

Novedades en el régimen de las SOCIMI

El viernes 11 de mayo el Consejo de Ministros anunció el contenido principal del Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas, en virtud del cual se podrían introducir importantes modificaciones en el régimen actual de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Como es sabido, el régimen de SOCIMI se creó en 2009 (Ley 11/2009, de 26 de octubre) con escaso éxito hasta la fecha. Uno de los principales motivos que han frenado el desarrollo de las SOCIMI ha sido su compleja y rígida regulación, que exige el cumplimiento de numerosos requisitos y en distintos ámbitos.

Por lo tanto, dada la relevancia que las citadas medidas podrían tener en el desarrollo de este tipo de entidades, analizamos a continuación el contenido de las mismas.¹

A. Modificaciones del régimen general de SOCIMI:

1 Flexibilización de los requisitos mínimos exigidos para la admisión a cotización.

Desde la promulgación de la Ley de SOCIMI (Ley 11/2009, de 26 de octubre), la rigidez relacionada con la cotización de estas entidades ha sido uno de los principales escollos para su implantación. En concreto, la obligatoriedad de cotizar en un mercado secundario oficial, ha desanimado al sector, quien ha encontrado en el cumplimiento de los numerosos y rígidos requisitos asociados al mismo un importante obstáculo. Con el fin de solventar este problema, el Gobierno ha anunciado la flexibilización de alguno de dichos requisitos, en concreto:

- La reducción del capital en circulación mínimo, que pasa de ser el 25% al 15%.
- La reducción del número de accionistas, que pasa de 100 a 50.

Si bien la adopción de dichas medidas es positiva, hubiese sido deseable la posibilidad de permitir la cotización en mercados alternativos (MAB).

Habrà por tanto que estar al desarrollo legislativo de esta medida, para comprobar si la opción de que las SOCIMI

Contenido

A. Modificaciones del régimen general de SOCIMI.

1. Flexibilización de los requisitos para la admisión a cotización.
2. Reducción del plazo exigido para que los bienes inmuebles promovidos por la entidad se mantengan en arrendamiento.
3. Eliminación de los requisitos de diversificación de activos.
4. Eliminación del requisito de financiación ajena mínima.
5. Reducción de la cifra de capital social mínimo exigido.
6. Reducción de las obligaciones de distribución de beneficios.

B. Mejora y simplificación del régimen fiscal de la entidad

1. Tributación en función del resultado y no en función de la distribución de beneficios.
2. Aumento de la exención de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas.
3. Unificación del tipo de gravamen (19%).

¹ Conviene destacar que las modificaciones anunciadas en materia de SOCIMI son una mera propuesta que no se encuentra todavía en vigor, por lo que habrá que esperar al desarrollo legislativo del citado Anteproyecto para determinar el alcance de las mismas.

coticen en mercados alternativos es finalmente implantada.

2 Reducción del plazo exigido para que los bienes inmuebles promovidos por la entidad se mantengan en arrendamiento.

Otro de los aspectos criticados de la Ley 11/2009 es la existencia de plazos mínimos de tenencia de inmuebles excesivamente largos: 3 años o 7 años según el inmueble se haya promovido por la propia SOCIMI o no.

Entre las medidas anunciadas se propone la unificación de estos plazos mínimos de tenencia, generalizando el plazo mínimo de 3 años para todos los inmuebles en propiedad de la SOCIMI, resultando por tanto indiferente el hecho de que el inmueble en concreto haya sido promovido por la entidad.

3 Eliminación de los requisitos de diversificación de activos.

Actualmente las SOCIMI deben cumplir con unos requisitos mínimos de diversificación de su activo: Han de contar con al menos tres inmuebles sin que ninguno de ellos represente más del 40% del total del activo de la entidad.

Con las modificaciones propuestas este requisito sería eliminado, permitiéndose así la implantación de una SOCIMI por cada activo inmobiliario. Esta medida podría ser beneficiosa en el marco de grandes proyectos inmobiliarios (centros comerciales, complejos inmobiliarios, edificios destinados a uso administrativo), en los que contar con una sociedad por proyecto es fundamental a efectos de responsabilidad, obtención de licencias, gestión de riesgos financieros, etc.

4 Eliminación del requisito de financiación ajena mínima.

Otra de las cuestiones más discutidas del régimen de SOCIMI y que más dudas ha planteado en cuanto a su aplicación práctica ha sido la obligación de que la financiación ajena fuese inferior al 70% del activo de la entidad, determinado a valor contable o de mercado.

Según la propuesta anunciada por el Gobierno, este requisito se elimina. En consecuencia, la SOCIMI no tendrá límite de endeudamiento.

Entendemos que, de aprobarse, esta novedad tendrá una gran acogida en el sector, aunque no deben olvidarse las limitaciones generales de deducibilidad de los gastos financieros introducidos por el Real Decreto 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público (ver nuestro Client Briefing enviado el pasado 1 de abril).

5 Reducción de la cifra de capital social mínimo exigido.

El capital social mínimo de la SOCIMI se encuentra actualmente fijado en 15 millones de euros. Esta cifra supera ampliamente el capital mínimo exigido en las Sociedades de Capital (3.000 euros para Sociedades de Responsabilidad Limitada y 6.000 euros para Sociedades Anónimas).

Con la reducción planteada, el capital mínimo de la SOCIMI se cifraría en 5 millones de euros, cantidad que, si bien sigue siendo bastante elevada, resulta más razonable que la actual. Conviene además destacar que la suscripción del capital social puede realizarse mediante aportaciones no dinerarias (i.e. aportación de inmuebles al patrimonio de la SOCIMI), no siendo por tanto necesario efectuar un desembolso monetario efectivo.

Asimismo, la conjunción de esta medida y la eliminación de los requisitos de diversificación de activos (punto 3) posibilitarían la incorporación de SOCIMI de dimensiones más reducidas, lo que podría resultar atractivo en el sector.

6 Reducción de las obligaciones de distribución de beneficios.

Otra de las medidas anunciadas tiene por objeto la flexibilización de los requisitos de distribución de beneficios que no procedan de dividendos recibidos por la propia SOCIMI. En este sentido, parece que la intención del Gobierno es la de equiparar el porcentaje mínimo de distribución de estos beneficios (i.e. procedente de los arrendamientos), generalizando la obligación de distribuir al menos el 50% de los mismos (porcentaje ya aplicable a los procedentes de la transmisión de inmuebles y acciones y participaciones)

B. Mejora y simplificación del régimen fiscal de la entidad:

El Gobierno ha anunciado modificaciones específicas con el fin de simplificar y mejorar el régimen fiscal de las SOCIMI. Dichas medidas son las siguientes:

1 Tributación en función del resultado y no en función de la distribución de beneficios.

En virtud de esta medida la SOCIMI pasaría a tributar, como cualquier otra sociedad, en función del resultado del ejercicio. No tendría por tanto impacto en el cálculo de dicha tributación el porcentaje de beneficios distribuidos a los inversores, tal y como sucede en la actualidad.

Esta novedad simplificaría el régimen fiscal de la entidad, flexibilizando así la gestión de la misma al eliminar las complejidades que el actual régimen plantea en cuanto a la determinación de la base imponible.

2 Aumento de la exención de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas.

Actualmente, el 20% de las rentas obtenidas por las SOCIMI procedentes del arrendamiento de viviendas están exentas de tributación.

Las propuestas del Gobierno pretenden ampliar dicho porcentaje al 25% en los casos en los que el activo de la SOCIMI esté compuesto en más del 50% por viviendas.

Entendemos que modificar la normativa de SOCIMI en este punto es fundamental para favorecer el mercado del alquiler de viviendas. No obstante, consideramos que la medida anunciada es insuficiente y que, por tanto, existiría margen para ahondar en esta cuestión.

3 Unificación del tipo de gravamen (19%).

Por último, se propone un tipo de gravamen único del 19% para todas las rentas obtenidas por la SOCIMI, con independencia de su procedencia. De este modo, se simplificaría la gestión en el cálculo de la cuota impositiva, pues no sería necesario distinguir entre las distintas categorías de renta para aplicar el tipo reducido o el tipo general (en la actualidad, existen determinadas rentas, como las procedentes de actividades accesorias, a las que se le aplica el tipo general del Impuesto).

A este respecto, cabe destacar que este tipo de gravamen del 19% es de los más reducidos en la actualidad, dentro del sistema tributario español aplicable a entidades inmobiliarias.

CONTACTO

Oficina Madrid

Paseo de la Castellana 110-Planta 12 (28046 Madrid)

Tel.: +34 91 590 75 00

Pablo Serrano de Haro

Socio del Departamento de Derecho Fiscal

pablo.serrano@cliffordchance.com

Alfonso Benavides

Socio Director Global del Departamento de Derecho Inmobiliario

alfonso.benavides@cliffordchance.com

Laura Fernández

Abogada Senior del Departamento de Derecho Fiscal

laura.fernandez@cliffordchance.com

Esta publicación no es exhaustiva ni cubre todos los aspectos de los temas analizados, no estando diseñada para prestar asesoramiento legal o de otro tipo.

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110, 28046 Madrid, Spain

© Clifford Chance S.L. 2012

Clifford Chance S.L.

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

*Clifford Chance tiene un acuerdo de cooperación con Al-Jadaan & Partners Law Firm en Riad.