

INCENTIVOS PARA LA ATRACCIÓN DE INVERSIONES EXTRANJERAS EN ESPAÑA

Isabel Pi Sansalvador



ARC MÉDITERRANÉEN DES AUDITEURS



ÍNDICE

01	Introducción
02	Requisitos SOCIMI
03	Régimen fiscal SOCIMI
04	Tratamiento de los socios - inversores
05	Esquema básico





1 INTRODUCCIÓN: CONCEPTO OBJETIVO

CONCEPTO DE SOCIMI

DEFINICIÓN

Las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) son **sociedades anónimas cotizadas** cuya actividad principal es la **adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana** para su **arrendamiento**, bien directamente o bien a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

Equivalente al término anglosajón REIT (*Real Estate Investment Trust*).

OBJETIVOS DE LAS SOCIMI

- Impulsar el mercado del alquiler:
 - En España, sólo el 24% del parque de viviendas está destinado al alquiler
 - 76,2% de propietarios frente a un 23,8% de inquilinos
- Impulsar la inversión en bienes inmuebles localizados en España.
- Proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.
- Ofrecer una rentabilidad estable al inversor.



2 REQUISITOS DE LAS SOCIMI



REQUISITOS DE SOCIMI

- **Forma legal:**
 - Sociedad Anónima (S.A.)
- **Denominación social:**
 - Debe incluir, obligatoriamente, la abreviatura “SOCIMI, S.A.”
- **Capital social mínimo:**
 - 5 millones de euros, representado por una única clase de acciones, que deberán ser nominativas
- **Admisión a negociación de las acciones:**
 - En un mercado regulado español, de un Estado de la UE, del Espacio Económico Europeo o con el que España tenga un efectivo intercambio de información, o
 - En un Sistema Multilateral de Negociación (SMN) español, de la UE o del Espacio Económico Europeo.
 - Requisitos adicionales del BME Growth.



REQUISITOS DE SOCIMI

- **Objeto social (en Estatutos):**
 - Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
 - Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI u otras entidades, residentes o no, siempre que tengan el mismo objeto social que la SOCIMI y estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios;
 - Tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria
- **Distribución de los beneficios:**
 - 100% del beneficio procedente de dividendos en otras SOCIMI o entidades con objeto social similar
 - 50% de beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y/o participaciones en otras sociedades
 - 80% del resto de beneficios obtenidos



REQUISITOS DE SOCIMI

- **Activo o *activity test*:**

- 80% del activo debe consistir en inmuebles urbanos, en terrenos –debiendo iniciar la promoción dentro de los 3 años siguientes a su adquisición- y en participaciones en el capital de otras SOCIMI o entidades con objeto social similar
 - Inmuebles deben permanecer en arrendamiento un mínimo de 3 años
 - Acciones o participaciones deben mantenerse en el activo un mínimo de 3 años
- 80% de los ingresos deben provenir del arrendamiento de bienes inmuebles, dividendos o participaciones en beneficios de SOCIMI o entidades con objeto social similar
- El beneficio no distribuido obtenido por la venta de inmuebles o acciones debe reinvertirse en el plazo de 3 años





3 RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

- **Tratamiento general en el Impuesto sobre Sociedades:**
 - Tipo de gravamen: **0 por ciento** en el Impuesto sobre Sociedades
 - Bases imponibles negativas: no compensación (salvo las generadas antes de la opción por el régimen)
 - Deducciones y bonificaciones: no aplicación
 - Incumplimiento del requisito de permanencia de 3 años:
 - Inmuebles: tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en que se hubiera aplicado el régimen especial
 - Acciones o participaciones: tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión
- **Tratamiento en otros impuestos:**
 - ITP - AJD: exención del 95% en la compra de inmuebles y terrenos



RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

- **Gravamen especial sobre beneficios distribuidos:**
 - Tipo de gravamen: **19 por ciento** en el Impuesto sobre Sociedades del 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 por ciento y
 - Dichos dividendos en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10 por ciento
- **Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos:**
 - Tipo de gravamen: **15 por ciento** en el Impuesto sobre Sociedades 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 de 3 años



RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIMI

- **Opción del régimen**

- Plazo: comunicación a las autoridades fiscales antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del ejercicio fiscal
- Formalidades: la opción debe adoptarse por la Junta General de Accionistas



4 TRATAMIENTO FISCAL DE LOS SOCIOS - INVERSORES

TRATAMIENTO FISCAL DE LOS SOCIOS

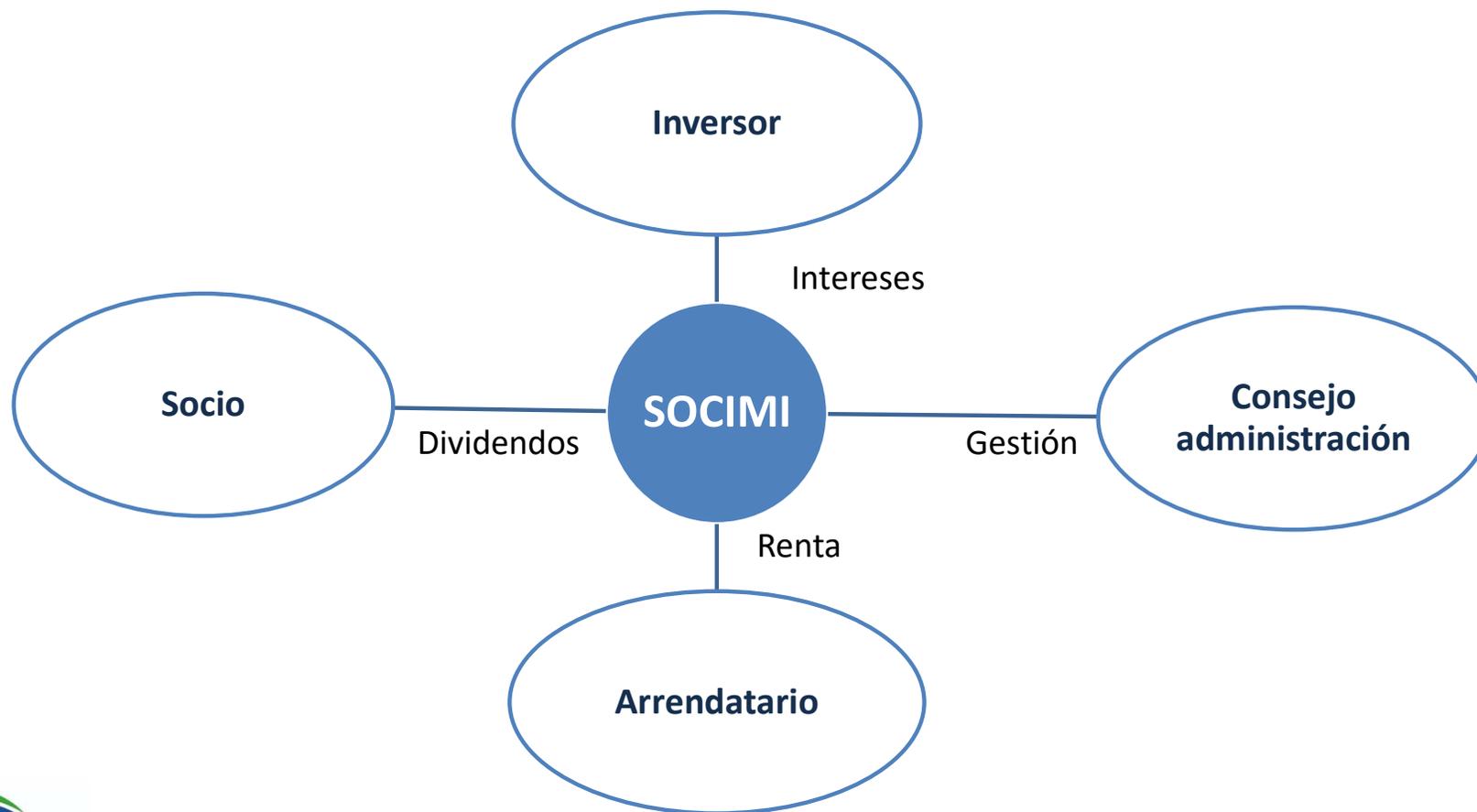
- **Socios residentes en España:**
 - Tributación por el régimen fiscal ordinario en el Impuesto sobre Sociedades o el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
 - No aplicación de las exenciones previstas en la normativa interna cuando los beneficios tengan su origen en beneficios o reservas a los que se haya aplicado el régimen especial
- **Socios no residentes en España:**
 - Socio residente en la UE:
 - Directiva matriz-filial
 - Convenio para evitar la doble imposición
 - En su defecto, retención del **19 por ciento**
 - Socio no residente en la UE:
 - Convenio para evitar la doble imposición
 - En su defecto, retención del **19 por ciento**





5 ESQUEMA BÁSICO

ESQUEMA BÁSICO SOCIMI



MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Isabel Pi Sansalvador



ARC MÉDITERRANÉEN DES AUDITEURS

