



## Hacienda mejora el tratamiento fiscal a las nuevas sociedades cotizadas inmobiliarias

**El Congreso de los Diputados suavizó ayer los requisitos para que las empresas inmobiliarias se conviertan en Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimi) e incrementó los beneficios fiscales asociados a este tipo de compañías, con gran tradición en Estados Unidos.**

*Fuente: Cincodías.com*

**Jaume Viñas - Madrid - 17/06/2009**

Las Socimi serán el equivalente español a los REIT del mundo anglosajón, unos vehículos ideados para incentivar el mercado de alquiler. Los REIT o Socimi son empresas, aún no implantadas en España, que gozan de importantes incentivos fiscales a cambio de cumplir ciertos requisitos como cotizar en un mercado regulado, distribuir la mayor parte de su beneficio entre sus accionistas y destinar la mayor parte de sus activos al alquiler de inmuebles.

Convergència i Unió (CiU) logró el apoyo del PSOE para aprobar una treintena de enmiendas al proyecto de ley de las Socimi con el fin de suavizar las condiciones para convertirse en un REIT y aumentar las ventajas fiscales. El cambio más relevante es que se permitirá a las Socimi invertir en instituciones de inversión colectiva como los fondos de inversión inmobiliaria, cuya principal actividad también se centra en el mercado de alquiler.

Además, se permitirá algo que el proyecto de ley no contemplaba: que un fondo de inversión inmobiliaria pueda convertirse en una Socimi y viceversa. Ello es importante por la grave situación que atraviesan los fondos de inversión inmobiliario. El más grande, el del Banco de Santander, ha suspendido los reembolsos durante dos años. Las Socimi presentan la ventaja de gozar de mayor liquidez, ya que cotizan en un mercado regulado.



Por otra parte, también se equiparan los beneficios fiscales de las Socimi a los fondos inmobiliarios. Así, la constitución de sociedades o las ampliaciones de capital no tributarán por operaciones societarias, cuyo tipo es del 1%. Dato importante, ya que este tipo de sociedades tienen acotada la posibilidad de endeudarse y deben repartir la mayoría de sus beneficios. Por tanto, es previsible que requieran de continuas ampliaciones de capital para acometer nuevas inversiones.

Y, además, gozarán de una bonificación del 95% en el impuesto de transmisiones patrimoniales por la adquisición de viviendas destinadas al alquiler. "La equiparación de las Socimi a las instituciones de inversión colectiva supone el cambio más importante y positivo para el sector", opina Rodrigo Ogea, socio de Baker & McKenzie.

Por otra parte, se relajan requisitos para que una inmobiliaria, por ejemplo, pueda transformarse en Socimi. Así, disminuye del 85% al 80% el porcentaje obligatorio de inversión de los REIT en bienes inmuebles para el arrendamiento. Y la ratio de financiación ajena (apalancamiento) no podrá superar el 70% del activo de la entidad, cuando antes era del 60%.

Las Socimi que dedican el 50% de sus activos al alquiler de vivienda gozarán de un trato preferente: el 20% de las rentas procedentes del arrendamiento de casas estará exenta. La medida persigue beneficiar al sector residencial, que cuenta con menos márgenes de beneficio que el comercial y con más problemas para ajustarse a la demanda.

Por otra parte, el proyecto de ley se ha convertido en un cajón de sastre donde el Congreso ha incluido una disparidad de reformas. Así, como ya avanzó CincoDías en mayo, se rebajará el IVA del 16% al 7% (o al 4% en pisos de protección oficial) el tipo que pagan los inquilinos en arrendamientos con opción a compra. Esta medida persigue dar salida al enorme stock de casas sin vender. También relacionado con la vivienda, una enmienda pactada entre CiU y PSOE, establece que el Ejecutivo ampliará el número de obras que pueden considerarse "rehabilitación de vivienda" y tributar al 7% en el IVA



Otro cambio que no guarda relación con las Socimi, y también introducido por una enmienda de CiU, permitirá tributar en consolidación fiscal en Sociedades a una compañía que controle como mínimo el 70% de otra empresa cotizada. El límite hasta ahora se situaba en el 75%. El cambio es interesante porque la consolidación fiscal permite que liquidar el impuesto con una misma base imponible y compensar las ganancias de una compañía con las pérdidas de otra. El proyecto de ley de las Socimi pasará al Senado y se aprobará después del verano.

### Características de estas empresas

Qué son Las Socimi son empresas que cotizan en un mercado regulado y cuya principal actividad es el arrendamiento de inmuebles urbanos (viviendas, garajes, locales comerciales, oficinas, entre otros).

Peculiaridades fiscales En lugar de tributar al tipo oficial del impuesto de sociedades, 30%, aplicarán un gravamen del 18% sobre sus beneficios. Tendrán la obligación de repartir entre sus accionistas el 90% del beneficio obtenido por rentas y el 50% de las ganancias procedentes de ventas de activos. Los accionistas que tributen por IRPF estarán exentos de tributar por estos beneficios. En cambio, las empresas pagarán un 12% en el impuesto de sociedades.

Requisitos a cumplir El trato fiscal privilegiado tiene contrapartidas. Una Socimi debe mantener el 80% de sus activos en inmuebles dedicados al arrendamiento, en obras de rehabilitación, en la participación de otras Socimi o de instituciones de inversión colectiva. Un 20% de las rentas de una Socimi podrá proceder de otras actividades, aunque éstas tributarán al tipo oficial del impuesto de sociedades al 30%. La financiación ajena, es decir, el apalancamiento, no deberá superar el 70% del activo.

Objetivo La idea es permitir que pequeños accionistas puedan participar del mercado inmobiliario, un sector muy rentable hasta hace poco. Quizás la ley llega tarde.