

■ INTRODUCCIÓN

La Ley 16/2012, de 27 de Diciembre, ha introducido importantes modificaciones sobre el régimen fiscal de las "SOCIMI" (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) que lo equiparan a los REITs (*Real Estate Investment Funds*) de los países de nuestro entorno, vehículos que han gozado de un notable éxito por su beneficioso tratamiento fiscal y que aquí en España, tras las referidas modificaciones, lo hacen atractivo a un mayor número de contribuyentes y, en especial, a grupos patrimonialistas, entidades con un significativo stock inmobiliario y sociedades apalancadas que se vean afectadas por la limitación en la deducción de gastos financieros.

De acuerdo con lo anterior, esta nota tiene por objeto dar respuesta a las principales cuestiones que surgen con relación a este régimen especial.

- ¿QUÉ ES UNA SOCIMI?

- TRATAMIENTO FISCAL
 1. Tributación de la SOCIMI.
 2. Tributación del Socio
 3. SOCIMI Vs. NO SOCIMI

- REFLEXIONES Y SUPUESTOS PRÁCTICOS
 1. Capitalización de las SOCIMI
 2. SOCIMI y las implicaciones prácticas de su negociación en el MAB
 3. SOCIMI y empresa familiar
 4. SOCIMI Vs. Regímenes especiales (Sociedades de Inversión Inmobiliaria / Sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas).
 5. SOCIMI en supuestos de desinversión y/o búsqueda de liquidez
 6. SOCIMI en supuestos de inversión
 7. Financiación de la SOCIMI a través de deuda
 8. Aspectos internacionales de la SOCIMI

- CONCLUSIONES. ¿CÚANDO INTERESA APLICAR EL RÉGIMEN SOCIMI?

■ ¿QUÉ ES UNA SOCIMI?

Es un vehículo que permite acceder a inversiones en el mercado inmobiliario en mejores condiciones, ya que por un lado limita la factura fiscal (en la medida en que elimina la tributación directa en sede de la sociedad y, prácticamente, la indirecta por la adquisición de este tipo de activos) y, por otro lado, otorga un mayor grado de liquidez, transparencia y profesionalización de este tipo de inversiones (dada su negociación en un mercado regulado).

Para la aplicación del Régimen SOCIMI, será necesario cumplir con los siguientes **requisitos**:

1) Forma societaria, capital mínimo y denominación social

Deberá ser una **Sociedad Anónima**, con un capital mínimo de **5 millones de euros**¹, dividido en acciones nominativas, y en su denominación social deberá constar la indicación “Sociedades Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura, “SOCIMI, SA”.

2) Objeto Social

El régimen SOCIMI va destinado al mercado inmobiliario y, en concreto, a las **sociedades que directa o indirectamente se dediquen al arrendamiento de inmuebles urbanos**.

Nota: Servirá a estos efectos tanto el arrendamiento de viviendas como de cualquier otro tipo de bien inmueble de naturaleza urbana (naves, oficinas, solares, aparcamientos, etc.)

3) Requisitos de renta e inversión

- Al menos **el 80% del valor del activo deberá estar invertido en (1) bienes inmuebles urbanos destinados al arrendamiento; (2) terrenos que se destinen a la promoción de inmuebles para su arrendamiento en un plazo de 3 años desde su adquisición; y/o (3) participaciones en otras SOCIMIS o entidades aptas**.

Nota: Será posible sustituir el valor contable de los inmuebles por su valor de mercado de cara a observar el cumplimiento de este requisito.

- **El 80% de las rentas del período impositivo deberán provenir (1) del arrendamiento de bienes inmuebles a favor de personas o entidades con la que no se forme grupo²; o (2) de dividendos procedentes de otras SOCIMIS o entidades aptas**.

A estos efectos, no se tomarán en consideración las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles o participaciones en otras SOCIMIS o entidades aptas en las que se haya cumplido el preceptivo período de mantenimiento.

¹ Las aportaciones no dinerarias (e.g. inmuebles) para la constitución o ampliación de capital deberán tasarse por un experto independiente designado por el Registro Mercantil.

² Grupo tal y como se define en el artículo 42 del Código de Comercio (criterio de control).

Nota: Las SOCIMI podrán obtener rentas accesorias distintas de las propias de su objeto social, que se beneficiarían del tipo 0%, siempre que no superen el umbral del 20%.

- Los inmuebles deberán **permanecer arrendados durante al menos 3 años** -computando el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con el límite máximo de 1 año-.

4) Distribución de resultados

Con carácter obligatorio: **(1) el 80% de los beneficios derivados del arrendamiento; (2) el 50% de los derivados de la transmisión de inmuebles o participaciones en entidades aptas³; y (3) el 100% de los derivados de dividendos en otras SOCIMIS o entidades aptas.**

5) Opción por el Régimen SOCIMI

- La opción **deberá adoptarse por la Junta General de accionistas y deberá comunicarse a la AEAT antes de los 3 últimos meses del período impositivo, y será aplicable desde el ejercicio en que se ejercite la opción hasta que se renuncie al mismo o se pierda por incumplimiento de los requisitos legalmente exigidos.**
- **Su aplicación es incompatible con la de otros regímenes especiales como puede ser el de consolidación fiscal**, si bien se exceptiona de esta incompatibilidad (1) el denominado “régimen de neutralidad fiscal”; (2) el de transparencia fiscal internacional; y (3) el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

6) Negociación (requisitos del MAB)

Debe estar **negociada en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación (en lo sucesivo “SMN”) de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.**

Dado el perfil de los destinatarios de la presente nota, se mencionan los **principales requisitos demandados por el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)⁴:**

- Requiere la contratación de un **“Proveedor de Liquidez”**.
- Asimismo, la SOCIMI deberá tener un **“Asesor Registrado”**.
- Será necesario **adaptar los Estatutos de la sociedad en línea con la regulación del MAB⁵.**

³ A condición de que el importe no distribuido se invierta en otros inmuebles en el plazo de 3 años y que los inmuebles hayan mantenido arrendados durante 3 años.

⁴ El MAB es en la actualidad el único SMN español operativo para las SOCIMI.

⁵ Así, los estatutos deberán prever supuestos como (1) la comunicación al emisor de participaciones significativas, (2) la publicidad de los pactos parasociales que restrinjan las transmisibilidad de las acciones o limiten los derechos de voto, (3) la solicitud de exclusión de negociación en el MAB, así como (4) el cambio de control de la sociedad, a fin de proteger a los accionistas que no secunden estas medidas.

- De acuerdo con el marco regulatorio actual se exige que **los valores objeto de negociación que esté en manos de socios con una participación inferior al 5% sobre el capital social⁶ (en adelante “free float”), sea de al menos 2 millones de euros.**

A este respecto, el MAB está valorando la regulación de un marco específico para las SOCIMI en el que relajaría el requisito de *free float* al 25% del capital social en el caso de entidades cuyo capital se sitúen entre los 5 y los 8 millones de euros.

- Adicionalmente a lo anterior, dentro de ese marco regulatorio específico para las SOCIMI⁷ se establecerían las siguientes especialidades:
 - Limitación de la transmisión de acciones durante el primer año a los accionistas de referencia (lock-out).
 - **Valoración inicial de la compañía** de acuerdo con (i) operaciones de capital acontecidas durante los 6 meses previos a la salida al mercado –como podría ser una oferta pública de adquisición-; y (ii) alternativamente o en defecto de la anterior, valoración de la sociedad por un experto independiente.
 - Definición de los activos de la SOCIMI (listado, valoración, costes, condiciones de arrendamiento, etc.) e identificación de los accionistas, entre la información a aportar para el acceso al MAB
- La aceptación de negociación en el MAB suele requerir un plazo de entre **1 y 2 meses desde la aportación de la información preceptiva.**

Nota: Será posible la aplicación del régimen con anterioridad al cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos a condición de que éstos se cumplan en el plazo de 2 años desde la fecha de la opción por su aplicación.

TRATAMIENTO FISCAL

1) Tributación de la SOCIMI

- La sociedad SOCIMI tributará por regla general **al tipo del 0%**.
- Se aplicará un gravamen especial del **19%** (que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades) por la distribución de dividendos a los socios en los que concurran los siguiente requisitos:
 - que ostenten una **participación de al menos el 5% sobre el capital social**, y
 - que **tributen a un tipo inferior al 10 %** por los dividendos que perciban.

⁶ Este requisito no se ha de cumplir ex ante, si no que la propia salida de la sociedad al MAB serviría a este propósito.

⁷ Esperamos que próximamente se publique la circular correspondiente.

Para observar la concurrencia de estos extremos se atenderá al socio último (no a entidades intermedias).

Asimismo, se debe tomar en consideración que **la tributación al 19% por los dividendos distribuidos a determinados socios de la entidad será soportada por todos ellos**, ya que disminuirá el beneficio de la SOCIMI.

Al objeto de corregir este efecto, se podrían alcanzar acuerdos internos en sede de la SOCIMI para que sean los socios que generen este gravamen sean los que soporten el mismo.

- Resultará de aplicación el régimen general y el tipo general del Impuesto sobre Sociedades (**30%**), **cuando se incumpla el requisito de permanencia** de los activos de la SOCIMI.

Así, en el caso de los inmuebles se aplicará el régimen general por todas las rentas que hayan generado durante la aplicación del régimen, mientras que en el caso de acciones o participaciones, se aplicará sobre las rentas generadas en su transmisión.

- Adicionalmente a lo anterior, tómesese en consideración que la SOCIMI disfrutaban de una **bonificación del 95% en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas**⁸ por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y de terrenos para la promoción de viviendas que tengan como destino su arrendamiento, siempre que se cumpla el requisitos de mantenimiento de estos activos.

2) Tributación de los Socios

Para determinar la tributación del Socio habrá que distinguir en primer término si es persona física o persona jurídica, si tiene o no la consideración de residente fiscal en España, y el tipo de renta a percibir, tal y como a continuación se detalla:

Socio Residente en España

- Si es **Persona Física**:
 - Tributará tanto por los dividendos como por las ganancias que pudiera obtener por la transmisión de acciones sobre la SOCIMI de acuerdo con lo previsto en la normativa del IRPF, con la especialidad de que no podrá aplicar al exención de los primeros 1.500 euros de dividendo.

Así, el tipo impositivo para el ejercicio 2013 será del 21% hasta 6.000 euros, del 25% entre 6.000 y 24.000 euros y el 27% por el exceso.

⁸ Del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A partir de 2014, está previsto que los tipos de gravamen sobre las rentas del ahorro retornen al 19% por los primeros 6.000 euros y el 21% por el exceso.

- Adicionalmente, tómesese en consideración que la distribución de dividendos conllevará la práctica de retención por parte de la SOCIMI al 21% (19% a partir de 2014).

- Si es **Persona Jurídica:**

- Tributará tanto por los dividendos como por las ganancias que pudiera obtener por la transmisión de acciones sobre la SOCIMI de acuerdo con lo previsto en la normativa del Impuesto sobre Sociedades, con la especialidad de que no podrá aplicar la deducción por doble imposición interna.

Así, por regla general, estará sometido a un gravamen del 30% por este tipo de renta.

- Adicionalmente, tómesese en consideración que la distribución de dividendos conllevará la práctica de retención por parte de la SOCIMI al 21% (19% a partir de 2014).

Socio No-Residente

- Si es **Persona Física:**

- Tributará tanto por los dividendos como por las ganancias que pudiera obtener por la transmisión de acciones sobre la SOCIMI de acuerdo con lo previsto en la normativa del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR), con la especialidad de que no resultará de aplicación la exención por los primeros 1.500 euros de dividendo ni la exención por la transmisión de valores en los mercados secundarios oficiales españoles, de manera que en principio estará sujeto a una tributación del 21% (19% a partir de 2014).

No obstante lo anterior, en caso de resultar aplicable un Convenido de Doble Imposición (CDI) habrá que atender a los tipos reducidos y reglas de sujeción previstos en el mismo, con lo que será habitual que aplique el CDI antes que lo prescrito en el IRNR.

- Adicionalmente, tómesese en consideración que la distribución de dividendos conllevará la práctica de retención por parte de la SOCIMI al 21% (19% a partir de 2014).

Esta retención (*withholding tax*) podrá conllevar un sobre-coste fiscal al socio no residente en la medida en que no pueda recuperarlo en su jurisdicción.

- Si es **Persona Jurídica:**

- La tributación será similar a la de las persona físicas no residentes con la especialidad de que, adicionalmente a lo previsto en el CDI de aplicación (si es que lo hay), habrá que atender a la normativa comunitaria, y en particular a la Directiva 90/435/CEE (en adelante "Directiva Matriz-Filial"), ya que por regla general las entidades de la Unión Europea que ostenten una participación superior al 10% sobre una SOCIMI estarán libres de tributación por los dividendos en España.

A este respecto, adviértase que los establecimientos permanentes en España de entidades no residentes tributan como las personas jurídicas residentes en España-

- Adicionalmente, tómesese en consideración que la distribución de dividendos conllevará la práctica de retención por parte de la SOCIMI al 21% (19% a partir de 2014), salvo en el supuesto de que la persona jurídica no residente tenga la condición de SOCIMI o REIT no residente, por la parte correspondiente a aquellos socios que tengan una participación superior al 5% y tributen a un tipo impositivo igual o superior al 10%, que no está sometida a retención.

De acuerdo con lo anterior, la mejor manera de estructurar la inversión extranjera sobre una SOCIMI española será el empleo de un REIT, a fin de que se pueda beneficiar de la Directiva Matriz-Filial (y/o de un CDI en mejores condiciones) y con ello rebajar la tributación del socio final persona física (ya que, tal y como se ha señalado anteriormente, el *withholding tax* puede suponer un sobre coste en el ámbito internacional).

Nota: En el punto 8 del siguiente apartado (“aspectos internacionales de la SOCIMI”) se muestra el funcionamiento de una estructura internacional en la que un REIT invierte sobre una SOCIMI.

3) SOCIMI Vs. No SOCIMI

Tal y como se ha señalado, la SOCIMI por norma general no estará sometida a tributación, siendo los socios de la misma los que están sometidos a gravamen por la distribución de dividendos.

La tributación del socio dependerá de su condición, y presentará las mencionadas peculiaridades (si es persona jurídica no podrá aplicar deducción por doble imposición, y si es persona física no podrá beneficiarse de la exención de los primeros 1.500 euros de dividendos).

De acuerdo con lo anterior, en caso de socios personas físicas se obtendrá un importante ahorro fiscal (ya que se elimina totalmente la tributación a nivel societario) pero no en el caso de socios personas jurídicas (ya que el ahorro obtenido en sede de la SOCIMI se perderá en sede del socio persona jurídica).

A continuación, se muestra la forma en que tributa (1) una estructura societaria que no aplica el régimen SOCIMI; (2) una que sí lo aplica y que cuenta con socio persona jurídica, y (3) otra que también lo aplica pero con socio persona física:

(1) ESTRUCTURA SOCIETARIA QUE NO APLICA EL RÉGIMEN SOCIMI

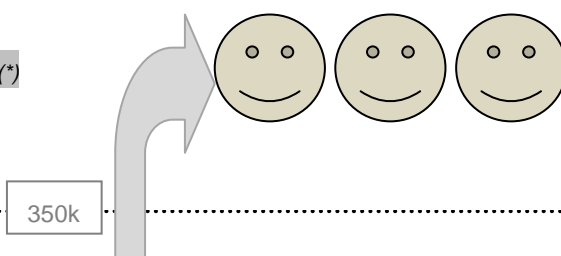
Flujo dinerario

Dividendos

TRIBUTACIÓN 19/21%

Renta disponible 276,5k (*)

(*): 350 – 21% imposición.



La tributación de los socios personas físicas será del **19% por los primeros 6.000 € de dividendo** y del **21% por el exceso** (en 2013 estos tipos se incrementan al 21% por los primeros 6.000 €, 25% entre 6.000 y 24.000€ y 27% por el exceso).

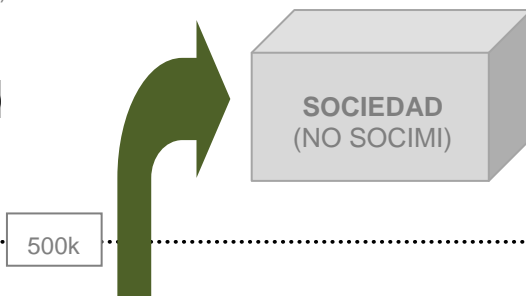
En el ejemplo tributan al 21%.

Rentas por arrendamiento / Transmisión activos

TRIBUTACIÓN 25/30%

Renta disponible 350k (*)

(*): 500 – 30% imposición



La tributación en sede de la sociedad será la correspondiente al régimen general del Impuesto sobre Sociedades (siendo el tipo general el 30%).

En este ejemplo se aplica el 30%.



Nota: Las rentas por arrendamiento de inmueble se someterían a tributación tanto a nivel societario (Sociedad No SOCIMI), como a nivel de los socios personas físicas, con lo que las rentas inmobiliarias brutas (500k) se verían reducidas a un neto de 276,5k en sede de los socios.

(2) ESTRUCTURA QUE APLICA EL RÉGIMEN SOCIMI Y CON SOCIO PERSONA JURÍDICA

Flujo dinerario

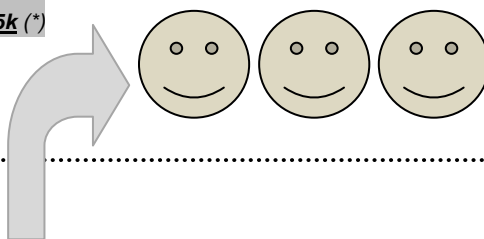
Dividendos

TRIBUTACIÓN 19/21%

Renta disponible final 276,5k (*)

(*): 350 – 21% imposición.

350k



La tributación de los socios persona física de la SOCIEDAD (No SOCIMI) que actúa como socia de la SOCIMI será del 19% por los primeros 6.000 € de dividendo y del 21% por el exceso (en 2013 estos tipos se incrementan al 21% por los primeros 6.000 €, 25% entre 6.000 y 24.000€ y 27% por el exceso).

En el ejemplo tributan al 21%.

Flujo dinerario

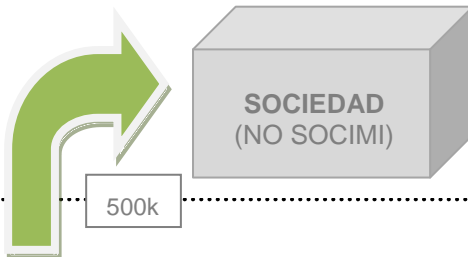
Dividendos

TRIBUTACIÓN 25/30%

Renta disponible 350k (*)

(*): 500 – 30% imposición

500k



La tributación en la persona jurídica que actúa como socio de la SOCIMI será igual que el de cualquier sociedad, con la especialidad de que no aplicaría la deducción por doble imposición.

De este modo las rentas de la SOCIMI se someterán al tipo que le corresponda a dicha entidad (por lo general el 30%).

En este ejemplo se aplica el 30%.

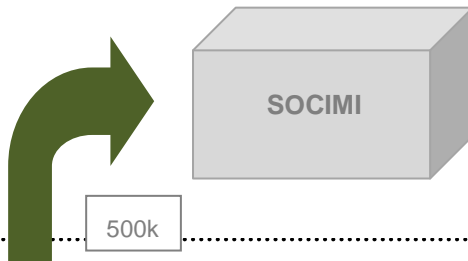
Rentas por

Arrendamiento /
Transmisión activos

TRIBUTACIÓN 0%

Renta disponible 500k

500k



La tributación en sede de la SOCIMI será nula por regla general (tipo 0%).

En este ejemplo no se tributa a nivel de la SOCIMI (0%).

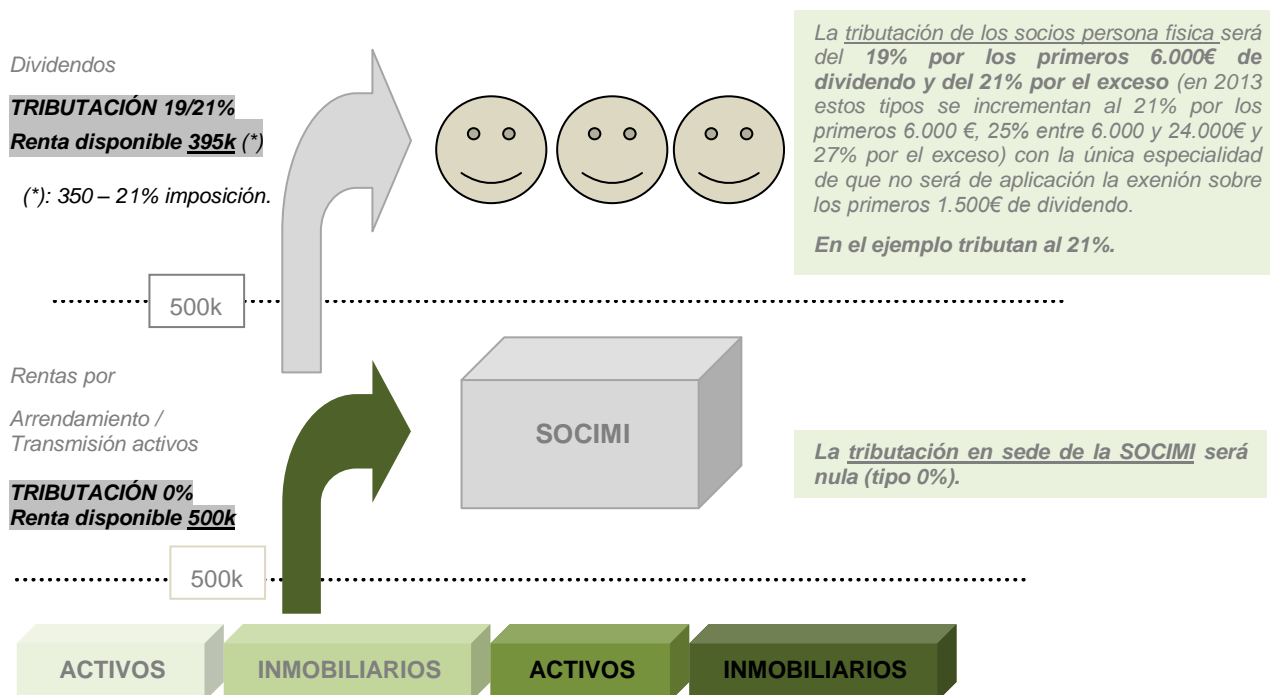


Nota: Como se puede observar, las rentas por arrendamiento se someterían a tributación tanto a nivel societario (la SOCIMI no tributa pero sí la Sociedad que participa sobre la misma), como a nivel de los socios de esta última, con lo que la aplicación del régimen no conllevará ninguna ventaja fiscal en este caso⁹ (la renta disponible de los socios finales será la misma que en el supuesto anterior -276,5k-).

⁹ Únicamente en el supuesto de sociedades que no pueden aplicar la deducción por doble imposición al 100% (por tener una participación inferior al 5% sobre sus filiales de carácter inmobiliario) la aplicación del régimen SOCIMI sería más eficiente desde el punto de vista tributario.

(3) ESTRUCTURA QUE APLICA EL RÉGIMEN SOCIMI Y CON SOCIO PERSONA FÍSICA

Flujo dinerario



Nota: En este caso sí se observa una sustancial rebaja de tributación (ya que sólo se tributa a nivel de las personas físicas y no a nivel societario). De acuerdo con los importes manejados en el supuesto, la renta disponible del socio pasaría de 276,5k a 395k (o dicho de otra manera, la tributación sería de 105k en lugar de 223,5k, lo que representa un ahorro de tributación del 53,02%).

A este respecto, valga el siguiente ejemplo a fin mostrar con mayor detalle el efecto cuantitativo de estos supuesto.

EJEMPLO 1

Proyección a 10 años sobre la tributación del socio cuya participación en los beneficios de una sociedad patrimonial (beneficios antes de impuestos) es de 500.000 euros anuales, con un incremento de las rentas del 2% anual¹⁰.

¹⁰ A fin de simplificar el cálculo y acercarlo en lo posible a los supuestos más habituales de nuestro contexto económico, se considera (1) que a la sociedad le resultarían de aplicación los incentivos de las “Empresas de Reducida Dimensión”, (2) que no aplica la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (que podría ascender al 12%) y (3) que tampoco aplica la reducción del tipo impositivo del Impuesto sobre Sociedades (en lo sucesivo “IS”) en 5 puntos por mantenimiento o creación de empleo (beneficio fiscal que dejará de estar en vigor a partir de 2014). En línea con lo

La tributación del socio final persona física por recibir los beneficios de la sociedad propietaria de los inmuebles pasaría de un tipo medio del 42,90% (i.e. 2.348.862,64 euros) tanto en caso de que no aplicara el régimen SOCIMI como cuando éste sea de aplicación con socio persona jurídica, al 21,52% (1.177.920,70 euros) en caso de aplicar el régimen SOCIMI siendo el socio persona física, lo que implicaría un ahorro de 1.170.941,94 euros tal y como muestra el siguiente detalle:

Concepto	Situación actual. No SOCIMI	SOCIMI. Socio Pers. Jdca.	SOCIMI. Socio Pers. Física
Beneficio sociedad (parte correspondiente al socio)	5.474.860,50	5.474.860,50	5.474.860,50
Tributación Sociedad propietaria inmuebles (a)	1.492.458,15	-	-
Tributación Socio persona jurídica (25/30%)	-	1.492.458,15	-
Tributación Socio persona	856.404,49	856.404,49	1.177.920,70
Total	2.348.862,64	2.348.862,64	1.177.920,70
Tipo medio	42,90%	42,90%	21,52%
Líquido a percibir	3.125.997,86	3.125.997,86	4.296.939,79

(a): En el caso de aplicación del régimen esta sociedad tendrá la consideración de SOCIMI y tributará al 0%.

Concepto	Importe
Ahorro por aplicación régimen SOCIMI con persona física.	
Total	1.170.941,94

De acuerdo con lo anterior, se observa que **el empleo del régimen en supuestos en los que la SOCIMI cuente con socio persona física, el tipo de gravamen se verá reducido sustancialmente.**

A efectos de cuantificar el potencial ahorro fiscal, tómesese en consideración que en condicional "normales" (estructuras no apalancadas y sin limitación en la deducción de gastos financieros, a las que no les resulte de aplicación otros beneficios fiscales) **el ahorro en sede del socio será del 23,7%.**

REFLEXIONES Y SUPUESTOS PRACTICOS

Como continuación del funcionamiento del régimen a nivel fiscal, se debe ahondar en las implicaciones prácticas de aplicar el régimen SOCIMI.

anterior, tampoco se ha considerado la posible recapitalización de la SOCIMI con cargo a los dividendos distribuidos al socio, lo que podría redundar positivamente en el valor fiscal de la participación sobre esta sociedad en sede de la persona física (tal y como se detalla más adelante).

1) Capitalización de las SOCIMI

Se llama la atención sobre supuestos en los que los socios (persona física) no buscan percibir dividendos, sino que desean que los beneficios de sus actividades inmobiliarias sean objeto de reinversión.

En tal caso, el socio de la SOCIMI podría aportar a la sociedad los fondos que perciba de ésta, de tal manera que inyectaría recursos a la sociedad y elevaría su valor de adquisición sobre la misma.

Con ello, ante una eventual transmisión de la participación sobre la SOCIMI, la ganancia patrimonial se verá reducida significativamente frente a supuestos en los que no se hubiera optado por la aplicación del régimen SOCIMI, tal y como muestra el siguiente ejemplo:

EJEMPLO 2

Se parte de los mismos datos que el Ejemplo 1 (SOCIMI con socio persona física), presumiendo que en el ejercicio de partida el valor de adquisición que tiene el socio es de 1.000.000 euros, y que se transmite transcurridos 10 años por un valor de 6.000.000 euros.

Así, la tributación en caso de seguir con el esquema actual (i.e. sin optar por el régimen SOCIMI) sería de **2.542.458,15 euros**, mientras que en caso de optar por el régimen SOCIMI, la tributación se vería minorada a **1.325.563,35 euros**, tal y como se detalla a continuación:

Concepto	No SOCIMI	SOCIMI
A) Tributación anual		
Beneficio	5.474.860,50	5.474.860,50
Tributación Sociedad 25/30%	1.492.458,15	0,00
Tributación Socio	N/A	1.177.920,70
Total	1.492.458,15	1.177.920,70
Tipo medio	27,26%	21,52%
Líquido a percibir	3.982.402,35	4.296.939,79
B) Tributación en la transmisión		
Valor adquisición (inicial)	1.000.000,00	1.000.000,00
Aportaciones a la sociedad	0,00	4.296.939,79
Valor de adquisición (final)	1.000.000,00	5.296.939,79
Valor de transmisión	6.000.000,00	6.000.000,00
Ganancia patrimonial	5.000.000,00	703.060,21
Tributación IRPF (21%)	1.050.000,00	147.642,64
C) Total tributación anual + tributación en la transmisión. (A) + (B)		
Total	2.542.458,15	1.325.563,35

De acuerdo con lo anterior, el ahorro por aplicar el régimen SOCIMI en caso de una eventual transmisión de la sociedad se podría estimar en 1.216.894,80 euros.

Concepto	Importe
Ahorro por aplicación régimen SOCIMI	
Total	1.216.894,80

2) SOCIMI y las implicaciones de su negociación en el MAB

Los principales efectos que puede tener el acceso al MAB para los socios de entidades que sean capaces de cumplir los requisitos del régimen SOCIMI, serán los siguientes:

- La dilución de su participación, ya que para acceder al MAB será necesario que los socios actuales transmitan una porción de la sociedad (la correspondiente al *free float*).

Los efectos que pueda tener tal dilución dependerán, obviamente, del *free float* que requiera el mercado (actualmente 2.000.000 de euros) y del nivel de capitalización de la sociedad. Así, no será lo mismo que una sociedad con un capital del 20.000.000 de euros negocie el 10% de su capital, que el hecho de que se vea obligada a hacerlo una sociedad con un capital de 5.000.000, donde el *free float* de 2.000.000 de euros representaría el 40% de su capital.

De ahí que se estime que a partir de un capital¹¹ de 10.000.000 de euros el MAB puede resultar una alternativa eficiente (de acuerdo con las propias recomendaciones del mercado).

- Los costes que conlleva el acceso al MAB, no tanto por los que pueda ocasionar el asesor registrado o el proveedor de liquidez, que no debieran suponer un obstáculo, sino por el efecto que conllevaría el posible descuento de valor del capital objeto de negociación (*free float*) dada la actual coyuntura económica.

A este respecto, se estima que a día de hoy el mercado podría practicar un descuento de entre el 30% y el 50% sobre el valor de salida del referido *free float*, lo que de cara a cuantificar la opción de aplicar el régimen debe considerarse como un coste adicional por acceder al MAB¹².

Nota: En la medida en que se flexibilice el requisito de *free float* (se prevé que las SOCIMI entre 5 y 8 millones tengan un *free float* del 25% en lugar de 2.000.000 €) tanto la dilución como el coste de acceder al MAB se minorarían sustancialmente.

De acuerdo con lo anterior, a continuación se muestran un par de ejemplos para analizar el efecto cuantitativo del acceso al MAB.

EJEMPLO 3

Con los mismos datos que el Ejemplo 1 (SOCIMI con socio persona física), presumiendo que el socio de referencia (sobre el que se hace la estimación de tributación y costes) posee el 50% de una

¹¹ No nos referimos al capital actual de la sociedad correspondiente, sino al que puede alcanzar la SOCIMI en virtud del valor de mercado de su patrimonio (ya que mediante la correspondiente reestructuración se actualizaría el importe del capital social).

¹² Posiblemente habrá excepciones a la referida "regla general" donde la SOCIMI no pierda valor en su salida a negociación en el MAB, pero no por ello podemos dejar de advertir este efecto.

sociedad que va a acceder al MAB con un capital del 10 millones de euros y un free float de 2.000.000 de euros.

De los resultados del mismo se observa que pasados 10 años **la aplicación del régimen SOCIMI habría arrojado unos “beneficios” de 692.001,26 euros** (efectos positivo que se incrementaría con el paso del tiempo), **y que los “costes adicionales” se habrían amortizado/recuperado en el año 4**, por lo que en un supuesto como el de la presente simulación, **sí sería recomendable la aplicación del régimen.**

EJEMPLO 4

Con los mismos datos que el Ejemplo 3, pero reduciendo los beneficios por rentas inmobiliarias que corresponden al socio a la mitad (el primer año 250.000 euros en lugar de 500.000 euros).

En este caso, se observa que pasados 10 años **la aplicación del régimen SOCIMI habría arrojado unos “beneficios” de 63.320,72 euros, y que los “costes adicionales” se amortizarían el año 9** (tómese en consideración que el régimen SOCIMI seguiría arrojando “beneficios fiscales” en el largo plazo -ver Ejemplos 5 y 6-).

No obstante, el período de recuperación del coste adicional por acudir al MAB (9 años) hace que la aplicación del régimen SOCIMI pierda gran parte de su atractivo en el presente supuesto.

Concepto	Ejemplo 3	Ejemplo 4
I) Sociedad actual		
Beneficio sociedad (parte correspondiente al socio)	5.474.860,50	2.737.430,25
Tributación Sociedad 25/30%	1.492.458,15	684.357,56
Tributación Socio	856.404,49	440.595,26
Total	2.348.862,64	1.124.952,83
Tipo medio	42,90%	41,10%
II) SOCIMI		
A) Tributación		
Beneficio sociedad (parte correspondiente al socio)	5.474.860,50	2.737.430,25
Tributación Sociedad 0%	0,00	0,00
Tributación Socio 19/21%	1.177.920,70	588.060,35
Total	1.177.920,70	588.060,35
Tipo medio	21,52%	21,48%
B) Costes adicionales		
Asesor registrado	65.698,33	65.698,33
Operaciones capital	13.242,35	7.873,42
Descuento 40% free float en el mercado	400.000,00	400.000,00
Free float	2.000.000,00	2.000.000,00
Descuento del free float	800.000,00	800.000,00
Afectación al socio (1/2)	400.000,00	400.000,00
Total costes adicionales	478.940,68	473.571,75
Total (A)+(B)	1.656.861,38	1.061.632,10
III) Ahorro por aplicación régimen SOCIMI. Diferencia (I) - (II)		
Ahorro SOCIMI. Diferencia (I) - (II)	692.001,26	63.320,72
Recuperación costes adicionales	Año 4	Año 9

3) SOCIMI y empresa familiar

Las empresas familiares gozan de importantes incentivos fiscales, de tal manera que resulta posible revalorizar las sociedades “patrimoniales” cuando éstas se transmiten a los descendientes vía sucesión (siempre que se cumplan determinados requisitos).

Con ello se equipararía o, incluso, mejoraría, uno de los incentivos de las SOCIMI (como es el de revalorizar la participación en sede del socio, tal y como se ha comentado anteriormente).

A este respecto, en caso de que exista riesgo de que resulten de aplicación los incentivos de la empresa familiar en la sucesión, sí es recomendable la aplicación del régimen SOCIMI.

De acuerdo con lo anterior, y partiendo de la premisa de que resultare posible revalorizar la sociedad vía sucesiones, habrá que **distinguir entre dos categorías de empresas familiares:**

- por un lado **las que no distribuyen dividendo por su elevado coste fiscal**, y
- por otro, las **sociedades familiares de corte conservador cuya intención es reinvertir la totalidad de los beneficios** que genere su actividad inmobiliaria (reinvertoras).

En el caso de las primeras, aquéllas que desean distribuir a sus socios los beneficios generados por la actividad inmobiliaria, sí encontrarían en la SOCIMI el vehículo idóneo para canalizar tales rentas (obviamente, y al igual que en los restantes casos, siempre que los niveles de capitalización de la sociedad y el volumen de beneficios sean idóneos).

A este respecto, **valgan los ejemplos 3 y 4 anteriores para mostrar el beneficioso tratamiento fiscal que recibiría este tipo de sociedades familiares.**

Por el contrario, en el caso de las sociedades familiares que hemos venido a llamar reinvertoras, gran parte de la ventaja fiscal derivada de la aplicación del régimen SOCIMI se vería neutralizado por los costes de acudir al MAB, de manera que no sería recomendable que optaran por el régimen SOCIMI.

A este respecto, **sirva el siguiente ejemplo para ilustrar el supuesto de una empresa familiar que no distribuye dividendo (empresa familiar reinversora)** en el actual contexto económico y regulatorio.

EJEMPLO 5

Sobre los mismos datos que el Ejemplo 1, estimando que la sociedad no repartirá dividendo ni devolverá aportaciones a los socios (sociedad familiar reinversora).

En este caso, tal y como adelantábamos, consideramos que no sería recomendable la aplicación del régimen SOCIMI, ya que **los costes de acudir al MAB no se recuperarían hasta el año 15.**

El siguiente detalle refleja una proyección a 10, 15 y 20 años, a fin de mostrar el efecto a largo plazo.

Concepto	Importe (10 años)	Importe (15 años)	Importe (20 años)
I) Sociedad actual			
Beneficio sociedad (parte correspondiente al socio)	5.474.860,50	8.646.708,46	12.148.684,90
Tributación Sociedad 25/30%	1.492.458,15	2.369.012,54	3.344.605,47
Tributación Socio	0,00	0,00	0,00
Total	1.492.458,15	2.369.012,54	3.344.605,47
Tipo medio	27,26%	27,40%	27,53%
II) SOCIMI			
A) Tributación			
Beneficio sociedad (parte correspondiente al socio)	5.474.860,50	8.646.708,46	12.148.684,90
Tributación Sociedad 0%	0,00	15,00	55,00
Tributación Socio 19/21% (a)	1.177.920,70	1.843.405,63	2.578.212,28
Total	1.177.920,70	1.843.420,63	2.578.267,28
Tipo medio	21,52%	21,32%	21,22%
B) Costes adicionales			
Asesor registrado	65.698,33	103.760,50	145.784,22
Operaciones capital	13.242,35	19.508,26	26.426,18
Descuento 40% free float en el mercado (c)	400.000,00	400.015,00	400.055,00
Free float	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Descuento del free float	800.000,00	800.000,00	800.000,00
Afectación al socio (1/2)	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Total costes adicionales	478.940,68	523.283,76	572.265,40
Total (A)+(B)	1.656.861,38	2.366.704,38	3.150.532,68
III) Ahorro por aplicación régimen SOCIMI. Diferencia (I) - (II)			
Ahorro SOCIMI. Diferencia (I) - (II)	-164.403,23	2.308,15	194.072,79
Recuperación costes adicionales	Año 15	Año 15	Año 15

Adicionalmente a lo anterior, pueden acontecer supuestos en los que la sociedad familiar distribuya parte de los beneficios a los socios (posición intermedia), en los que sí resultaría de interés la aplicación del régimen SOCIMI.

De acuerdo con lo anterior, el siguiente ejemplo muestra un supuesto en el que la sociedad distribuye el 50% del beneficio obtenido por la sociedad.

EJEMPLO 6

Se parte de los mismo datos que en el ejemplo 5, salvo por el hecho de que se estima que la sociedad reparte el 50% de los beneficios que obtiene.

Se observa que los beneficios por la aplicación del régimen serían significativos (262.899,02 euros a los 10 años, 670.016,22 euros a los 15 años y 1.126.451,13 euros a los 20 años), recuperándose el

Concepto	Importe (10 años)	Importe (15 años)	Importe (20 años)
I) Sociedad actual			
Beneficio sociedad (parte correspondiente al socio)	5.474.860,50	8.646.708,46	12.148.684,90
Tributación Sociedad 25/30%	1.492.458,15	2.369.012,54	3.344.605,47
Tributación Socio	427.302,25	667.708,07	932.378,34
Total	1.919.760,40	3.036.720,61	4.276.983,81
Tipo medio	35,07%	35,12%	35,21%
II) SOCIMI			
A) Tributación			
Beneficio sociedad (parte correspondiente al socio)	5.474.860,50	8.646.708,46	12.148.684,90
Tributación Sociedad 0%	0,00	15,00	55,00
Tributación Socio 19/21% (a)	1.177.920,70	1.843.405,63	2.578.212,28
Total	1.177.920,70	1.843.420,63	2.578.267,28
Tipo medio	21,52%	21,32%	21,22%
B) Costes adicionales			
Asesor registrado	65.698,33	103.760,50	145.784,22
Operaciones capital	13.242,35	19.508,26	26.426,18
Descuento 40% free float en el mercado (c)	400.000,00	400.015,00	400.055,00
Free float	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Descuento del free float	800.000,00	800.000,00	800.000,00
Afectación al socio (1/2)	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Total costes adicionales	478.940,68	523.283,76	572.265,40
Total (A)+(B)	1.656.861,38	2.366.704,38	3.150.532,68
III) Ahorro por aplicación régimen SOCIMI. Diferencia (I) - (II)			
Ahorro SOCIMI. Diferencia (I) - (II)	262.899,02	670.016,22	1.126.451,13
Recuperación costes adicionales	Año 7	Año 7	Año 7

coste del acceso al MAB en el año 7.

4) SOCIMI Vs. Regímenes especiales (Sociedades de Inversión Inmobiliaria / Sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas).

En el caso de estructuras societarias que ya se benefician de un tipo de gravamen reducido, como es el caso de las Sociedades de Inversión Inmobiliarias (que tributan al 1%) o de las Sociedades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (bonificadas al 85%) no es recomendable que con la actual coyuntura económica se opte por la aplicación del régimen SOCIMI, dados los costes que conlleva la negociación en el MAB (antes señalados).

No obstante lo anterior, para concluir a este respecto habrá que atender a las particularidades de cada caso, en especial, a los planes de inversión o desinversión (como seguidamente se expone) y a la tipología de las rentas que obtengan (e.g. las sociedades acogidas al régimen de arrendamiento de vivienda que cuenten con arrendamientos de otros inmuebles urbanos –como locales o naves industriales– podrían mejorar su tratamiento fiscal por la aplicación del régimen SOCIMI).

5) SOCIMI en supuestos de desinversión y/o búsqueda de liquidez.

Más allá de su régimen fiscal y la posibilidad de obtener beneficios tributarios, las SOCIMI pueden servir para transmitir el excedente de stock inmobiliario que presentan determinadas entidades / grupos societario y/o acceder a financiación vía capital (en lugar de deuda).

Así, mediante la negociación en el MAB, los inversores del mercado pueden adquirir acciones de la SOCIMI, diluyendo la participación de los socios actuales que, incluso, podrían canalizar la transmisión de la totalidad de su participación por este mecanismo (lo que podría servir también en supuestos de separación de socios).

En definitiva, la aplicación del régimen SOCIMI y su acceso al MAB, será de gran utilidad en supuestos de desinversión o búsqueda de liquidez (en especial para entidades que ya tienen descontado el deterioro de valor de sus activos inmobiliarios) así como en caso de socios que deseen abandonar la empresa.

Nota: Téngase presente la posible aplicación del lock-out a los accionistas de referencia durante un año.

6) SOCIMI en supuestos de inversión.

La SOCIMI será un vehículo idóneo para intervenir en el mercado inmobiliario y aprovechar las oportunidades de inversión que ofrece, dada su capacidad de obtener financiación a través del MAB.

Asimismo, se muestra como un instrumento idóneo al objeto de configurar alianzas estratégicas (e.g. para implementar un *joint venture* mediante la aportación de inmuebles y/o recursos financieros a una SOCIMI) de cara a que un grupo de inversores pueda adquirir activos en el mercado inmobiliario y beneficiarse de un atractivo régimen fiscal¹³.

A este respecto, téngase presente que la aportación de inmuebles al capital de una SOCIMI exige la tasación del mismo, de manera que los posibles inversores acudirían en plano de igualdad.

7) Financiación de la SOCIMI a través de deuda.

La nueva regulación de las SOCIMI ha eliminado la limitación de endeudamiento que tenían estas sociedades, por lo que cuentan con absoluta libertad para acceder a esta fuente de financiación.

A este respecto, se han de tomar en consideración los siguientes extremos:

- **Devoluciones de principal Vs. distribución de dividendos**

Dada la obligación de la SOCIMI de distribuir la mayor parte de su beneficio, puede darse el supuesto en el que la sociedad no cuente con recursos de tesorería suficientes para afrontar los calendarios de devolución de los préstamos que haya solicitado.

Es por ello que debemos llamarla atención sobre este condicionante, a fin de que se observe a la hora de negociar o renegociar la deuda de la sociedad correspondiente para que no se limite la aplicación del régimen SOCIMI.

¹³ Que incluyen tanto las ventajas en imposición directa (tributación a tipo 0% en el IS) como la bonificación del 95% en TPO por la adquisición de viviendas y terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento.

- **La limitación en la deducibilidad de los gastos financieros**

De acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades podrán deducir los gastos financieros netos (ingresos menos gastos) con el límite del 30% del beneficio operativo de la sociedad (que generalmente coincidirá con su EBITDA), salvo que tales gastos no superen el millón de euros, en cuyo caso no aplicará esta limitación.

Los afectados por esta medida se verán sujetos a anticipar impuestos o, incluso, a un supuesto de sobre-imposición, si no pudieran recuperar el importe de los gastos no deducibles en períodos futuros.

A este respecto, adviértase que las sociedades apalancadas a las que afecte esta limitación (i.e. sociedades cuya base imponible es superior a su beneficio contable, a resultados de que su beneficio después de impuestos se ve reducido significativamente o, incluso, se elimina por completo), pueden encontrar en la SOCIMI una forma de sortear este “obstáculo”, ya que el referido ajuste no tendrá efecto negativo alguno en el caso de una sociedad como la SOCIMI que tributa al 0%.

Sirva el siguiente ejemplo para mostrar el efecto de la limitación de beneficios sobre una entidad apalancada, y los beneficios para los socios por aplicación del Régimen SOCIMI.

CONCEPTO	NO SOCIMI	SOCIMI
Gastos financieros	1.500.000,00	1.500.000,00
Beneficio contable antes de Impuestos	500.000,00	500.000,00
Depreciaciones y Amortizaciones	1.000.000,00	1.000.000,00
EBITDA	1.500.000,00	1.500.000,00
30% EBITDA	450.000,00	450.000,00
Gastos financieros no deducibles	1.050.000,00	1.050.000,00
Base imponible IS (Bfo + Gtos no deducibles)	1.550.000,00	1.550.000,00
Cuota IS (30% / 0%)	465.000,00	0,00
Beneficio después de Impuestos	35.000,00	500.000,00

8) Aspectos internacionales de la SOCIMI.

A continuación analizamos la principal casuística de carácter internacional que podemos encontrar en el ámbito de las SOCIMI.

- **Que la SOCIMI cotice en un mercado de la Unión Europea distinto del español**

Se trata de una alternativa prevista en la normativa de las SOCIMI, pero que no aporta ventaja comparativa alguna desde el punto de vista tributario.

Cabría valorar esta posibilidad en caso de que un mercado extranjero pudiera ofrecer mayor flexibilidad o sirviera para captar inversores extranjeros.

- **Que la SOCIMI invierta en activos aptos en el extranjero**

No conllevará ventaja comparativa alguna salvo el supuesto de inversiones directas, sin sociedad ni establecimiento permanente en el territorio de la fuente, siempre que en aquél territorio se aplique un tipo de tributación inferior al español).

El motivo por el que no se obtendría una ventaja comparativa radica en que:

- La tributación en el Estado de la fuente no variaría, siendo indiferente el inversor sea o no una SOCIMI.

A este respecto, tómesese en consideración que la generalidad de los casos habrá obligación de tributar en el referido territorio por las rentas derivadas de inmuebles o sociedades "inmobiliarias" que se sitúen en su territorio (ya sea por aplicación de su normativa interna o del CDI correspondiente).

- Porque a través de la aplicación del régimen de exención español¹⁴ se obtendría un tratamiento similar en sede de la SOCIMI (ya que la sociedad no tributaría en España por las rentas derivadas de tales activos).

- **SOCIMI que tenga socios no residentes**

La SOCIMI estará sometida a una tributación del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, por los dividendos que sean distribuidos a socios no residentes en los que concurran las siguientes circunstancias:

- que cuenten con una participación en el capital social igual o superior al 5%.
- que tributen a un tipo inferior al 10%¹⁵.

Para determinar la aplicación del gravamen 19% se atenderá al socio último (no a entidades intermedias).

De acuerdo con lo anterior, en caso de una SOCIMI participada al 10% por una entidad no residente, que a su vez cuenta con 4 socios con participaciones alícuotas (25% cada uno), no aplicaría el tipo de gravamen del 19% porque la participación individual de los socios finales no alcanza el 5% (su participación indirecta sobre la SOCIMI sería del 2,5%).

¹⁴ En referencia a los artículos 21, 22 y 116 y siguientes de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

¹⁵ El socio tiene un plazo de 10 días para informar sobre estos extremos desde que el dividendo sea satisfecho.

Nota: A este respecto, tómesese en consideración que el gravamen del 19% sería asumido de forma proporcional por todos los accionistas de la SOCIMI, salvo que se establezcan pactos entre socios por los que este coste sea asumido exclusivamente por aquéllos que lo han generado.

De acuerdo con lo anterior, será de interés captar inversores extranjeros que no cumplan los condicionantes para la aplicación del gravamen del 19%, con lo que se mantendría la tributación de la SOCIMI al 0%.

Adviértase que este tipo de inversor evitaría totalmente la tributación en España si estructura la inversión a través de una entidad extranjera sobre la que no haya obligación de practicar retención en la distribución de dividendos (ya sea por aplicación de un Convenio de Doble Imposición o la Directiva 90/435/CEE -en adelante "Directiva Matriz-Filial"-).

Así, de cara a captar fondos en el extranjero, sería eficiente un esquema como el que se expone en el siguiente punto (en el que un REIT extranjero serviría para atraer inversión).

- **Que la SOCIMI esté participada por un REIT¹⁶ (u otro vehículo) extranjero**

Los REIT extranjeros son vehículos de inversión comunes en el contexto internacional, siendo habitual que capten una cuota significativa del ahorro de las personas físicas.

A este respecto, tal y como se ha avanzado, resultará fiscalmente eficiente que este tipo de inversores, participantes de un REIT extranjero, canalicen sus inversiones en España a través de la SOCIMI (constituyendo este tipo de vehículos o adquiriendo acciones sobre los mismos), ya que resultará una alternativa más eficiente que la inversión directa en inmuebles o la inversión a través de una sociedad española que no sea SOCIMI.

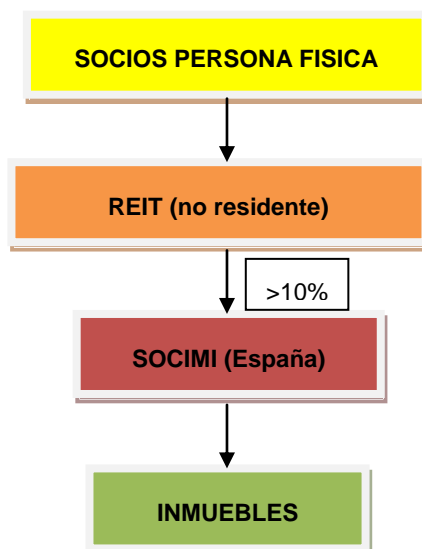
Así, la inversión a través de una SOCIMI estará sometida a una tributación del 0% por la distribución de dividendos a socios del REIT que tengan una participación inferior al 5% y/o cuya tributación sea superior al 10% (supuesto habitual), y al 19% de no ser así.

Por su parte, en caso de no invertir a través de SOCIMI, el tipo de tributación será del 24%¹⁷ si la inversión es directa sin establecimiento permanente en España, o del 30% en los restantes supuestos, con lo que es plausible la menor tributación en caso de emplear SOCIMI.

De acuerdo con lo anterior, a continuación se muestra un supuesto de inversión de un REIT extranjero en una SOCIMI, a fin de mostrar las particularidades de su tratamiento fiscal.

¹⁶ Real Estate Investment Trust (en referencia a vehículos similares a las SOCIMI de otras jurisdicciones).

¹⁷ 24,75% en 2013.

SUPUESTO PRÁCTICO: REIT EXTRANJERO QUE INVIERTE EN ESPAÑA**PREMISAS**

- El REIT está emplazado en la Unión Europea y tiene una participación superior al 10% sobre la SOCIMI española, cualificando para la aplicación de la Directiva Matriz-Filial.
- Asimismo, esta entidad cualificará para la aplicación del régimen de “participation exemption” correspondiente (no tributando por los dividendos con origen en España).

TRATAMIENTO FISCAL EN ESPAÑA

- La SOCIMI tributará a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades español, salvo por la distribución de dividendo a socios no residentes que cuenten con una participación superior al 5% y tengan una tributación igual o inferior al 10%, que tributará al 19% (lo que será un supuesto marginal).
- Por su parte, la matriz (REIT) no estará sometida a retención en España, ya que se beneficiaría de la aplicación del CDI correspondiente:

Nota: Algunos CDI suscritos por España (e.g. Holanda) no incluye la posibilidad de gravar la transmisión de acciones efectuadas en España por un residente del otro Estado, con lo que podrían evitar también la tributación en caso de transmitir la participación sobre la SOCIMI.

- Los Socios finales (persona física) estarán sometidos a gravamen en función de su residencia:

- Los socios residentes en España tributarán por IRPF¹⁸.
- Los no residentes no estarían sometidos a tributación en España.

Nota: Consideramos que la SOCIMI no está obligada a practicar retención a los socios finales (persona física)¹⁹ ya que a estos efectos habría que atender a la condición del accionista de la SOCIMI a primer nivel (el REIT holandés -que se beneficia de la Directiva Matriz-Filial-) y no a los socios finales (de segundo o ulterior nivel).

TRATAMIENTO FISCAL EN EL EXTRANJERO

- El REIT, en aplicación el régimen de “participation exemption”, no estaría sujeto a imposición por las rentas que perciba de la SOCIMI.
- Los socios del REIT, podrían estar sometidos a una retención en la fuente (*withholding tax*).

Nota: En el caso de socios personas físicas residentes en España, estarán facultados a deducir de su IRPF el *withholding tax* soportado en el extranjero.

Así las cosas, **se puede concluir de la siguiente manera** respecto del ámbito internacional de la SOCIMI:

- **Que el régimen SOCIMI no conlleva ventajas respecto de las inversiones en activos inmobiliarios el extranjero**, salvo supuestos excepcionales (i.e. inversiones sin sociedad ni establecimiento permanente en el territorio de la fuente, siempre que en aquél se aplica un tipo de tributación inferior al español).
- **Que habrá que atender a una posible “penalización” fiscal en caso de socios extranjeros por los que haya que aplicar el tipo del 19%** (lo que se podría solventar mediante pactos internos para que sean estos socios lo que soporten la factura fiscal).
- **Que la mejor manera de que los socios extranjeros estructuren sus inversiones en España es a través de un REIT** (u otro vehículo fiscalmente neutro en su jurisdicción de residencia) **que pueda evitar la retención de salida en España por la distribución de dividendos** (por lo general, cualquier entidad de la Unión Europea con una participación

¹⁸ En 2013 se aplican los tipos incrementados del 21% por los primeros 6.000 euros, 25% al tramo entre 6.000 y 24.000 euros, y el 27% por el exceso. A partir de 2013 está prevista nuevamente la aplicación de los tipos del 19% y 21%.

¹⁹ La artículo 9.4 de las Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, establece la obligación de practicar retención por la distribución de dividendos a personas físicas residentes en España y los no residentes que tengan una participación inferior al 5% y/o tengan un tipo impositivo superior al 10%.

sobre la SOCIMI superior al 10%), ya que de otra manera la SOCIMI tendría obligación de practicar retención a los referidos socios²⁰.

Tómese en consideración que la práctica de retención (*withholding tax*) supondría un coste adicional para los socios no residentes en caso de que éstos no tengan la capacidad de recuperar el referido gravamen en su Estado de residencia (i.e. en la medida en que no se les reconozca un *tax credit* o deducción en cuota por el impuesto soportado en el extranjero).

- **Que la SOCIMI es sin lugar a dudas el mejor vehículo para que los REIT extranjeros inviertan el sector inmobiliario en España**, ya que con relación a otro tipo de estructuras de inversión se rebajaría considerablemente la factura fiscal.

CONCLUSIONES. ¿CUÁNDO INTERESA APLICAR EL RÉGIMEN SOCIMI?

En atención al actual contexto económico y normativo, el régimen será fiscal y económicamente eficiente en los siguientes supuestos:

- **Sociedades que cuenten con activos inmobiliarios de carácter urbano cuyo valor se sitúe por encima de los 10 millones de euros y registren un volumen de beneficios antes de impuestos (derivado de los activos inmobiliarios) lo suficientemente significativo para poder compensar mediante la aplicación del régimen SOCIMI los costes adicionales de acudir al MAB.**

En este grupo se encuadran numerosas “empresas familiares” que no reparten dividendo por su elevado coste fiscal.

Nota: Salvo que el MAB flexibilice los requisitos de volumen de negociación (free float), que ahora se sitúa en 2.000.000 de euros, será conveniente que la sociedad alcance el referido nivel de capitalización.

A este respecto, se está valorando por el MAB establecer un marco regulatorio específico para las SOCIMI en el que se rebajaría el requisito de free float al 25% del capital para aquellas SOCIMI que cuenten con un capital de entre 5 y 8 millones de euros, de manera que los citados costes se rebajarían igualmente, de manera que podría resultar igualmente interesante para las entidades más pequeñas.

No obstante, habrá que analizar el supuesto concreto para concluir a este respecto.

²⁰ La práctica de retención (*withholding tax*) supondría un coste adicional para los socios no residentes en caso de que éstos no tengan la capacidad de recuperar el referido gravamen en su Estado de residencia (e.g. en la medida en que no se les reconozca un *tax credit* o deducción en cuota por el impuesto soportado en el extranjero).

Asimismo, advertir que hay un plazo de 2 años desde que se opte por el régimen para cumplir con sus requisitos (incluido el requisito de negociación en un mercado regulado), por lo que será posible aplicar este régimen especial en previsión de que se cumplirán los requisitos exigidos antes de que expire el referido plazo.

En todo caso se recomienda la aplicación del régimen a contribuyentes que, adicionalmente a la obtención de un ahorro fiscal, no perciban como un inconveniente el cumplimiento de los requisitos exigidos a las SOCIMI, sino como una forma de contribuir a la “profesionalización” de los grupos patrimonialistas, mejorar su imagen y liquidez, y ser más transparentes, sin que ello menoscabe el control de los actuales partícipes/accionistas.

- **Sociedades apalancadas que se vean afectadas por la limitación en la deducción de los gastos financieros**, ya que a través de la aplicación del Régimen SOCIMI podrían sortear esta limitación.
- **Sociedades que cuenten con un exceso de stock inmobiliario y/o que busquen liquidez o desinvertir en el mercado inmobiliario**, ya que la SOCIMI es un vehículo idóneo para instrumentar la transmisión de tales activos por la liquidez que otorga su negociación en un mercado regulado (de manera que serviría tanto para transmitir este tipo de activos como en caso de separación de socios).

Nota: En este sentido, advertir que es previsible que en el marco regulatorio que prescriba el MAB para las SOCIMI se prevé la inclusión de un lock-out para los socios de referencia, de tal manera que éstos no podrán transmitir sus acciones en el mercado hasta que transcurra el plazo de un año desde el acceso de la SOCIMI al MAB.

- **Entidades que deseen invertir en el sector inmobiliario y aprovechar las oportunidades que a día de hoy ofrece este mercado**. A este respecto, la SOCIMI puede resultar un vehículo idóneo para emprender un joint venture dada su flexibilidad, que permite que se pueden realizar aportaciones al mismo en forma de capital o en especie, además de la oportunidad de obtener financiación a través de su negociación en un SMN o mercado secundario.
- **Entidades que busquen inversión en el exterior y/o REIT (vehículos de inversión extranjeros) que deseen invertir en el mercado inmobiliario español**, ya que la SOCIMI, se muestra como la mejor alternativa para canalizar estos flujos monetarios desde el extranjero.

*Para el envío de esta comunicación hemos utilizado la dirección de correo electrónico que, usted como cliente, nos ha proporcionado. Si no desea seguir recibiendo electrónicamente este boletín informativo, por favor, envíe un email a lopd@garridoabogados.es indicando en el asunto "BAJA" y en el cuerpo del email **su nombre y apellido**.*

© 2013 Garrido Abogados y Asesores Fiscales. Los contenidos de este boletín son el resultado de una selección de las novedades fiscales mensuales más relevantes. Dichos contenidos son de carácter general y meramente informativos, no constituyendo opinión profesional ni servicio de asesoramiento legal o fiscal. Quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita Garrido Abogados y Asesores Fiscales.