

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

RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

Es un régimen optativo⁽¹⁾ que también se aplicará a los socios. La opción deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses⁽²⁾ previos a la conclusión del período impositivo. Si se cumple este plazo, el régimen fiscal se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen.

Este régimen es incompatible con cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII del TRLIS, excepto:

- Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores.
- Transparencia fiscal internacional
- Contratos de arrendamiento financiero.

REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIRSE

OBJETO SOCIAL:

- Tendrán como objeto social principal:
 - a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la LIVA.
 - b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes⁽³⁾ en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas, que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión.
 - c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades⁽⁴⁾, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (no podrán tener

⁽¹⁾ Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por 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

⁽²⁾ La comunicación realizada fuera de este plazo impedirá la aplicación de este régimen fiscal en dicho período impositivo.

⁽³⁾ Las entidades no residentes deben ser residentes en países o territorios con los que exista efectivo intercambio de información tributaria.

⁽⁴⁾ Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI

participaciones en el capital de otras entidades) y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.

d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria regulada en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

- Podrán desarrollar otras actividades accesorias (aquellas que representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo).

INVERSIÓN:

- Deberán invertir, al menos:

El 80 % del valor del activo en:

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento,
- Terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición,
- Participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMI.

» El 80 % de las rentas (excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento), deberá provenir de:

- Arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo con independencia de la residencia, y/o - Dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

- Plazo de permanencia o mantenimiento:

» Los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, incluyendo el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

» Las acciones o participaciones en el capital deberán mantenerse en el activo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial.

OBLIGACIÓN DE NEGOCIACIÓN

- Las acciones⁽⁵⁾ de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

REQUISITOS MERCANTILES

- Capital social mínimo de 5 millones €.
- En el supuesto de aportaciones no dinerarias que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación.
- Sólo podrá haber una clase de acciones.
- Cuando opte por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, la sociedad deberá incluir en su denominación “SOCIMI, S.A.” o sin abreviaturas.

DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.

- Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, en la forma siguiente:

» 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades que tengan el objeto social principal indicado en esta ley.

» Al menos el 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones una vez transcurridos los plazos de mantenimiento, afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos en el plazo de tres años desde transmisión.

» Al menos el 80 % del resto de los beneficios obtenidos.

- El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- La reserva legal no podrá exceder del 20 % del capital social.
- Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la legal.

FINANCIACIÓN AJENA.

- No existen requisitos que cumplir ningún respecto a la financiación ajena.

⁽⁵⁾ Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN

- En la memoria de las cuentas anuales, las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial, deberán crear un apartado "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009", en la que se incluirá la información requerida en el artículo 11.1⁽⁶⁾ de la Ley 11/2009.
- Constituye infracción tributaria el incumplimiento, en relación con cada ejercicio, de las obligaciones de información. Esta infracción será grave y se sancionará de acuerdo con el mencionado artículo 11.4 de esta Ley.

RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL APLICABLE A LAS SOCIMI.

1. Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, se regirán por lo establecido en el TRLIS sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esa Ley:

- Tipo de Gravamen en Impuesto sobre Sociedades: 0%.

- No resultará de aplicación:

- Compensación de BI negativas⁽⁷⁾ en caso de generasen cuando tributen al 0%.
- Deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI del TRLIS.

- Deberá regularizarse y tributar de acuerdo con el régimen general y al tipo general del IS en caso de incumplimiento del plazo de 3 años establecido para el arrendamiento de inmuebles, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones, o que tribute por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

2. La entidad estará sometida a los siguientes Gravamen especial⁽⁸⁾:

- **El 19%** sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuando:

- La participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% y dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

⁽⁶⁾ Nueva redacción, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, por el apartado dos de la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego

⁽⁷⁾ Artículo 26 TRLIS.

⁽⁸⁾ Tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

- Dicho gravamen no será de aplicación: cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que se aplique esta ley (SOCIMI).

- Devengo del gravamen: el día del acuerdo de distribución de beneficios.

- Autoliquidación e ingreso: en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

3. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficio sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere el artículo 2.1.b) de esta Ley, respecto de aquellos socios que cumplan los siguientes requisitos:

- posean una participación igual o superior al 5 % en el capital social de aquellas y que tributen al menos, al tipo de gravamen del 10 %.

- **El 15%**⁽⁹⁾ sobre el importe sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión

- Devengo del gravamen: el día del acuerdo de aplicación del resultado.

- Autoliquidación e ingreso: en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

4. En todo caso, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios percibidos por contribuyentes de IS, IRNR (Con y sin Establecimiento Permanente), y por contribuyentes de IRPF, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de esta Ley.

RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LOS SOCIOS⁽¹⁰⁾

1. Los **dividendos** distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen de las SOCIMI, recibirán el siguiente tratamiento, cuando el perceptor sea contribuyente de:

- **IS e IRNR con EP:** no será de aplicación la exención prevista sobre los dividendos para evitar la doble imposición interna. (Art. 21 TRLIS).

- **IRPF:** tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

⁽⁹⁾ Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, por el apartado uno de la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.

⁽¹⁰⁾ Por entrada en vigor de la circular 1/2017, de 11 de abril, del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las SOCIMI que vayan a estrenarse en bolsa deben de cumplir: :tener al menos 2 millones de euros de la valoración distribuida entre accionistas minoritarios, aquellos que posean menos de un 5% del capital social, o un 25 % del capital en el supuesto de que el valor de la SOCIMI sea inferior a 8 millones de euros.

- **IRNR sin EP:** Cuando el perceptor sea un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente, se aplicará lo dispuesto en el artículo 24.1 del TRLIRNR, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo.

2. Las rentas obtenidas en la **transmisión o reembolso de la participación** en el capital de las sociedades que hayan optado por este régimen, recibirán el siguiente tratamiento, cuando el perceptor sea contribuyente de:

- **IS e IRNR con EP:** no será de aplicación la exención prevista para las rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español. (Art. 21 TRLIS).

- **IRPF:** la ganancia o pérdida patrimonial se determinará de acuerdo con el artículo 37.1.a) LIRPF.

- **IRNR sin EP:** no será de aplicación la exención establecida en el artículo 14.1.i) TRLIRNR.

3. Los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% y reciban dividendos o participaciones en beneficios que tributen a un tipo de gravamen de al menos el 10%, tendrán la obligación de notificar tal circunstancia a la entidad en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos.

PÉRDIDA DEL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL.

• Se perderá el derecho a aplicar el régimen fiscal especial, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

d) La renuncia a la aplicación de este régimen.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la

causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el artículo 3.3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

- La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación de este régimen fiscal especial, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen

