



Universidad Miguel Hernández

Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Orihuela
Grado en Administración y Dirección de Empresas

Trabajo Fin de Grado

LAS SOCIMI COMO INSTRUMENTO DE
INVERSIÓN:
ESTUDIO DE SU MARCO NORMATIVO CON
ESPECIAL REFERENCIA AL ÁMBITO TRIBUTARIO

Curso académico 2017/2018

ALUMNA: MARÍA GLORIA GARCÍA SERRANO

TUTOR: JUAN BENITO GALLEGU

RESUMEN

El sector inmobiliario y la construcción en España han sido de vital importancia para la economía del país, por esto, la crisis inmobiliaria que estamos viviendo ha tenido grandes repercusiones sobre la economía española.

Como medida frente a la crisis económica, el Legislativo decide regular, en 2009, las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) con la finalidad de, a través de estas, facilitar a los ciudadanos el acceso a una vivienda en régimen de alquiler e incrementar la competitividad en los mercados de valores. Pero tras la aprobación de la Ley reguladora de las SOCIMI, no se crearon sociedades bajo esta denominación, por lo que, en 2012, se modificó la Ley, cambiando requisitos importantes sobre el funcionamiento de las SOCIMI. Las modificaciones introducidas, junto con el incentivo de poder acogerse a un tipo de gravamen reducido en el Impuesto sobre Sociedades, convierten a este tipo de sociedades en un instrumento atractivo para los inversores en la actualidad.

En este trabajo se analizan los requisitos que debe cumplir una sociedad para acogerse a la denominación de SOCIMI y poder optar de manera voluntaria al régimen fiscal especial que para ellas se contempla.

Como ejemplo, se plantea una serie de SOCIMI españolas de las que se estudian datos como el precio de cotización de sus acciones o los dividendos repartidos el último año, además de la capitalización del conjunto de SOCIMI o la valoración de sus activos y se comparan a otro tipo de sociedades como vehículo de inversión.

Todo esto para poder concluir si las SOCIMI son o no un instrumento de inversión interesante para los inversores y una opción para dinamizar el mercado inmobiliario en España.

RESUM

El sector immobiliari i la construcció a Espanya ha sigut de vital importància per l'economia del país, per això, la crisi immobiliària que estem vivint ha tingut grans repercussions per a l'economia espanyola.

Com a mesura per fer front a la crisi econòmica, el Govern decideix regular, en l'any 2009, les Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari (SOCIMI) amb la finalitat de, a través d'aquestes, facilitar als ciutadans l'accés a una vivenda en règim de lloguer i incrementar la competitivitat als mercats de valors. Però després de l'aprovació de la Llei reguladora de les SOCIMI, no es van crear societats sota aquesta denominació, per la qual cosa, en l'any 2012, es va modificar la Llei, i es van canviar requisits importants pel que fa al funcionament de les SOCIMI. Les modificacions introduïdes i l'incentiu de poder acollir-se a un tipus de gravamen reduït a l'Impost sobre Societats, converteixen a aquest tipus de societats en un instrument atractiu per als inversors a l'actualitat.

En aquest treball s'analitzen els requisits que ha d'acomplir una societat per poder acollir-se a la denominació de SOCIMI i poder optar de manera voluntària al règim fiscal especial que per elles es contempla.

Com a exemple, es planteja una sèrie de SOCIMI espanyoles de les quals s'estudien dades com ara el preu de cotització de les seues accions o els dividends repartits en l'últim any, a més de la capitalització del conjunt de SOCIMI o la valoració del seus actius i es comparen amb altres tipus de societats com a vehicles d'inversió.

Tot això per poder concloure si les SOCIMI són o no un instrument d'inversió interessant per als inversors i una opció per tal de dinamitzar el mercat immobiliari a Espanya.

ÍNDICE

1. Introducción o planteamiento de la cuestión	pág. 6
1.1. Introducción	pág. 6
1.2. Razones	pág. 8
1.3. Objetivos	pág. 9
2. Marco normativo regulador de las SOCIMI y especial referencia al ámbito tributario	pág. 10
2.1. Contexto económico en el que surgen las SOCIMI	pág. 10
2.2. Marco normativo regulador de las SOCIMI	pág. 14
2.2.1. Marco normativo establecido en 2009	pág. 16
2.2.1.1. Requisitos para la constitución de una SOCIMI y aplicación del régimen fiscal especial	pág. 16
2.2.1.2. Régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades	pág. 24
2.2.1.3. Régimen fiscal especial de los socios	pág. 33
2.2.1.4. Régimen fiscal en otros impuestos	pág. 36
2.2.2. Modificación legislativa y actual marco normativo de las SOCIMI	pág. 38
2.2.2.1. En cuanto a los requisitos para poder acogerse a la denominación de SOCIMI	pág. 38
2.2.2.2. En cuanto al régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades	pág. 47
2.2.2.3. En cuanto al régimen fiscal especial de los socios	pág. 50
2.3. Análisis de la situación actual de las SOCIMI en España	pág. 56

2.4. Comparativa de las SOCIMI con otras opciones de inversión	pág. 61
2.4.1. Conveniencia de optar por el régimen de las SOCIMI en comparación con otras opciones	pág. 61
2.4.1.1. SOCIMI vs. Otros regímenes especiales	pág. 61
2.4.1.2. SOCIMI en supuestos de inversión	pág. 61
2.4.1.3. SOCIMI en supuestos de desinversión	pág. 62
3. Conclusiones	pág. 63
4. Bibliografía y webgrafía	pág. 66
4.1. Bibliografía	pág. 66
4.2. Webgrafía	pág. 67



ABREVIATURAS

AEAT: Agencia Estatal de Administración Tributaria

CDI: Convenio de Doble Imposición

DGT: Dirección General de Tributos

FII: *Fiscal Investment Institution*

IIC: Instituciones de Inversión Colectiva

INE: Instituto Nacional de Estadística

IRNR: Impuesto sobre la Renta de No Residentes

IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

IS: Impuesto sobre Sociedades

ITPAJD: Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

MAB: Mercado Alternativo Bursátil

PIB: Producto Interior Bruto

RDL: Real Decreto Legislativo

REIT: *Real Estate Investment Trust*

SICAV: Sociedad de Inversión de Capital Variable

SII: Sociedades de Inversión Inmobiliaria

SIIC: Sociedades de Inversión Inmobiliaria Cotizadas

SA: Sociedad Anónima

SOCIMI: Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

TR: Texto Refundido

1. INTRODUCCIÓN O PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

España ha sido un país en el que el peso del sector inmobiliario y la construcción han tenido una gran importancia en su economía, por esto, la crisis inmobiliaria en nuestro país ha sido, en gran medida, la causa de que el país entrara en recesión en el año 2008.

Dicha crisis supuso que la construcción de nuevas viviendas cesara, que muchos trabajadores se quedaran sin empleo y que, por tanto, se dejaran de comprar viviendas. Esto a su vez produjo que las inversiones en el sector inmobiliario se redujeran considerablemente. Para intentar paliar la crisis del sector inmobiliario, el Legislativo creó las SOCIMI, con la intención de volver a hacer más atractivo este sector.

“SOCIMI” es la abreviatura que establece la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley SOCIMI).

Las SOCIMI son un nuevo instrumento de inversión regulado desde el año 2009 y que permite a los inversores del sector inmobiliario acceder al mismo en mejores condiciones puesto que limita la aportación fiscal (eliminando la tributación en sede de la sociedad) y da mayor liquidez, profesionalización y transparencia a estas inversiones (ya que se negocian en mercados regulados en un primer momento y también en sistemas multilaterales de negociación tras la última modificación legal).

Como se ha indicado, este tipo de sociedad, es creado por el Legislativo como medida frente a la situación económica de crisis que atraviesa España y pretendiendo además, igualarse a otros países del mundo occidental en los que ya existían productos similares, como los REIT (*Real Estate Investment Trust*), vigentes desde los años 60 en los Estados Unidos de América o los FII (*Fiscal Investment Institution*) en Holanda, donde están regulados desde 1969.

Hasta la aparición de las SOCIMI, en España, lo más parecido eran las Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SII), que se incluyen dentro de las Instituciones de Inversión Colectiva (IIC), que aparecen en el Título III, Capítulo II, sección 2 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (Ley IIC)

Las IIC están diseñadas para gestionar de forma colectiva la inversión de patrimonios, y pueden acogerse a un tipo de gravamen reducido en el Impuesto sobre Sociedades (IS) del 1% si se cumplen una serie de requisitos, que podemos encontrar en la Ley IIC y en su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre (RD 1309/2005) y modificado por el Real Decreto 632/2017, de 16 de marzo (RD 632/2017). Sin embargo, las SII no consiguieron triunfar en España, principalmente por las restricciones impuestas en cuanto a la tipología de los activos para cumplir con los requisitos de inversión (al menos un 50% de la inversión debía corresponder al sector residencial antes de la Ley SOCIMI).



1.2 RAZONES

La elección de las SOCIMI como tema principal de este trabajo se debe al interés por conocer las características de esta nueva denominación social y su régimen tributario especial, que tiene como objetivo fomentar el sector inmobiliario y por tanto la inversión en la época de crisis que atraviesa el país, y que algunos expertos consideran ya como una buena opción de inversión por su elevada rentabilidad.

Hasta el momento, ha sido un tema de gran controversia la existencia de las Sociedades de Inversión de Capital Variable (SICAV), por tener un régimen tributario especial mucho más reducido que el general (mientras el tipo general del IS se sitúa en un 25%, estas sociedades, al igual que los fondos de inversión de carácter financiero o las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria, pueden acogerse al tipo del 1% en el Impuesto sobre Sociedades) como explica el Centro de publicaciones del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (2016); las SOCIMI, sin embargo, no han sido ni tan comentadas ni tan criticadas, cuando su régimen tributario es aún más beneficioso para los socios que el de las SICAV o el de las SII.

Este trabajo pretende analizar los motivos que fundamentan la regulación de las SOCIMI, el atractivo real de este instrumento de inversión tras su primera regulación, la aceptación del mismo por parte de los inversores, las posteriores modificaciones legales que se han llevado a cabo para garantizar el atractivo de estas sociedades, y por tanto su utilización en beneficio de la economía española y, finalmente, su situación actual.

1.3 OBJETIVOS

El objetivo principal de este trabajo es conocer, en detalle, las características fundamentales de las SOCIMI, así como la valoración de su atractivo como instrumento de inversión. Como este objetivo es bastante amplio, se desglosa en los siguientes objetivos secundarios:

1. Conocer el contexto económico en el que se crean las SOCIMI.
2. Analizar la legislación que las regula, sus características e indagar sobre el régimen tributario especial al que se pueden acoger.
3. Comparar los requisitos exigidos legalmente tras la modificación con los requisitos exigidos en su primera regulación.
4. Estudiar las consecuencias de la modificación legal de las SOCIMI a través de casos de SOCIMI españolas.
5. Comparar las SOCIMI con otras opciones de inversión y conocer otros aspectos relevantes de las mismas.

Para dar respuesta a los objetivos enunciados se plantean los siguientes apartados, que conforman el desarrollo de la cuestión propiamente dicho:

- a) Contexto económico en el que surgen las SOCIMI.
- b) Marco normativo de las SOCIMI con especial referencia al ámbito tributario.
- c) Modificación legislativa y actual marco normativo de las SOCIMI.
- d) Análisis de la situación actual de las SOCIMI en España.
- e) Comparativa de las SOCIMI con otras opciones de inversión y aspectos internacionales de las SOCIMI.

A lo largo de este trabajo se pretende dar respuesta a estos objetivos planteados en torno a las SOCIMI a través de una metodología inductiva basada en la revisión y la investigación de la legislación, de la doctrina administrativa y de la bibliografía.

2. MARCO NORMATIVO REGULADOR DE LAS SOCIMI Y ESPECIAL REFERENCIA AL ÁMBITO TRIBUTARIO

2.1 CONTEXTO ECONÓMICO EN EL QUE SURGEN LAS SOCIMI

En España, desde los años 90, el sector de la construcción ha ido ganando cada vez más peso. Prueba de ello es cómo ha ido evolucionando el porcentaje del PIB (Producto Interior Bruto) dependiente de este sector que, como se puede observar en el Gráfico 1, desde los 90 hasta el año 2007, suponía un porcentaje sobre el PIB cada vez mayor:

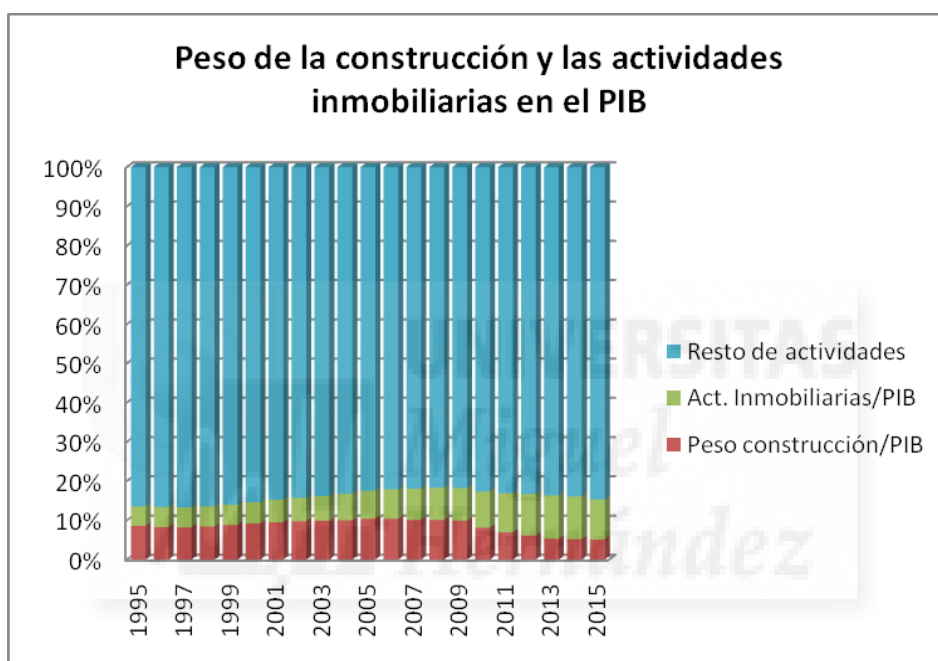


Gráfico 1. Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

El peso del sector inmobiliario, según el Preámbulo de la Ley que regula las SOCIMI se sitúa en un 16% del PIB pero, como apunta Llamas (2008)¹, la importancia de este sector en la economía española va mucho más allá de lo que muestran los datos de la construcción en relación al PIB, ya que hay que tener en cuenta que este sector, además de la construcción, también incluye gran parte del sector servicios (tanto de mercado como de no mercado), y de la industria. Así, a través de datos indirectos, se deduce que el peso real del sector inmobiliario podría haber alcanzado el 39'4% del total de la economía española justo antes del estallido de la burbuja inmobiliaria.

¹ Disponible en: <http://www.libertaddigital.com/economia/casi-el-40-por-ciento-del-pib-espanol-depende-del-negocio-del-ladrillo-1276328698/> Consultado el 26/01/2017.

Es por la gran importancia del sector inmobiliario que su caída supone graves consecuencias para la economía española. Una de ellas es el nivel de paro. Teniendo en cuenta el número de trabajadores dependientes de este sector, el hecho de que se paralice la construcción conlleva un notable aumento del paro.

A continuación, en el Gráfico 2, se refleja el porcentaje de trabajadores de la construcción y de las actividades inmobiliarias respecto del total de trabajadores en España, que en su pico más alto (2007) llega a superar el 13% de dicha magnitud total.

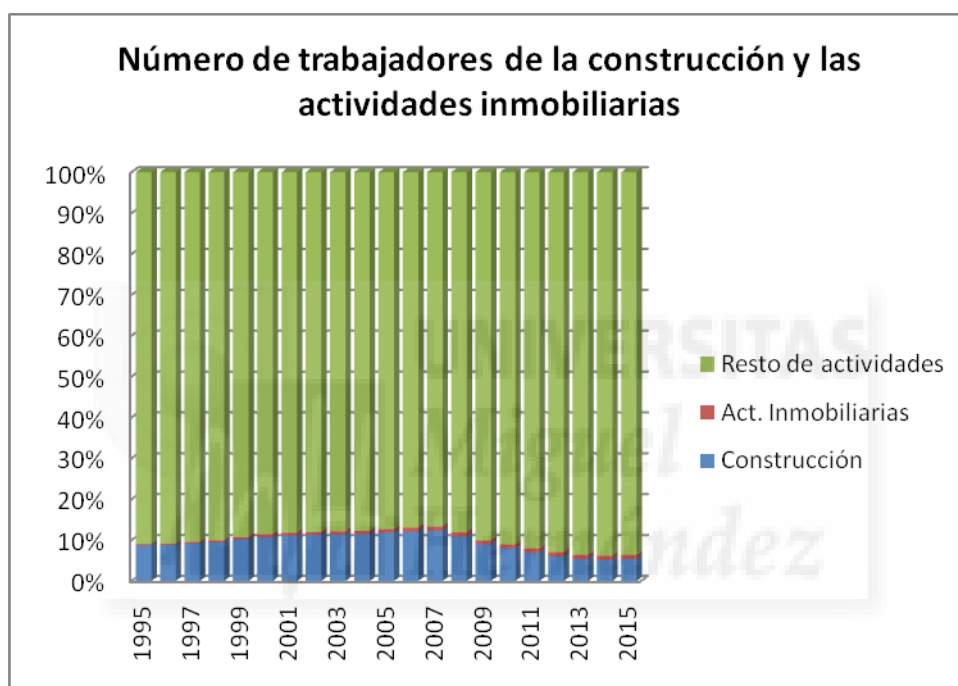


Gráfico 2. Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

Otra de las consecuencias de la caída del sector inmobiliario sobre la economía española es la disminución del PIB a partir del año 2008, que se puede observar a partir de la tasa de variación interanual del PIB que se muestra en la Tabla 1:

TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL PIB										
Año	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Variación del PIB	4,2	3,8	1,1	-3,6	0,0	-1,0	-2,9	-1,7	1,4	3,2

Tabla 1. Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

A estos datos, debe sumarse el hecho de que, en España, el porcentaje de familias que viven en una vivienda alquilada y no propia es muy inferior a la media europea, aunque en los últimos años se ha podido apreciar un cambio de tendencia. El Gráfico 3 muestra el tipo de tenencia de vivienda en España, y si nos centramos en las viviendas de alquiler, estas suponían un 13'9% en 2004, mientras que en 2016 ya se sitúan en un 16'3%.

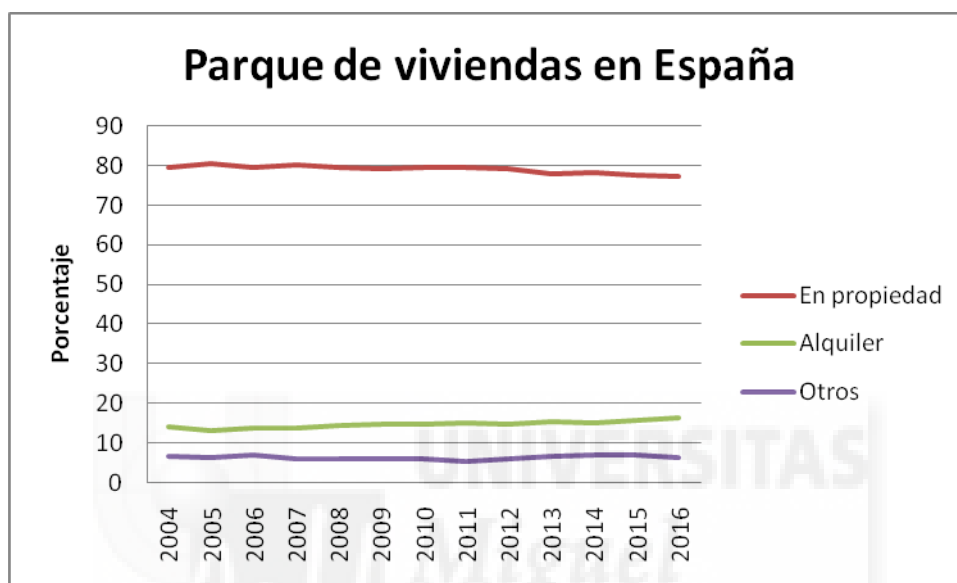


Gráfico 3. Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

Por todo esto, en 2009 aparece la figura de las SOCIMI, una figura similar a los REIT existentes en otros estados, aunque con diferencias significativas como que a las SOCIMI, en el momento de su creación, se les aplicaba un tipo de gravamen en el IS del 18% para las rentas obtenidas por estas sociedades mientras que los REIT tienen como característica más típica la no tributación de las rentas en sede de las mismas, sino en sede de los inversores. Los REITS aparecen en los Estados Unidos de América en 1960, extendiéndose más tarde a otros países como Holanda, Australia, Canadá... En Europa, el régimen más parecido a las SOCIMI españolas se encuentra en Francia, las SIIC (Sociedades de Inversión Inmobiliaria Cotizadas), que comparten con las SOCIMI algunas características como tener un capital mínimo de 15 millones de euros (cantidad establecida para las SOCIMI antes de la modificación legal) o poder aplicar beneficios en cuanto a la doble imposición, y que tuvieron un gran éxito el mismo año de su aprobación (2003) debido, entre otros, a su lanzamiento en un momento en el que el mercado inmobiliario se encontraba en expansión.

Como explica y desarrolla Falcón (2009), tanto las SOCIMI como el resto de figuras similares en otros países, empiezan a proliferar a partir de 1990 para impulsar el mercado de alquiler y ayudar a la mejora del mercado inmobiliario.

Y, en el caso concreto de España, esa proliferación de figuras similares a los REIT en distintos países, sumado a la situación de crisis, hacen de la creación de la figura de las SOCIMI una de las prioridades para la Administración como sostiene Viñuales (2010). Por esto, en 2008 el Gobierno elaboró un Anteproyecto de Ley para las SOCIMI en el que se recogía un régimen fiscal en el que las rentas obtenidas por la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades estaban exentas y se obligaba a la distribución de beneficios para la tributación en sede del inversor al percibir los dividendos. El régimen fiscal planteado se correspondía con el del REIT tradicional pero con la limitación de una participación máxima del 5% en la SOCIMI. Pero los empresarios inmobiliarios españoles se opusieron a esta limitación ya que no querían tener una participación minoritaria que supusiera un impedimento en cuanto al control de sus inversiones.

El Gobierno, escuchadas las quejas del sector inmobiliario, aprobó un nuevo Anteproyecto de Ley en el que se estableció un régimen fiscal muy diferente al planteado en un primer momento y que se mantuvo en la Ley SOCIMI aprobada finalmente y que a continuación se analiza.

2.2 MARCO NORMATIVO REGULADOR DE LAS SOCIMI

Las SOCIMI aparecen reguladas por primera vez, en el año 2009, en la Ley SOCIMI. En este punto se tratarán las características legales de las SOCIMI según esta Ley ya que, aunque ha sido modificada posteriormente como se verá en el siguiente punto, es la primera regulación en España de este tipo de sociedades.

Las SOCIMI se rigen, según la Ley SOCIMI, por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (TR de la Ley SA) aprobado por el Real Decreto Legislativo (RDL) 1564/1989, de 22 de diciembre, que está derogado en la actualidad, siendo de aplicación desde el 1 de septiembre de 2010 el RDL 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TR de la Ley SC), y por la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores (Ley Mercado de Valores), que estuvo vigente hasta 2015, y queda derogada por el RDL 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (TR de la Ley Mercado de Valores), sin perjuicio de las disposiciones previstas en la Ley SOCIMI.

En el preámbulo de la Ley SOCIMI se habla sobre la finalidad que se pretende conseguir con la creación de este nuevo instrumento de inversión, y esta finalidad es la de mantener un mercado que sea dinámico y con los menores impactos negativos posibles, favoreciendo la continua integración económica de España y facilitando a los ciudadanos el acceso a los inmuebles a través del alquiler con el fin de incrementar la competitividad en los mercados de valores españoles.

Es por esto que con la Ley SOCIMI se crea el marco legal necesario para regular las SOCIMI como nuevo instrumento de inversión con la intención de fomentar el mercado inmobiliario, concretamente el mercado de alquiler. Y además, fija los requisitos necesarios para que estas sociedades puedan optar por la aplicación de un régimen fiscal especial.

Las SOCIMI se definen en el Preámbulo de la Ley SOCIMI como: *“sociedades cuya actividad principal es la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, incluyendo tanto viviendas, como locales comerciales, residencias, hoteles, garajes u oficinas, entre otros”*.

La Ley establece un régimen especial tributario para las SOCIMI y para sus socios al que se pueden acoger, ya que es voluntario, si cumplen una serie de requisitos. Y es este régimen especial que se detalla más adelante, el que hace de las SOCIMI un instrumento de inversión atractivo para los inversores.

A continuación se tratarán de manera resumida los citados requisitos, atendiendo a lo previsto en Ley SOCIMI y de acuerdo con lo expuesto por Romero (2010) y Calvo (2010).



2.2.1 Marco normativo establecido en 2009

2.2.1.1 Requisitos para la constitución de una SOCIMI y la aplicación del régimen fiscal especial

Objeto social de las SOCIMI (Art. 2 Ley 11/2009)

Las SOCIMI deben tener, como principal objeto social, alguno de los siguientes:

- La promoción y la adquisición de inmuebles de naturaleza urbana para ser arrendados.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de entidades que no sean residentes en el territorio español con similar objeto social y que estén sometidas a un régimen parecido en lo referente a la distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, ya sean residentes o no, que cuenten con el mismo objeto social que las SOCIMI, que tengan también el mismo régimen en cuanto a distribución de beneficios y que también cumplan los mismos requisitos de financiación ajena y de inversión.

Además, se deben cumplir otras condiciones para poder acogerse a la denominación de SOCIMI como:

- Que los bienes inmuebles adquiridos lo sean en propiedad.
- Que la actividad de arrendamiento y la de promoción inmobiliaria sean objeto de contabilización separada para cada uno de los inmuebles adquiridos o promovidos con el necesario desglose para que se conozca la renta que corresponde a cada inmueble o finca.

- Que otras actividades accesorias diferentes de las derivadas del objeto social principal no superen el 20% de las rentas generadas durante un periodo impositivo.

En referencia a las actividades accesorias, la Consulta Vinculante V2584-14 del 2-10-2014 de la Dirección General de Tributos² (DGT), especifica que las Sociedades podrían llevar a cabo actividades de mantenimiento, con el carácter de accesorias, de los inmuebles ya que este tipo de actividades no generan rentas como tal sino que las rentas son generadas por los arrendamientos.

Requisitos de inversión (Art. 3 Ley 11/2009)

- Las SOCIMI, como mínimo, deberán tener el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana que estén destinados al arrendamiento, en terrenos destinados a la promoción de bienes inmuebles para su posterior arrendamiento dentro de los tres años siguientes a su adquisición o en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades con similar objeto social y régimen de distribución de beneficios que las SOCIMI. A este respecto, será posible sustituir el valor contable de dichos inmuebles por el valor de mercado para poder cumplir con este requisito.

Y, además, se establece una limitación similar en cuanto a las rentas obtenidas:

- Al menos el 80% de las rentas generadas en el periodo impositivo que corresponda a un ejercicio (sin tener en cuenta las que se deriven de la transmisión de las participaciones y bienes inmuebles relacionados al objeto social) tendrá que provenir de:
 - o El arrendamiento de los bienes inmuebles relacionados con el objeto social principal, ya sea con personas o entidades.
 - o De dividendos o de participaciones en beneficios que provengan de participaciones afectas al objeto social y al cumplimiento de este.

² Todas las Consultas Vinculantes de la DGT que aparecen lo largo de este trabajo se pueden consultar en la página: <http://petete.minhafp.gob.es/consultas/>

Para el cálculo del 80%, se tienen en cuenta las rentas netas, es decir, ingresos menos gastos directos y gastos generales en proporción a los ingresos, como se explica en la Consulta Vinculante V0341-14 del 11-2-2014 de la DGT.

También es obligatorio que los inmuebles integrantes del activo de la sociedad permanezcan arrendados al menos tres años, y en caso de ser inmuebles que haya promovido la sociedad, el plazo se ampliará a siete años, contando para el cómputo el tiempo que hayan estado ofertados para su arrendamiento con un máximo de un año.

A este respecto, la Consulta Vinculante V1452-15 del 11-05-2015 de la DGT señala que no es de necesaria aplicación el plazo mínimo de mantenimiento de 3 años si se trata de activos destinados a las actividades accesorias que pueden suponer un máximo del 20% de las rentas distintas del objeto social principal.

Por último, en referencia a la inversión y para que se garantice la diversificación, las entidades deberán contar con, al menos, tres inmuebles en el activo y ninguno de ellos podrá superar el 40% del total del activo en el momento de la adquisición del inmueble (en la posterior modificación de la legislación se verá cómo cambian estos mínimos).

Obligación de negociación en un mercado regulado (Art. 4 Ley 11/2009)

Para que una entidad pueda denominarse SOCIMI es necesario que sus acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado³ español o en un mercado regulado de cualquier otro Estado Miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo durante todo el periodo impositivo de manera ininterrumpida (en el apartado en el que se estudia la modificación de la regulación, se verá cómo se incluye también la opción de que las acciones estén admitidas a negociación también en un sistema multilateral de negociación).

³ En el artículo 4 del Título I de la DIRECTIVA 2004/39/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 21 de abril de 2004 relativa a los mercados de instrumentos financieros, se define mercado regulado como: “sistema multilateral, operado o gestionado por un gestor del mercado, que reúne o brinda la posibilidad de reunir -dentro del sistema y según sus normas no discrecionales- los diversos intereses de compra y de venta sobre instrumentos financieros de múltiples terceros para dar lugar a contratos con respecto a los instrumentos financieros admitidos a negociación conforme a sus normas o sistemas, y que está autorizado y funciona de forma regular de conformidad con lo dispuesto en el título III”.

Además, se exigirá la misma obligación a las participaciones que sean representativas del capital de entidades no residentes con características similares a las SOCIMI.

Aunque como se verá más adelante, la Ley permite aplicar el régimen especial aun no cumpliendo este requisito siempre que se subsane el incumplimiento en el plazo de dos años a partir de la aplicación de dicho régimen.

Las SOCIMI solo podrán contar con un tipo de acciones.

Capital social y denominación de la sociedad (Art. 5 Ley 2009)

Para poder constituir una SOCIMI es necesario que cuente con un capital mínimo de 15 millones de euros (cantidad que, como se verá más adelante, quedará modificada legalmente).

Además, las aportaciones no dinerarias para su constitución o para la ampliación de capital que sean satisfechas en forma de bienes inmuebles, deberán tratarse según el TR de la Ley SA (desde el 1 de septiembre de 2010 el TR de la Ley SC) en el momento de su aportación. Y también será exigida la tasación de dichos inmuebles por parte de un experto independiente que será designado por el Registro Mercantil y por una sociedad de tasación de las señaladas en el citado Texto Refundido.

Y cuando la sociedad opte por la aplicación del régimen fiscal especial tendrá que incluir en su denominación “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura “SOCIMI, SA”.

Distribución de resultados (Art. 6 Ley 11/2009)

Tanto las SOCIMI como las entidades en las que participan, si optan por la aplicación del régimen fiscal especial que se establece en la Ley, tienen la obligación de distribuir, en forma de dividendos a los accionistas, el beneficio que se haya obtenido durante el ejercicio una vez se hayan cumplido las obligaciones mercantiles correspondientes.

Dicha distribución se deberá acordar dentro de los 6 meses posteriores al término de cada ejercicio de la siguiente forma:

- Como mínimo, el 90% de los beneficios no procedentes de la transmisión de inmuebles y participaciones o acciones y de los beneficios correspondientes con rentas que procedan de las actividades accesorias.
- Al menos, el 50% de los beneficios que deriven de la transmisión de inmuebles y participaciones o acciones que se realicen una vez hayan pasado los plazos establecidos para el cumplimiento de su objeto social principal. Los beneficios restantes deberán reinvertirse en otras participaciones o inmuebles para cumplir con el objeto social en el plazo de los tres años siguientes a la fecha en que se produzca la transmisión. Si no se reinvierten estos beneficios, deberán ser distribuidos en su totalidad.

Estas obligaciones en cuanto a la distribución de beneficios no se aplican a la parte de los beneficios que hayan resultado de ejercicios en los que la entidad no estuviera acogida al régimen fiscal especial.

- El 100% de los beneficios que procedan de participaciones en beneficios o dividendos que hayan sido distribuidos por entidades con un régimen similar al de las SOCIMI.

El dividendo tendrá que ser pagado durante el mes siguiente a la fecha en la que se acuerde su distribución, no alcanzando esta obligación a la parte de los beneficios que procedan de rentas que estén sujetas al tipo de gravamen general (que en el año de aprobación de la Ley SOCIMI se situaba en un 30% y en la actualidad es el 25%).

En referencia a la reserva legal de las SOCIMI que hayan optado por aplicar el régimen fiscal especial, no podrá sobrepasar el 20% del capital social. Además, los estatutos de estas entidades no podrán tener establecida ninguna otra reserva de carácter indisponible diferente a la anterior.

Financiación ajena (Art. 7 Ley 11/2009)

En referencia a la financiación ajena, se establece un límite en cuanto a su volumen del 70% del activo del que disponga la entidad.

Obligaciones de información (Art. 11 Ley 11/2009)

Las sociedades que hayan optado por aplicar el régimen fiscal especial, deberán crear un apartado, en la memoria de las cuentas anuales, con la denominación «Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009», y en el mismo se deberá incluir la información referida a:

- Los beneficios aplicados a reservas y los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada uno de los ejercicios en los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial diferenciando la parte procedente de rentas gravadas al tipo de gravamen general y la parte de rentas sujetas a un tipo de gravamen del 18%.
- La designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada en caso de distribución de dividendos con cargo a reservas y también la base imponible asociada a dichos dividendos.
- La fecha de acuerdo de distribución de dividendos.
- La fecha de adquisición de aquellos inmuebles que se destinen al arrendamiento y que produzcan rentas acogidas al régimen fiscal especial y de las participaciones en el capital de entidades con similares características a las SOCIMI.
- La identificación del activo que forme parte del porcentaje mínimo de inversión del 80% que debe cumplir la condición de ser inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

- Las reservas que procedan de ejercicios en los que se hay aplicado el régimen fiscal especial, de las que se haya dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para la compensación de pérdidas.

Siempre que la Administración lo requiera, las sociedades deberán aportar la información detallada de los cálculos que hayan sido efectuados para la determinación del resultado de la distribución de los gastos entre las distintas rentas obtenidas.

La sociedad estará obligada a facilitar, a sus socios, la información que estos precisen para poder cumplir con los requisitos del régimen fiscal que establece la Ley en caso de querer optar al mismo. Esta información deberá ser suministrada junto con el pago del dividendo. En el supuesto de que se pierda el régimen fiscal especial, esta situación deberá ser también comunicada a los socios en el mismo periodo impositivo en el que se produzcan los hechos causantes de la citada pérdida.

Infracciones tributarias por el incumplimiento de las obligaciones de información

- Por cada dato 1.500 euros o por cada conjunto de datos 15.000 euros que se omita, sea inexacto o falso, en referencia a los apartados referidos a los beneficios y los dividendos.
- Por cada dato 3.000 euros o por cada conjunto de datos 30.000 euros que se omita, sea inexacto o falso, en referencia a los apartados referidos a la adquisición de inmuebles, los inmuebles integrantes del 80% del activo o las reservas procedentes de ejercicios en los que se aplique el régimen especial.
- Por el incumplimiento de la obligación de aportar la información detallada de los cálculos realizados a requerimiento de la Administración, una sanción pecuniaria de 30.000 euros.
- Por el incumplimiento de la obligación de información a los socios que precisen de la misma para poder cumplir con el régimen fiscal, una sanción de 15.000 euros.

Transformación de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario en SOCIMI y viceversa (Disposición adicional primera Ley 11/2009)

Con la finalidad de permitir la opción de las sociedades al régimen fiscal especial, se podrán transformar en SOCIMI las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria (y al revés) si se cumple la normativa prevista en el TR de la Ley SA y en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley IIC, y sus normas de desarrollo (actualmente sería de cumplimiento la normativa prevista en el TR de la Ley SC y en la Ley IIC en su artículo 25 apartado 3 y sus normas de desarrollo).



2.2.1.2 Régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades

Voluntariedad del régimen fiscal especial

Podrán optar, de manera voluntaria, por la aplicación en el IS (Impuesto sobre Sociedades) del régimen fiscal especial que se regula en la legislación, las SOCIMI que cumplan con los requisitos que se establecen en la Ley y que acabamos de examinar, siendo dicho régimen fiscal especial aplicado también a sus socios en caso de que así lo deseen. Aún así, si se trata del primer periodo impositivo en el que se aplica el régimen fiscal especial, la obligación referida a la negociación en mercados regulados (o multilaterales de negociación como se verá en la posterior modificación legal) se exigirá desde la fecha en la que se adopte dicho régimen y no durante la totalidad del periodo.

La opción por la aplicación del régimen fiscal especial deberá ser adoptada por la junta general de accionistas y se deberá comunicar a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) antes de que pasen los tres últimos meses previos a que concluya el periodo impositivo. La aplicación del régimen fiscal especial será de aplicación en el periodo impositivo que finalice posteriormente a la comunicación correspondiente y en los sucesivos periodos que concluyan antes de la comunicación de la renuncia a este régimen.

No será compatible la opción por la aplicación del régimen fiscal especial con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos por el Texto Refundido de la Ley de IS (TR de la Ley IS), aprobado por el RDL 4/2004, de 5 de marzo, que queda derogado posteriormente a la publicación de esta Ley, y estando en vigor desde 2015 la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (Ley IS). Por esto, el contribuyente, deberá valorar de manera detallada si es más ventajoso aplicar el régimen fiscal especial previsto para las SOCIMI o aplicar alguno de esos otros regímenes especiales.

En todos los aspectos que no estén previstos de forma expresa por esta Ley, será de aplicación lo establecido en las normas generales tributarias vigentes.

Características del régimen fiscal especial de la sociedad en el IS (Art. 9 Ley 11/2009)

Determinación de la base imponible

Aquellas sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial, deberán regirse por lo que establece el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esta Ley, y determinarán la base imponible del período impositivo de acuerdo con la normativa vigente en el último día de dicho período (siendo la normativa vigente actualmente la Ley 27/2014 del IS) sin perjuicio de las disposiciones especiales que se prevén en la Ley SOCIMI.

No obstante, el 20% de las rentas que procedan de los arrendamientos de viviendas (siempre que el activo de la sociedad esté formado por viviendas al menos en un 50%) estará exento.

Tipo de gravamen

El tipo de gravamen establecido para estas sociedades será del 18%, aunque tributarán al tipo de gravamen general las rentas que procedan de:

- La transmisión de las participaciones o los inmuebles afectos al objeto social principal cuando no se haya cumplido el requisito de permanencia o cuando el adquirente sea una entidad vinculada que forme parte del mismo grupo o que resida en un territorio o país con el que no exista un intercambio efectivo de información tributaria.
- El arrendamiento de los citados inmuebles cuando el arrendatario de los mismos sea una entidad que forme parte del mismo grupo o que resida en un territorio o país con el que no haya un intercambio efectivo de información tributaria.

- Operaciones que no determinen un resultado por aplicación de la normativa contable.

Beneficios tributarios

Podrá reducirse en las bonificaciones y deducciones establecidas en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (actualmente en vigor la Ley IS) la cuota íntegra total resultante de aplicar los tipos de gravamen citados.

Dicho esto, hay que apuntar que la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (que actualmente no se contempla ya que no existe) era de aplicación únicamente respecto de las transmisiones de participaciones e inmuebles afectos al objeto social principal que se realizaran una vez que hubieran transcurrido los plazos de mantenimiento establecidos, siendo esta deducción el importe resultante de aplicar el 6% a la renta que se hubiera generado en esas operaciones y que se integrara en la base imponible a consecuencia de la distribución de dividendos correspondiente a los beneficios derivados de estas operaciones.

En cualquier caso, si las rentas derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales estuvieran sujetas al tipo de gravamen general, se podía aplicar la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios que establece el citado artículo 42 del TR de la Ley IS.

Autoliquidación

Si la distribución acordada del dividendo se realizara con cargo a reservas o se dispusiera de dichas reservas para una finalidad que no sea la compensación de pérdidas, que procedan de beneficios de un ejercicio en el que se haya aplicado el régimen fiscal especial, la autoliquidación se realizará sobre la parte de la base imponible del periodo impositivo que corresponda al ejercicio de manera proporcional entre el importe del dividendo que se haya acordado distribuir o de las reservas que se hayan dispuesto y el beneficio obtenido en ese ejercicio.

En la base imponible no estará incluida la parte que proceda de rentas que estén sujetas al tipo de gravamen general.

La autoliquidación será única y en ella se incluirá la base imponible correspondiente a los beneficios y reservas distribuidas, a las reservas dispuestas y también las demás rentas que estén sujetas al tipo general de gravamen.

No estarán sometidos a retención o a ingreso a cuenta los dividendos que distribuya la sociedad, cualquiera que sea la naturaleza del socio que los perciba.

Todas las rentas comentadas estarán integradas en el caso de cada inmueble o participación por el ingreso íntegro obtenido, minorado por los gastos que directamente se le relacionen y por la parte de los gastos generales que le correspondan proporcionalmente a dicho ingreso. Es decir, que la renta se determina inmueble por inmueble.

Devengo

El devengo del Impuesto tendrá lugar el último día del periodo impositivo. La autoliquidación del mismo se realizará sobre la parte de la base imponible del periodo impositivo que corresponda proporcionalmente con la distribución del dividendo que se haya acordado.

Declaración

La declaración se deberá presentar en los 25 días naturales siguientes a los 6 meses posteriores a que concluya el periodo impositivo incluso si se han generado pérdidas o si no hay beneficio repartible. En este caso, la base imponible positiva obtenida en el periodo será objeto de autoliquidación en dicha declaración que tributará al tipo de gravamen general del IS.

Aquellas sociedades que hayan optado por aplicar el régimen fiscal que establece la Ley estarán obligadas a efectuar pagos fraccionados conforme a la modalidad que establece el TR de la Ley IS (actualmente, debe aplicarse lo establecido en la Ley IS).

Incumplimiento del requisito de permanencia

El hecho de que no se cumpla el requisito de permanencia supondrá, para cada inmueble que, junto con la cuota tributaria del periodo impositivo en el que se produjera el incumplimiento, se deberá ingresar el importe correspondiente a aplicar el tipo de gravamen del 12% (o del 15% si se trata de rentas parcialmente exentas) a las rentas generadas por este inmueble que forma parte de la base imponible de todos los periodos impositivos en los que hubiera sido aplicado el régimen fiscal especial. La renta que proceda del arrendamiento de estos inmuebles y que se devengue en el periodo impositivo en el que se produzca el incumplimiento, tributará al tipo de gravamen general.

La misma regulación se aplicaría en el caso de que la sociedad pasara a tributar por algún régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el plazo de permanencia para los inmuebles.

Régimen fiscal de entrada-salida del régimen fiscal especial (Art. 12 Ley 11/2009)

Se aplicarán las siguientes reglas a aquellas sociedades que pasen a optar por el régimen especial de las SOCIMI:

- Las bases imponibles negativas que se encontraran pendientes de compensar en el momento en que se aplique el régimen especial, se compensarán con las rentas positivas que se hayan obtenido en aquellos periodos impositivos posteriores que pertenezcan al mismo régimen tributario.

- La renta que derive de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a que se aplique este régimen, se entenderá generada de forma lineal, a no ser que se pruebe lo contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble que se haya transmitido.

De haber una parte de la renta que sea imputada a periodos anteriores, se gravará dicha renta según el tipo de gravamen y régimen de tributación anterior a la aplicación del régimen fiscal especial. El mismo criterio tiene cabida sobre aquellas rentas procedentes de la transmisión de participaciones en otras sociedades con características similares a las SOCIMI, así como sobre los restantes elementos del activo.

- Se deducirán, de la cuota íntegra que proceda de aplicar el régimen general del IS, las deducciones en la cuota íntegra que estén pendientes de aplicar.

Para las sociedades que pasen de tributar por el régimen fiscal especial a cualquier otro régimen, se le aplicarán las reglas siguientes:

- Las bases imponibles negativas pendientes de compensación que procedan de periodos impositivos en los que se aplicara el régimen fiscal especial, se compensarán con las rentas positivas que se obtengan en los periodos impositivos en los que la sociedad pase a tributar por otro régimen según los términos establecidos en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del IS (actualmente, el artículo 26 de la Ley IS determina que esa compensación se podrá producir con un límite del 70% de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización que se establece en esta misma Ley).

Además se podrán compensar las bases imponibles negativas en el periodo hasta un millón de euros (con excepción de rentas que correspondan a quitas o esperas que sean consecuencia de un acuerdo con los acreedores del contribuyente) y ese límite no será de aplicación en el periodo impositivo en que se produzca la extinción de la entidad (salvo excepciones concretas), además se incluyen características que imposibilitan la compensación de bases imponibles negativas.

- Las bases imponibles correspondientes a los beneficios no distribuidos de la sociedad que se hayan generado en periodos impositivos en los que se aplicó el régimen fiscal especial no correspondientes con rentas sujetas al tipo de gravamen general formarán parte de la base imponible del primer periodo impositivo en el que la sociedad pase a tributar por otro régimen fiscal, salvo que sean distribuidos en ese último periodo en el plazo que se ha establecido, en dicho caso se aplicaría el régimen fiscal especial establecido en la Ley.
- La renta que se derive de la transmisión de inmuebles poseídos al iniciar el periodo impositivo en el cual la sociedad deje de tributar por el régimen especial, se entenderá generada de forma lineal (excepto que se pruebe lo contrario), durante todo el tiempo de tenencia. La parte de la renta que se impute a periodos impositivos en los que se aplicara el régimen fiscal especial se gravará según lo establecido en el apartado referido a este régimen especial, siempre que se cumpla la condición de que se distribuya, en forma de dividendos, la totalidad del beneficio que se impute a esa renta en el plazo establecido. Igual criterio se aplicará a aquellas rentas que procedan de la transmisión de participaciones en otras sociedades.
- Se deducen, en los términos que establecía el TR de la Ley IS en su título VI, las deducciones en la cuota íntegra pendientes de aplicar.
- Estará sujeta al régimen fiscal general del Impuesto que corresponda según la naturaleza del socio, la renta generada en la transmisión de participaciones del capital de entidades que se haya realizado en periodos impositivos en los que no se hayan aplicado a las mismas el nombrado régimen especial. Igualmente sucederá para los dividendos que hayan sido distribuidos con cargo a reservas independientemente del ejercicio del que procedan salvo que sea aplicable lo establecido en cualquiera de los apartados anteriores.
- Las operaciones de fusiones, escisiones, aportación de activos y canjes de valores acogidos al régimen especial, se presumirá que se efectúan con un motivo económico considerado como válido cuando la finalidad de estas

operaciones sea la creación de una o varias sociedades que sean susceptibles de acogerse a este régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Pérdida del régimen fiscal especial (Art. 13 Ley 11/2009)

La opción de la aplicación del régimen fiscal especial se perderá en el periodo impositivo en el que se dé cualquiera de las siguientes circunstancias:

- La exclusión de negociación de los socios en un mercado regulado.
- El incumplimiento de las obligaciones referidas a la información anteriormente analizadas, a no ser que en la memoria del siguiente ejercicio se subsane ese incumplimiento.
- La falta de pago total o parcial de de los dividendos en los plazos y términos fijados así como la falta de acuerdo de distribución de los mismos. La tributación pasará a ser por el régimen general en el periodo impositivo que corresponda al ejercicio de cuyos beneficios procedieran los dividendos.
- La renuncia a aplicar el régimen fiscal especial. La propia normativa incluye la renuncia al régimen especial como causa de la pérdida de dicho régimen.
- El incumplimiento de cualquier otro requisito de los que se exigen en la Ley para que pueda ser de aplicación el régimen fiscal especial salvo que se reponga la causa del incumplimiento dentro del siguiente ejercicio.

La pérdida del régimen fiscal especial supondrá que no se pueda optar otra vez por la aplicación del citado régimen especial mientras que no hayan pasado al menos 3 años desde que termine el último periodo impositivo en que se hubiera aplicado dicho régimen especial.

Opción por la aplicación del régimen fiscal especial (Disposición transitoria primera Ley 11/2009)

Se podrá optar por la aplicación del régimen especial, en los términos que establece la Ley a pesar de no cumplir los requisitos que exige la misma, siempre que esos requisitos sí se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha en la que se opte por dicho régimen. En caso de que no se dé esta condición, la sociedad pasará a tributar por el régimen general del IS a partir del periodo en que se manifieste tal incumplimiento.

La sociedad también estará obligada, junto con la cuota tributaria de ese periodo, a ingresar la diferencia entre la cuota resultante de la aplicación del régimen general y la cuota que se haya ingresado según la aplicación del régimen fiscal especial en los anteriores periodos impositivos.

Como ya se ha comentado, para poder optar por la aplicación del régimen fiscal especial, es necesario que la Junta General de Accionistas tome esta decisión y que comunique dicha decisión a la AEAT.

Devengo (Modificación del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo)

Se devengará el último día del periodo impositivo, y en el caso de que se trate de sociedades que hayan optado por el régimen fiscal especial se devengará el día en el que la junta general de accionistas acuerde la distribución de los beneficios del ejercicio que corresponda al periodo impositivo y de las reservas de ejercicios anteriores en los que se aplicara el régimen fiscal especial.

2.2.1.3 Régimen fiscal especial de los socios.

Régimen fiscal especial de los socios (Art. 10 Ley 11/2009)

Se establecen distintos tratamientos tributarios (dependiendo de si los socios son persona física o jurídica y atendiendo a si tienen establecimiento permanente) para los dividendos que hayan sido distribuidos con cargo a beneficios o reservas en ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial y al igual ocurre con el tratamiento que recibirán las rentas que se obtengan por la transmisión de la participación en el capital de sociedad que hayan decidido optar por la aplicación del régimen especial.

Si el socio es persona jurídica residente en España

En cuanto a los dividendos:

- Si el perceptor es un sujeto pasivo del IS o un contribuyente del IRNR (Impuesto sobre la Renta de no Residentes) y que tenga establecimiento permanente⁴ en España, sobre la renta que se integre en la base imponible correspondiente al dividendo distribuido con cargo a beneficios o reservas procedentes de rentas sujetas al gravamen del 18%, no se le aplicará la deducción para evitar la doble imposición.

Sin embargo, a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios que procedan de rentas sujetas al tipo de gravamen general, se les aplicará el régimen general del impuesto.

⁴ En el artículo 13 del Capítulo II del 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 (TR de la Ley del IRNR) se indica que “Se entenderá que una persona física o entidad opera mediante establecimiento permanente en territorio español cuando por cualquier título disponga en éste, de forma continuada o habitual, de instalaciones o lugares de trabajo de cualquier índole, en los que realice toda o parte de su actividad, o actúe en él por medio de un agente autorizado para contratar, en nombre y por cuenta del contribuyente, que ejerza con habitualidad dichos poderes (por un periodo de al menos 6 meses)”.

En referencia a las rentas obtenidas por la transmisión de la participación en el capital de la sociedad:

- Si el transmitente es sujeto pasivo del IS o es contribuyente del IRNR con establecimiento permanente, se podrá aplicar en la cuota íntegra, según las condiciones que establecía el Texto Refundido de la Ley del IS (siendo de aplicación actualmente lo establecido en la Ley IS), la deducción para evitar la doble imposición sobre la parte de plusvalía que corresponda con los beneficios no distribuidos que haya generado la sociedad durante el tiempo que haya tenido la participación transmitida siempre que procedan de rentas sujetas al tipo de gravamen general.

No será deducible la pérdida generada en la transmisión de la participación si se diera el caso de que hubiese sido adquirida a una persona o entidad vinculada en los términos que establece el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades en su artículo 16 (artículo 18 de la vigente Ley IS), hasta el importe de la renta exenta que hubiera obtenido esa persona o entidad en la transmisión de la participación.

Si el socio es persona física residente en España

En relación a los dividendos:

- Si el perceptor es un contribuyente del IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas), el dividendo percibido será considerado como renta exenta en dicho impuesto.

En cuanto a las rentas obtenidas por la transmisión de la participación en el capital de la sociedad:

- Si el transmitente es un contribuyente del IRPF, la ganancia o pérdida patrimonial será determinada según lo previsto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley IRPF) en su artículo 37.1a), en relación a las empresas que cotizan en un mercado regulado.

En el caso de los socios que sean sujeto pasivo del IS o contribuyentes del IRNR con establecimiento permanente, se aplicará el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI en el caso de que la sociedad no cumpla los requisitos exigidos en el momento en que se presente la autoliquidación por parte del sujeto pasivo o contribuyente.

Si el socio es persona física o jurídica no residente en España

En referencia a los dividendos:

- Si el perceptor es un contribuyente del IRNR sin establecimiento permanente, se considerará el dividendo percibido como renta exenta de este impuesto, excepto si el contribuyente reside en algún país o territorio con el que el intercambio efectivo de información tributaria sea inexistente, para evitar el fraude fiscal.

En relación a las rentas obtenidas por la transmisión de la participación en el capital de la sociedad:

- Si el transmitente es un contribuyente del IRNR sin establecimiento permanente, se determinará la renta exenta en la forma establecida anteriormente, excepto si reside en un territorio o país con el que no exista un efectivo intercambio de información tributaria para evitar el fraude fiscal. En este último caso, pasará a formar parte, de la base imponible del IRNR, el valor de transmisión atendiendo proporcionalmente al valor de mercado en el momento de dicha transmisión.
El resto de renta estará sujeta según los términos establecidos en la Ley del citado impuesto.

Además, en el caso de los socios que sean sujetos pasivos del IRPF o que sean contribuyentes del IRNR sin establecimiento permanente, será de aplicación el régimen fiscal previsto en esta Ley (artículo 10) si: a) la sociedad cumple con los requisitos que se exijan en el momento en el que el contribuyente presente la autoliquidación y b) antes de que finalice el plazo de dos años desde la fecha en la que se opte por el régimen fiscal especial, el contribuyente podrá solicitar la rectificación de la autoliquidación con objeto de poderse aplicar dicho régimen fiscal.

2.2.1.4 Régimen fiscal en otros impuestos

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Disposición final segunda Ley 11/2009 que modifica el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI al igual que las aportaciones no dinerarias a estas sociedades, quedarán exentas en la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).

Además, las SOCIMI gozarán de una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por la adquisición de viviendas que se destinen al arrendamiento y también por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que se mantengan los inmuebles durante el plazo de 3 años requerido por la Ley.

Impuesto sobre el Valor Añadido (Disposición final tercera Ley 11/2009 que modifica la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido)

Se aplicará el tipo de gravamen del 10% a los arrendamientos con opción a compra de edificios o parte de ellos que sean destinados de forma exclusiva a viviendas y anexos que estén situados en los mismos que se arrienden de manera conjunta.

Pasa a aplicarse el tipo de gravamen del 4% en aquellos arrendamientos con opción a compra de edificios o parte de ellos que sean destinados de forma exclusiva a viviendas calificadas como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública y anexos que estén situados en los mismos que se arrienden de manera conjunta.

Vistas las características que regulan las SOCIMI, ya desde su creación ha habido opiniones que han visto en ellas un instrumento de inversión interesante para los inversores apoyándose en su potencial bursátil y las previsiones de que los precios de la vivienda aumenten como es el caso de Calavia (2016)⁵ o que han transmitido sus dudas teniendo en cuenta la situación en la que se encontraban los mercados financieros en los años que se crean las SOCIMI como Romero (2010).

Pero lo cierto es, que independientemente de las posibles opiniones que pudieran generar las SOCIMI desde su establecimiento, tras la publicación de la Ley SOCIMI en 2009 no se crea en España ninguna sociedad bajo esta denominación, por lo que queda comprobado que no eran un instrumento tan atractivo para los inversores y, por tanto, tampoco era la solución para conseguir dinamizar el mercado de alquiler en España.

En el siguiente apartado se estudian las modificaciones legislativas que se introducen en la Ley SOCIMI.



⁵ Disponible en: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2016/02/12/mercados/1455283760_738221.html. Consultado el 26/01/2017.

2.2.2 Modificación legislativa y actual marco normativo de las SOCIMI

Introducción

Como ya se ha visto, con la Ley SOCIMI no se creó un marco normativo atractivo para los inversores desde el punto de vista tributario. Es por esto que, como se ha indicado, no se encuentra ningún dato sobre ninguna SOCIMI creada entre 2009 y 2012. Esta circunstancia lleva al Gobierno a plantearse la necesaria modificación de la Ley.

El Legislativo, consciente de la situación apuntada, decide incluir en la 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, en su Disposición Final octava, la modificación parcial de la Ley SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2013.

A continuación se analizan las modificaciones más significativas ateniendo a la legislación y de acuerdo a lo expuesto por Pérez (2015) y Rivas (2015).

2.2.2.1 En cuanto a los requisitos para poder acogerse a la denominación de SOCIMI

Objeto social

El objeto social principal como tal se mantiene, por lo que una SOCIMI deberá estar dedicada directa o indirectamente al arrendamiento de inmuebles urbanos, ya sean viviendas u otros tipos de inmuebles urbanos como naves, aparcamientos, oficinas...

En cuanto a otras condiciones que se deben cumplir para poder acogerse a la denominación de SOCIMI, se mantiene en cuanto a las actividades accesorias diferentes de las derivadas del objeto social principal que no pueden superar el 20% de las rentas generadas durante el periodo impositivo.

Requisitos de inversión

Se mantiene la condición de que, al menos, el 80% del valor del activo de la sociedad tenga que estar formado por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento; terrenos destinados a la promoción de inmuebles para su posterior arrendamiento o por participaciones en el capital o patrimonio de otras SOCIMI o entidades aptas.

No obstante, en cuanto a los inmuebles de naturaleza urbana poseídos por la SOCIMI, estos pueden estar situados tanto en territorio español como en el extranjero siempre y cuando cumplan los requisitos para ser considerados de naturaleza urbana.

Se entiende que son sociedades sometidas a un régimen fiscal similar al de las SOCIMI y por tanto aptas, las SIIC (Francia) o las FII (*Fiscal Investment Institution* de Holanda), entre otras, ya que son regímenes condicionados a la distribución de la mayor parte de los beneficios que se obtengan en el ejercicio.

Ya no aparece la condición que hace referencia al arrendamiento por un mínimo de siete años para aquellos inmuebles que formen parte del activo y que hayan sido promovidos por la sociedad, por lo que todos los inmuebles pasan a tener que mantenerse arrendados al menos tres años, sin distinción alguna.

También desaparece la condición de que la sociedad deba tener, al menos, tres inmuebles en su activo, no siendo necesario un número mínimo de inmuebles.

Ejemplos sobre el requisito de composición del activo

Ejemplo 1

Una sociedad anónima residente en España que cotiza en una bolsa de valores, tiene un activo formado por un 90% de inmuebles urbanos arrendados y un 10% de participaciones en el capital de otras entidades donde la promoción inmobiliaria es el objeto social. Esta entidad cumpliría los requisitos de composición del activo para poder optar a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Ejemplo 2

Una sociedad anónima residente en España que cotiza en una bolsa de valores, tiene un activo formado por un 20% de inmuebles urbanos arrendados, un 10% de inversiones financieras de liquidez inmediata y un 70% de participaciones en el capital de otras SOCIMI acogidas al régimen fiscal especial. Esta entidad cumpliría los requisitos de composición del activo para poder optar a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI (igual ocurriría si alguna de las SOCIMI participadas no estuviera acogida al régimen fiscal especial, ya que no es una condición que las SOCIMI participadas hayan optado por la aplicación del régimen especial).

Ejemplo 3

Una sociedad residente en España cotiza en la bolsa de valores, su activo está formado por un 60% de inmuebles urbanos arrendados y por un 40% de inversiones financieras de liquidez inmediata. Esta entidad no cumple los requisitos para poder optar a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Fuente: Memento práctico.2017. Impuesto sobre Sociedades 2017. Ref. 9265 y 9266

Ejemplos sobre el mantenimiento de los activos

Ejemplo 4

Una SOCIMI acogida al régimen fiscal especial adquirió un inmueble hace tres años y cuatro meses. En este periodo, el inmueble no estuvo arrendado durante siete meses aun cuando estuvo ofrecido en arrendamiento. Dicho inmueble se transmite. Este inmueble habría cumplido el plazo de mantenimiento de tres años.

Ejemplo 5

Una SOCIMI acogida al régimen fiscal especial adquirió un inmueble hace tres años y cuatro meses. En este periodo, el inmueble no estuvo arrendado durante un año y seis meses aun cuando estuvo ofrecido en arrendamiento. Dicho inmueble se transmite. En este caso, el inmueble no cumpliría el plazo de mantenimiento de tres años ya que el periodo de tenencia sería de dos años y diez meses (un año y diez meses arrendado más el máximo de un año no arrendado pero ofrecido en arrendamiento). Al no cumplir el plazo mínimo de mantenimiento, todas las rentas derivadas de dicho inmueble estarían sujetas al tipo general del IS (25%).

Fuente: Memento práctico.2017. Impuesto sobre Sociedades 2017. Ref. 9268

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

Se añade la opción de que las acciones admitidas a negociación lo sean en un mercado regulado de cualquier país con el que exista un verdadero intercambio de información financiera, desapareciendo la limitación de que el mercado regulado sea español o de cualquier otro Estado Miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

Y también, las acciones admitidas a negociación lo podrán ser, además de en un mercado regulado, en un sistema multilateral de negociación como el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), que actualmente es el único sistema multilateral de

negociación operativo en España para las SOCIMI, suponiendo esta segunda opción unas exigencias regulatorias inferiores y mucho más flexibles que el mercado regulado como apunta Blanco (2013)⁶.

Algunos de los requisitos que deben cumplir las sociedades para ser incluidas en el MAB son:

- La contratación de un “Proveedor de Liquidez”.
- Tener un “Asesor Registrado”.
- Adaptar los Estatutos atendiendo a la regulación del MAB.

También hay que tener en cuenta, como explica Garrido (2013), que el hecho de que una SOCIMI pase a formar parte del MAB tiene unos costes para los socios, ya que estos deberán transmitir una parte de la sociedad (correspondiente al *free float*⁷) que ahora mismo se sitúa en unos 2.000.000 €, cantidad que no supone lo mismo para una sociedad cuyo capital sea de 20.000.000 € (supondría un 10% y por tanto podría ser un coste asumible) que para otra con un capital de 5.000.000 € (a la que supondría un 40%, siendo un coste excesivamente elevado para asumir), por lo que se considera el MAB como alternativa eficiente para aquellas sociedades que superen los 10.000.000 € de capital.

En cuanto al tipo de las acciones, como ya se ha explicado, inicialmente solo se hacía referencia a que las SOCIMI tendrían un único tipo de acciones, y tras la modificación se especifica que estas serán nominativas y de una misma clase, lo que quiere decir que tienen el mismo valor nominal y también que otorgan los mismos derechos a los titulares.

Estas dos obligaciones también se aplicarán a las participaciones representativas del capital de otras entidades con características similares a las SOCIMI.

⁶ Disponible en: https://www.bolsasymercados.es/esp/Estudios-Publicaciones/Documento/4725_Un_nuevo_horizonte_para_las_SOCIMI. Consultado el 26/01/2017

⁷ Como se explica en Andbank (2013), el *free float* hace referencia al número de acciones de una sociedad cotizada que están en circulación y por tanto disponibles para su compra a través del mercado. Disponible en: <http://www.andbank.es/observatoriodelinversor/el-free-float-frente-a-las-acciones-restringidas/>. Consultado el 01/12/2017

Capital social

Se reduce el capital social mínimo necesario para poder constituir una SOCIMI de manera considerable, y pasa de 15 millones de euros a 5 millones de euros.

Distribución de resultados

Se deberán distribuir al menos el 80% (y no el 90%, como estaba establecido antes de la modificación legal) de los beneficios que se hayan obtenido que no provengan de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones o de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos. Aunque en el caso de beneficios imputables a ejercicios en los que la SOCIMI no estuviera acogida al régimen fiscal especial (y que por tanto se entiende que serían rentas sujetas al tipo de gravamen general, como se aclara en la Consulta Vinculante V1767-16 21-04-2016 de la DGT en referencia a este cambio normativo, a las rentas sujetas al tipo de gravamen general) no solo no se les aplica la obligación de distribución, sino que tampoco la obligación de reinversión.

Además, desaparece la referencia normativa que trata sobre que la obligación de distribución no alcanza a la parte de los beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo general de gravamen, por lo que también pasa a ser obligatoria su distribución en un 80%.

En cualquier caso, en la modificación no aparece referencia alguna sobre los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles o participaciones en entidades de funcionamiento similar a las SOCIMI, por lo que se mantiene la obligación de distribuir al menos el 50% de estos beneficios. Al igual que se mantiene la obligación de distribuir el 100% de los beneficios procedentes de participaciones en beneficios o dividendos distribuidos por entidades aptas de las que se participe.

El plazo para el acuerdo de distribución de los dividendos debe adoptarse dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada uno de los ejercicios, y se debe pagar dentro del mes siguiente al acuerdo de distribución.

Ejemplos sobre distribución de beneficios

Ejemplo 6

Una SOCIMI acogida al régimen fiscal especial obtiene de un ejercicio una renta de 10.000 € de la que 6.000 € proceden de arrendamientos de inmuebles, 3.000 € de dividendos percibidos de otra SOCIMI no cotizada en territorio español acogida también al régimen especial, en la que participa al 100% y 1.000 € de las inversiones financieras temporales realizadas con la liquidez de la entidad.

Puesto que las rentas obtenidas están sujetas al gravamen especial del 0%, no hay impuesto devengado y por tanto el beneficio contable real sería de 10.000 €.

Si la política de distribución de dividendos se limitara los mínimos exigidos, el dividendo distribuido sería de 8.600 € (el 100% de los 3.000 € procedentes de participaciones en beneficios más el 80% de los 7.000 € procedentes no provenientes de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones sujetos al tipo especial).

Ejemplo 7

Una SOCIMI acogida al régimen especial obtiene en un ejercicio una renta positiva de 10.000 € procedente del arrendamiento de inmuebles y una renta negativa de 2.000 € procedente de las actividades accesorias que desarrolla.

En este caso, el beneficio contable del ejercicio ascendería a 8.000 € ($10.000 - 2.000$), y como todas las rentas obtenidas están sujetas al tipo de gravamen especial, es obligatorio distribuir al menos el 80% de dicho beneficio, lo que supondría una distribución mínima de 6.400 €.

Ejemplo 8

Una SOCIMI acogida al régimen especial obtiene en un ejercicio una renta positiva de 12.000 € procedente del arrendamiento de inmuebles, una renta negativa de 2.000 € procedente de las actividades accesorias desarrolladas por la entidad y una renta positiva de 3.000 € procedente de la transmisión de un inmueble antes del plazo de tres años.

En este caso, la base imponible sujeta al tipo de gravamen del 0% es de 10.000 € (12.000 € del arrendamiento de inmuebles menos 2.000 € de las actividades accesorias), ya que los 3.000 € de la transmisión del inmueble estarían sujetos al tipo de gravamen general del 25% por no cumplirse el plazo de mantenimiento del inmueble.

Renta sujeta al tipo de gravamen especial: $12.000 - 2.000 = 10.000 \text{ €}$

IS devengado: $10.000 \times 0\% = 0$

Beneficio contable imputable a la renta sujeta al tipo especial: 10.000 €

Renta sujeta al tipo de gravamen general: 3.000 €

IS devengado: $3.000 \times 25\% = 750 \text{ €}$

Beneficio contable imputable a la renta sujeta al tipo general: 2.250 €

Beneficio contable del ejercicio: $10.000 + 2.250 = 12.250 \text{ €}$

El dividendo mínimo que se debe distribuir es de 9.800 € (80% de 12.250), ya que también las rentas sujetas al tipo de gravamen general, como hemos visto, están sujetas a un mínimo de distribución del 80%”.

Fuente: Memento práctico.2017. Impuesto sobre Sociedades 2017. Ref. 9276 y 9277

Financiación ajena

Se deroga el artículo en el que se nombra la financiación ajena, por lo que deja de existir la limitación 70% en cuanto a la misma.

Obligaciones de información

Se simplifica el contenido de dicho apartado en algunos epígrafes como:

- En las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido no es necesario diferenciar las rentas según el tipo de gravamen.
- En los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que se ha aplicado el régimen fiscal establecido se deben diferenciar la parte procedente de rentas sujetas al tipo de gravamen 0% o 19%, respecto de las que hayan tributado al tipo general.
- La obligación de la sociedad de facilitar a los socios la información necesaria para que estos puedan cumplir con el régimen fiscal establecido y que debía ser suministrada junto con el pago de dividendos, no aparece en la nueva legislación.
- Desaparece también la sanción de 15.000 € por el incumplimiento de cada una de las informaciones a los socios para cumplir con el régimen fiscal.

2.2.2.2 En cuanto al régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades

Desaparece la aclaración sobre que en el primer periodo impositivo de aplicación del régimen fiscal especial, se exija la obligación de negociación desde la fecha de la opción por aplicar dicho régimen, quedando este plazo prorrogado a un máximo de 2 años desde la aplicación del régimen fiscal especial.

Régimen fiscal especial de la sociedad en el impuesto sobre sociedades

Determinación de la base imponible

Desaparece la exención para el 20% de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas y las entidades pasan a tributar al 0% en el IS. Las bases imponibles negativas no se compensarán ni se aplicarán deducciones o bonificaciones.

Tipo de gravamen

Desaparece la aclaración referida a que tributan al tipo de gravamen general determinadas rentas, por lo que todas las rentas podrán cogerse al tipo reducido del 0%.

Se introducen modificaciones según determinados elementos que concurren en el socio que perciben los dividendos o participaciones en beneficios en función del porcentaje de participación y del tipo de gravamen soportado:

- Los dividendos se someterán a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o las participaciones en beneficios distribuidos a los socios que sean partícipes en el capital social de la entidad en una cantidad igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. Esto no resultará de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que se le aplique esta Ley.

El gravamen especial del 19% se devengará el día del acuerdo de distribución de dividendos por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

- El gravamen especial citado no resultará de aplicación cuando los dividendos o las participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios al menos, al tipo de gravamen del 10%.
- Pasan a estar sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de esta Ley.

Declaración

La obligatoriedad de realizar pagos fraccionados desaparece al pasar al tipo reducido del 0%, al igual que la opción de minorar el importe de las rentas en los gastos relacionados.

Incumplimiento del requisito de permanencia

Por el incumplimiento del requisito de permanencia se aplicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, que es actualmente el 25%.

Igual sucederá en el caso de participaciones o acciones que no cumplan con el requisito de permanencia. Y esta misma regulación procedería en el caso de que la sociedad pase a tributar por otro régimen distinto al especial en el IS antes de que se cumpla el plazo de tres años.

Régimen fiscal de la entrada-salida del régimen fiscal especial

Se producen las siguientes modificaciones:

- Para las sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial y que estuviesen tributando por otro régimen, se incluye la aplicación de los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen, que se integrarán de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.
- Para las sociedades que estuviesen tributando por el régimen fiscal especial y pasen a tributar por otro distinto, se simplifica el articulado pasando a quedar de la siguiente manera:

“En el caso de sociedades que estuviesen tributando por el régimen fiscal especial y pasen a tributar por otro distinto, la renta derivada de la transmisión de inmuebles en periodos de aplicación de otro régimen se entenderá generada de forma lineal durante todo el tiempo de tenencia del inmueble.

La parte de la renta imputable a periodos en los que se haya aplicado el régimen especial se gravará según lo establecido en la Ley, al igual que en las rentas procedentes de la transmisión de participaciones en otras entidades”.

Opción por la aplicación del régimen fiscal especial

Se mantiene la posibilidad de optar por el régimen fiscal especial siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por la Ley o siempre que se cumplan durante los dos años posteriores a la opción por este régimen.

La aplicación del régimen fiscal especial es incompatible con otros regímenes especiales como el de consolidación fiscal. Sin embargo, sí será compatible con el régimen de transparencia fiscal, el régimen de “neutralidad fiscal” (refiriéndose así al régimen especial aplicable a las operaciones de reestructuración en la Ley del IS) o el de determinados contratos de arrendamiento financiero, como explica Garrido (2013).

2.2.2.3 En cuanto al régimen fiscal especial de los socios

Se modifica el régimen fiscal de los socios según sean persona jurídica o física residente o no en España, tanto en relación con los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o a reservas en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial como en relación a las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen especial. Esas distinciones entre socios se detallan a continuación:

Si el socio es persona jurídica residente en España

En cuanto a los dividendos:

- Se mantiene la no aplicación de la exención establecida en la Ley del Impuesto sobre Sociedades (La Ley del IS determina como exentos los dividendos obtenidos por socios cuya participación sea al menos del 5% o cuando el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros).

En relación a las rentas obtenidas por la transmisión de la participación en el capital de la sociedad:

- Cuando el transmitente sea un contribuyente del IS o del IRNR con establecimiento permanente, se elimina la posible deducción por doble imposición de la cuota íntegra y no se aplicará la exención del art. 21 de la Ley 27/2014 del IS, que indica como exentas las rentas positivas obtenidas en la transmisión de la participación de una entidad cuando se cumplan como requisitos que el porcentaje de participación en el capital o en los fondos propios de la entidad sea al menos del 5% o que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros y en el caso de participaciones en el capital o en los fondos propios de entidades no residentes, que la entidad participada haya estado sujeta y no exenta por algún impuesto extranjero de idéntica o análoga naturaleza al impuesto de al menos el 10% con independencia de que se aplique algún tipo de exención, bonificación, reducción o deducción beneficios .

En general, la persona jurídica residente en España estará sujeta al tipo de gravamen general del 25% y en cuanto a la distribución de dividendos, se le practicará una retención del 19% por parte de la SOCIMI.

Si el socio es persona física residente en España

En referencia a los dividendos:

- Cuando el preceptor de los dividendos sea un contribuyente del IRPF, deja de considerarse renta exenta y pasa a aplicarse lo dispuesto en la Ley 35/2006 del IRPF y sus posteriores modificaciones.

En cuanto a las rentas obtenidas por la transmisión de la participación en el capital de la sociedad:

- Cuando el transmitente o perceptor sea un contribuyente del IRPF, se mantiene la determinación de la ganancia o pérdida patrimonial según lo previsto en el apartado 1 del art. 37 de la Ley IRPF.

El socio tributará por los dividendos y también por las ganancias obtenidas por la transmisión de participaciones. Así, para el ejercicio 2017, el tipo impositivo será del 19% hasta 6.000 €, del 21% entre 6.000 y 50.000 € y el 23% por el exceso. Además, la distribución de dividendos supondrá que se practique una retención del 19% por parte de la SOCIMI.

Si el socio es persona física o jurídica no residente en España

En relación a los dividendos:

- Cuando la persona que perciba los dividendos sea un contribuyente del IRNR sin establecimiento permanente, pasa a aplicarse lo dispuesto en el TR de la Ley del IRNR, dejando de estar la renta exenta.

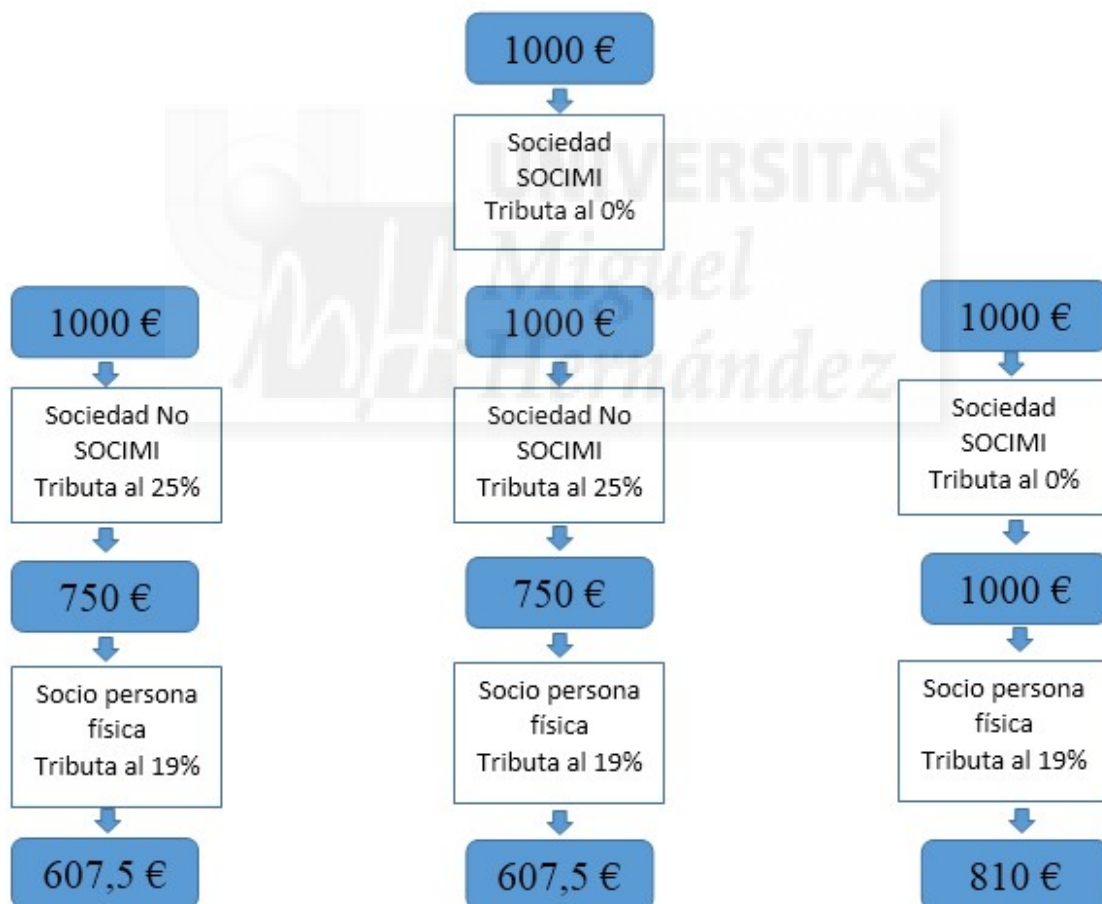
En cuanto a las rentas obtenidas por la transmisión de la participación en el capital de la sociedad:

- Cuando el transmitente o perceptor sea un contribuyente del IRNR sin establecimiento permanente, se modifica el articulado de la Ley diferenciando a los socios por su participación en el capital social:
 - Si la participación del socio es igual o superior al 5% no se aplicará la exención del apartado 1 del art. 14 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los no Residentes. Esta exención hace referencia a intereses y rendimientos obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios y a las ganancias patrimoniales que deriven de bienes muebles obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por residentes en Estados miembro de la Unión Europea, aunque la misma Ley recalca que no será de aplicación la exención si se trata de ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones, participaciones u otros derechos en una entidad en que el activo de la entidad consista principalmente en los bienes inmuebles situados en territorio español.
 - Los socios cuya participación en el capital social sea igual o superior al 5% y que reciban dividendos o participaciones en beneficios que tributen a un tipo de gravamen, de al menos el 10% estarán obligados a notificar tal circunstancia, si no, se entenderá que los dividendos o participaciones están exentos o tributan a un gravamen inferior al 10%.
 - Los socios que tengan la condición de entidad no residente deberán acreditar que los dividendos quedan gravados al menos al 10%. La no sujeción al gravamen especial quedará condicionada a que los dividendos tributen al menos al 10% cuando sean objeto de distribución por las entidades.

Al igual que en los casos previos, la distribución de dividendos supondrá que se practique una retención del 19% por parte de la SOCIMI.

A pesar de lo anterior, en caso de que fuera de aplicación un Convenio de Doble Imposición (CDI) se deberán aplicar los tipos reducidos y las reglas de sujeción que se prevean en el mismo. Y si el socio, además de no residente, tuviera la condición de persona jurídica, se deberá atender tanto al TR de la Ley del IRNR como a la normativa de la Unión Europea (Directiva 90/435/CEE y sus modificaciones), puesto que por norma general las entidades de la Unión Europea con una participación superior al 10% en una SOCIMI, están libres de tributación por los dividendos provenientes de España.

Para finalizar, vistas las diferencias en la tributación según las características de los socios, se presenta un esquema-resumen en el que se pueden observar las diferencias en cuanto al ahorro fiscal, atendiendo a lo expuesto por Garrido (2013):



- a) En el caso de una estructura societaria con régimen distinto al de SOCIMI, las rentas son sometidas a tributación tanto a nivel de la sociedad, como a nivel de los socios personas físicas, por lo que las rentas obtenidas se reducen en un 39,25% aplicados los dos tipos de gravamen correspondientes (del 100% percibido por la sociedad, al socio persona física llega solo un 61,75%).
- b) En el supuesto de una SOCIMI con un socio persona jurídica y contribuyente del IS sin régimen de SOCIMI, es similar al anterior pero con otro nivel más de distribución. Es decir, las rentas a nivel societario no tributan en sede de la SOCIMI pero sí en sede del socio persona jurídica y también en sede del socio persona física, por lo que las rentas quedan reducidas también en un 39,25%.
- c) En el caso de una SOCIMI con un socio persona física, sí se observa diferencia ya que solo se tributa en sede del socio persona física y no en sede de la sociedad, lo que supone que las rentas disminuyan solo en un 19%.

A este ejemplo cabe añadir que el tipo de gravamen del 19% aplicado en sede de los socios personas físicas y contribuyentes del IRPF se debe al importe de la renta utilizado, en caso de ser cantidades superiores, se aplicaría un 19% a los primeros 6.000 €, un 21% a los siguientes 44.000 € y un 23% al exceso, según las últimas modificaciones del IRPF.

Por último, aclarar que tanto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI como después en las modificaciones que aporta la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, como se ha dicho en el apartado anterior, se hacía referencia al Real Decreto Legislativo 4/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del IS, pero que posteriormente a la publicación y entrada en vigor de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo queda derogado, por lo que las Sociedades, en cuanto al IS pasan a regirse por la Ley 27/2014 del IS, sin que deje de aplicarse lo dispuesto en la Ley SOCIMI ya que esta Ley, en su Disposición Final Tercera titulada como “Entidades acogidas a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario” expone literalmente que:

“Las entidades que reúnan las características y cumplan los requisitos previstos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, tendrán el régimen fiscal que en ella se establece”.

Estas modificaciones introducidas por la citada Ley 16/2012 consiguen que las SOCIMI se conviertan en vehículos de inversión llamativos para los inversores, aunque como indican Fernández y Romero (2016), las SOCIMI generan un gran interés en los inversores (lo que se puede observar en el comportamiento positivo de su cotización y su rentabilidad respecto de otros activos), pero si se tiene en cuenta que la mayoría de las SOCIMI que hay en España tienen una antigüedad máxima de tres años, parece un poco pronto para confirmar que van a ser el instrumento que dé ritmo a la recuperación del mercado inmobiliario español.



2.3 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS SOCIMI EN ESPAÑA

Tras la modificación legal comentada en el apartado anterior, las SOCIMIS encuentran un marco normativo con requisitos más reducidos y un régimen fiscal especial en el IS con un tipo de gravamen más beneficioso del 0% al que poder acogerse de manera voluntaria, por lo que empiezan a aparecer en España sociedades bajo esta denominación. Y es que la tributación sí influye a la hora de crear un tipo de sociedad y no otro.

Y es que a pesar de las muchas incertidumbres que pueden existir en torno a las SOCIMI, lo cierto es que, las 10 mayores SOCIMI cuentan actualmente, por tamaño, con una capitalización bursátil de 17.000 millones de euros como apunta el diario *Expansión* (2017)⁸ y una valoración de sus activos de unos 24.200 millones de euros.

Además, si como veremos a continuación, hay SOCIMI que a pesar de su corta vida han conseguido formar parte del IBEX 35 por su gran liquidez, no sería de extrañar que fueran capaces de superar las dificultades que les puedan ir surgiendo y mantener su rentabilidad o incluso superarla.

En este apartado se pretende, además de los datos de capitalización y valoración de activos, estudiar la rentabilidad de algunos ejemplos concretos a través de datos extraídos de la página web de la Bolsa de Madrid⁹ y de la web del MAB (Mercado Alternativo Bursátil)¹⁰, en las que podemos encontrar un total de 47 empresas cotizadas bajo la condición de SOCIMI, 42 de ellas que cotizan en el MAB y las otras 5 en la Bolsa de Madrid.

Al tratarse de empresas cotizadas podemos estudiar, entre otros, el rendimiento de las acciones de cada SOCIMI a través de su precio de cotización.

⁸ Disponible en: <http://www.expansion.com/mercados/2017/07/01/59563babca47417e7c8b4669.html>. Consultado el 23/11/2017.

⁹ Disponible en: <http://www.bolsamadrid.es/esp/asp/Empresas/BusqEmpresas.aspx?busq=SOCIMI>. Consultado el 13/04/2017

¹⁰ Disponible en: <https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Listado.aspx>. Consultado el 13/04/2017

A continuación se muestran datos sobre los precios máximos de cotización por periodo (hasta fecha 5 de mayo de 2017) de algunas empresas españolas que tienen la denominación de SOCIMI, y que han sido seleccionadas por tener la misma información disponible durante los 3 años analizados ya que, aunque tras la modificación de la Ley SOCIMI empiezan a surgir sociedades bajo esta forma societaria, no todas las que hoy se encuentran en activo surgieron tras esta modificación, sino que algunas han aparecido recientemente:

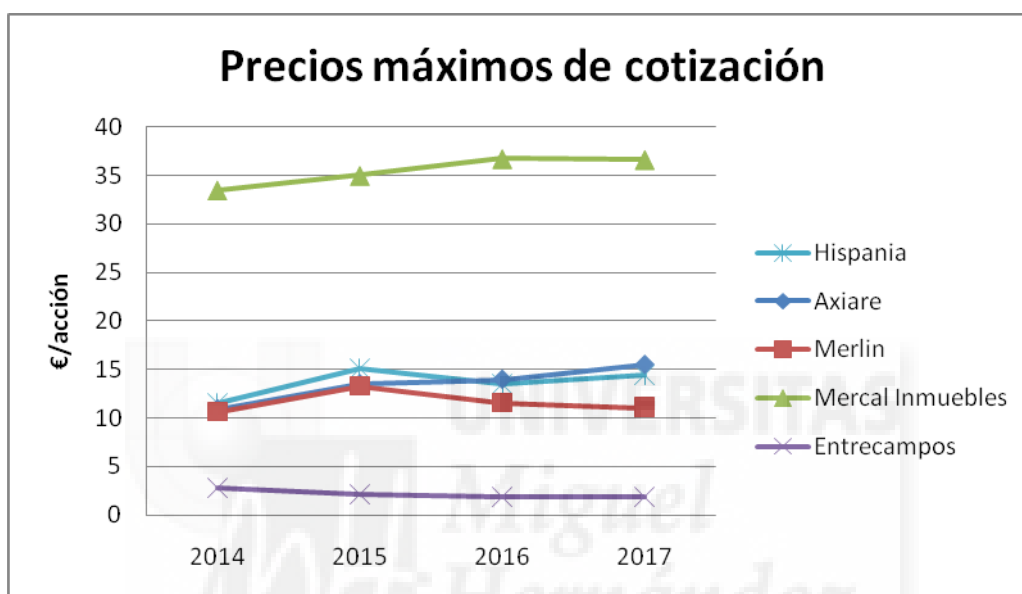


Gráfico 4. Fuente: elaboración propia a partir de datos del Mercado Alternativo Bursátil y la Bolsa de Madrid.

De las empresas elegidas, Hispania, Axiare y Merlin Properties, además de cotizar en la Bolsa de Madrid, forman parte del IBEX 35, lo que quiere decir que están dentro de las 35 empresas con mayor liquidez del mercado español. Mercal Inmuebles y Entrecampos cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil. Como se puede observar, hay ejemplos de precios muy altos pero también muy bajos, y también encontramos diferencias en el comportamiento del precio, ya que hay precios por acción que han disminuido en el rango de años elegido como Merlin Properties y otros han aumentado como es el caso de Axiare, aunque las variaciones de precio dependan más de la oferta y la demanda que del valor real de las sociedades.

Además del precio de las acciones, es importante para estudiar la rentabilidad, la distribución de dividendos. Y tanto las SOCIMI que forman parte del IBEX 35¹¹ como las que cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil¹² han repartido dividendos en el último año.

- Hispania abonó dividendos el 10 de abril de 2017 y el 30 de noviembre de 2016 por un valor bruto de 0,1574 y 15,72 € respectivamente.
- Axiare abonó dividendos el 1 de junio de 2016 por un valor bruto de 0,0416 €.
- Merlin Properties abonó dividendos el 18 de mayo de 2017 y el 25 de octubre de 2016 por un valor bruto de 0,1007 y 0,205 € respectivamente. A fecha 23 de mayo de 2017, Merlin Properties goza de una rentabilidad/dividendo¹³ del 4,30%, lo que le supone colocarse en décima posición dentro del IBEX 35 en cuanto a rentabilidad por dividendo, por delante de empresas como Telefónica o el Banco Santander.
- Mercal inmuebles a fecha de 16 de diciembre de 2016 emitió un dividendo de 0,8023 €.
- Entrecampos a fecha 8 de julio de 2016 emitió un dividendo de 0,0131 €.

Hay un problema a la hora de estudiar la tendencia de los precios, y es que se dispone de un periodo muy corto de tiempo para poder determinar con seguridad la viabilidad o no de este tipo de empresas. Pero la escasez de datos no se debe a que sean datos difíciles de encontrar sino a que no existen debido a la corta vida que tienen las SOCIMI. Hay que tener en cuenta que esta forma de sociedad empezó a utilizarse a partir de la reforma legislativa de 2012, y en la misma se da un periodo de dos años para hacer práctica la obligatoriedad de negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, por lo que, en el mejor de los casos, encontramos empresas con datos a partir de 2014.

¹¹ Disponible en: <http://www.bolsamadrid.es/esp/asp/OperFinancieras/Dividendos.aspx>. Consultado el 13/04/2017

¹² Disponible en: https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/OperFinancieras/MERCAL_INMUEBLES_SOCIMI_S_A_ES0105030003.aspx. Consultado el 13/04/2017

¹³ Disponible en: <http://www.eleconomista.es/indice/IBEX-35/resumen/Rentabilidad-Dividendo>. Consultado el 13/04/2017

Además de los precios de cotización de las acciones de estas SOCIMI, es interesante estudiar otros datos, como el tipo de inmueble que forman el activo de estas empresas:

- Hispania: inmuebles residenciales, oficinas y hoteles.
- Axiare: oficinas, suelo logístico y comercial.
- Merlin Properties: oficinas, viviendas, locales y centros comerciales.
- Mercal Inmuebles: locales comerciales, oficinas, terrenos, garajes y hasta un hospital.
- Entrecampos: pisos, oficinas, locales comerciales, trasteros, almacenes, solares y un centro geriátrico.

Aunque estas SOCIMI disponen de gran variedad de inmuebles, una parte importante de estos está dedicada a actividades comerciales, ya sean oficinas o tiendas, y es aquí donde cobran importancia otros análisis, comentados por Fernández y Romero (2016), como el del aumento de las ventas online en detrimento de las ventas en tiendas físicas, lo que podría suponer en un periodo de tiempo no muy largo, que las empresas necesitaran alquilar menos locales y por tanto repercutir en los beneficios de las SOCIMI, al igual que la disminución del número de oficinas que tienen disponibles las entidades financieras por el aumento de la utilización de la banca por internet.

Por otro lado, hay parte de los inmuebles cuyo arrendamiento depende del sector turístico, uno de los más importantes en el país que aumenta cada año, y que podría contrarrestar los efectos de la posible disminución de arrendamientos por parte de las empresas dedicadas al comercio.

No podemos saber si los cambios de hábitos de consumo podrán repercutir de forma negativa en las SOCIMI porque, aunque parece seguro que habrá empresas que necesiten menos locales para llevar a cabo sus actividades, no sabemos si surgirán otras nuevas formas de negocio que necesiten de inmuebles o si las familias españolas serán más partidarias de alquilar en vez de comprar como pasa en otros países europeos.

Como vemos, hay muchas incertidumbres, aunque esto no impide que personajes conocidos por todos como algunos jugadores de fútbol, que disponen de un gran capital disponible para invertir y que son asesorados por expertos, se interesen por este tipo de sociedades para sus inversiones como publica el periódico deportivo Sport¹⁴.

Quizás el referente más importante en cuanto a grandes inversores sea Amancio Ortega, la cuarta persona más rica del mundo en 2017 según la lista *Forbes*, y que lleva operando en el mercado inmobiliario desde la década de los 90 según el diario *Expansión*¹⁵. En 2010, el empresario decide cerrar dos de sus mayores SICAV (que recordemos, tributan en el IS al 1%), para crear el grupo Pontegadea y apostar por este sector, adquiriendo inmuebles emblemáticos no solo en España sino en el resto del mundo. El grupo Pontegadea cuenta también con una filial dedicada a la compra de activos inmobiliarios para su posterior venta y también para la explotación de los mismos en régimen de arrendamiento. Y desde hace unos años, existe la posibilidad de que este grupo se transforme en una SOCIMI. Esta sociedad con funcionamiento similar a las SOCIMI, cuenta solo en España con inmuebles valorados en unos 1.500 millones de euros.

¹⁴ Disponible en: <http://www.sport.es/es/noticias/barca/sepa-negocio-que-comparten-losjugadores-del-barcelona-del-real-madrid-5788938>. Consultado el 24/07/2017.

¹⁵ Disponible en: <http://www.expansion.com/ahorro/2016/07/04/577ab44d22601d78628b45b9.html>. Consultado el 25/11/2017

2.4 COMPARATIVA DE LAS SOCIMI CON OTRAS OPCIONES DE INVERSIÓN

2.4.1 Conveniencia de optar por el régimen de las SOCIMI en comparación con otras opciones

A continuación se plantea la comparativa de las SOCIMI con otras opciones de inversión según Garrido 2013.

2.4.1.1 SOCIMI vs. Otros regímenes especiales

Si comparamos las SOCIMI con otras estructuras societarias que también se benefician de un tipo de gravamen reducido como pasa en el caso de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria (que tributan a un 1%) o de las Sociedades Dedicada al Arrendamiento de Viviendas (que tienen una bonificación del 85%), no sería conveniente optar por el régimen especial de las SOCIMI por el alto coste que supone la negociación en el MAB, que como anteriormente se ha comentado, supone en la actualidad un coste para la sociedad de unos 2.000.000 €.

A pesar de ese sobrecoste, tendrían que considerarse el resto de particularidades de cada uno de los casos, teniendo en cuenta los planes de inversión o de desinversión y la tipología de rentas que se obtengan, ya que en el caso de contar para el arrendamiento con otros inmuebles urbanos distintos de vivienda, acogerse al régimen de las SOCIMI podría suponer un mejor tratamiento fiscal.

2.4.1.2 SOCIMI en supuestos de inversión

Las SOCIMI pueden ser un buen vehículo de inversión en el caso de querer invertir en el mercado inmobiliario y aprovechar las oportunidades de inversión que este brinda debido a su capacidad de obtener financiación a través del MAB.

También será una buena opción en el caso de querer establecer alianzas estratégicas de cara a un posible grupo de inversores que pueda adquirir activos en el mercado inmobiliario y beneficiarse de un régimen fiscal atractivo.

2.4.1.3 SOCIMI en supuestos de desinversión

Además de su régimen fiscal y la opción de obtener beneficios tributarios, las SOCIMI también pueden servir para transmitir el excedente que exista de *stock* inmobiliario en una sociedad y poder acceder así a financiación vía capital en vez de vía deuda.

De esta manera, a través de la negociación en el MAB, los inversores podrían adquirir acciones de la SOCIMI diluyendo así la participación de los socios actuales, que podrían canalizar la transmisión de su participación (lo que podría servir en caso de separación de socios).

Por esto la aplicación del régimen de SOCIMI y su acceso al MAB puede ser útil en casos de desinversión o búsqueda de liquidez (especialmente para entidades que tienen ya el deterioro de valor de sus activos inmobiliarios descontado) y también en el caso de socios que quieran abandonar la entidad.

3. CONCLUSIONES

Tras la investigación y revisión legislativa, doctrinal y bibliográfica que ha sido necesaria para poder desarrollar los distintos apartados que conforman el presente trabajo, se llega a las siguientes conclusiones:

En primer lugar, como se ha visto a lo largo de este trabajo, las SOCIMI son un instrumento de inversión que nació por la necesidad de mejorar la situación del mercado inmobiliario de alquiler durante la época de crisis vivida en España debida, fundamentalmente, al estallido de la burbuja inmobiliaria. En una situación en la que las rentas de gran parte de las familias españolas se veían gravemente afectadas, al igual que ocurría con muchas empresas, considero que era necesario que el Gobierno actuara, haciendo más accesible el acceso al alquiler, ya que el acceso a la propiedad era cada vez más difícil por la situación descrita.

En segundo lugar, el problema que se encontró en la legislación de 2009 (que regulaba por primera vez la figura de las SOCIMI), fue que el Legislativo no consiguió fomentar la creación de este tipo de sociedades como esperaba, ya que había requisitos como contar con un mínimo de 15 millones de euros de capital social (que hacían difícil al pequeño inversor poder acceder a este tipo de sociedad), el límite de la financiación ajena en un 70% del activo de la entidad (lo que limitaba las opciones de financiación a la hora de crear una sociedad), la tenencia de algunos inmuebles por un plazo de hasta 7 años (limitando la libertad de poder obtener rentas por la enajenación de los inmuebles en caso de ser más ventajoso que el arrendamiento), junto con el resto de requisitos que se vieron en el punto 2.2.1.; y todo ello para poder acogerse a un régimen especial que consistía en aplicar un tipo de gravamen reducido consistente en un 18%. Por todo esto, y teniendo en cuenta que había otros tipos de Sociedades con regímenes más ventajosos como el de las SICAV (tipo de gravamen del 1% en el IS), era lógico pensar que esta legislación no tendría el éxito esperado, y así lo demuestra la ausencia de datos sobre SOCIMI creadas.

En tercer lugar, atendiendo al fracaso en la constitución de SOCIMI, el Legislativo se plantea una modificación de la Ley; y así fue. En 2012 se modifica la Ley 11/2009 de regulación de las SOCIMI. Gran parte del articulado no se modifica, pero se cambian aspectos tan importantes como el capital social mínimo que se reduce considerablemente (de 15 a 5 millones de euros), desaparecen las limitaciones a la financiación ajena, aparece la opción de cotizar en un sistema multilateral de negociación, con las facilidades que esto implica, y lo más importante; se rebaja el tipo de gravamen del IS pasando del 18% al 0%.

En cuarto lugar y una vez comprobado, que tras las modificaciones previstas en 2012, comienzan a surgir SOCIMI en España (en concreto 47 en la actualidad), queda proceder al estudio de las mismas para poder determinar si realmente son atractivas como inversión.

Si bien los datos para el estudio del atractivo de las SOCIMI podían haber sido más, se han seleccionado algunas empresas representativas del total de empresas de las que se disponen datos; de entre todas ellas, la mayoría arrojan datos positivos y unas pocas lo hacen negativos. Se han estudiado entre otros:

- La capitalización bursátil de las SOCIMI (unos 17.000 millones de euros) y también el valor de sus activos.
- Los precios de cotización de las acciones de algunas SOCIMI, y se ha podido comprobar, que la mayoría de precios han aumentado a lo largo del tiempo, por lo que la valoración de los inversores hacia estas sociedades es positiva.
- Otro dato importante a tener en cuenta es que varias SOCIMI, aunque con pocos años de vida, han conseguido pasar a formar parte del IBEX35, significando esto que se encuentran dentro de las empresas españolas con mayor liquidez.

- También se ha estudiado la rentabilidad de las SOCIMI a través del reparto de dividendos. Como se ha visto, el reparto de dividendos es obligatorio en los términos tratados, pero si no existieran beneficios, sería imposible este reparto, por lo que podemos extraer que, aun con diferencias en la cuantía, todas las sociedades estudiadas consiguen beneficios, muestra de un buen funcionamiento. Y como se ha remarcado, aunque no se cuente con un gran periodo de tiempo para analizar los datos, por haber sido creadas las SOCIMI hace pocos años, la tendencia que siguen todos sus datos es positiva.
- Además, se ha analizado el tipo de inmuebles del que disponen las distintas SOCIMI que hay en activo, y aunque cuenten con inmuebles que puedan quedar desocupados por estar arrendados para fines comerciales (estando perdiendo fuerza los establecimientos físicos por el auge de las transacciones a través de Internet), también cuentan con una gran cantidad de inmuebles destinados a la actividad turista, sector fundamental y cada año más en alza en nuestro país.

En quinto lugar, como se ha visto en el correspondiente apartado, las SOCIMI son el instrumento idóneo en casos de inversión o desinversión.

Por todo lo analizado, parece que las SOCIMI sí son un instrumento atractivo para los inversores y que pueden ser la opción adecuada para dinamizar el mercado inmobiliario español.

4. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA

4.1 BIBLIOGRAFÍA

- Calvo Vérguez, Juan. 2010. *Fiscalidad de inversión inmobiliaria en el impuesto sobre sociedades: regímenes especiales*, 117-242. Barcelona: J. M. Bosch Editor.
- Centro de publicaciones. 2016. *Leyes Tributarias: Recopilación normativa. (27ª Ed.)*, 1028-1031. Editorial Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
- Falcón y Tella, Ramón. 2009. “El nuevo régimen fiscal especial de las SOCIMI o S-REITs” *Revista Quincena Fiscal* num.1/20092/2009 parte Editorial: 7-11.
- Fernández, Noelia y Romero, María. 2016. “Las socimi y el mercado inmobiliario”. *Cuadernos de Información Económica*. Nº 523. Economía y Finanzas españolas: 61-66.
- Garrido Abogados y Asesores Fiscales. 2013. “Nuevo régimen fiscal de las SOCIMI”. *Nota Informativa Fiscal*.
- Memento práctico (vv.aa.). 2017. *Impuesto sobre Sociedades 2017*. Madrid: Editorial Francis Lefebvre: edición digital.
- Pérez Royo, Fernando (director). 2015. *Curso de Derecho Tributario: parte especial (Novena edición)*. Madrid: Editorial Tecnos.
- Rivas Nieto, Estela. 2015. “Un nuevo vehículo de optimización fiscal: las socimis”. *Crónica Tributaria* núm. 154/2015: 139-161.

- Romero Fernández, Jesús Antonio. 2010. “Las nuevas «SOCIMI» ante el fracaso de los instrumentos de estímulo de la vivienda en alquiler en España”. *Revista de Derecho Bancario y Bursátil* núm.119/2010 parte Artículos Doctrinales: 109-164.
- Viñuales Sanabria, Luis M. 2010. “SOCIMI: ¿El REIT de una nueva generación? Un estudio comparado”. *Crónica tributaria* núm. 135/2010: 247-266.

4.2 WEBGRAFÍA

- Andbank. “¿Qué es el *free float*?”
<http://www.andbank.es/observatoriodelinversor/el-free-float-frente-a-las-acciones-restringidas/>. Consultado el 01/12/2017.
- Blanco, Rosa y Sánchez, Amelia. 2013. “Un nuevo horizonte para las SOCIMI”. *BME: estudios y publicaciones*.
https://www.bolsasymercados.es/esp/Estudios-Publicaciones/Documento/4725_Un_nuevo_horizonte_para_las_SOCIMI. Consultado el 26/01/2017.
- Bolsa de Madrid. “Búsqueda de Emisora”.
<http://www.bolsamadrid.es/esp/asp/Empresas/BusqEmpresas.aspx?busq=SOCIMI>. Consultado el 13/04/2017.
- Bolsa de Madrid. “Empresas cotizadas: Dividendos”.
<http://www.bolsamadrid.es/esp/asp/OperFinancieras/Dividendos.aspx>. Consultado el 13/04/2017.
- Calavia, Miriam. 2016. “Las socimis conservan ganancias y potencial”. *Cinco Días: Mercado*.
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2016/02/12/mercados/1455283760_738221.html. Consultado el 26/01/2017.

- Diario Expansión. “El dueño de Inditex se centra en el inmobiliario”.
<http://www.expansion.com/ahorro/2016/07/04/577ab44d22601d78628b45b9.html>. Consultado el 25/11/2017.

- Diario Expansión. “Cuarenta SOCIMI saltan al parqué con una valoración de más de 17.000 millones”.
<http://www.expansion.com/mercados/2017/07/01/59563babca47417e7c8b4669.html>. Consultado el 23/11/2017.

- Dirección General de Tributos. “Doctrina tributaria: consultas tributarias”.
<http://petete.minhfp.gob.es/consultas/> Última consulta el 29/11/2017

- ElEconomista.es. “Mercados y cotizaciones”.
<http://www.economista.es/indice/IBEX-35/resumen/Rentabilidad-Dividendo>. Consultado el 13/04/2017.

- Instituto Nacional de Estadística (INE).
<http://www.ine.es/> Última consulta el 15/09/2017

- Llamas, M. 2008. “Casi el 40 por ciento del PIB español depende del negocio del ladrillo”. *Libertad digital* 1276328698.
<http://www.libertaddigital.com/economia/casi-el-40-por-ciento-del-pib-espanol-depende-del-negocio-del-ladrillo-1276328698/> Consultado el 26/01/2017.

- Mercado Alternativo Bursátil. “Listado Cotizadas”.
<https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Listado.aspx>. Consultado el 13/04/2017.

- Mercado Alternativo Bursátil. “Operaciones Financieras”.
https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/OperFinancieras/MERCAL_INMUEBLES_SOCIMI_S_A_ES0105030003.aspx. Consultado el 13/04/2017.

- Sport.es: “Barça”.

<http://www.sport.es/es/noticias/barca/sepa-negocio-que-comparten-los-jugadores-del-barcelona-del-real-madrid-5788938>. Consultado el 24/07/2017.

