



Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria: requisitos de inversión

Autor/a

Julio Bermúdez Madrigal

Abogado en Garrigues

***REVISTA LEX
MERCATORIA.***

Doctrina, Praxis, Jurisprudencia y Legislación

RLM nº4 | Año 2017

Artículo nº 3

Páginas 17-19

revistalexmercatoria.umh.es

ISSN 2445-0936

1. Introducción

Las SOCIMIs son un vehículo de inversión destinado al mercado inmobiliario, creado con el propósito de impulsar el mercado del alquiler en España y facilitar el acceso de los ciudadanos a la inversión en este tipo de activos. Las SOCIMIs fueron creadas y se rigen por lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades

anónimas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante “**Ley de SOCIMIs**”), que a su vez se vio modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias (en adelante “**Ley 16/2012**”). La Ley 16/2012 realmente ha conseguido impulsar a las SOCIMIs en España.

En el presente artículo vamos a centrarnos en los requisitos de inversión impues-

tos a las SOCIMIs, ya que son objeto de ciertas peculiaridades.

2. Requisito en cuanto a volumen de activos

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

- (i) Inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- (ii) Terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.
- (iii) Participaciones en el capital o en el patrimonio de las entidades señaladas en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs (i.e. SOCIMIs o Real Estate Investment Trusts, en adelante “REITs”, que son entidades de inversión inmobiliaria cuyas características configuradoras son muy similares a las de las SOCIMIs, pero cuyo origen reside en el extranjero, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, o instituciones de inversión colectiva).

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

- (i) El 80% se computará sobre el balance consolidado (en caso de que la SOCIMI sea dominante de un grupo de empresas) pudiendo optar la SOCIMI en cuestión por sustituir los valores contables por el valor de mercado a los efectos de realizar dicho cómputo.

- (ii) Los inmuebles adquiridos lo deberán ser en propiedad, admitiéndose la propiedad resultante de derechos de superficie, vuelo o subedificación inscritos en el Registro de la Propiedad, así como los poseídos por la sociedad en virtud de contratos de arrendamiento financiero a efectos del impuesto sobre sociedades.
- (iii) No cualifican a efectos de este cómputo los bienes de características especiales regulados 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. Tampoco cualifican a estos efectos los inmuebles explotados en régimen de concesión.
- (iv) En el caso de inmuebles localizados en el extranjero, éstos deberán tener una naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados.

3. Requisito relativo al volumen de rentas

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

ra vez o bien, en el caso de bienes que la sociedad tuviera con anterioridad a la aplicación del régimen, desde la fecha de inicio del período impositivo al que resulte de aplicación el régimen especial.

A estos efectos, se excluyen del cómputo las rentas derivadas de la transmisión de participaciones que cualifiquen como inversión apta y de inmuebles, siempre que se hayan respetado los períodos mínimos de mantenimiento que comentaré posteriormente. Al igual que en el cómputo del volumen de activos, se tomará como referencia el balance consolidado en el caso de que la SOCIMI sea la sociedad dominante de un grupo de sociedades.

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

4. Requisito de mantenimiento de los activos

Los bienes inmuebles adquiridos o promovidos por la SOCIMI en cuestión deberán permanecer arrendados durante al menos tres (3) años, computándose el tiempo en que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un (1) año. El plazo de mantenimiento de tres años también aplica a las participaciones en entidades que cualifican como inversión apta para el régimen.

El plazo de tres (3) años empieza a contar desde que los inmuebles fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por prime-