

REAL ESTATE & TAX ALERT

»» NUEVA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

El pasado 27 de octubre fue publicada en el BOE la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con esta Norma se permite a las sociedades cotizadas disfrutar de un régimen fiscal especial particularmente beneficioso para sus socios siempre que opten por su aplicación y cumplan determinados requisitos de inversión y de distribución de beneficios.

Régimen Fiscal Especial

Fiscalidad de la SOCIMI

- ▶ Con carácter general quedará sometida al tipo del 18% en el IS
- ▶ Como excepción, se aplicará el tipo del 30%, entre otras, a las rentas correspondientes a inmuebles que no cumplan el período mínimo de permanencia y a las rentas derivadas de arrendamientos a entidades vinculadas
- ▶ Adicionalmente, las rentas procedentes del alquiler de viviendas tendrán una exención del 20% si más de la mitad del activo está formado por viviendas
- ▶ Podrá aplicar las deducciones y bonificaciones previstas en el TRIS. La deducción por reinversión, si son rentas que integra al 18%, será del 6%

Fiscalidad de los Socios

Dividendos (con cargo a rentas acogidas al régimen especial):

- ▶ Para las personas físicas y para los no residentes sin establecimiento permanente (EP) (salvo aquellos que residan en países con los que no exista intercambio de información efectiva), los dividendos estarán exentos en el IRPF y en el IRNR

- ▶ Los sujetos pasivos del IS y EPs de sujetos no residentes, integrarán el dividendo al 100/82, pudiendo deducir el 18% en la cuota íntegra del impuesto (la deducción por doble imposición interna del artículo 30 del TRLIS no aplica)
- ▶ Estos dividendos no tendrán retención

Rentas derivadas de la transmisión de la participación en la SOCIMI:

- ▶ Para las personas físicas y para los no residentes sin EP en España, la plusvalía estará exenta con el límite del resultado positivo de la diferencia entre el 10% del valor de adquisición de la participación multiplicado por el número de años de tenencia y el importe de los dividendos exentos percibidos en tal período. La minusvalía sólo será deducible para los socios personas físicas en la parte que exceda los dividendos exentos percibidos durante el período de tenencia. No será deducible para los no residentes sin EP
- ▶ Sociedades y EPs de sujetos no residentes, podrán aplicar la deducción del artículo 30.5 TRLIS. La parte de plusvalía referida a reservas sujetas al 18%, se integrará en el socio al 100/82, deduciendo de la cuota íntegra el 18%

Requisitos para la aplicación del Régimen Fiscal Especial

- ▶ El capital mínimo debe ser de 15 millones de euros
- ▶ Sus acciones deben cotizar (lo cuál supone que al menos el 25% de su capital debe ser público con un mínimo de difusión)
- ▶ Su objeto social principal debe ser la adquisición y promoción de inmuebles urbanos para su arrendamiento y

la tenencia de participaciones en SOCIMIS o sociedades con un régimen similar a las SOCIMIS o en IIC

- ▶ Al menos el 80% de su activo tiene que estar invertido en inmuebles o participaciones, que constituyan su objeto principal
- ▶ El menos el 80% de sus rentas provendrán del alquiler de inmuebles o de participaciones en beneficios de entidades afectas a su objeto principal
- ▶ Los inmuebles deben permanecer arrendados durante un tiempo mínimo de tres años (siete si han sido promovidos por la sociedad)
- ▶ La sociedad tiene que comunicar a la AEAT su opción por el régimen fiscal especial antes de los últimos tres meses del cierre de su ejercicio
- ▶ La ley parece permitir que puedan optar las sociedades que cumplan los requisitos dentro del plazo de dos años desde la comunicación.

Más información:

José Miguel Martín - Zamorano

E: josemiguel.martinzamorano@cms-asl.com

T: +34 91 451 92 95

Ana Jiménez Requena

E: ana.jimenez@cms-asl.com

T: +34 91 451 92 88

Inés Alonso - Allende

E: Ines.alonsoallende@cms-asl.com

T: +34 91 451 01 92

CMS y oficinas asociadas



- CMS oficinas
- Asimismo, la organización está asociada con la firma de abogados "The Levant Lawyers" con oficinas en Beirut, Abu Dhabi y Kuwait City.

CMS Albiñana & Suárez de Lezo, C/ Génova, 27 – 28004 Madrid – España

T +34 91 451 93 00 – F +34 91 442 60 45 – madrid@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo es una de las firmas de abogados con más historia y prestigio del mercado español, con oficinas en Madrid, Sevilla y Marbella. Combinamos tradición y vanguardia, experiencia e innovación como valores para lograr la máxima satisfacción de los clientes.

Con más de 80 abogados, nuestra finalidad es mantener una relación estrecha de trabajo con el cliente para comprender y anticipar sus necesidades y estar a su entera disposición para llevar a cabo sus objetivos de negocio.

Depacho multidisciplinar, ofrecemos a través de nuestras distintas áreas de experiencia un servicio completo de asesoramiento legal y fiscal que cubre todas las necesidades de nuestros clientes.

CMS Albiñana y Suárez de Lezo pertenece a la organización CMS, organización de los mayores despachos europeos.

www.cms-asl.com

CMS oficinas y oficinas asociadas: Amsterdam, Berlin, Brussels, London, Madrid, Paris, Rome, Vienna, Zurich, Aberdeen, Algiers, Antwerp, Arnhem, Beijing, Belgrade, Bratislava, Bristol, Bucharest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Cologne, Dresden, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kyiv, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Milan, Montevideo, Moscow, Munich, Prague, Sao Paulo, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Utrecht, Warsaw and Zagreb.

Asimismo, la organización está asociada con la firma de abogados "The Levant Lawyers" con oficinas en Beirut, Abu Dhabi y Kuwait City.