

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA V2014-17

ORGANO SG de Impuestos sobre las Personas Jurídicas

FECHA-SALIDA 26/07/2017

NORMATIVA Ley 11/2009 art. 3

DESCRIPCION-HECHOS La entidad consultante se constituyó en España el 19 de marzo de 2014 bajo la forma de sociedad anónima, cotizada desde el 9 de julio de 2014 en el Mercado Continuo de la Bolsa de Madrid. Tras su constitución optó por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**SOCIMI**), opción que comunicó a la Administración Tributaria con fecha 12 de junio de 2014. Por tanto, desde su constitución, y teniendo un ejercicio fiscal coincidente con el año natural, la consultante ha tributado desde 2014 de acuerdo con el citado régimen fiscal especial.

La consultante es la entidad matriz de un grupo de sociedades que, al igual que ella, en su mayoría, tiene como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento así como la tenencia de participaciones en el capital de otras **SOCIMI** , en el de otras entidades no residentes o residentes que tengan el mismo objeto social que aquellas y en Instituciones de Inversión Colectiva.

Desde su constitución, la consultante y su filial la sociedad A, han adquirido diversos activos inmobiliarios, que suponen un volumen total invertido de un determinado importe.

La junta general de accionistas de la consultante celebrada el 7 de mayo de 2015 aprobó un aumento de capital social, que quedó inscrito en el Registro Mercantil el 10 de junio de 2015, en el que se suscribieron nuevas acciones, que conllevaron una entrada de caja por un determinado importe. De conformidad con lo dispuesto en el folleto informativo público del aumento de capital, los fondos obtenidos serán destinados a la ampliación y mejora de su portfolio de activos.

Por otra parte, la consultante obtuvo en el ejercicio 2015 financiación bancaria que se destinará a los mismos fines que los fondos obtenidos en la ampliación de capital.

Como consecuencia de lo anterior, las actividades de financiación generaron un flujo de caja positivo por un determinado importe en 2015. Tras otras salidas de fondos e inversiones inmobiliarias, la consultante cerró el ejercicio 2015 con una variación neta positiva de "efectivo y equivalente de efectivo" de un determinado importe y con un saldo total de la cuenta "efectivo y otros equivalentes de efectivo" a 31 de diciembre de 2015 de un determinado importe.

Por su parte, a 30 de junio de 2016, el saldo de la cuenta "efectivo y otros equivalentes de efectivo" ha disminuido, habiéndose adquirido activos nuevos en 2016.

A octubre de 2016 la consultante, habiendo identificado diferentes oportunidades de inversión y realizado varias ofertas en procesos competitivos, mantiene un importante volumen de caja pendiente de inversión.

Por su parte, el elevado coste de las operaciones de ampliación de capital en el mercado de capitales, forma tradicional de obtención de fondos para el cumplimiento del plan de negocio, requiere que éstas alcancen un importe significativo.

Los activos monetarios descritos (aquellos procedentes de una ampliación de capital y de financiación bancaria) se van a destinar a aumentar y mejorar el portfolio de activos inmobiliarios afectos al objeto social de la consultante.

CUESTION- PLANTEADA

Si a efectos del cumplimiento del requisito de inversión del artículo 3.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en aras a la neutralidad de la forma de financiación de los activos, independientemente de que los fondos se obtengan en un momento concreto (vía ampliación de capital en los mercados de capitales o línea de crédito) y sean invertidos gradualmente o, por el contrario, se obtengan ad hoc para una operación concreta, el importe de la partida de "efectivo y otros equivalentes de efectivo" que se corresponde con fondos procedentes de la ampliación de capital dineraria y de la financiación bancaria recibida -y que se destinarán a la inversión en nuevos activos afectos al objeto social y a la mejora de los activos existentes- debe distribuirse de forma transitoria hasta su efectiva inversión de manera proporcional entre (i) el valor de la inversión en activos incluidos en el 80% de los activos aptos recogidos en el artículo 3.1 de la Ley 11/2009 y (ii) el valor de los demás activos excluidos del citado porcentaje, de forma que ni perjudique ni beneficie a la entidad consultante al objeto del cumplimiento del ratio establecido en el artículo 3.1 de la Ley 11/2009.

CONTESTACION -COMPLETA

El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regula los requisitos de inversión, estableciendo que:

"1. Las **SOCIMI** deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las **SOCIMI** y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta ley.

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

(...)"

La presente contestación no analiza el cumplimiento o no por la entidad consultante del requisito de inversión establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, sino que se limita a analizar la calificación del "efectivo y otros equivalentes de efectivo" a que se refiere el escrito de consulta, a efectos del cómputo del citado requisito.

El apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 establece el requisito de que las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**SOCIMI**) deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción

de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad en el plazo requerido, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La entidad consultante tiene como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento así como la tenencia de participaciones en el capital de otras **SOCIMI**, en el de otras entidades no residentes o residentes que tengan el mismo objeto social que aquellas y en Instituciones de Inversión Colectiva.

En el ejercicio 2015 llevó a cabo una ampliación de capital que le supuso una entrada de caja por un determinado importe, disponiendo el folleto informativo público del aumento de capital que los fondos obtenidos serían destinados a la ampliación y mejora de su portfolio de activos. Asimismo, en dicho ejercicio 2015 la consultante obtuvo financiación bancaria que se destinaría a los mismos fines que los fondos obtenidos en la ampliación de capital.

En octubre de 2016, tras algunas variaciones en el saldo de la cuenta de “efectivo y otros equivalentes de efectivo” la consultante, habiendo identificado diferentes oportunidades de inversión y realizado varias ofertas en procesos competitivos, mantiene un importante volumen de caja pendiente de inversión.

En el escrito de consulta se manifiesta que los activos monetarios descritos (aquellos procedentes de una ampliación de capital y de financiación bancaria) se van a destinar a aumentar y mejorar el portfolio de activos inmobiliarios afectos al objeto social de la consultante.

Según se expone en el escrito de consulta, el elevado coste de las operaciones de ampliación de capital en el mercado de capitales, forma tradicional de obtención de fondos para el cumplimiento del plan de negocio, requiere que éstas alcancen un importe significativo. En relación con la financiación de las **SOCIMI**, los fondos pueden obtenerse en un momento concreto (vía ampliación de capital en los mercados de capitales o línea de crédito) y ser invertidos gradualmente, u obtenerse ad hoc para una operación concreta.

Teniendo en cuenta la situación planteada en este caso concreto, se considera que el efectivo y otros activos líquidos equivalentes que mantiene la entidad consultante procedentes de la ampliación de capital y de la financiación bancaria descritas, que se van a destinar a aumentar y mejorar el portfolio de activos inmobiliarios afectos a su objeto social, no deberían interferir en el cómputo del porcentaje del valor del activo que exige el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de manera que los mismos habrán de distribuirse de manera proporcional entre el valor del activo correspondiente a bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad en el plazo requerido, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, y el valor de los demás activos, con objeto de que su efecto sea neutral en lo que se refiere al cálculo del porcentaje exigido en este apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Ello siempre que el efectivo y otros activos líquidos equivalentes descritos se destinen como se prevé, según lo manifestado en el escrito de consulta, a aumentar y mejorar el portfolio de activos inmobiliarios afectos al objeto social de la consultante en los términos para los que se obtuvieron (entendiéndose que se trataría de activos aptos a efectos de computar el requisito de inversión que establece el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009), en un plazo razonable y justificado.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.