

RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)

La Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece un régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades para las **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**, a estos efectos se consideran SOCIMI, aquellas sociedades anónimas cotizadas cuyo objeto social consista en:

- a) La adquisición y promoción de **bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento**.
 - b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras sociedades No Residentes con un régimen similar al de las SOCIMI.
 - c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos y cumplan los requisitos de inversión y financiación establecidos para las SOCIMI, y su capital pertenezca íntegramente a otra SOCIMI..
 - d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.
- La aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades está condicionada a que dichas sociedades cumplan ciertos requisitos relativos a la inversión patrimonial, a las rentas que dicha inversión genere y a la obligatoriedad de distribución de sus resultados.
 - Para los ejercicios impositivos iniciados a partir del **1 de enero de 2013**, el régimen fiscal especial de las SOCIMI se construye sobre la base de una tributación al **tipo del 0%**⁽¹⁾, siempre que cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80%, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y distribución de resultados.
 - Las principales fuentes de renta de estas sociedades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación de entidades de similares características. Las rentas procedentes de la transmisión de inmuebles o participaciones afectos a su objeto social principal o del arrendamiento de inmuebles cuando no se haya cumplido el requisito de mantenimiento de permanencia de 3 años tributarán al tipo general de gravamen y no al 0%.
 - El devengo del impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de los dividendos que realiza la sociedad.
 - Se establece un **gravamen especial del 19%** para la SOCIMI sobre el importe íntegro de los **dividendos** o participaciones en beneficios distribuidos cuando el socio tenga una

⁽¹⁾ Novedad introducida por la Ley 16/2012. Para los ejercicios iniciados antes del 01/01/2010 el tipo impositivo era del 18% y para el 2010, 2011 y 2012 fue del 19%.

participación inferior al 5% o cuando los dividendos percibidos por los socios estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

- Las SOCIMI están preferentemente dirigidas al pequeño y mediano accionista, donde se disfrutará desde el primer momento de una rentabilidad mínima al exigir una distribución de dividendos a la sociedad en un porcentaje muy significativo, además con el objeto de garantizar la liquidez del inversor, se exige que estas sociedades tributen en mercados regulados.
- Se establecen unas reglas especiales de entradas y salidas de sociedades en este régimen especial, con el objeto de garantizar una adecuada tributación de las rentas que se generan, tanto en los periodos en que se tributa en este régimen especial como en periodos impositivos en que ha tributado en otro régimen fiscal.

III.-SOCIEDADES PROFESIONALES

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, entró en vigor el 16 de junio 2007 y según la Exposición de Motivos de la Ley, esta norma viene a dar respuesta a la creciente tendencia de organizar las actividades profesionales a través de sociedades para garantizar la seguridad jurídica de las propias sociedades y, a la vez, para aumentar las garantías de los clientes de estas **sociedades que ven ampliada la esfera de sujetos responsables**.

2. CONTENIDO DE LA NORMA

- **Definición:** las sociedades que tengan por objeto social el **ejercicio en común** (cuando los actos de la actividad son ejecutados directamente a través de la razón social) **de una actividad profesional** (aquella para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial, o titulación profesional para cuyo ejercicio sea necesario acreditar una titulación universitaria, e inscripción en el correspondiente Colegio Profesional). Pueden constituirse con cualquiera de las formas societarias previstas en las leyes.
- **Objeto social:** únicamente el ejercicio en común de **actividades profesionales**, desarrollándolas directamente o participando en otras sociedades profesionales. Si una sociedad profesional participa en otra, en esta última tendrá la consideración de socio profesional.
- **Sociedades multidisciplinarias:** pueden ejercer varias actividades profesionales si su desempeño no se ha declarado incompatible.
- **Composición:**
 - Socios profesionales: personas físicas que reúnan requisitos para ejercer actividad profesional y que la ejerzan, y las sociedades debidamente inscritas en los Registros de los Colegios que participen en otra actividad profesional.
 - **Clases de sociedades⁽²⁾:**
 - a) Capitalistas: la mayoría del capital y de los derechos de voto deben ser socios profesionales.
 - b) No capitalistas: la mayoría del patrimonio social y del número de socios.

⁽²⁾ Novedades introducidas por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre.

- c) También han de ser socios profesionales, como mínimo, la mitad más uno de los miembros del órgano de administración. Asimismo debe ser profesional, en su caso, el Administrador único o el Consejero Delegado. En caso de órganos de administración colegiados, se requerirá el voto favorable de la mayoría de los socios profesionales, con independencia del número de miembros concurrentes. El incumplimiento de estos requisitos, si no se regulariza la situación en un máximo de 3 meses, será causa de disolución. Por ejemplo, cuando uno de los socios profesionales sea inhabilitado.
- Ejercicio de la actividad: la sociedad **sólo** podrá ejercer la actividad a través **personas colegiadas** en el Colegio Profesional correspondiente.
 - Denominación social: podrá ser objetiva o subjetiva y, en este caso, se formará con el nombre de todos o parte de los socios. En la denominación social deberá figurar, junto a la indicación de la forma social, la expresión “profesional”, siendo la denominación abreviada, por ejemplo, S.L.P. (Sociedad Limitada Profesional).
 - Contrato de sociedad: deberá formalizarse en **escritura pública**, en la que se recogerá, además de lo que sea preceptivo por la forma social, las siguientes menciones: identificación de los otorgantes, Colegio Profesional al que pertenecen y nº de colegiado, actividad o actividades profesionales del objeto social y las personas que se encargarán de la administración, expresando su condición o no de socio profesional.
 - Inscripción registral: la escritura pública deberá inscribirse en el **Registro Mercantil** y también en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio Profesional al que corresponda su domicilio. El Registro Mercantil comunicará de oficio al Registro de Sociedades Profesionales las inscripciones, para que le conste al Colegio. La publicidad registral en ambos registros se efectuará a través de un portal en Internet del Ministerio de Justicia. Las sociedades multidisciplinarias se inscribirán en cada uno de los Colegios de cada profesión⁽³⁾.
 - Responsabilidad disciplinaria: tanto la sociedad como los profesionales que actúen en ella se someterán al **régimen deontológico y disciplinario** de la correspondiente actividad profesional. La sociedad y su cliente, antes de iniciar una prestación profesional, podrán acordar que aquélla ponga a disposición de éste los datos del profesional o profesionales que vayan a prestar los servicios, título, Colegio al que pertenece y si es o no socio.
 - Responsabilidad patrimonial: La sociedad responderá de las deudas sociales, y los socios responderán según la forma social. No obstante, de las **deudas originadas por actos profesionales** responderán **solidariamente la sociedad y los profesionales** que hayan intervenido, sean o no socios. Existe obligación, para las sociedades, de contratar un seguro que cubra la responsabilidad en la que puedan incurrir. Aunque dos o más profesionales desarrollen una actividad sin constituir una sociedad profesional, se les aplicará esta responsabilidad solidaria.
 - Participación en beneficios o pérdidas: en defecto de determinación en el contrato social, será en función de la participación de cada socio en el capital. Sin embargo, puede repartirse en función de la contribución de cada socio a la buena marcha de la sociedad, especificándose

⁽³⁾ Las sociedades constituidas antes del 16/06/2007 disponían de un año de plazo para adaptarse y solicitar su inscripción en el Registro Mercantil y en el del Colegio o Colegios. Transcurridos 18 meses desde la entrada en vigor de la nueva ley sin que hubiera tenido lugar la adaptación y su presentación en el Registro Mercantil, la sociedad quedaba disuelta de pleno derecho. El plazo para que los Colegios constituyeran sus Registros era de nueve meses desde la entrada en vigor.

los criterios cualitativos o cuantitativos que se habrán de utilizar, debiendo ser aprobado el reparto final por la junta o asamblea de socios.

➤ Separación de socios, exclusión y transmisión forzosa de participaciones:

- En la sociedad constituida por tiempo indefinido los socios podrán separarse en cualquier momento y en la constituida por tiempo determinado no, salvo en supuestos previstos en la legislación mercantil, cuando lo prevea el contrato social o cuando concurra justa causa.
- Exclusión de socios profesionales: podrá excluirse a un socio por causas previstas en el contrato social, por infringir gravemente sus deberes o sufrir incapacidad permanente. Deberá ser excluido el socio inhabilitado (podrá continuar como socio no profesional).
- Se podrá acordar por el resto de socios que las participaciones del socio fallecido no se transmitan a sus sucesores, abonándoles la cuota de liquidación.

➤ Sociedades de capitales:

- Las acciones serán nominativas; salvo pacto en contrario en el contrato social, los socios no tendrán derecho de suscripción preferente. En ampliación de capital, las acciones se emitirán por valor superior al neto contable y, en todo caso, superior al nominal.
- Las acciones de los socios profesionales obligan a estos a realizar prestaciones accesorias relativas a la actividad profesional.

➤ Auditoría de cuentas: se aplica esta ley a las sociedades que realicen esa actividad, siendo el registro profesional el ROAC.

➤ Régimen de la Seguridad Social de los socios profesionales: como el de los profesionales que ejercen la actividad individualmente, régimen de autónomos o, en su caso, mutualidad.

➤ Exención fiscal para las modalidades de Operaciones Societarias y Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones de los actos y documentos para adaptarse a esta norma en el año siguiente a su entrada en vigor. Asimismo se reducirán los aranceles notariales y registrales.

➤ Se prevé que se regule mediante Real Decreto el ejercicio profesional a través de sociedades multidisciplinares y el correspondiente régimen de incompatibilidad de actividades.