

Aprobada la normativa reguladora de las SOCIMIs [los REITs españoles]

*Con la aprobación * por el Pleno del Congreso de la Ley por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario hacen su entrada en el mercado inmobiliario europeo los REITs españoles.*

Qué son los REITs?

Se trata de vehículos [normalmente sociedades] cuyo objeto principal es la inversión en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, generalmente cotizados y que tienen la obligación de repartir la mayor parte de su resultado anual a los socios inversores. Cumplidos estos requisitos principales, así como otros requisitos menores que varían en función del país de residencia, las rentas obtenidas por el REIT derivadas del ejercicio de su actividad de arrendamiento de inmuebles no quedan sometidas a tributación. [Al tener la obligación de repartir su resultado anualmente en forma de dividendos, se traslada dicha tributación al inversor].

La SOCIMI: el REIT español

El REIT español se denomina SOCIMI y ve la luz en un momento en que el mercado inmobiliario español atraviesa una de las peores crisis conocidas. Su objeto social principal ha de consistir en la adquisición y promoción [se incluye la rehabilitación] de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Se apuntan a continuación los principales requisitos necesarios para poder optar al régimen:

- Ha de ser una Sociedad Anónima y contar con un capital mínimo de 15 millones de euros.
- Sus acciones deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o de la UE durante todo el período impositivo.
- Al menos el 80% de su activo ha de estar constituido por bienes inmuebles urbanos destinados al arrendamiento [o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión etc. exigidos a la SOCIMI].
- Principales fuentes de rentas: alquileres bienes inmuebles o dividendos.
- Obligación de distribuir a sus accionistas en forma de dividendos la mayoría del beneficio obtenido en el ejercicio [90% - 50%, dependiendo del origen de la renta].
- El saldo de financiación ajena [endeudamiento] no podrá superar el 70% del activo de la SOCIMI.

Si se cumplen los requisitos establecidos en la normativa reguladora, podrá optarse por la aplicación del régimen tributario especial SOCIMI, que en líneas generales consiste en lo siguiente:

Tributación de la SOCIMI

Tributación a un tipo del 18% en el Impuesto sobre Sociedades [en lugar de al tipo general de este impuesto que es del 30%]. La SOCIMI se aparta en este punto de los REITs europeos, cuya tributación es normalmente del 0%.

Adicionalmente, si más del 50% del activo está formado por viviendas, podrá aplicarse un exención del 20% de las rentas procedentes del arrendamiento de las mismas.

Tributación del socio de la SOCIMI

Los dividendos percibidos por el socio persona física o no residente sin establecimiento permanente: exentos.

Los dividendos percibidos por el socio persona jurídica o no residente con establecimiento permanente: tributación adicional al 12%.

* La norma fue aprobada en el Pleno del Congreso de ayer, día 15 de octubre. No se dispone del texto hasta su publicación en el BOE.

Para más información:

Departamento de comunicación PwC

José Manuel Paredes

+34 91 568 43 03