilizarla y permitir que los grupos de SOCIMI puedan maximizar el beneficio que obtienen de la explotación de sus activos, en línea con el modelo americano, por ejemplo, sería de utilidad en España y no debería suponer una reducción de ingresos fiscales para el Estado. Por el contrario, la modificación favorecería el desarrollo de sectores clave de nuestra economía, como el hotelero.

Asimismo, en nuestra opinión, las SOCIMI deberían ser objeto de una cuidadosa monitorización con el fin de que dichas modificaciones no se conviertan, en algún momento, en factores que puedan ser utilizados en contra del propio régimen de las SOCIMI ya sea con motivaciones políticas o económicas.

Así, tanto el hecho de hacer los cambios favorables para los *REIT* extranjeros y sus accionistas, como la posible eliminación de los beneficios fiscales en las SOCIMI españolas, pueden originar una importante competencia para el mercado de SOCIMI español.

En definitiva, como se ha venido diciendo, los *REIT* en comparación con las SOCIMI españolas, ofrecen un régimen particularmente favorable. Este hecho, llega en un momento crucial para el Mercado Inmobiliario Español ya que está estudiando la posible eliminación de los beneficios fiscales de las SOCIMI.

9. BIBLIOGRAFÍA

ALVARO ÁGUILA-REAL, Jesús “El reconocimiento de la personalidad jurídica en la constitución del Derecho de sociedades”, *InDret. Revista para el Análisis del Derecho*, 2016, págs. 1-104.

BASAGOITI, Javier (presidente de Asocimi): Entrevista en “*Finanzas*”, 12 de enero de 2020.

CLEMENTE, Ismael (consejero delegado de Merlin Properties). La Entrevista “*El País*”, 30 de septiembre de 2018.

CALVO, Rafael y PONS, Elia: “Régimen fiscal especial de los socios”. En VV.AA., CALZADA CRIADO, David (dir.) y LUCAS CHINCHILLA, José Luis Lucas (coord.): *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español*, Aranzadi, S.A.U., Navarra, 2018, pág. 281.

DE BRITO, Rita Xavier y SIMBOR, Belén: “Las ‘SOCIMI portuguesas’: una nueva oportunidad de inversión inmobiliaria en Iberia”. En *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 957, 2019, pág. 7 (versión digital).

LLORENTE SAN SEGUNDO, Inmaculada: “El nuevo marco normativo de los contratos de arrendamiento de vivienda concertados con personas jurídicas”, *Actualidad Civil*, núm. 7, 2019.

MARTÍNEZ F.D., Adam: *Análisis de las medidas fiscales para el fomento del alquiler en derecho comparado*, IEF, Madrid, 2010, págs.5 y ss.

MOLINA SÁNCHEZ, Luis: “El régimen fiscal de la SOCIMI”. En VV.AA., CALZADA CRIADO, David (dir.) y LUCAS CHINCHILLA, José Luis Lucas

(coord.): *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español*, Aranzadi, S.A.U., Navarra, 2018, pág. 259.

RUIPÉREZ, Daniel “SOCIMIs, el empuje definitivo al sector inmobiliario”. *C&C Magazine* num., 28, Junio 2014.

STOSCHEK, Uwe “Principales regímenes REIT en EEUU y la UE” VV.AA., CALZADA CRIADO, David (dir.), LUCAS CHINCHILLA, José Luis Lucas (dir.) *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español.*, 2018, pág. 353.

VILLARÓ BASTONS, M.: “El nuevo régimen fiscal de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario SOCIMIS”. *Vía Inmobiliaria* núm. 122, 2013, págs. 2 y ss.

VIÑUALES, Luis Manuel: “Los REITS: Introducción desde una perspectiva fiscal”. En VV.AA., CALZADA CRIADO, David (dir.) y LUCAS CHINCHILLA, José Luis Lucas (coord.): *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español*, Aranzadi, S.A.U., Navarra, 2018, págs. 47-60.

10. WEBGRAFÍA

https://www.bolsasymercados.es/docs/BME/docsSubidos/SOCIMIs_BME-JLL_2019.pdf BME & JLL: “SOCIMIs. Estabilidad e inversión en el sector inmobiliario. Informe de mercado 2019”. Consultado el 20 de marzo de 2020.

https://blogs.elconfidencial.com/economia/tribuna/2018-09-17/socimis-pablo-iglesias-gobierno-espana_1616767/. SANTIARI, Mónica: “Iglesias desconoce las SOCIMI”, 17 de septiembre de 2018. Consultado el 24 de marzo de 2020.

<https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/10210565/11/19>. Consultado el 17 de abril de 2020.

http://www.epra.com/media/EPRA_Global_REIT_Survey_EMEA. Consultado el 3 de abril de 2020.

<http://www.legaltoday.com/blogs/fiscal/blog-fiscalidad-internacional/comentarios-al-nuevo-protocolo-que-modifica-el-convenio-entre-espana-y-eeuu>, BLANCO CALLEJA, Fátima “Comentarios al nuevo Protocolo que modifica el Convenio entre España y EEUU”. Consultado el 28 de marzo de 2020.

<https://podemos.info/las-socimi-los-impactos-irrupcion/>. Consultado el 16 de abril 2020.

https://prodapp.epra.com/media/EPRA_Global_REIT_Survey_2019_v8_1567517134733.0_interactive_FINAL. Consultado el 9 de abril de 2020.

<http://www.reit.com>. La página de la National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT), equivalente a la europea EPRA. Consultado el 15 de abril de 2020.

<https://worldofficeforum.com/la-liquidez-de-las-socimis-espana/>. World Office Forum, La Liquidez de las socimis (España), 18 de abril de 2018. Consultado el 12 de marzo de 2020.

<https://www.bdo.es/es-es/blogs-es/blog-coordenadas-bdo/noviembre-2017/aspectos-basicos-de-las-socimis-en-espana>, GÓMEZ-ACEBO, Juan e PICÓ, Iván: “Aspectos básicos de la SOCIMI”. Consultado el 15 de abril de 2020.