

## Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión inmobiliaria - SOCIMIS



### contenidos

1. EMPRESAS COTIZADAS PARA LA INVERSIÓN EN MERCADOS INMOBILIARIOS (SOCIMIS)
2. COMPACCIÓN ENTRE EL RÉGIMEN GENERAL Y EL RÉGIMEN ESPECIAL DE UNA SOCIMI
3. OTRAS CONSIDERACIONES

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, más conocidas como Socimis, han captado 2.602 millones de euros en recursos a través de distintos mecanismos bursátiles a lo largo de 2015, ejercicio en el que ocho de estas compañías comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), dando visibilidad al sector inmobiliario, dañado durante la crisis.

Según datos de Bolsas y Mercados Españoles (BME), las tres grandes Socimis -Merlin Properties, Axiare Patrimonio y Lar España- consiguieron captar en 2015 en el mercado principal recursos por 2.177 millones de euros, obtenidos en cuatro ampliaciones de capital.

A esta cifra hay que sumar los cerca de 95 millones de euros obtenidos por las ocho sociedades incorporadas al MAB y los 337 millones conseguidos por **Hispania**, por lo que la cifra total de captación asciende a 2.602 millones.

El año 2015 permitió la **expansión de este tipo de sociedades**, que llegaron al mercado español en 2014 de la mano del capital extranjero y gracias a las buenas oportunidades de inversión y a su atractiva forma societaria.

Gracias a su despegue, **la capitalización del sector inmobiliario en Bolsa ha crecido** desde un mínimo de 3.620 millones de euros en mayo de 2012 a los cerca de 13.000 millones de euros actuales, de los cuales dos tercios pertenecen a las 14 Socimis cotizadas, a las que se suma Hispania.

Según BME, estas cifras pueden representar "**un tímido inicio de reactivación**" del sector inmobiliario que, "a pesar del duro castigo recibido en la crisis, sigue siendo importante para la estructura económica del país".

### El MAB, su principal plataforma

El Mercado Alternativo Bursátil (MAB) inauguró a finales de 2013 el nuevo segmento de negociación de las Socimis incorporando a **Entrecampos Cuatro y Promorent**, a las que siguió Mercal Inmuebles en 2014.

El año 2015 ha disparado el debut de estas sociedades en el MAB, hasta el punto de que ocho nuevas han saltado al parqué: **Uro Property, Fidere Patrimonio, Trajano Iberia, Obsido, Zaragoza Properties, Autonomy Spain Real State, Corpfin Capital Prime Retail y Zambal**, siendo esta última la primera Socimi que cotiza en el MAB con mayor valor de mercado.

Merlin Properties, con más de 3.600 millones de euros de capitalización, es la mayor Socimi. De hecho, a finales de 2015 se ha convertido en la primera sociedad de este tipo en dar el salto al Ibex 35, índice en el que ingresó en sustitución de Abengoa.



Nos ha parecido interesante preparar la Newsletter de este mes con este tema por lo que os invitamos a la lectura de esta presentación, que preparamos para un grupo inversor chino, muy estructurada, que os permitirá conocer un poco más lo que es un Socimi y su regulación en nuestro país.

## 1. EMPRESAS COTIZADAS PARA LA INVERSIÓN EN MERCADOS INMOBILIARIOS (SOCIMIS)

### ¿Qué es una SOCIMI?

Las SOCIMIS son vehículos de inversión enfocados al mercado inmobiliario cuyo principal propósito empresarial es la participación en:

- Activos urbanos alquilados (en términos de adquisición o desarrollo)
- Participación de otras SOCIMIS o REITs extranjeros (Real Estate Investment Trust o Fondo de Inversión Inmobiliario)

### Principales características fiscales de las SOCIMIS

El régimen de las SOCIMIS regime, que fue simplificado por la Ley 16/2012, del 27 de diciembre de 2012 y entró en vigor para períodos fiscales que comenzaron en 2013, principalmente consiste en:

- Activos urbanos alquilados (en términos de adquisición o desarrollo)
- Participación de otras SOCIMIS o REITs extranjeros (Real Estate Investment Trust o Fondo de Inversión Inmobiliario)

## 1. REQUISITOS LEGALES

### Forma empresarial

- Una SOCIMI debe ser una **sociedad limitada Pública** con un mínimo de capital en acciones de 5 millones de euros. Sus acciones deben cumplir los siguientes requisitos:
  - Las acciones deben ser del mismo tipo
  - Las acciones deben ser “acciones registradas” (En la práctica, las SOCIMIs pueden identificar a sus accionistas en cualquier momento)
- Las acciones deben ser negociadas en un **mercado de valores regulado** o en **sistemas de comercio multilateral** entre España, la UE o la EEA (European Economic Area), o cualquier otro país con el cual hay un intercambio efectivo de información fiscal.

### Objetivo empresarial

- Adquirir y desarrollar una propiedad inmobiliaria urbana destinados a alquiler.
- Posesión de participaciones en:
  - otras SOCIMIs
  - Otras empresas no residentes, que tienen el mismo objetivo corporativo que las SOCIMIs y una política similar de distribución de ingresos (**SOCIMIs catalogadas como no residentes**)
  - SOCIMIs no catalogadas, cuyo objetivo es la adquisición y el desarrollo de inmuebles urbanos para el arrendamiento, y que están sujetas al régimen de las SOCIMIs en materia de su política de distribución de ingresos.

Invertir en acciones de Instituciones de Inversión Colectivas en el mercado inmobiliario.

SOCIMIs pueden también desarrollar otras *actividades incidentales*, para las cuales los ingresos deben representar menos del 20% de los ingresos de la compañía en cada período fiscal.



### Requisitos para la inversión

- Al menos el 80% del valor de los bienes debe ser invertido en:
  - Inmuebles urbanos con posibilidades de alquiler
  - terreno para la construcción de inmuebles urbanos destinados al alquiler (la construcción tiene que comenzar antes de tres años tras la adquisición)
  - acciones en otras SOCIMIs, SOCIMIs catalogadas como no residentes o SOCIMIs no catalogadas, y participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva de bienes inmuebles.
- Deben mantenerse alquilados al menos **3 años**
- **Las contribuciones no monetarias sobre bienes inmuebles para la disposición o el incremento de capital** de la SOCIMI debe ser tasada por un experto independiente seleccionado por el Registro de Empresas bajo la legislación del mercado de hipotecas.
- A efectos de la Ley, no se consideran bienes inmuebles:
  - Bienes inmuebles con características especiales regulados en el RD 1/2004
  - Bienes inmuebles alquilados a terceras partes a través de contratos que se consideran arrendamientos financieros.

### Requisitos de los ingresos

- Al menos un **80%** de los ingresos obtenidos por una SOCIMI deben derivar de:
  - Alquiler del inmuebles
  - dividendos o participaciones de ingresos de interés en entidades cualificadoras como bien de inversión válido como lo descrito en el punto anterior.

### Distribución de dividendos

- La distribución obligatoria de dividendos viene dada por la proporción dependiendo del origen de los beneficios obtenidos:
  - **80%** sobre todas las ganancias
  - Al menos, **50%** de ingresos derivados de ganancias capitales por encima de la venta de la propiedad inmueble o acciones.
  - los ingresos restantes deben ser reinvertidos en bienes aptos en un período de tres años tras la transferencia
  - Al menos, **100%** de los beneficios de los dividendos pagados por entidades en las cuales las SOCIMIs tienen participaciones económicas.
- La reserva legal de las SOCIMIs no debe exceder el 20% del capital disponible.

## 2. RÉGIMEN FISCAL

### Tratamiento fiscal

Las características fiscales clave de este régimen son las siguientes:

- En general, las SOCIMIs estarán sujetas al CIT a un porcentaje del 0%.
- Sin embargo, el 30% del porcentaje de impuestos es aplicable a los siguientes ingresos:
  - Ingresos derivados de la transmisión de inmuebles o participaciones obtenidos antes del período de tenencia de tres años requerido.
  - Si la compañía cambia a otro régimen fiscal antes del final del período de tres años.

## 2. Cargos fiscales especiales

Se aplicará un cargo especial del 19% sobre la cantidad distribuida como dividendos a los accionistas si se alcanzan los siguientes requisitos:

- Los accionistas poseen un mínimo de participación del 5%
- Los dividendos están tanto exentos para el accionista o gravado con un porcentaje menor al 10%

Esta excepción no es aplicable cuando el accionista es otra SOCIMI o REIT no residente (Real Estate Investment Trust), respetando a los accionistas que poseen un mínimo del 5% de las participaciones y tienen un gravamen de al menos un 10%.

### Fiscalidad de la distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos por las SOCIMIs se gravan como sigue:

- Dividendos distribuidos a accionistas con residencia fiscal en España o accionistas no residentes con PE en España → retenciones fiscales al 21%
- Dividendos distribuidos a no residentes sin PE en España → los dividendos serán gravados bajo (i) la Ley NRIT española o (ii) bajo las normas de los Tratados Bilaterales de Doble Imposición o las Directivas de la UE, si aplica.

### Aplicación del régimen fiscal

La decisión de aplicar el régimen especial tiene que:

- Ser aprobado por la Junta General de Accionistas
- Ser notificada a la Oficina de Administración Fiscal del Estado antes de un período de tres meses previos al final del primer período fiscal en el cual el régimen será aplicado.

Incluso si los requisitos mencionados no se cumplen, este régimen especial puede ser aplicado si en un período de dos años tras su aplicación se alcanzan los requisitos.

### Fin de la aplicación

El régimen especial finaliza su aplicación si se da alguna de las siguientes circunstancias:

- la SOCIMI no puede comercializar sus acciones en mercados regulados o sistemas de comercio multilaterales.
- fracaso en alcanzar los requisitos de divulgación de información en relación al Memorandum Annual de Cuentas (ver siguientes punto)
- incumplimiento de la obligación de resolver la distribución de dividendos y pagarlos en el período establecido
- renuncia a la aplicación del régimen especial

### Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

- en relación al IVA, la SOCIMI será considerada como un contribuyente emprendedor tanto para la adquisición de bienes inmuebles, como para otros bienes y servicios afectados por la actividad económica y el alquiler del inmueble.
- Asimismo, la transferencia de actividad a la nueva estructura no estará sujeta a IVA en caso de que todos los bienes transferidos garanticen totalmente o en parte mantener una actividad económica independiente.

### Otros aspectos

- Las Instituciones Españolas de Inversión Inmobiliaria Colectiva pueden ser transformadas en SOCIMIs y vice versa. En relación a entidades equivalentes de la UE, debe ser analizado.
- Exenciones en las Operaciones Empresariales relativas a la constitución o al incremento del capital social de la SOCIMI's y las contribuciones no monetarias a las SOCIMIs. Reducción que alcanza un 95% en la Transferencia de Bienes, en la modalidad de "transferencias para consideración", en la adquisición de viviendas.

### Requisitos formales:

El Memorandum de Cuentas Anuales debe incluir una nueva sección titulada "Requisitos de información derivados del estado de SOCIMI, Ley11/2009", que incluirá:

- Detalles de las reservas de acuerdo a impuestos (previo a la aplicación de este régimen especial y reservas derivadas del año en el cual el régimen especial es aplicado)
- Distribución de dividendos distribution para cada año (distinguiendo la parte que deriva de ingresos sujetos al 0% o al 19%)
- Fecha de resolución de distribución de dividendos

- Fecha de adquisición del inmueble y de las acciones en otras SOCIMIs
- Identificación de bienes incluidos en el 80% de los requisitos de inversión

### Régimen sancionador:

- Omitir datos es motivo de sanciones por valor de 1.500€ por cada elemento omitido y 15.000€ por un conjunto de datos omitidos.
- La incapacidad de cumplir los requisitos de divulgación de información está sujeta a una sanción que asciende a 30.000€

## 2. COMPACIÓN ENTRE EL RÉGIMEN GENERAL Y EL RÉGIMEN ESPECIAL DE UNA SOCIMI

Comparación de la actual estructura fiscal en España para una empresa española y la estructura de una SOCIMI potencial que puede ser aplicada:

Estructura Normal		SOCIMIs	
Resultados contables	5,882,330.66	Resultados contables	5,882,330.66
<b>Ajustes</b>		<b>Ajustes</b>	
Sanciones y cargos adicionales	48,430.26	Sanciones y cargos adicionales	48,430.26
Otros gastos	82,930.63	Otros gastos	82,930.63
Otros gastos	222,438.34	Otros gastos	222,438.34
<b>Base Imponible</b>	<b>6,236,129.89</b>	<b>Base Imponible</b>	<b>6,236,129.89</b>
Porcentaje aplicable	30%	Porcentaje aplicable	0%
<b>Impuestos devengados</b>	<b>1,870,838.97</b>	<b>Impuestos devengados</b>	<b>0,00</b>

## Fiscalidad para los accionistas

Estructura Normal		SOCIMIs	
<b>1. Fiscalidad para los accionistas españoles individuales</b>		<b>1. Fiscalidad para los accionistas españoles individuales</b>	
Beneficio obtenido	4,365,290.92	Beneficio obtenido	6,236,129.89
Distribución de dividendos (80%)	3,492,232.74	Distribución de dividendos (80%)	4,988,903.91
Impuestos devengados	941,777.84	Impuestos devengados	1,346,284.06
Obtenido por los accionistas	2,550,454.90	Obtenido por los accionistas	3,642,619.85
<b>2. Fiscalidad para accionistas españoles contribuyentes del CIT</b>		<b>2. Fiscalidad para accionistas españoles contribuyentes del CIT</b>	
Beneficio obtenido	4,365,290.92	Beneficio obtenido	6,236,129.89
Distribución de dividendos (80%)	3,492,232.74	Distribución de dividendos (80%)	4,988,903.91
Base imponible	3,492,232.74	Base imponible	4,988,903.91
Impuestos devengados (30%)	1,047,669.82	Impuestos devengados (30%)	1,496,671.17
Deducciones por doble imposición*	(1.047,669.82)	Deducciones por doble imposición	0
Impuestos devengados finales	0.00	Impuestos devengados finales	1,496,671.17

\* Dado que se alcanzan algunos requisitos, estas deducciones pueden alcanzar el 100% de la cantidad pagada por el distribuidor de dividendos. Sin embargo, si estos requisitos no se cumplen, el créditos fiscal solo alcanza el 50%.

Estructura normal		SOCIMIs	
<b>3. Fiscalidad para un accionista residente en la UE</b>		<b>3. Fiscalidad para un accionista residente en la UE (Alemania)</b>	
Beneficio obtenido	4,365,290.92	Beneficio obtenido	6,236,129.89
Distribución de dividendos (80%)	3,492,232.74	Distribución de dividendos (80%)	4,988,903.91
Impuestos sobre dividendos (15%)*	523,834.91	Impuestos sobre dividendos (15%)*	748,335.59
Obtenido por los accionistas**	2,968,397.83	Obtenido por los accionistas**	4,240,568.32
Coste total en España***	2,394,673.88	Coste total en España***	748,335.59

\* Teniendo en cuenta el Acuerdo de Doble Imposición entre España y Alemania.

\*\* Los accionistas serán gravados de acuerdo a su legislación nacional.

\*\*\* Considerando la tasa impositiva aplicable a la Empresa.

\*\*\*\* Calculo realizado teniendo en cuenta el Acuerdo de Doble Imposición (no la Directiva de matrices y filiales), poseyendo cualquiera de los accionistas más del 5% del capital social.

### 3. OTRAS CONSIDERACIONES

#### Distribución de dividendos:

- Las SOCIMIs tienen que distribuir, al menos, el 80% de todo los ingresos obtenidos.
- Los accionistas son gravados de acuerdo a su residencia (el Acuerdo de Doble Imposición entre España y Alemania debería ser aplicado)

#### Otros aspectos relevantes a tener en cuenta:

- Estructura de fondos de inversión alemana vs. requisitos de las acciones de las SOCIMI's
- Al menos un 25% de sus acciones deben pertenecer al sector privado (Real Decreto 1310/2005, art. 9.7)

**Con el fin de crear una SOCIMI, todos los bienes inmuebles actuales deben ser transferidos a una Sociedad Anónima.**

Con intención de evitar los impuestos derivados de la transferencia de estos bienes, debe aplicarse el régimen especial de reestructuración establecido en la Ley CIT (se requieren motivos comerciales válidos). En este sentido, de acuerdo a la Ley 11/2009, la creación de una SOCIMI es un motivo comercial para este propósito.



**Angel Manuel Cardo Herrero**  
*Socio de Eurolegis SLP*  
*Director General de*  
*Consulting Abogados*



[www.consultingabogados.es](http://www.consultingabogados.es)

Este correo electrónico contiene información privada y estrictamente confidencial.

Si usted no es el destinatario del presente mensaje, no tiene autorización para leerlo, retenerlo o difundirlo. El correo electrónico no permite asegurar ni la confidencialidad ni la correcta recepción de los mensajes, si usted estuviera disconforme con su utilización, le rogamos que nos lo haga saber.

De conformidad con la LOPD, le recordamos que sus datos han sido incorporados a un fichero automatizado de datos de carácter personal del que es titular la sociedad que le envía esta publicación, debidamente registrado ante la AEPD y cuya finalidad es servir de soporte a los datos de contacto para publicidad y prospección comercial, habiéndose obtenido los datos de fuentes accesibles al público o del propio interesado. Así mismo le informamos que sus datos no serán cedidos a terceros sin su consentimiento, pudiendo ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la dirección de correo electrónico que le envía esta publicación.

CE Consulting Abogados no acepta responsabilidad por las pérdidas ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información de esta comunicación /publicación, o por errores de contenido."

Fecha de publicación: Abril 2016 - Ejemplar gratuito



## NUESTROS SERVICIOS

### CORPORATE FINANCE

Medimos nuestros éxitos por la consecución de los objetivos de nuestros clientes. Asesoramos a compradores, vendedores, prestatarios, inversores, y entidades de crédito, desde el trato profesional y personalizado. Contando con una oferta de servicios completa.

- Transmisión de negocios y empresas
- Reestructuraciones empresariales
- Estrategias de inversión
- Operaciones financieras

### ABOGADOS

Para brindar el mejor asesoramiento legal, a cada cliente se le asigna un Abogado específico, que cuenta con el apoyo de todo el Despacho, en función de su especialización jurídica:

- Administrativo
- Arbitraje nacional e internacional
- Civil y familia
- Concursal
- Consultoría internacional
- Corporate compliance
- Fiscal y tributario
- Gestión integral de morosidad
- Laboral

### LEGAL SOCIETARIO

- Constitución de sociedades
- Modificaciones societarias
- Acuerdos societarios
- Crisis empresariales y conflictos societarios
- Empresa familiar
- Propiedad industrial (marcas y patentes) e intelectual.
- Clasificación y calificación empresarial en la contratación con la Administración Pública.

## DESPACHOS NACIONALES

Actualizados a 1 de marzo de 2016

#### Andalucía

##### DESPACHO SEVILLA

Tfno.: 954.57.72.77  
mmahon@consultingabogados.es

##### DESPACHO MÁLAGA

BUFETE CARMONA  
Tfno.: 95.270.06.86  
bufete@bufetecarmona.com

#### Aragón

##### DESPACHO ZARAGOZA

Tfno.: 976.55.05.10  
eparra@consultingabogados.es  
pgutierrez@consultingabogados.es

#### Canarias

##### DESPACHO TENERIFE

CHAHER & GALDO  
Tfno.: 92.234.33.38  
abogados@grupochaher.com

##### DESPACHO LAS PALMAS

MARTEL & MORALES  
Tfno.: 928.33.27.60  
jmorales@mmabogados.com

#### Castilla León

##### DESPACHO LEÓN

Tfno.: 987.87.59.19  
mgarcia@consultingabogados.es

##### DESPACHO VALLADOLID

Tfno.: 983.13.42.04  
dperez@consultingabogados.es

##### DESPACHO VALLADOLID II

JUAN IGNACIO HERNÁNDEZ  
Tfno.: 983.20.81.83  
jihernandez@icava.org

#### Cataluña

##### DESPACHO BARCELONA

SISNTESIS LEGAL  
Tfno.: 93.488.03.00  
sintesis@sistemasbcn.com

##### DESPACHO BARCELONA II

BUFETE CÓRDOBA ABOGADOS  
Tfno.: 93.200.22.42  
Juancarlos.cordoba@bufetecordoba.es

#### Comunidad Valenciana

##### DESPACHO ALICANTE

CRISTINA GARCÍA MECA  
Tfno.: 96.542.71.11/12  
cgmecca.abogado@cgmecca.es

##### DESPACHO ALICANTE II

GABINETE JURÍDICO SARAMA  
Tfno.: 96.698.16.30  
sarama@icoli.es

##### DESPACHO VALENCIA

Tfno.: 96.330.49.79

##### DESPACHO VALENCIA II

DEL MORAL ABOGADOS  
Tfno.: 960.04.57.44  
vmiliti@delmoralabogados.com

#### Extremadura

##### DESPACHO MÉRIDA

Tfno.: 92.448.55.20  
direccion@cemerida.es

#### Galicia

##### DESPACHO VIGO

Tfno.: 986.48.41.33  
ldominguez@consultingabogados.es

##### DESPACHO A CORUÑA

TORRES & TORRES ABOGADOS  
Tfno.: 881.25.41.34  
fernandotorres@torresytorresabogados.com

#### Comunidad de Madrid

##### DESPACHO MADRID

Tfno.: 91.541.00.00  
informacion@consultingabogados.es

##### DESPACHO MADRID II

EUROLEGIS  
Tfno.: 91.411.34.51  
raquelfernandez@eurolegis.es

#### País Vasco

##### DESPACHO GUIPÚZCOA

IDOIA ZABALA LAUROBA  
Tfno.: 94.370.00.03  
idoiazabalalauroba@gmail.com

900 92 3000

www.consultingabogados.es