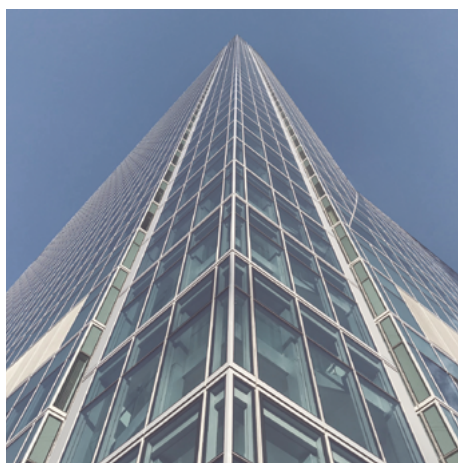


La fiscalidad de las SOCIMI

según la Doctrina de
la Dirección General
de Tributos



2ª Edición · Actualizada a 30 de junio de 2019

AUXADI

Accounting, Tax & Payroll Services
in 50 countries

30 de junio de 2019

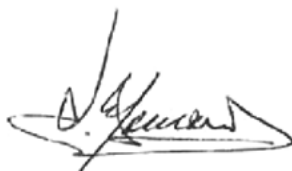
Las SOCIMIs -Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario-, la versión española del Real Estate Investment Trust –REIT- han transformado de forma significativa y en pocos años el panorama del sector inmobiliario español. Prueba de ello son las setenta y dos SOCIMI cotizadas a día de hoy, a las que se tendrían que sumar las SOCIMI no cotizadas y aquellas que se puedan encontrar en su período transitorio.

De todos es conocido que con el tiempo se ha generado un cuerpo de doctrina administrativa relevante a través de las consultas que ha ido emitiendo desde 2010 la Dirección General de Tributos relativas a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Esta publicación pretende ser una herramienta de trabajo para todos los que trabajamos en el universo de las SOCIMI, facilitando la interpretación de la norma a través de la inserción de la doctrina administrativa publicada hasta la fecha con respecto a cada uno de los preceptos y apartados del articulado de la Ley 11/2009.

Desde AUXADI prestamos servicios de contabilidad, reporting y tax compliance, con una presencia históricamente relevante en el sector inmobiliario y, como no podía ser de otra forma, en el universo SOCIMI. Confiamos en que esta publicación sea de utilidad para todos los profesionales del sector y que contribuya a un mejor conocimiento y aplicación de la norma.

Atentamente,



Víctor M. Salamanca Carrasco
Fundador y Presidente



Víctor Salamanca Cuevas
CEO



ÍNDICE

.....

7	Aclaraciones a la presente edición.
9	Preámbulo de la Ley.
11	Artículo 1. <i>Objeto y ámbito de aplicación.</i>
12	Artículo 2. <i>Objeto social de las SOCIMI.</i>
39	Artículo 3. <i>Requisitos de inversión.</i>
59	Artículo 4. <i>Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación.</i>
60	Artículo 5. <i>Capital social y denominación de la sociedad.</i>
61	Artículo 6. <i>Distribución de resultados.</i>
72	Artículo 7. <i>Financiación ajena. (Derogado)</i>
73	Artículo 8. <i>Régimen fiscal especial.</i>
75	Artículo 9. <i>Régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades.</i>
91	Artículo 10. <i>Régimen fiscal especial de los socios.</i>
94	Artículo 11. <i>Obligaciones de información.</i>
96	Artículo 12. <i>Régimen fiscal de la entrada-salida de este régimen fiscal especial.</i>
107	Artículo 13. <i>Pérdida del régimen fiscal especial.</i>
112	Disposición adicional primera. <i>Transformación de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria y viceversa.</i>
112	Disposición transitoria primera. <i>Opción por la aplicación del régimen fiscal especial.</i>
124	Disposición transitoria segunda. Período de arrendamiento.
124	Disposición derogatoria.
125	Disposición final primera. <i>Modificación del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.</i>
125	Disposición final segunda. <i>Modificación del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.</i>
128	Disposición final sexta. <i>Modificación de la Ley 24/1988, de 17 de julio, del Mercado de Valores.</i>
129	Disposición final undécima. <i>Habilitación normativa.</i>
129	Disposición final duodécima. <i>Entrada en vigor.</i>
130	Anexo I. Relación de consultas (a 30 de junio de 2019)
137	Anexo II. Preámbulo, XIII, de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica
138	Sobre Auxadi.



ACLARACIONES A LA PRESENTE EDICIÓN

.....

- El texto de la Ley 11/2009 es el vigente a 31 de diciembre de 2016 según texto consolidado publicado a tal fecha en la web del BOE: <http://www.boe.es/buscar/pdf/2009/BOE-A-2009-17000-consolidado.pdf>. Mencionar que el texto consolidado no tiene valor jurídico según nota del BOE¹.
- La Ley 11/2009 ha sufrido modificaciones desde su publicación en el BOE el 27 de octubre de 2009, con especial intensidad a través de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (BOE 28-12-2012). Este e-book toma en cuenta el texto normativo vigente a 3 de diciembre de 2016, sin distinguir las diversas versiones vigentes con anterioridad.
- Se mantienen las referencias legales realizadas por la Dirección General de Tributos en el redactado de sus consultas, sin perjuicio de que dichos preceptos puedan haber sido modificados o derogados a 3 de diciembre de 2016. En particular, la Disposición Adicional Undécima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS), establece que las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, se entenderán realizadas a los preceptos correspondientes de esta Ley. Por todo ello, debe procederse con la correspondiente cautela.
- Se incluyen las consultas de la Dirección General de Tributos relativas a la Ley 11/2009 publicadas en la base de datos de la web del Ministerio de Hacienda actualizada a 30 de junio de 2019: <http://petete.minhafp.gob.es/consultas/>
- Se han incorporado todas las consultas que incluyen el término SOCIMI en el campo 'texto libre' que se refieren tanto a aspectos de la citada Ley como a las SOCIMI en relación con otra normativa de carácter fiscal.
- No se ha realizado una selección de las preguntas planteadas a la Dirección General de Tributos, ni de sus contestaciones hasta la fecha según el mayor o menor grado de complejidad de las mismas.
- En cada artículo o, en su caso, apartado de la Ley se acompañan los comentarios más relevantes de las consultas para una mejor interpretación de los mismos. Los comentarios se transcriben literalmente, insertando, en algunos casos, la cuestión planteada o la descripción de los hechos para facilitar el entendimiento de la contestación. El subrayado es nuestro.
- Existen comentarios de las contestaciones de las consultas que son susceptibles de ser insertados en varios preceptos. En aras a la simplicidad del presente documento, en general, se ha optado su inserción en el artículo o apartado del mismo en que tenía más sentido introducirlo según el contexto de la propia consulta, evitando así duplicar menciones en todos aquellos preceptos a los que pudiera hacer referencia.

¹Los textos consolidados que la Agencia Estatal BOE ofrece, recogen el texto original de una norma y sus modificaciones y correcciones desde el inicio, teniendo carácter meramente informativo, careciendo de validez jurídica alguna. Para fines jurídicos deben utilizarse los textos tal y como se publican en el diario "Boletín Oficial del Estado".



- No se tienen en cuenta las consultas emitidas sobre las disposiciones transitorias, adicionales o finales de la Ley 11/2009 que no regulen aspectos relativos al régimen SOCIMI propiamente dicho.
- **ANEXO I.** Contiene dos listados de todas las consultas clasificados por:
 - Fechas: con indicación de los artículos de la Ley SOCIMI sobre los que versa principalmente cada consulta.
 - Tributos: con indicación de los artículos de la ley a la que hace referencia el texto de la propia consulta.
- Al final del Anexo I se ha incluido un cuadro desplegable que clasifica las consultas por tributo y artículo de la Ley al que hace referencia.
- Se recomienda acudir al texto completo de las consultas para un mejor entendimiento del criterio interpretativo de la Dirección General de Tributos.
- **ACCESO AL TEXTO ÍNTEGRO DE LA CONSULTA:** Puede acceder al texto íntegro de cada una de las consultas pinchando en el título de la misma en la parte del articulado de la Ley SOCIMI al que hace referencia o bien en los listados incluidos en el Anexo I. Puede descargar el e-book actualizado en: <https://www.auxadi.com/libreria-descargables/>
- El presente documento contiene información de carácter general y no constituye ni pretende constituir asesoramiento relativo a la materia sobre la que versa.

Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las
Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Jefatura del Estado

«BOE» núm. 259, de 27 de octubre de 2009 Referencia: BOE-A-2009-17000

TEXTO CONSOLIDADO

Última modificación: 3 de diciembre de 2016 A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

PREÁMBULO¹

I

La búsqueda de mejoras constantes en el bienestar de los ciudadanos requiere el impulso de nuevos modelos de inversión que proporcionen una respuesta adecuada a las necesidades constantes del mercado, con el objeto de mantener su dinamismo y minimizar los impactos negativos de los ciclos económicos, de manera que favorezca la continua integración económica de nuestro país en un entorno globalizado. El mercado inmobiliario es uno de los más desarrollados y maduros de las economías occidentales, y demanda con más intensidad medidas que permitan, en la medida de lo posible, proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias, al ser éste un mercado que participa en el Producto Interior Bruto de las economías avanzadas en un porcentaje alrededor del 10 por ciento, si bien en España ese porcentaje se incrementa hasta cerca del 16 por ciento.

La presente Ley pretende, así, establecer el marco jurídico necesario para las denominadas Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), sociedades que configuran un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario y, más en concreto, al mercado del alquiler. Las SOCIMI son sociedades cuya actividad principal es la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, incluyendo tanto viviendas, como locales comerciales, residencias, hoteles, garajes u oficinas, entre otros. Con el objeto de admitir la inversión indirecta, se permite que las SOCIMI participen en otras SOCIMI o bien en entidades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de beneficios exigidos para aquellas, residentes o no en territorio español, coticen o no en mercados regulados.

La creación de este nuevo tipo de sociedades mercantiles requiere establecer para las mismas ciertos requisitos relativos a la inversión patrimonial, a las rentas que dicha inversión genere y a la obligatoriedad de distribución de resultados, de manera que su cumplimiento permita a estas sociedades optar por la aplicación de un régimen fiscal especial. Así, la combinación de un régimen sustantivo específico conjuntamente con un régimen fiscal especial tiene como objetivos fundamentales, continuar con el impulso del mercado del alquiler en España, elevando su profesionalización, facilitar el acceso de los ciudadanos a la propiedad inmobiliaria, incrementar la competitividad en los mercados de valores

¹ Por su interés se acompaña en el Anexo II la parte del preámbulo correspondiente a las modificaciones de la Ley 11/2009 con ocasión de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica. <http://www.boe.es/buscar/pdf/2012/BOE-A-2012-15650-consolidado.pdf>



españoles y dinamizar el mercado inmobiliario, obteniendo el inversor una rentabilidad estable de la inversión en el capital de estas sociedades a través de la distribución obligatoria de los beneficios a sus accionistas.

II

El régimen fiscal especial de estas SOCIMI se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 18 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios. Se establece así, un régimen fiscal con unos efectos económicos similares a los existentes en el tradicional régimen de REITS (Real Estate Investment Trusts) en otros países, basados en una ausencia de tributación en la sociedad y la tributación efectiva en sede del socio.

Además, esta figura está preferentemente dirigida al pequeño y mediano accionista, haciendo asequible la inversión en activos inmobiliarios de manera profesional, con una cartera de activos diversificada y disfrutando desde el primer momento de una rentabilidad mínima al exigir una distribución de dividendos a la sociedad en un porcentaje muy significativo. Adicionalmente, con el objeto de garantizar la liquidez del inversor, se exige que estas sociedades coticen en mercados regulados, siendo este requisito esencial para la aplicación del régimen fiscal especial.

Por último, se establecen unas reglas especiales de entrada y salida de sociedades de este régimen especial, con el objeto de garantizar una adecuada tributación de las rentas que se generan, especialmente, en la transmisión de inmuebles que han pertenecido a la sociedad tanto en períodos impositivos en que ha tributado en este régimen especial como en períodos impositivos en que ha tributado en otro régimen fiscal.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

.....

1. La presente Ley tiene por objeto el establecimiento de las especialidades del régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, (en adelante, SOCIMI).

A los efectos de esta Ley tienen la consideración de SOCIMI aquellas sociedades anónimas cotizadas cuyo objeto social principal sea el establecido en el artículo 2 de la presente Ley y cumplan los demás requisitos establecidos en la misma. Estas sociedades podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

V5012-16. 18 noviembre 2016.

PREGUNTA: En caso de que la entidad SOCIMI no optase por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI:

2.1. Si seguiría obligada a distribuir dividendos a sus accionistas en la forma expuesta en el artículo 6 de la Ley 11/2009 o bien podrá acordar o no su distribución por el acuerdo voluntario de la junta de accionistas conforme a la normativa mercantil vigente.

2.2. Si podría mantener la denominación de Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario o SOCIMI, SA, manteniendo sus acciones admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil bajo esa denominación y manteniendo la naturaleza jurídica de SOCIMI a pesar de no haber optado, o por haber perdido el derecho a aplicar el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la misma.

(...)

CONTESTACIÓN: La Ley 11/2009 establece el marco jurídico de las SOCIMI, otorgando la consideración de SOCIMI a aquellas sociedades anónimas cotizadas cuyo objeto social principal sea el establecido

en el artículo 2 de dicha Ley y cumplan los demás requisitos establecidos en la misma. A su vez, permite que estas sociedades puedan optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley. En consecuencia, en la medida en que una sociedad anónima cotizada cuyo objeto social principal sea el establecido en el artículo 2 de la Ley 11/2009 y cumpla los demás requisitos establecidos en dicha Ley, tendrá la consideración de SOCIMI a los efectos de la misma.

Entre los requisitos que establece la Ley 11/2009, se encuentra el contenido en su artículo 6, relativo a la distribución de resultados. No obstante, este Centro Directivo no es competente para pronunciarse respecto de la denominación que debe tener la entidad que no opta por el régimen de SOCIMI, ni si está obligada a distribuir dividendos sin estar acogida al régimen fiscal especial.

2. Estas sociedades se registrarán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y por la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esta Ley.



Artículo 2. Objeto social de las SOCIMI.

.....

1. Las SOCIMI tendrán como objeto social principal:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

V2584-14. 2 octubre 2014.

De los datos aportados por la entidad consultante, el mantenimiento de edificios arrendados y la construcción de edificios para su arrendamiento no generan ingresos distintos a los propios del arrendamiento, por lo que se circunscriben en el ámbito de la actividad de promoción de bienes inmuebles para arrendar, siendo por tanto, válido que estas actividades sean ejercidas por la propia entidad consultante.

Igualmente, dichas actividades pueden ser ejercidas por sociedades filiales 100% de la entidad consultante.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta Ley.

Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de

otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de esta Ley.

V2214-10. 5 octubre 2010.

HECHOS: La entidad A es la sociedad matriz de un grupo de sociedades en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, que ostenta el 100% de las participaciones de la entidad B, sociedad que se dedica a la actividad de arrendamiento de locales de negocio, al igual que A, ambas residentes fiscales en España.

A está íntegramente participada por una sociedad en comandita simple francesa C, que a su vez, está participada en un 83% por un socio colectivo, D y en un 17% por un socio comanditario ambos residentes fiscales en Francia. El socio colectivo D tiene el mismo objeto social que las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y está admitida a cotización en Francia y acogida al régimen de las Société d'Investissement Immobilier Cotée, que establece una política de distribución de resultados similar al régimen español.

C tiene la consideración de entidad transparente en el Impuesto sobre Sociedades francés por lo que respecta al 83% de renta obtenida imputable al socio colectivo, mientras que el 17% restante tributa en sede de C. No obstante, se prevé que el socio comanditario abandone el accionariado de C, de manera que D pase a participar en el 100% de C.

CONTESTACIÓN: De acuerdo con el precepto transcrito, la entidad A podría encuadrarse dentro de aquellas entidades a que se refiere el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, por cuanto parece desprenderse que dicha entidad no está admitida a negociación en mercados regulados, de cumplir el resto de requisitos exigidos en dicha Ley 11/2009. De

lo que se desprende que la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 establece, entre otros requisitos, que A debe estar participada exclusivamente por otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere el artículo 2.1.b) de la citada Ley. Por tanto, el hecho de estar participada por la entidad C que no tiene la consideración de SOCIMI o de entidad no residente análoga en los términos previstos en la Ley, aún cuando esta entidad tenga la consideración de entidad en atribución de rentas y esté íntegramente participada por D, determina que no se cumple el citado requisito, lo que impediría que A pudiera aplicar el régimen fiscal especial previsto en aquella Ley.

No obstante, si por cualquier operación societaria que se realice, D pasa a participar directamente en el 100% de la entidad A, se entenderá cumplido el requisito señalado en el artículo 2.1.c) citado en relación con la condición del socio. Al respecto, la consultante manifiesta en el escrito de consulta que la entidad D tiene el mismo objeto social que las SOCIMI, está admitida a negociación en Francia y que está sometida a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, en particular se manifiesta que está obligada a distribuir el 85% de los beneficios obtenidos por la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles, el 100% de los dividendos recibidos de filiales que llevan a cabo una actividad inmobiliaria y el 50% de los beneficios procedentes de la transmisión de inmuebles y de participaciones de filiales que llevan a cabo una actividad inmobiliaria, de manera que en caso de incumplimiento de las obligaciones de distribución la sociedad D pierde su régimen fiscal especial pasando a tributar como cualquier sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades francés, de manera que en tal caso se entiende que se estaría cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009.

(...)

Por último, en relación con la entidad que debe ejercitar la opción por la aplicación

del régimen fiscal especial, el artículo 8 de la Ley 11/2009 establece que: "Las SOCIMI así como las entidades residentes en territorio español a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2, que cumplan los requisitos establecidos en esta Ley, podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en esta Ley, el cual también será de aplicación a sus socios. ..."

De lo que se deduce que la entidad que debe optar por la aplicación del régimen de SOCIMI es la entidad A, residente en territorio español.

V0535-11. 4 marzo 2011.

HECHOS: La entidad consultante A es filial 100% de una entidad H residente fiscal en Países Bajos y cuyas acciones están admitidas a negociación en el mercado regulado NYSE Euronext de Amsterdam. H es dominante de un grupo de sociedades dedicadas a la inversión inmobiliaria, y realiza la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana, centrándose fundamentalmente en centros comerciales. H se beneficia del régimen fiscal "Sociétés d'Investissements Cotées" (SIIC francés) y del régimen "Fiscal Investment Institution" (FBI holandés), regímenes fiscales condicionados a la efectiva distribución de la mayor parte de los beneficios obtenidos en el ejercicio y al cumplimiento de determinados requisitos, incluida la realización de una determinada actividad.

Por su parte, A no está ni podrá estar admitida a negociación en un mercado regulado, y su actividad es el arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana, fundamentalmente complejos de oficinas y naves de uso industrial y comercial.

La sociedad H va a modificar su objeto social de la siguiente manera: "La inversión en el capital principalmente a través de la adquisición directa o indirecta de bienes inmuebles para su arrendamiento de tal manera que se asegure que los riesgos se diversifican y con el fin de permitir a los accionistas participar en los beneficios." No



se puede hacer mención expresa a la naturaleza urbana de los inmuebles al no existir este término en el derecho holandés.

CONTESTACIÓN: Por tanto, teniendo en cuenta la estructura accionarial que se plantea, la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 en el caso de la entidad A requiere que la misma cumpla lo establecido en el artículo 2.1.c) y que H, entidad no residente, cumpla lo establecido en el artículo 2.1.b) de la misma Ley, esto es, una sociedad española no cotizada podrá aplicar el régimen SOCIMI si tiene por objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, está sometida a una política obligatoria de distribución de resultados como establece el artículo 6, cumple los requisitos de inversión y financiación ajena de los artículos 3 y 7 y además está íntegramente participada por una entidad no residente en España, cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, siempre que ésta tenga el mismo objeto social que las entidades españolas y cumpla los requisitos de distribución obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

En concreto, en relación con el objeto social que tiene la entidad H se plantea la modificación del mismo en los siguientes términos: La inversión en el capital – principalmente a través de la adquisición directa o indirecta de bienes inmuebles para su arrendamiento – de tal manera que se asegure que los riesgos se diversifican y con el fin de permitir a los accionistas participar en los beneficios. De los datos aportados en la consulta, se desprende que la legislación holandés obliga a que se lleve a cabo una actividad de inversión en capital, no siendo posible hacer una mención expresa a la "naturaleza urbana" de los bienes inmuebles, al no existir tal expresión en el derecho holandés. No obstante, el objeto social señalado se considera acorde con lo establecido en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009, teniendo en cuenta que H es una entidad sometida al FBI holandés de similares características al régimen fiscal español, y que su actividad principal consiste

en la adquisición o promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, o en la tenencia de participaciones de otras SOCIMI o entidades con el mismo objeto social, circunstancias de hecho que podrán ser objeto de comprobación por los órganos competentes.

De la misma manera, se considera cumplido el requisito previsto en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009, si la entidad H está sometida a una política obligatoria de distribución de resultados similar a la prevista en el artículo 6 de la Ley 11/2009. En concreto, se puede considerar que existe dicha similitud respecto a la política de distribución de resultados establecida tanto bajo el régimen FBI holandés como en el régimen SIIC francés.

(...)

Por último, aun cuando la Ley 11/2009 menciona las sociedades anónimas cotizadas, la letra c) del artículo 2.1 de la misma ha extendido el régimen fiscal especial previsto en la misma a aquellas otras entidades con características similares que no coticen y estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI, pudiendo encuadrarse en esta letra las sociedades de responsabilidad limitada españolas que cumplan los requisitos allí señalados.

V1345-12. 21 junio 2012. [Inciso del artículo 2.1.c) derogado]

La cuestión 5 planteada en el escrito de consulta se refiere a las filiales de una SOCIMI. En consecuencia, en la contestación a la presente cuestión, y en coherencia con el artículo 2.1 de la Ley 11/2009 transcrito, habrá de distinguirse:

- Las filiales a las que se refiere la letra b) de dicho artículo 2.1, es decir, otras SOCIMI u otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas.

En este caso, dado que el objeto social principal de las SOCIMI incluye, en la letra a) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, la promoción de bienes de naturaleza urbana

para su arrendamiento, una filial de este tipo podrá realizar dicha actividad.

- Las filiales a las que se refiere la letra c) de dicho artículo, es decir, otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión y financiación ajena a que se refieren los artículos 3 y 7 de la Ley 11/2009.

En este caso, la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 indica expresamente que su objeto social principal ha de ser la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento así como que no pueden realizar promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, por lo que una filial de este tipo no podrá realizar dicha actividad.

V2193-13. 4 julio 2013.

Dado que la nueva redacción dada al mencionado precepto por Ley 16/2012 ha suprimido la prohibición de realización de actividades de promoción inmobiliaria por parte de las entidades participadas por las SOCIMI, a que se refiere el artículo 2.1.c) de dicho texto legal, debe entenderse que dichas sociedades participadas podrán tener como objeto social principal la adquisición y/o promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

En el supuesto concreto planteado, tras la operación de escisión parcial financiera planteada, la sociedad N será titular, al 100%, del capital de las sociedades L, G y S. Cada una de dichas sociedades ha llevado a cabo la rehabilitación de un inmueble (hotel) para su explotación mediante arrendamiento.

Por tanto, en la medida en que la rehabilitación llevada a cabo por las sociedades L, G y S se haya realizado en los términos

establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y en la medida en que las participaciones representativas del capital social de dichas sociedades sean nominativas, y estén sometidas a la política de distribución de dividendos, prevista en el artículo 3 de la LSOCIMI, y cumplan los requisitos de inversión previstos en dicho precepto, podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial regulado en el artículo 9 de dicho texto legal.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

La sociedad X está participada al 100% por la sociedad H2, residente en Holanda, a su vez participada por la sociedad H1, residente igualmente en Holanda, la cual está, a su vez, participada íntegramente por la sociedad H, también residente en Holanda. Todas ellas forman parte de un grupo internacional del cual es matriz la sociedad francesa F, la cual tributa según el régimen francés de "Sociétés d'investissements immobiliers cotées" (SIIC) que se encuadra dentro de los regímenes conocidos como "Real Estate Investment Trust" (REIT).

(...)

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la LSOCIMI transcrita, se deduce que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de Socimis o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la LSOCIMI), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el art. 2.1.c) de la LSOCIMI) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, teniendo en cuenta que atendiendo a lo dispuesto en el artículo 9 LSOCIMI, una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (? 10%) en sede del socio, con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, configurándose como elemento esencial en dicho esquema la obligatoria distribución



de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, siendo por tanto esencial que dicho reparto de dividendos no se vea perjudicado por la interposición, dentro de la estructura societaria, de sociedades que pudieran diferir en el tiempo la percepción del dividendo por el socio último.

En virtud de lo anterior, la sociedad X no podrá optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, si sus participaciones no pertenecen, 100%, en dicha fecha a la sociedad SIIC francesa, entidad no residente asimilada a la SOCIMI, contemplada en el art. 2.1.b) de la LSOCIMI.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la LSOCIMI, previamente transcrito y analizado, la sociedad X (o, en su caso, la sociedad N), en la fecha de opción por el régimen fiscal especial, deberá estar íntegramente participada por sociedades que tengan la consideración de SOCIMIs o por entidades, no residentes en territorio español asimiladas a las SOCIMIs, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios (artículo 2.1.b) LSOCIMI).

En el supuesto concreto planteado, con carácter previo a la solicitud por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs, la entidad consultante manifiesta que se llevarán a cabo las operaciones de restructuración necesarias para que la sociedad F, residente fiscal en Francia, sometida al régimen de “Sociétés d’investissements immobiliers cotées” (en adelante, SIIC), sea titular, al 100%, de las participaciones de la sociedad X (o N).

Adicionalmente, la consultante manifiesta que la sociedad F tiene como objeto social principal la adquisición y promoción de

inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades que, directa o indirectamente tienen un objeto social similar o relacionado con dicho objeto social. F está obligada a distribuir, anualmente el 85% de los beneficios exentos de gravamen, así como el 50% de las ganancias de capital y el 100% de los dividendos percibidos de sus filiales. Algunas de las filiales de la sociedad F no están obligadas, legal o estatutariamente, a distribuir dividendos.

(...)

De lo anterior se desprende que la sociedad francesa F cumple lo dispuesto en el artículo 2.1.b) de la LSOCIMI, en la medida en que se trata de una sociedad cotizada en dos mercados regulados de la UE (Francia y Países Bajos) cuyo objeto social coincide con el previsto en el artículo 2.1.a) de la misma Ley y la política de distribución de dividendos exigida, legal o estatutariamente, a la sociedad F es similar a la prevista en el artículo 6 de la LSOCIMI y ello con independencia de cuál sea el objeto social de las filiales de la sociedad F y de la política de distribución de dividendos de dichas filiales, en la medida en que la canalización del dividendo distribuido por la sociedad X (o, en su caso, la sociedad N), a sus socios últimos queda garantizada a través de la sociedad F.

Por el contrario, los requisitos previstos en el artículo 2.1, apartados b) y c) de la LSOCIMI, relativos al objeto social principal y a la política de distribución de dividendos de las filiales no cotizadas, atendiendo a la finalidad del régimen fiscal especial de SOCIMI, cual es configurar un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, así como a su configuración actual, previamente analizada, deben considerarse como requisitos esenciales, por lo que deben cumplirse en la fecha del ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial. Del mismo modo, el carácter nominativo de

las acciones de las entidades previstas en el artículo 2.1, apartados b) y c) de la Ley, o al menos, la identificabilidad de más del 95% de sus socios, en los términos analizados en el punto 4 de la presente consulta, debe garantizarse en la fecha del ejercicio de la opción. Finalmente, en dicha fecha la titularidad de las acciones de dichas entidades filiales no cotizadas, reguladas en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009 deberá corresponder, íntegramente, a una o varias SOCIMIS o a una o varias entidades no residentes asimiladas a las SOCIMIS previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley, tal y como fue analizado en el punto primero de la presente consulta.

V2760-13. 19 septiembre 2013.

La entidad consultante está participada al 80,58% por una sociedad holandesa y al 19,42% por una sociedad francesa, las cuales, a su vez, están íntegramente participadas por otra sociedad holandesa H que tributa según el régimen fiscal holandés denominado "fiscale beleggingsinstelling" (FBI), que se encuadra dentro de los regímenes conocidos como "Real Estate Investment Trust" (en adelante, REIT), y cuyas acciones cotizan en la Bolsa de Ámsterdam.

(...)

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la LSOCIMI transcrita, se deduce que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de SOCIMI o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la LSOCIMI), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la LSOCIMI) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, teniendo en cuenta que atendiendo a lo dispuesto en el artículo 9 de la LSOCIMI, una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (? 10%) en sede

del socio, con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, configurándose como elemento esencial en dicho esquema la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, siendo por tanto esencial que dicho reparto de dividendos no se vea perjudicado por la interposición, dentro de la estructura societaria, de sociedades que pudieran diferir en el tiempo la percepción del dividendo por el socio último.

En virtud de lo anterior, la sociedad consultante no podrá optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, si sus participaciones no pertenecen, 100%, en dicha fecha a la sociedad holandesa H, entidad no residente asimilada a la SOCIMI, contemplada en el artículo 2.1.b) de la LSOCIMI.

(...)

Por tanto, la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 en el caso de la entidad consultante, requiere que la misma cumpla lo establecido en el artículo 2.1.c) de dicha Ley, y que la sociedad holandesa H, entidad no residente, cumpla lo establecido en el artículo 2.1.b) de la misma Ley, esto es, la entidad consultante, sociedad española no cotizada podrá optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI si tiene por objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, está sometida a una política obligatoria de distribución de beneficios como establece su artículo 6, cumple los requisitos de inversión de su artículo 3 y además está íntegramente participada por la sociedad holandesa H, entidad no residente en España, cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, siempre que ésta tenga el mismo objeto social que las entidades españolas y cumpla los requisitos de distribución obligatoria, legal o estatutaria, de beneficios.



(...)

De los datos aportados en el escrito de consulta puede considerarse el objeto social de la sociedad holandesa H acorde con lo establecido en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009, teniendo en cuenta que la sociedad holandesa H es una entidad sometida al régimen FBI holandés de similares características al régimen fiscal especial español, y que su objeto social principal es la inversión en activos, refiriéndose las inversiones, principalmente, a la inversión directa e indirecta en inmuebles para su arrendamiento, circunstancias de hecho que podrán ser objeto de comprobación por los órganos competentes.

De la misma manera, se considera cumplido el requisito previsto en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009, si la sociedad holandesa H está sometida a una política obligatoria de distribución de resultados similar a la prevista en el artículo 6 de la Ley 11/2009. En concreto, se puede considerar que existe dicha similitud respecto a la política de distribución de resultados establecida bajo el régimen FBI holandés.

El hecho de que algunas de las filiales de la sociedad holandesa H en otros países no tengan obligación de distribuir sus beneficios no perjudica el cumplimiento del requisito relativo a la política similar de distribución de beneficios a la de las SOCIMI.

De acuerdo con dicho artículo 2.1.c), la entidad consultante, entre otros requisitos, no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades.

Por tanto, será necesario que la entidad consultante no posea participaciones en el capital de otras entidades en la fecha en que opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, por cuanto, como ya se ha señalado, la organización societaria de la actividad inmobiliaria constituye un requisito sine qua non, para la aplicación del régimen fiscal especial.

V0112-14. 20 enero 2014.

La sociedad A plantea acogerse al régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante LSOCIMI), siendo, no obstante, su sociedad matriz K, residente en Holanda, la que cotizará en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en Holanda.

(...)

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 y 2.1.c) de la LSOCIMI, podrán aplicar el régimen fiscal especial aquellas entidades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, tengan por objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas a un régimen similar que aquellas, en relación con la política obligatoria de distribución de dividendos y cumplan los requisitos de inversión referidos en el artículo 3 de la misma Ley. Por tanto, en el presente supuesto, la aplicación del régimen fiscal especial no requiere la transformación de la sociedad A en sociedad anónima, pudiendo tener la forma jurídica de sociedad de responsabilidad limitada.

Adicionalmente, debe entenderse que a las sociedades previstas en el artículo 2.1.c) de la Ley no les resultan de aplicación los requisitos en términos de capital y denominación social, recogidos en el artículo 5 de la LSOCIMI, por lo que la sociedad A no deberá tampoco modificar su denominación social ni incrementar su cifra de capital social a efectos de optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

Se plantea si la sociedad K, socio único de A, que cotizará en un mercado regulado o en un sistema de negociación multilateral en Holanda, debe quedar sometida en el Estado de residencia (Países Bajos) a un régimen fiscal similar al régimen de SOCIMI o si bastará con que adapte sus estatutos

sociales a lo dispuesto en el artículo 2.1.b) de la Ley, en términos de objeto social y política de distribución de dividendos.

La entidad consultante A podrá optar por la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI en la medida en que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la LSOCIMI, previamente transcrito, la sociedad K, socio único de A, tenga similar objeto social al correspondiente a una SOCIMI y esté sometida a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos, resultando irrelevante el régimen de tributación efectiva al que se vea sometido la sociedad K en los Países Bajos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la LSOCIMI transcrita, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de Socimis o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la LSOCIMI) y en términos de no participación en el capital de otras entidades, se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (en este caso la sociedad consultante A) (prevista en el art. 2.1.c) de la LSOCIMI) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI. A estos efectos, debe entenderse que el artículo 2 de la LSOCIMI establece elementos esenciales configuradores del régimen, que no pueden encontrarse excepcionados por el plazo previsto en la disposición transitoria primera de dicha Ley.

En virtud de lo anterior, la sociedad A no podrá optar por la aplicación del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, si ostenta participaciones en otras entidades (X) en la fecha en que ejercite dicha opción, dado que la organización societaria de la actividad inmobiliaria constituye un requisito *sine quanon* para la aplicación del régimen especial de SOCIMI. No obstante, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 13 de la LSOCIMI, en caso de incumplimiento del citado requisito, si se repone la causa

que determinó el incumplimiento en el ejercicio siguiente, esto es, la entidad A deja de tener la participación en la entidad X, no se perderá la aplicación del régimen fiscal especial, al haberse subsanado el incumplimiento que determinaría la inaplicación del régimen.

Respecto a la posibilidad de cumplir determinados requisitos por parte de la sociedad consultante y de su sociedad matriz (K), en el período transitorio de dos años, cabe señalar lo siguiente:

a) La modificación estatutaria en sede de la sociedad K, con el fin de adaptar su objeto social y su política de distribución de dividendos, a lo dispuesto en el artículo 2.1.b) de la LSOCIMI, debe llevarse a cabo con anterioridad al ejercicio de la opción por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

En efecto, los requisitos previstos en el artículo 2.1.b) de la LSOCIMI, relativos al objeto social principal y a la política de distribución de dividendos de la sociedad K, atendiendo a la finalidad del régimen fiscal especial de SOCIMI, cual es configurar un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario y, más particularmente, al mercado de alquiler, así como a su configuración actual, caracterizada por aplicar una tributación nula en sede de la sociedad siempre y cuando exista una tributación mínima (al menos el 10%) en sede del socio (tratándose de socios con participaciones significativas, de al menos un 5%) de la SOCIMI, deben considerarse como requisitos esenciales, por lo que deben cumplirse en la fecha del ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.

b) Negociación de las participaciones de la sociedad K en un mercado regulado o en un sistema de negociación multilateral en Países Bajos: dicho requisito puede ser cumplido durante el período transitorio de dos años, a contar desde la fecha de ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.



(...)

c) Distribución de dividendos por parte de la sociedad consultante. La distribución de dividendos por parte de la sociedad consultante deberá realizarse con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 de la LSOCIMI desde el primer período impositivo en que resulte de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, es decir, en el supuesto concreto planteado desde el propio período 2013/2014, con arreglo a lo estatutariamente establecido.

V0346-14. 11 febrero 2014.

La entidad consultante es una sociedad anónima, de nueva creación, que desarrollará la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles y que pretende acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante LSOCIMI).

La nueva sociedad X optará por la aplicación del mencionado régimen especial con anterioridad a 30 de septiembre de 2014 con el fin de que dicho régimen resulte de aplicación a partir de 1 de enero de 2014.

(...)

En virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, las SOCIMI (o entidades extranjeras asimilas a las SOCIMI previstas en el artículo 2.1.b) de la LSOCIMI) pueden participar en entidades, residentes o no territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la LSOCIMI. Dichas entidades participadas no pueden participar, a su vez, en el capital de otras sociedades. Tratándose de entidades residentes en territorio español, dichas entidades podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial

de SOCIMI, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009.

En virtud de lo anterior, la sociedad X, por sí misma o junto con otras SOCIMI (o entidades previstas en el artículo 2.1.b) de la LSOCIMI) podrán participar en entidades filiales que cumplan lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la Ley. A su vez, estas últimas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI en la medida en que sean entidades residentes en territorio español, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley.

V1533-14. 11 junio 2014.

Asimismo, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de SOCIMI o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de lo anterior, en el supuesto previsto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, con carácter general una sociedad no podría optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, si sus participaciones no pertenecieran, al 100%, en dicha fecha a una SOCIMI o entidad no residente asimilada a la SOCIMI, contemplada en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009.

No obstante, en el caso concreto planteado, la entidad consultante optó por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009, con fecha 25 de septiembre de 2013, como SOCIMI, en virtud del artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009 y efectos desde el 1 de enero del mismo ejercicio, como una sociedad cuyas acciones iban a estar admitidas a negociación en el MAB, considerándose este requisito de negociación en mercados regulados, como acaba de indicarse, un requisito que no ha de cumplirse

necesariamente con carácter previo al ejercicio de la opción por el régimen especial, sino que, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podría cumplirse en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

Como consecuencia de los hechos acaecidos con posterioridad a la opción por el régimen especial, se va a producir la adquisición del 100% de las acciones de la entidad consultante por parte de NUEVA SOCIMI descartándose, por tanto, la negociación en el MAB de las propias acciones de la entidad consultante, sin perjuicio de la aplicación por parte de la entidad consultante del régimen tributario especial de la Ley 11/2009 en virtud de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009.

En este caso concreto planteado, y teniendo en cuenta la cronología de los hechos que han ido produciéndose, debe entenderse que el hecho de que en el momento de que la entidad consultante optara por la aplicación del régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009 en virtud del artículo 2.1.b) de dicha Ley, no impedirá la aplicación de dicho régimen cuando finalmente la consultante se defina como una de las previstas en el artículo 2.1.c) del mismo texto. No obstante, teniendo en cuenta que, de acuerdo con esta nueva estructura empresarial la entidad consultante debiera estar íntegramente participada por una SOCIMI o entidad análoga, procede de aplicación lo dispuesto en el artículo 13 de la LSOCIMI, según el cual, en caso de incumplimiento del citado requisito, si se repone la causa que determinó el incumplimiento en el ejercicio siguiente, esto es, la entidad consultante está íntegramente participada por NUEVA SOCIMI en el ejercicio siguiente, no se pierde la aplicación del régimen fiscal especial, al haberse subsanado el incumplimiento que determinaría la inaplicación del régimen.

En conclusión, procederá la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la

Ley 11/2009 respecto de la entidad consultante si está íntegramente participada por NUEVA SOCIMI en el ejercicio 2014 y si NUEVA SOCIMI es una entidad cotizada en un mercado regulado, de acuerdo con la disposición transitoria primera, antes de que transcurran dos años desde la fecha de opción por aplicar el régimen especial por parte de la entidad consultante.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de SOCIMI o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de lo anterior, en el supuesto previsto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, con carácter general una sociedad no podría optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, si sus participaciones no pertenecieran, al 100%, en dicha fecha a una SOCIMI o entidad no residente asimilada a la SOCIMI, contemplada en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009.

No obstante, en el caso concreto planteado, la sociedad consultante optó por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009, previsiblemente antes del 30 de septiembre de 2014, como SOCIMI, en virtud del artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009 y efectos desde el 1 de enero del mismo ejercicio, como una sociedad cuyas acciones iban a estar admitidas a negociación, considerándose este requisito de negociación en mercados regulados, como acaba de indicarse, un requisito que no ha de cumplirse necesariamente con carácter previo al ejercicio de la opción por el régimen fiscal especial, sino que, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley



11/2009, podría cumplirse en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

No obstante, en la presente cuestión se plantea la posibilidad de que posteriormente cambie el accionista de la sociedad por una entidad no residente de naturaleza análoga a la SOCIMI, sustituyendo su salida a cotización.

En este caso concreto planteado, y teniendo en cuenta la cronología de los hechos que han ido produciéndose, debe entenderse que el hecho de que en el momento de que la entidad consultante optara por la aplicación del régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009 en virtud del artículo 2.1.b) de dicha Ley, no impedirá la aplicación de dicho régimen cuando finalmente la consultante se defina como una de las previstas en el artículo 2.1.c) del mismo texto. No obstante, teniendo en cuenta que, de acuerdo con esta nueva estructura empresarial la entidad consultante debiera estar íntegramente participada por una SOCIMI o entidad análoga, procede de aplicación lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 11/2009, según el cual, en caso de incumplimiento del citado requisito, si se repone la causa que determinó el incumplimiento en el ejercicio siguiente, esto es, la entidad consultante está íntegramente participada por una entidad en los términos del artículo 2.1.c) en el ejercicio siguiente, no se pierde la aplicación del régimen fiscal especial, al haberse subsanado el incumplimiento que determinaría la inaplicación del régimen.

En conclusión, procederá la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 respecto de la entidad consultante si está íntegramente participada por una entidad no residente en territorio español que tenga el mismo objeto social que las SOCIMI y que esté sometida a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios en el ejercicio 2014 y si tal entidad es una entidad cotizada en un mercado regulado, de acuerdo con la disposición transitoria primera, antes de

que transcurran dos años desde la fecha de opción por aplicar el régimen fiscal especial por parte de la entidad consultante.

V1990-15. 25 junio 2015. (Cambio de criterio por V0533-16)

Asimismo, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de SOCIMI o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de lo anterior, en el supuesto previsto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, con carácter general una sociedad no podría optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, si sus participaciones no pertenecieran, al 100%, en dicha fecha a una SOCIMI o entidad no residente asimilada a la SOCIMI, contemplada en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009. No obstante lo anterior, el artículo 13 de la Ley 11/2009 dispone que, en caso de incumplimiento del citado requisito, si se repone la causa que determinó el incumplimiento en el ejercicio siguiente, no se pierde la aplicación del régimen fiscal especial, al haberse subsanado el incumplimiento que determinaría la inaplicación del régimen.

En el caso concreto planteado, la entidad Y optó, en el ejercicio 2013, por la aplicación del régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009 en virtud del artículo 2.1.a) de dicha Ley, no encontrándose cotizada en un mercado regulado en ese momento. Posteriormente, en el ejercicio 2015, la entidad Y pasará a estar íntegramente participada por X, entidad no residente asimilada a las SOCIMI.

El hecho de que la entidad Y optara por la aplicación del régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009, en virtud del artículo 2.1.a) de dicha Ley, no impediría la aplicación de dicho

régimen en virtud del artículo 2.1.c) del mismo texto, siempre que la mencionada adquisición por parte de X, entidad no residente asimilada a las SOCIMI, se hubiera producido en el ejercicio siguiente, en los términos del artículo 13 de la Ley 11/2009.

No obstante, como en el presente caso la causa de incumplimiento no se repone en el siguiente ejercicio, ni las acciones de la entidad Y se negocian en un mercado regulado en el plazo de dos años desde la opción por el régimen especial, se producirán los efectos de la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009. Así, tal y como establece la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, el incumplimiento de los requisitos supondrá que la entidad pase a tributar por el régimen general a partir del período impositivo en que se manifieste el incumplimiento. Adicionalmente, deberá ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

V2433-15. 30 julio 2015.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, se deduce que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de SOCIMI o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión

de la distribución de dividendos al mismo, configurándose como elemento esencial en dicho esquema la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, siendo por tanto esencial que dicho reparto de dividendos no se vea perjudicado por la interposición, dentro de la estructura societaria, de sociedades que pudieran diferir en el tiempo la percepción del dividendo por el socio último.

En virtud de lo anterior, en el supuesto previsto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, con carácter general una sociedad no podría optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, si sus participaciones no pertenecieran, al 100%, en dicha fecha a una SOCIMI o entidad no residente asimilada a la SOCIMI, contemplada en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009.

No obstante, en el caso concreto planteado, la sociedad B optó por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009, con fecha 30 de septiembre de 2013, como SOCIMI, en virtud del artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009 (se supone a estos efectos que su objeto social principal es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento) y efectos desde el 1 de enero del mismo ejercicio, como una sociedad cuyas acciones iban a estar admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), considerándose este requisito de negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación, un requisito que no ha de cumplirse necesariamente con carácter previo al ejercicio de la opción por el régimen especial, sino que, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podría cumplirse en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

Como consecuencia de los hechos acaecidos con posterioridad a la opción por el régimen especial, se ha producido la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad B por parte de la sociedad A descartándose, por tanto, la negociación en el



MAB de las propias acciones de la sociedad B, sin perjuicio de la aplicación por parte de la sociedad B del régimen tributario especial de la Ley 11/2009 en virtud de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009.

La sociedad A tiene intención de ejercitar la opción por la aplicación del régimen de SOCIMI antes del 30 de septiembre de 2015, con el fin de que resulte de aplicación desde el 1 de enero de 2015, estando prevista la admisión a cotización de sus acciones en los mismos términos y plazo aplicables a la sociedad B (dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por la aplicación del régimen SOCIMI por la sociedad B).

En este caso concreto planteado, y teniendo en cuenta la cronología de los hechos que han ido produciéndose, debe entenderse que el hecho de que en el momento de que la sociedad B optara por la aplicación del régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009 en virtud del artículo 2.1.a) de dicha Ley, no impedirá la aplicación de dicho régimen cuando finalmente la consultante se defina como una de las previstas en el artículo 2.1.c) del mismo texto. De acuerdo con esta nueva estructura empresarial, la sociedad B debiera estar íntegramente participada por una SOCIMI o entidad análoga. Sin embargo, no se considera que dicho requisito debiera haberse exigido necesariamente, como sucede con carácter general, en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, pues en dicha fecha, la sociedad B optó como una SOCIMI que tendría como objeto social principal uno de los previstos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, y cuyas acciones iban a estar admitidas a negociación en el MAB, habiéndose producido por una circunstancia sobrevenida su adquisición por parte de la sociedad A de manera que la sociedad B va a pasar a ser una entidad de las previstas en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009 y su cotización pasaría a ser indirecta mediante la admisión a cotización de las acciones de la sociedad A.

Teniendo en cuenta la cronología de hechos, que la adquisición de la entidad B por parte de A se produce de manera sobrevenida, procederá la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 respecto de la sociedad B si está íntegramente participada por la sociedad A y si la sociedad A es una entidad cotizada en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, de acuerdo con la disposición transitoria primera, antes de que, para ambas circunstancias, transcurran dos años desde la fecha de opción por la aplicación del régimen especial por parte de la sociedad B, por cuanto no se observa el incumplimiento de ningún requisito sustancial configurador del régimen fiscal especial, como es el objeto social de la entidad, en cuanto a que el mismo es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la obligatoria política de distribución de dividendos.

V3766-15. 30 noviembre 2015.

La sociedad S es una sociedad española constituida en 2012. Su ejercicio social coincide con el año natural. Con fecha 9 de agosto de 2013 comunicó su opción por el régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, encontrándose actualmente en la fase final del proceso de admisión de sus acciones a negociación en un mercado regulado.

(...)

Por otro lado, la sociedad S se plantea adquirir, durante 2015, el 100% del capital en otras entidades que actualmente vienen aplicando el régimen fiscal especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

(...)

En caso de que las entidades acogidas al régimen especial de entidades dedicadas al

arrendamiento de vivienda no optaran por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, podrían computar como activos aptos a efectos del cumplimiento del requisito de inversión de la sociedad S en la medida que tuvieran la consideración de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. A la vista de dicho apartado, las citadas entidades podrían entenderse comprendidas en la letra c) del mismo, en la medida en que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009; no tengan participaciones en el capital de otras entidades; las participaciones representativas de su capital sean nominativas; y la totalidad de su capital perteneciera a la sociedad S. Dicha letra c) recoge la posibilidad de que estas entidades, que fueran residentes en territorio español, puedan optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 11/2009, pero no lo exige obligatoriamente.

V0533-16. 9 febrero 2016. (Cambio de criterio respecto a V1990-15)

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, se deduce que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de SOCIMI o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación

significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, configurándose como elemento esencial en dicho esquema la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, siendo por tanto esencial que dicho reparto de dividendos no se vea perjudicado por la interposición, dentro de la estructura societaria, de sociedades que pudieran diferir en el tiempo la percepción del dividendo por el socio último.

En virtud de lo anterior, en el supuesto previsto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, con carácter general una sociedad no podría optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, si sus participaciones no pertenecieran, al 100%, en dicha fecha a una SOCIMI o entidad no residente asimilada a la SOCIMI, contemplada en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009.

No obstante, en el caso concreto planteado, la sociedad Y optó por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009, con fecha 28 de junio de 2013, como SOCIMI, en virtud del artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009 y efectos desde el 1 de enero del mismo ejercicio, como una sociedad cuyas acciones iban a estar admitidas a negociación, considerándose este requisito de negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación, un requisito que no ha de cumplirse necesariamente con carácter previo al ejercicio de la opción por el régimen especial, sino que, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podría cumplirse en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Como consecuencia de los hechos acaecidos con posterioridad a la opción por el régimen especial, se ha producido la adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Y por parte de la entidad X sin que se hubiera producido la negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación de las propias acciones de la sociedad Y, sin perjuicio de la aplicación por parte de la sociedad Y del régimen tributario especial de la Ley 11/2009 en virtud de



lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009.

Según se manifiesta en el escrito de consulta, la entidad X es una sociedad francesa cotizada acogida a un régimen similar al de las SOCIMI.

En este caso concreto planteado, y teniendo en cuenta la cronología de los hechos que han ido produciéndose, debe entenderse que el hecho de que en el momento de que la sociedad Y optara por la aplicación del régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009 en virtud del artículo 2.1.a) de dicha Ley, no impedirá la aplicación de dicho régimen cuando finalmente la sociedad Y se defina como una de las previstas en el artículo 2.1.c) del mismo texto. De acuerdo con esta nueva estructura empresarial, la sociedad Y debiera estar íntegramente participada por una SOCIMI o entidad análoga. Sin embargo, no se considera que dicho requisito debiera haberse exigido necesariamente, como sucede con carácter general, en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, pues en dicha fecha, la sociedad Y optó como una SOCIMI que tendría como objeto social principal uno de los previstos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, y cuyas acciones iban a estar admitidas a negociación en un mercado regulado, habiéndose producido por una circunstancia sobrevenida su adquisición por parte de la entidad X de manera que la sociedad Y va a pasar a ser una entidad de las previstas en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009 y su cotización pasaría a ser indirecta mediante la admisión a cotización de las acciones de la entidad X.

Teniendo en cuenta la cronología de hechos, que la adquisición de la sociedad Y por parte de la entidad X se produce de manera sobrevenida, procederá la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 respecto de la sociedad Y si está íntegramente participada por la entidad X y

si la entidad X es una entidad cotizada en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, de acuerdo con la disposición transitoria primera, antes de que para ambas circunstancias, transcurran dos años desde la fecha de opción por la aplicación del régimen especial por parte de la sociedad Y, por cuanto no se observa el incumplimiento de ningún requisito sustancial configurador del régimen fiscal especial, como es el objeto social de la entidad, en cuanto a que el mismo es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la obligatoria política de distribución de dividendos.

Asimismo, en este caso, la entidad Y podrá regularizar su situación tributaria a través de la rectificación de las autoliquidaciones.

V1905-16. 29 abril 2016.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, se deduce que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de SOCIMI o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, configurándose como elemento esencial en dicho esquema la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, siendo por tanto esencial que dicho reparto de dividendos no se vea perjudicado por la interposición, dentro de la estructura societaria, de sociedades que pudieran diferir en el tiempo la percepción del dividendo por el socio último.

En virtud de lo anterior, en el supuesto previsto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, con carácter general una sociedad no podría optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, si sus participaciones no pertenecieran, al 100%, en dicha fecha a una SOCIMI o entidad no residente asimilada a la SOCIMI, contemplada en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009.

No obstante, en el caso concreto planteado, la sociedad A optó por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009, con fecha 7 de mayo de 2014, en virtud del artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009, como una sociedad cuyas acciones iban a estar admitidas a negociación, considerándose este requisito de negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación, un requisito que no ha de cumplirse necesariamente con carácter previo al ejercicio de la opción por el régimen especial, sino que, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podría cumplirse en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción, esto es, hasta el 7 de mayo de 2016.

Como consecuencia de los datos señalados en el escrito de consulta, la entidad A no va a cotizar por cuanto su socio único, la entidad H, va a acogerse al régimen de SOCIMI, siendo H una entidad cotizada, de manera que ya no resultaría necesaria la admisión a cotización de aquella.

En este caso concreto planteado, y teniendo en cuenta la cronología de los hechos que han ido produciéndose, debe entenderse que el hecho de que en el momento de que la sociedad A optara por la aplicación del régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009 en virtud del artículo 2.1.a) de dicha Ley, no impedirá la aplicación de dicho régimen cuando finalmente la sociedad A se defina como una de las previstas en el artículo 2.1.c) del mismo texto. De acuerdo con esta nueva estructura empresarial, la sociedad A debiera estar

íntegramente participada por una SOCIMI o entidad análoga. Sin embargo, no se considera que dicho requisito debiera haberse exigido necesariamente, como sucede con carácter general, en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, pues en dicha fecha, la sociedad A optó como una SOCIMI que tendría como objeto social principal uno de los previstos en el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, y cuyas acciones iban a estar admitidas a negociación en un mercado regulado, habiéndose producido, por una circunstancia sobrevenida, la opción por dicho régimen por parte de la entidad H de manera que la sociedad A va a pasar a ser una entidad de las previstas en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009 y su cotización pasaría a ser indirecta mediante la admisión a cotización de las acciones de la entidad H.

Teniendo en cuenta que H participa íntegramente en A y que H va a optar por el régimen de SOCIMI antes de 7 de mayo de 2016, no se producirá ningún incumplimiento respecto al requisito de cotización exigido en el artículo 4 de la LSOCIMI por cuanto la entidad A está íntegramente participada por la entidad H, teniendo en cuenta que H es una entidad cotizada en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, de acuerdo con la disposición transitoria primera, siempre que H opte por el régimen de SOCIMI antes de que transcurran dos años desde la fecha de opción por la aplicación del régimen especial por parte de la sociedad A (en este caso, antes de 7 de mayo de 2016). Asimismo, dado que A adquiere la condición de entidad a la que se refiere el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, será necesario que, al menos en la fecha en que la entidad H opte por el régimen de SOCIMI, A no posea participaciones en el capital de otras entidades. Cumpliéndose ambas circunstancias, respecto a la opción de cotización por parte de H y la no tenencia de participaciones por parte de A de acuerdo con lo indicado, no se observa el incumplimiento de ningún requisito



sustancial configurador del régimen fiscal especial, entendiendo que se mantienen las condiciones necesarias para su aplicación.

V1975-16. 9 mayo 2016.

La entidad consultante (X) es una sociedad cotizada que optó en tiempo y forma por la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley 11/2009.

X está contemplando la posible adquisición de una participación del 100% en un "Fundo de Inversión Inmobiliario de subscrição particular" (fundo), constituido y domiciliado en Portugal y sujeto a la Ley portuguesa 16/2015, que traspone parcialmente las Directivas 2011/61/UE y 2013/14/UE. Este "fundo" es un patrimonio sin personalidad jurídica titular de una serie de inmuebles en alquiler situados en Portugal, y está gestionado por una entidad gestora en Portugal debidamente autorizada. El "fundo" está sujeto al Impuesto sobre Sociedades en Portugal, aunque determinadas categorías de renta, tales como rentas inmobiliarias y plusvalías derivadas de la renta del activo inmobiliario, quedan excluidas de su base imponible, lo que supone una efectiva exención de las mismas.

(...)

La letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 exige que estas entidades tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta Ley. Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas de su capital deberán ser nominativas, y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) de este apartado 1 del artículo 2. Finalmente, el apartado 2 del mismo artículo exige que las entidades no residentes deben

residir en un país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria.

Los datos de la consulta no aportan información suficiente para que este Centro Directivo pueda valorar el cumplimiento de los requisitos referidos. No obstante, en la medida en que el "fundo" realice las adaptaciones necesarias de tal forma que cumpla la totalidad de requisitos señalados con anterioridad, será una inversión apta a los efectos de la aplicación del régimen fiscal especial a la entidad consultante. Para responder a las siguientes cuestiones se parte de la presunción de que el "fundo" cumple con los requisitos mencionados.

V4961-16. 15 noviembre 2016.

La entidad consultante es una sociedad española constituida el 11 de febrero de 2016 con el propósito de adquirir la propiedad de tres inmuebles de naturaleza urbana situados en territorio español para ser posteriormente cedidos en arrendamiento a una cadena de distribución minorista no vinculada con la sociedad que los utilizará como tienda abierta al público.

Su objeto social es la adquisición, enajenación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Adicionalmente podrá desarrollar otras actividades accesorias entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La consultante está íntegramente participada por una sociedad A, residente fiscal en Bélgica, constituida bajo la forma jurídica de "société en commandite par actions". De acuerdo con la legislación belga, A es una sociedad regulada dentro del marco legal de las "Regulated Real Estate Companies" (RREC) también conocidas como "Sociétés Immobilières Réglementée" / "Gereguleerde Vastgoedvennootschap".

La consultante pretende acogerse al régimen especial de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos 1 de enero de 2016, para lo cual, con carácter previo al 30 de septiembre de 2016, prevé adoptar los acuerdos y realizar las comunicaciones a que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009. Pretende aplicar el régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) como una entidad de las referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

(...)

Según se manifiesta en el escrito de consulta, el objeto social de A comprende la puesta a disposición de los usuarios del mercado inmobiliario de bienes inmuebles de naturaleza urbana incluyendo toda actividad relativa a los mismos como la construcción, rehabilitación y renovación de los inmuebles que tiene en cartera así como el desarrollo, adquisición, venta, gestión de dichos bienes y, según el caso y con los límites establecidos en la normativa belga, la tenencia de "real estate certificates" y participaciones mayoritarias en sociedades y fondos de inversión inmobiliaria.

Por otra parte, en el escrito de consulta se manifiesta que, entre las obligaciones y restricciones que derivan de su condición de "Regulated Real Estate Companies" (RREC) belga, A debe cumplir determinados requisitos verificados por las autoridades belgas en relación con la actividad inmobiliaria; debe seguir una estrategia de negocio que le permita mantener sus bienes inmuebles en el largo plazo con el objeto de una gestión activa de los mismos; y no puede operar como promotor inmobiliario excepto en situaciones ocasionales.

De esta información parece desprenderse que la sociedad belga A tiene como objeto social principal una determinada actividad inmobiliaria en la que no consta que los bienes inmuebles de naturaleza urbana

que adquiera o promueva se destinen a su arrendamiento.

En consecuencia, no se considera que el objeto social principal de la sociedad belga A se considere acorde con lo establecido en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009.

Dado que la sociedad belga A no cumple el requisito previsto en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009 relativo a su objeto social principal, no se considera procedente analizar las cuestiones planteadas en el escrito de consulta respecto a su política de distribución de dividendos o al carácter nominativo de sus acciones.

(...)

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, se deduce que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de SOCIMI o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, teniendo en cuenta que atendiendo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 11/2009, una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (igual o superior al 10%) en sede del socio, con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, configurándose como elemento esencial en dicho esquema la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, siendo por tanto esencial que dicho reparto de dividendos no se vea perjudicado por la interposición, dentro de la estructura societaria, de sociedades que pudieran diferir en el tiempo la percepción del dividendo por el socio último.

En virtud de lo anterior, la entidad consultante no podrá optar por la aplicación del



régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, si sus participaciones no pertenecen, 100%, en dicha fecha a la sociedad belga A, siempre que esta tenga la consideración de entidad no residente asimilada a la SOCIMI, contemplada en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009.

Teniendo en cuenta lo señalado con anterioridad, no se considera que la sociedad belga A tenga la consideración de entidad no residente asimilada a la SOCIMI del artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009.

En consecuencia, la entidad consultante no podría optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI como una entidad del artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009.

V5108-16. 25 noviembre 2016.

La entidad consultante es una entidad con residencia fiscal en Sudáfrica, dedicada a la inversión inmobiliaria y fundamentalmente al arrendamiento de inmuebles, que se encuentra acogida al régimen de REITs (Real Investment Trusts) de Sudáfrica, cotizando en la Bolsa Sudafricana bajo supervisión del órgano regulador del mercado de valores de Johannesburgo.

(...)

Con el fin de invertir en el mercado inmobiliario español, la entidad consultante ha previsto constituir una entidad con residencia fiscal en España (en adelante PropCo), cuyas acciones o participaciones no cotizarán en ningún mercado de valores regulado ni en el Mercado Alternativo Bursátil.

PropCo estará íntegramente participada por la entidad consultante, no participará en el capital de otras entidades, y cumplirá con los requisitos necesarios para ser considerada como una entidad residente en España a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

(...)

Según se manifiesta en el escrito de consulta, la entidad consultante sudafricana se encuentra acogida al régimen de REITs (Real Investment Trusts) de Sudáfrica. La regulación fiscal sudafricana no contempla la exigencia relativa a un determinado objeto social para poder configurarse como REIT y, consecuentemente, para poder aplicar los beneficios fiscales asociados a esta figura mercantil. Sin embargo, para que una entidad mercantil pueda tener la naturaleza de REIT en Sudáfrica, entre otros requisitos, se le exige tener sus valores cotizando, tal y como sucede en el caso de la entidad consultante. De esta manera, la entidad queda sujeta a los requisitos de cotización del órgano regulador del mercado de valores de Johannesburgo, pudiendo concluirse que ello supone:

- i) Realizar principalmente (de forma directa o indirecta) actividades inmobiliarias incluyendo la tenencia y promoción de inmuebles para el arrendamiento y mantenimiento como inversión inmobiliaria, y la compraventa de terrenos para la promoción de inmuebles como mantenimiento de inversiones inmobiliarias.
- ii) Que al menos el 75% de sus ingresos provengan de la actividad de arrendamiento inmobiliario.

Por otra parte, la normativa sudafricana no contempla diferenciación entre bienes inmuebles de naturaleza urbana o rústica por lo que no exige que los inmuebles arrendados o en promoción tengan tal condición.

De la información facilitada, y sin objeto de interpretar la normativa mercantil sudafricana, atendiendo básicamente al requisito de que al menos el 75% de sus ingresos provengan de la actividad de arrendamiento inmobiliario, debe entenderse que el objeto social de la entidad consultante sudafricana es acorde con lo establecido en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009. En lo que se refiere a la distribución de resultados, el artículo 6 de la Ley 11/2009 establece que:

(...)

Según se manifiesta en el escrito de consulta, para que una entidad sudafricana cotice en el mercado de valores de Johannesburgo bajo el status de REIT, debe cumplir con requisitos relativos a la política de distribución de dividendos, estableciéndose que las entidades REIT sudafricanas deberán distribuir al menos el 75% de los beneficios obtenidos en los seis meses posteriores a la finalización del ejercicio, una vez se hayan cumplido los requisitos de solvencia y liquidez que establece la normativa mercantil y que se cuente con patrimonio suficiente para hacer frente a deudas exigibles en los 12 meses posteriores.

Teniendo en cuenta los porcentajes de distribución de resultados establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009, se entiende que la política de distribución de resultados exigida a la entidad consultante sudafricana es similar a la prevista en dicho artículo.

En lo que se refiere a los requisitos de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación, el artículo 4 de la Ley 11/2009 establece que:

(...)

Según se manifiesta en el escrito de consulta, las acciones de la entidad consultante cotizan en el mercado de valores de Johannesburgo. Se entiende, a efectos de la presente contestación, que se trata de un mercado regulado.

La disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, establece que:

"(...)

4. Existe efectivo intercambio de información tributaria con aquellos países o territorios que no tengan la consideración de paraísos fiscales, a los que resulte de aplicación:

a) un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de

intercambio de información, siempre que en dicho convenio no se establezca expresamente que el nivel de intercambio de información tributaria es insuficiente a los efectos de esta disposición;

b) un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria; o

c) el Convenio de Asistencia Administrativa Mutua en Materia Fiscal de la OCDE y del Consejo de Europa enmendado por el Protocolo 2010.

No obstante lo anterior, reglamentariamente se podrán fijar los supuestos en los que, por razón de las limitaciones del intercambio de información, no exista efectivo intercambio de información tributaria.

(...)"

Teniendo en cuenta que Convenio entre el Reino de España y la República de Sudáfrica para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta y sobre el patrimonio y protocolo, hecho en Madrid el 23 de junio de 2006 contiene una cláusula de intercambio de información, puede considerarse que las acciones de la entidad consultante cotizan en un mercado regulado de un país con el que existe efectivo intercambio de información tributaria.

En relación con que las acciones tengan o no carácter nominativo, la normativa sudafricana no contempla el carácter nominativo de las acciones. No obstante, la propia regulación del mercado de valores de Johannesburgo permite que la entidad consultante identifique a sus accionistas a través del registro de este órgano. Según se manifiesta en el escrito de consulta, la entidad consultante, a través de las anotaciones en el registro del mercado de valores de Johannesburgo, es capaz de identificar a sus socios.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI se caracteriza, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 11/2009, en términos



generales, por aplicar una tributación nula en sede de la sociedad cuando exista una tributación mínima (igual o superior al 10%) en sede del socio, siempre que se trate de socios con participaciones significativas (al menos un 5%) en la SOCIMI. En caso contrario, la SOCIMI se verá obligada a soportar un gravamen especial del 19%, por los dividendos distribuidos a los socios con el referido nivel de participación cuya tributación no alcance el 10% señalado.

(...)

La exigencia del carácter nominativo de las participaciones responde a la necesidad de identificar a los socios de la entidad con el fin de garantizar la tributación mínima exigida por la Ley. No obstante, en el ámbito internacional puede ocurrir que dicho carácter nominativo no sea establecido por la legislación mercantil correspondiente. Por ello, teniendo en cuenta la finalidad de este requisito, el mismo puede entenderse cumplido en la medida en que resulte posible identificar a los socios de la entidad extranjera (en este caso, de la entidad consultante sudafricana) en el momento de distribución de los dividendos, por cuanto así se garantiza la correcta aplicación de la norma.

De la misma manera, y teniendo en cuenta que la norma exige una tributación mínima a nivel del socio en el caso de socios significativos, esa identificación de los socios debe ser sustancial. No obstante, ello no debe significar que, de no poder acceder a la identificación del 100% de los socios de la entidad, se impida la aplicación del régimen, siempre que se garantice la anteriormente mencionada tributación mínima pretendida. Ello puede entenderse cumplido cuando la identificación de los socios es tal, que se garantiza la correcta tributación pretendida por la Ley, esto es, cuando están identificados más del 95% de los socios de la entidad consultante sudafricana.

V5219-16. 7 diciembre 2016.

Por tanto, la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 en el

caso de la sociedad C, requiere que la misma cumpla lo establecido en el artículo 2.1.c) de dicha Ley, y que la sociedad holandesa H1, entidad no residente, cumpla lo establecido en el artículo 2.1.b) de la misma Ley, esto es, C, sociedad española no cotizada podrá optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI si tiene por objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, está sometida a una política obligatoria de distribución de beneficios como establece su artículo 6, cumple los requisitos de inversión de su artículo 3 y además está íntegramente participada por la sociedad holandesa H1, entidad no residente en España, cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, siempre que ésta tenga el mismo objeto social que las entidades españolas y cumpla los requisitos de distribución obligatoria, legal o estatutaria, de beneficios.

Lo mismo cabe decir en el supuesto de que estuviera participada por la sociedad francesa F, entidad no residente en España, cuyas acciones habrían de estar admitidas a negociación en un mercado regulado en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, siempre que ésta tenga el mismo objeto social que las entidades españolas y cumpla los requisitos de distribución obligatoria, legal o estatutaria, de beneficios, así como por la sociedad española E, que debería ser una SOCIMI.

(...)

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%),

con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y forma jurídica; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

Asimismo, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de SOCIMI o entidades no residentes asimiladas (previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de lo anterior, en el supuesto previsto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, con carácter general una sociedad no podría optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, si sus participaciones no pertenecieran, al 100%, en dicha fecha a una SOCIMI o entidad no residente asimilada a la SOCIMI, contemplada en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009.

No obstante, como ya se ha indicado, en el escrito de consulta se manifiesta que C optó por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI con fecha 12 de septiembre de 2015. De acuerdo con la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, dispone del plazo de dos años desde la fecha de la opción por aplicar dicho régimen para cumplir los requisitos no esenciales

exigidos en la Ley 11/2009. Sin embargo, antes de que concluya tal plazo, C se habrá extinguido con ocasión de su escisión total a la que, como ya se ha indicado, no resulta de aplicación el régimen especial del capítulo VII del título VII de la LIS. En la medida en que en el momento de su extinción no se hubieran cumplido los requisitos exigidos en la Ley 11/2009, el incumplimiento supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, además, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Las entidades no residentes a que se refiere el apartado anterior deben ser residentes en países o territorios con los que exista efectivo intercambio de información tributaria, 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. Los bienes inmuebles situados en el extranjero de las entidades no residentes a que se refiere la letra b) del apartado anterior deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español.

3. Quedan excluidos de la consideración de bienes inmuebles a los efectos de esta Ley:

a) Los bienes inmuebles de características especiales a efectos catastrales regulados en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y,

b) Los bienes inmuebles cuyo uso se ceda a terceros mediante contratos que cumplan



los requisitos para ser considerados como de arrendamiento financiero a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

4. Los bienes inmuebles adquiridos lo deberán ser en propiedad. En particular, se entenderá incluida la propiedad resultante de derechos de superficie, vuelo o subedificación, inscritos en el Registro de la Propiedad y durante su vigencia, así como los inmuebles poseídos por la sociedad en virtud de contratos que cumplan los requisitos para ser considerados como de arrendamiento financiero a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

En el supuesto concreto analizado, se plantea si son aptos, a efectos del cómputo del requisito de inversión previsto en el artículo 3 de la Ley 11/2009, los inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, aun cuando su explotación no se lleve a cabo en virtud de un derecho real de propiedad o de un derecho real de superficie, vuelo o subedificación sino en virtud de un contrato de concesión de obra pública.

Al respecto, el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, establece que: "1. La concesión de obras públicas es un contrato que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el artículo 6, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquél consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio."

En virtud de lo anterior, en la medida en que la contraprestación del contrato de concesión de obra pública debe consistir, en todo caso, en el derecho a explotar la obra pública, dicha obra, computará como inversión apta, durante el período de vigencia del mencionado contrato, a efectos de lo dispuesto en el

artículo 3 de la LSOCIMI, en la medida en que se trate de un inmueble de naturaleza urbana destinado al arrendamiento y siempre y cuando no se trate de inmuebles a los que no les resulte de aplicación la exclusión recogida en el art. 2.3 de la LSOCIMI.

Adicionalmente, la consultante plantea la posibilidad de computar, a efectos de lo dispuesto en el mencionado artículo 3 de la Ley, otros inmuebles, de naturaleza urbana, explotados en arrendamiento, en virtud de contratos sustancialmente idénticos que contemplan derechos y obligaciones similares a los derivados de un derecho real de superficie, vuelo o subedificación.

En este sentido, debe entenderse que, en la medida en que los contratos a los que se refiere el escrito de consulta determinan derechos y obligaciones similares a las que se derivan de un título de propiedad o de un derecho de superficie, aquellos inmuebles objeto de los referidos contratos tendrán la consideración de inversión apta, en los términos señalados en el artículo 3 de la LSOCIMI, para la aplicación del régimen fiscal.

V2760-13. 19 septiembre 2013.

De acuerdo con la información facilitada en el escrito de consulta, la entidad consultante es titular de la explotación de un centro comercial en una ciudad española y otro centro comercial en otra ciudad española. Si bien ambos son bienes inmuebles de naturaleza urbana, debido a sus características especiales, no los gestiona en propiedad.

El centro comercial de la primera ciudad es explotado por la entidad consultante a través de un régimen de concesión administrativa. El objeto de la concesión es la construcción y explotación de un centro comercial y de un aparcamiento subterráneo. Su duración se extiende hasta 2049.

El centro comercial de la segunda ciudad es explotado por la sociedad P, participada por la entidad consultante. Un organismo público convocó concurso público para la

construcción y el desarrollo comercial del inmueble y del centro comercial, mediante el arrendamiento de las edificaciones que integran dicho inmueble. La entidad adjudicataria del concurso cedió su posición inicial en el contrato de arrendamiento a la sociedad P. La duración del contrato de arrendamiento se extiende hasta 2050.

Ambos inmuebles están contabilizados como inversiones inmobiliarias, según las cuentas anuales de 2011 de la entidad consultante y de su filial la sociedad P.

(...)

En base a la información facilitada en el escrito de consulta parece posible atribuir a los centros comerciales citados, construidos sobre suelo de titularidad pública y contabilizados como inversiones inmobiliarias por la entidad consultante y por la sociedad P, la consideración de inmuebles a los efectos del cumplimiento de los requisitos de inversión exigidos por el artículo 3 de la Ley 11/2009.

De la misma manera, aquellos inmuebles de naturaleza urbana explotados en virtud de contratos que contemplen derechos y obligaciones similares a los derivados de un título de propiedad o de un derecho de superficie, tendrán la consideración de inversión apta para la aplicación del régimen fiscal especial en los términos señalados en el artículo 3 de la LSOCIMI.

V1537-16. 13 abril 2016.

Entre otros bienes inmuebles de naturaleza urbana, la consultante es titular de unos derechos de superficie sobre unas viviendas (en adelante, los derechos de superficie).

Según se manifiesta en el escrito de consulta, los derechos de superficie de los que es titular la consultante son derechos reales temporales a construir sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo del Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid (IVIMA) y a hacer suyo lo construido por un período de tiempo determinado; y la titularidad que la consultante ostenta sobre los

derechos de superficie está inscrita en los correspondientes Registros de la Propiedad.

Los citados derechos de superficie recaen a su vez sobre viviendas calificadas administrativamente como viviendas de protección pública en régimen de alquiler, estando dichas viviendas arrendadas al IVIMA, quedando a su vez éste obligado a subarrendar dichas viviendas a los usuarios finales.

De acuerdo con el auditor de la consultante en el ejercicio 2014 estos derechos de superficie deben calificarse como activos financieros y los ingresos derivados de su explotación a través de los contratos de arrendamiento como ingresos financieros.

El apartado 4 del artículo 2 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito establece que los bienes inmuebles adquiridos lo deberán ser en propiedad, entendiéndose en particular, incluida la propiedad resultante de derechos de superficie, vuelo o subedificación, inscritos en el Registro de la Propiedad y durante su vigencia.

En principio, dado que según se manifiesta en el escrito de consulta los derechos de superficie a que el mismo se refiere son derechos reales temporales a construir sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo del IVIMA y a hacer suyo lo construido por un período de tiempo determinado; y la titularidad que la consultante ostenta sobre los derechos de superficie está inscrita en los correspondientes Registros de la Propiedad, los mismos parecen responder a este criterio de propiedad.

Aun cuando, en este caso, concurren unas circunstancias adicionales en relación con tales derechos de superficie: las viviendas construidas son arrendadas al IVIMA, quedando a su vez éste obligado a subarrendar dichas viviendas a los usuarios finales, con independencia de su calificación contable, lo cierto es que se cumple el requisito establecido en el artículo 2.4 de la LIS.



En este sentido, el apartado 4 del artículo 2 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito entiende incluida entre los bienes inmuebles en propiedad no solo a la propiedad resultante de derechos de superficie, vuelo o subedificación, inscritos en el Registro de la Propiedad y durante su vigencia, sino también a los inmuebles poseídos por la sociedad en virtud de contratos que cumplan los requisitos para ser considerados como de arrendamiento financiero a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

En la Ley 11/2009 no se exige específicamente, el carácter del registro contable de los activos objeto de arrendamiento, sino que la entidad tenga como objeto el arrendamiento. A estos efectos, de acuerdo con el apartado 4 del artículo 1 de la Ley, los bienes inmuebles adquiridos lo deberán ser en propiedad, entendiéndose incluida la propiedad resultante de derechos de superficie, vuelo y subedificación, inscritos en el Registro de la Propiedad durante su vigencia. Por tanto, a estos efectos, los derechos de superficie serán considerados, a estos efectos, como elementos aptos para la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI, siempre que estén debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

(...)

Teniendo en cuenta que según se ha expuesto en la contestación a la cuestión 1 anterior, los derechos de superficie se consideran activos aptos a efectos de los artículos 2.1 y 3.1 de la Ley 11/2009 para la aplicación del régimen fiscal especial, los ingresos derivados de los mismos se considerarán provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento del objeto social de la entidad consultante, con independencia de su calificación contable, teniendo en cuenta que, a estos efectos el artículo 2.4 de la Ley 11/2009 los considera como elementos aptos para la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

5. La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento serán objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o

adquirido con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida. Las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades deberán ser igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.

V0323-15. 28 enero 2015.

En lo que se refiere a la forma del cumplimiento del requisito de contabilización separada, esta deberá identificar en el balance los activos que permitan dar cumplimiento a los requisitos de inversión. Asimismo, deberá poder identificarse las rentas que generó individualmente cada uno de esos activos.

V1452-15. 11 mayo 2015.

El cumplimiento de lo establecido en el apartado 5 del artículo 2 de la Ley 11/2009 supone que:

- La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida.

- Las operaciones procedentes de otras actividades sean contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.

En lo que se refiere a la forma del cumplimiento del requisito de contabilización separada, esta deberá identificar en el balance los activos que permitan dar cumplimiento a los requisitos de inversión. Asimismo, deberá poder identificarse las rentas que generó individualmente cada uno de esos activos.

A su vez, se exige la contabilización separada de las operaciones procedentes de otras actividades, pero entendiendo la separación respecto de la actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento, sin que se exija la contabilización separada de cada una de esas otras actividades.

6. Junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo.

V2193-13. 4 julio 2013.

- L: titular en pleno dominio de un inmueble (hotel), el cual, una vez finalizada su rehabilitación integral y habiéndose dotado del mobiliario, enseres, elementos de decoración y material dotacional y de funcionamiento necesario para su correcta explotación, ha sido destinado a su arrendamiento;

- G: titular en pleno dominio de un inmueble (hotel), el cual, una vez finalizada su rehabilitación integral y habiéndose dotado del mobiliario, enseres, elementos de decoración y material dotacional y de funcionamiento necesario para su correcta explotación, ha sido destinado a su arrendamiento;

(...)

Finalmente, la consultante plantea si cabe considerar que las sociedades L y G disponen de la ordenación de medios materiales y/o humanos suficientes para desarrollar su actividad de arrendamiento, tomando en consideración que en la realización de dicha actividad dichas sociedades cuentan con los medios materiales y humanos que le han sido cedidos, parcialmente, por la sociedad N.

A efectos de determinar si la actividad de arrendamiento de inmuebles tiene la consideración de actividad económica, el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de Noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de los no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de Noviembre), en adelante, LIRPF, establece:

"2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá que el arrendamiento

de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad.

b) Que para la ordenación de aquélla se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa."

La finalidad de este precepto es establecer unos requisitos mínimos para que la actividad de arrendamiento de inmuebles pueda entenderse como una actividad empresarial; requisitos que inciden en la necesidad de una infraestructura mínima, de una organización de medios empresariales para que dicha actividad tenga tal carácter.

En este punto es preciso señalar que el artículo 3.2 de la LSOCIMI, a la hora de exigir que, al menos el 80% de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento, provengan del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del C.Com, determina que dicho porcentaje se calculará sobre el resultado 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, estando formando dicho grupo, exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la LSOCIMI.

Del mismo modo, el artículo 3.1 del mismo texto legal, a la hora de establecer unos requisitos de inversión mínimos, determina que el cumplimiento de dicho requisito deberá calcularse sobre el balance consolidado, estando igualmente formando dicho



grupo, exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la LSOCIMI.

En virtud de todo lo anterior, atendiendo a una interpretación sistemática de la norma, cabe considerar que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 27.2 de la LIRPF, a efectos de determinar si la actividad de arrendamiento desarrollada por las sociedades L y G tiene la consideración de actividad económica, debe observarse a nivel del grupo consolidado, estando dicho grupo formado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la LSOCIMI.

En virtud de lo anterior, en la medida en que la sociedad N cuenta con un local y un empleado para llevar a cabo la actividad arrendaticia del grupo y dicho medios materiales y humanos son parcialmente cedidos a las entidades filiales (L y G), la actividad arrendaticia desarrollada por éstas tendrá igualmente la consideración de actividad económica.

De los hechos descritos en el escrito de consulta, dado que las sociedades L y G cuentan con una ordenación de medios materiales y humanos con la finalidad de intervenir en el mercado, aun cuando dichos medios no sean propios sino subcontratados bien a otra sociedad del grupo bien a terceros, tendrá la consideración de actividad económica.

V0346-14. 11 febrero 2014.

Por tanto, en la medida en que las rentas derivadas de la actividad de construcción y de las mencionadas participaciones representan menos del 20% de las rentas totales de la sociedad X, con arreglo a lo previsto en los artículos 2.6 y 3.2 de la LSOCIMI, dichas rentas formarán parte de la base imponible de la SOCIMI, en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.1 del mismo texto legal, por lo que tributarán al tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando se cumplan todos y cada uno de los restantes requisitos legalmente establecidos.

V0181-17. 26 enero 2017.

En este sentido, las rentas derivadas de la transmisión de participaciones o bienes inmuebles, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento exigido por el artículo 3.3 de la Ley 11/2009 no computarán como rentas accesorias, de las previstas en el artículo 2.6 de dicha Ley, quedando igualmente excluidas de dicho cómputo.

V0362-18. 9 febrero 2018

HECHOS: (...) Se pretende realizar una operación de reestructuración consistente en la aportación por parte de los familiares de los proindivisos en la Comunidad de Bienes a una sociedad de nueva creación. Los aportantes pasarán a ostentar todos y cada uno de ellos más de un 5% de la sociedad de nueva constitución. (...)

CUESTIÓN PLANTEADA: (...) 3º) Si resultaría de aplicación el régimen fiscal regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de SOCIMI, una vez que se hayan aportado los proindivisos a la sociedad de nueva constitución. (...)

CONTESTACIÓN: Señala el consultante que la sociedad de nueva constitución tendrá el activo integrado por los bienes inmuebles aportados derivados de los proindivisos en plena propiedad, y sus ingresos procederán en la práctica totalidad del alquiler de los mismos, además de cumplir con el resto de requisitos previstos en la mencionada Ley 11/2009. Al respecto, con la información aportada únicamente puede señalarse que en la medida en que se cumplan los requisitos previstos en la Ley 11/2009, la entidad de nueva constitución podría acogerse al régimen previsto en la misma.

Artículo 3. Requisitos de inversión.

.....

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.

V0346-14. 11 febrero 2014.

Por tanto, de la norma se deduce que el requisito de inversión del activo está referido, exclusivamente, a los bienes inmuebles a que se refiere el primer párrafo del apartado 1 del artículo 3 de la LSOCIMI, con las exclusiones previstas en el apartado 3 del artículo 2 de la misma Ley, no incluyendo, por tanto, a efectos de activos incluidos en el 80% los derechos de cobro aun cuando estén relacionados con la actividad arrendaticia.

No obstante, a estos efectos, teniendo en cuenta que el requisito exigido por la norma es un requisito de inversión, deberán computarse los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo, esto es, sin incluir disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, por cuanto, aun cuando reducen el valor neto contable de los activos, lo cierto es que no suponen ninguna minoración de la inversión realizada, de manera que un deterioro de un bien inmueble podría determinar la exclusión del régimen de SOCIMI sin justificación alguna.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

Por tanto, de la norma se deduce que el requisito de inversión del activo está referido exclusivamente a los bienes inmuebles a que se refiere el primer párrafo del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, con las exclusiones previstas en el apartado 3 del artículo 2 de la misma Ley, no incluyendo,

por tanto, a efectos de activos incluidos en el 80% otros activos como los indicados en la cuestión planteada aun cuando estén relacionados con la actividad arrendaticia.

No obstante, a estos efectos, teniendo en cuenta que el requisito exigido por la norma es un requisito de inversión, deberán computarse los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo, esto es, sin incluir disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, por cuanto, aun cuando reducen el valor neto contable de los activos, lo cierto es que no suponen ninguna minoración de la inversión realizada, de manera que un deterioro de un bien inmueble podría determinar la exclusión del régimen de SOCIMI sin justificación alguna.

V3437-15. 11 noviembre 2015.

En lo que se refiere a otros activos como los indicados en la cuestión planteada (instalaciones técnicas y mobiliario, adquiridos con objeto de acondicionar el interior de las viviendas para facilitar su arrendamiento, consistiendo en muebles de cocina, enseres, acondicionamientos, etc.), en la medida en que son elementos destinados a acondicionar el interior de las viviendas, directamente relacionados con la actividad arrendaticia, de manera que la vivienda se arrendará conjuntamente con dichos elementos, y siempre que no haya diferenciación respecto a los mismos en el precio pagado por el arrendatario, pueden considerarse incluidos en los activos aptos a la hora de computar el requisito de activos que establece el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

A estos efectos, teniendo en cuenta que el requisito exigido por la norma es un requisito de inversión, deberán computarse los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo, esto es, sin incluir disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, por cuanto, aun cuando reducen el valor neto contable de los activos, lo cierto es que no suponen ninguna minoración de la inversión realizada, de manera que un deterioro



de un bien inmueble podría determinar la exclusión del régimen de SOCIMI sin justificación alguna.

V3766-15. 30 noviembre 2015.

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, entre otros elementos, bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, no exigiéndose, por tanto, que los inmuebles estén arrendados de manera efectiva en todo momento.

V1540-16. 13 abril 2016.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta, la sociedad C, en virtud de contrato que le cedió la sociedad B, suscrito con una entidad pública empresarial, es arrendataria de los espacios y locales que integran un centro comercial, junto con todas las instalaciones y elementos necesarios para su explotación y gestión, comprometiéndose a su explotación para actividades propias de un centro comercial, y estando autorizada para la explotación del centro comercial por sí misma o mediante subcontratación a terceros. El contrato estará vigente hasta 2056. Dicho contrato, como se ha indicado, le fue cedido por la sociedad B, a quien inicialmente le fue otorgado el contrato para la construcción y posterior arrendamiento de un centro comercial dentro de la superficie de una estación ferroviaria. El centro comercial está construido sobre suelo de titularidad pública.

Conforme establece el apartado 4 del artículo 2 de la Ley 11/2009, anteriormente transcrito, los bienes inmuebles adquiridos lo deberán ser en propiedad, entendiéndose en particular incluida la propiedad resultante de derechos de superficie, vuelo o subedificación, inscritos en el Registro de la Propiedad y durante su vigencia, así como los inmuebles poseídos en virtud de contratos de arrendamiento financiero a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

En el escrito de consulta no se facilita información sobre la consideración que tiene el inmueble a efectos contables para la sociedad C. A falta de información adicional, no resulta posible pronunciarse sobre si es posible atribuir al centro comercial citado la consideración de inmueble, se entiende que de naturaleza urbana, a los efectos del cumplimiento de los requisitos de inversión exigidos por el artículo 3 de la Ley 11/2009.

En este sentido, aquellos inmuebles de naturaleza urbana explotados en virtud de contratos que contemplen derechos y obligaciones similares a los derivados de un título de propiedad o de un derecho de superficie, tendrán la consideración de inversión apta para la aplicación del régimen fiscal especial en los términos señalados en el artículo 3 de la Ley 11/2009.

Además, por otra parte, según establece el artículo 3 de la Ley 11/2009, los bienes inmuebles de naturaleza urbana han de estar destinados al arrendamiento. En el presente caso, de acuerdo con el contrato suscrito, la sociedad C está comprometida a la explotación del centro comercial para actividades propias de un centro comercial, estando autorizada para su explotación por sí misma o mediante subcontratación a terceros. En relación con la explotación por sí misma, el contrato de arrendamiento será válido a efectos de la aplicación del régimen. En relación con la subcontratación, se desconoce la forma en que la misma se llevará a cabo, por lo que este Centro Directivo no puede pronunciarse al respecto.

V1905-16. 29 abril 2016.

Por otra parte, las adquisiciones de inmuebles para su demolición y posterior promoción inmobiliaria se considerarán activos adquiridos para la promoción de bienes inmuebles, de manera que, siempre que la promoción se inicie en los tres años siguientes a su adquisición, tendrán la consideración de activos aptos a los efectos de determinar el porcentaje del 80% del valor del activo previsto en el artículo 3.1 de la Ley 11/2009.

(...)

La entidad consultante plantea si es posible computar como activos aptos para la aplicación del régimen de SOCIMI a los efectos del cómputo del 80% del valor de aquellos, previsto en el artículo 3.1 de la Ley 11/2009, los derechos de crédito correspondientes a los contratos llave en mano que la entidad suscribe con titulares del suelo/promotores.

De acuerdo con una interpretación razonable de la norma, en la medida en que los derechos de crédito a que se refiere el escrito de consulta se correspondan inequívocamente con la adquisición futura de los inmuebles construidos, se pueden considerar similares a la denominada "obra o construcción en curso", pudiendo computar, bajo dicha condición de compromiso inequívoco de adquisición futura, como actos inmobiliarios, para determinar el cumplimiento del requisito de inversión del 80% en este tipo de activos que establece el artículo 3.1 de la Ley 11/2009.

V4191-16. 3 octubre 2016.

En el escrito de consulta se señala que la entidad consultante se dedica tradicionalmente a la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. A tal efecto, es habitual que adquiera terrenos para, acometido el correspondiente proceso de promoción y construcción, los inmuebles edificados sobre ellos sean destinados a su negocio principal de arrendamiento de oficinas. Cuenta entre su activo con diversos terrenos que fueron adquiridos con carácter previo al ejercicio de la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI, algunos de los cuales, incluso ya urbanizados, han visto ralentizada su promoción por avatares urbanísticos y por la crisis económica.

(...)

No obstante, este apartado 1 no especifica la forma del cómputo de este plazo de tres años para el supuesto de que la entidad ya tuviese terrenos para la promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento con

anterioridad al momento de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 3 de este artículo 3 de la Ley 11/2009 en relación al plazo de permanencia de los inmuebles que integren el activo de la sociedad, en el caso de terrenos para la promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento que figuraran en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, el plazo de tres años para iniciar la promoción se computaría desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial de SOCIMI.

Se entiende que este cómputo no se ve afectado en el supuesto de que resultara de aplicación lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009.

Los requisitos de la Ley 11/2009 en materia de inversión podrán cumplirse, tal y como se desprende de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Esto es, se exceptúan dos años para la aplicación de dichos requisitos.

En particular, en lo que se refiere al apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, ello significa que el cumplimiento del requisito del porcentaje del activo que las SOCIMI deberán tener invertido en determinados elementos, podrá empezar a cumplirse una vez transcurridos dos años desde el ejercicio de la opción, pero entendiéndose que en el caso de terrenos para la promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana que vayan a destinarse al arrendamiento, el cómputo del plazo de los tres años siguientes a su adquisición (o desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial de SOCIMI, según se acaba de interpretar) para iniciar la promoción, no se ve afectado por dicha disposición transitoria.



En el escrito de consulta se señala que la entidad consultante posee terrenos en los que ya ha invertido cantidades muy significativas al objeto de su adecuada urbanización, proceso ya finalizado, de forma que dichos terrenos ya cuentan con calzadas, aceras, líneas de suministros y alcantarillado, alumbrado público, etc. Dichos terrenos van a utilizarse para construir sobre ellos edificios destinados al arrendamiento, aspecto este que se verá confirmado una vez llevada a cabo la construcción. En el escrito de consulta se plantea si en particular, debe entenderse iniciada la promoción con la transformación material del suelo que tiene lugar con la urbanización del mismo y, en este sentido, si el requisito se halla cumplido en el caso de terrenos ya urbanizados (habándose llevado a cabo la urbanización a través de una junta de compensación de la que la consultante formaba parte) en los que se ha realizado una inversión y transformación significativa pero en los que la acción combinada de la crisis y continuos avatares urbanísticos que han generado conocidas paralizaciones e incertidumbres en la actividad de la concesión de licencias han obstaculizado el inicio de la construcción del edificio propiamente dicho.

Como ya se ha indicado, el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 establece el requisito de que las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en, entre otros elementos, bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Asimismo, admite también la inversión 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.

A los efectos del cumplimiento de este último requisito, debe hacerse abstracción de que la entidad con anterioridad haya desarrollado otras operaciones de promoción o bien las realice con posterioridad, de manera que pudiera entenderse que lleva a cabo con continuidad una actividad de promoción inmobiliaria. El requisito del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 parece referirse a la promoción en particular del terreno de

que se trate, de manera que habrá de atenderse a su promoción en concreto para considerar iniciada la misma. En este sentido, de las características exigidas a las inversiones de las SOCIMI en este artículo 3 puede desprenderse que la promoción del terreno se considerará iniciada cuando tenga lugar su inicio material. Es decir, la mera intención o voluntad de llevarla a cabo no implica su comienzo efectivo. Por esta causa, las simples actuaciones preparatorias o tendientes a comenzar el desarrollo efectivo de la actividad, no suponen su inicio material.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta, según parece desprenderse de la información facilitada, con anterioridad a la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI, la entidad consultante ya ha invertido cantidades muy significativas al objeto de la adecuada urbanización de terrenos que ya poseía, proceso ya finalizado. Por tanto, de acuerdo con lo señalado, debe entenderse que para dichos terrenos se cumple el requisito de que la promoción se haya iniciado dentro de los tres años siguientes a la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial de SOCIMI.

En cualquier caso, las cuestiones (i) y (ii) que se acaban de analizar se refieren al inicio de la promoción del terreno y al plazo para ello, sin perjuicio de que, teniendo en cuenta el objeto social principal de las SOCIMI, para que pueda considerarse que la inversión en el terreno pueda considerarse válida a efectos del cumplimiento del porcentaje de inversión que requiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, dicha promoción debe concluir, dando como resultado bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

El edificio, adquirido recientemente, se encontraba desocupado casi en su totalidad en el momento de la compra a excepción de una zona ya arrendada en dicho momento en parte de la entreplanta. Durante el período que duren las obras de reforma previas a su nuevo alquiler, el inmueble no puede ser

objeto de arrendamiento. Por otra parte, la consultante simultaneará próximamente este periodo de obras con el ofrecimiento del espacio para su arrendamiento futuro, esto es, para tratar de llegar a acuerdos con entidades interesadas en arrendar espacios dentro del inmueble una vez finalizada la rehabilitación, confiándose en que como consecuencia de la misma podrán arrendarse en mejores condiciones económicas para la consultante.

De acuerdo con el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en, entre otros, bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

A este respecto, un inmueble que no esté arrendado u ofrecido en arrendamiento por estar siendo objeto de rehabilitación o reforma para su alquiler posterior puede entenderse una inversión computable a efectos del requisito de inversión previsto en el artículo 3.1 de la Ley 11/2009.

Cuestión distinta es que un inmueble en tales condiciones no se consideraría que está arrendado u ofrecido en arrendamiento a efectos del cómputo del plazo de mantenimiento exigido por el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Por tanto, de la norma se deduce que el requisito de inversión del activo está referido, exclusivamente, a los bienes inmuebles a que se refiere el primer párrafo del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, con las exclusiones previstas en el apartado 3 del artículo 2 de la misma Ley. No obstante, las fianzas arrendaticias constituyen elementos del activo necesarios para garantizar el arrendamiento de los inmuebles, entendiéndose inherentes a los mismos, debiendo computarse, en este caso, como parte integrante de aquellos activos aptos para la aplicación del régimen fiscal.

De acuerdo con el precepto señalado, no se computarán el dinero o derechos de crédito procedentes de transmisiones realizadas en el período impositivo o realizadas en períodos impositivos anteriores en la medida en que se encuentren dentro del plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la Ley 11/2009. En ambos supuestos, sean transmisiones del período impositivo o sean transmisiones de períodos impositivos anteriores, resulta necesario teniendo en cuenta la finalidad de la norma, que se haya cumplido el plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009. En este caso concreto, no se produce esta circunstancia al haberse transmitido el inmueble antes del cumplimiento del plazo de mantenimiento, por lo que el dinero o derechos de crédito generados en dicha transmisión deberá tenerse en cuenta en el cómputo señalado, como activo no apto para la aplicación del régimen fiscal.

V4908-16. 14 noviembre 2016.

En el escrito de consulta se manifiesta que en ocasiones las consultantes adquieren las viviendas en el marco de procedimientos de ejecución hipotecaria, en los que el titular de los derechos de crédito garantizados por hipoteca cede el remate a las consultantes, previo abono de una cantidad (precio por la cesión), facultándolas así para resultar adjudicatarias de la vivienda en caso de que la puja quede desierta.

Las consultantes se plantean si los anticipos contabilizados como paso previo a la adquisición de la propiedad de las viviendas en el proceso de ejecución hipotecaria pueden considerarse como un activo apto a efectos del cómputo del 80% del valor del activo previsto en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su libro III, de la ejecución forzosa y de las medidas cautelares, en su título IV, de la ejecución dineraria, en su capítulo IV, del procedimiento de apremio, en su sección 6ª, de la subasta de bienes inmuebles, en su artículo 655, ámbito de



aplicación de esta sección y aplicación supletoria de las disposiciones de la sección anterior, que:

"1. Las normas de esta sección se aplicarán a las subastas de bienes inmuebles y a las de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquéllos.

2. En las subastas a que se refiere el apartado anterior serán aplicables las normas de la subasta de bienes muebles, salvo las especialidades que se establecen en los artículos siguientes."

Así, en la sección anterior, la sección 5ª, de la subasta de bienes muebles, su artículo 647, Requisitos para pujar. Ejecutante licitador, establece que:

"1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

(...)

2. El ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

3. Solo el ejecutante o los acreedores posteriores podrán hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. Igual facultad corresponderá al ejecutante si solicitase, en los casos previstos, la adjudicación del bien o bienes subastados."

De acuerdo con una interpretación razonable de la norma, en la medida en que el precio de la cesión a que se refiere el escrito de consulta se corresponda inequívocamente con la adquisición posterior de los inmuebles en proceso de ejecución hipotecaria, se deben considerar computables, bajo dicha condición de compromiso inequívoco de

adquisición, como activos inmobiliarios, para determinar el cumplimiento del requisito de inversión del 80% en este tipo de activos que establece el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Por otra parte, en el escrito de consulta se manifiesta que una vez adquirida la propiedad sobre la vivienda, puede suceder que la posesión sobre la misma no sea pacífica, por encontrarse ocupada por terceros sin justo título. En estos casos, las consultantes inician las actuaciones necesarias para obtener la posesión, pudiendo trascurrir periodos en los que detentan la plena propiedad del inmueble, reflejándose de este modo a efectos contables, pero sin embargo existe una imposibilidad práctica y transitoria de destinar dicho inmueble al arrendamiento efectivo por no poder disfrutar todavía de la posesión de la vivienda.

Las consultantes se plantean si las viviendas en las que no se tenga aun la posesión, por encontrarse ocupadas sin justo título, pueden considerarse como activo apto, incluso antes de que dicha posesión se haya ganado.

El apartado 4 del artículo 2 de la Ley 11/2009 establece que los bienes inmuebles adquiridos lo deberán ser en propiedad.

Según se manifiesta en el escrito de consulta, la situación descrita en el mismo se plantea una vez adquirida la propiedad de los inmuebles, resultando en tal momento, que no puede efectuarse la posesión sobre los mismos por restar ocupándolos terceros sin justo título. En este sentido, parece razonable considerar que en un supuesto como el planteado, en el que los inmuebles se han adquirido para destinarlos al arrendamiento, pero por causas ajenas a las consultantes los inmuebles están ocupados por terceros sin justo título, de manera que no pueden ser arrendados u ofrecidos en arrendamiento, los mismos deberían computarse como bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento a efectos del requisito del 80% del valor del activo del

apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, se entiende que bajo la condición de que finalmente, una vez recuperada la posesión de los inmuebles, estos se destinen al arrendamiento.

Cuestión distinta es que un inmueble en tales condiciones no se consideraría que está arrendado u ofrecido en arrendamiento a efectos del cómputo del plazo de mantenimiento exigido por el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Por último, en el escrito de consulta se manifiesta que una vez adquirida la propiedad y la posesión pacífica de la vivienda, es frecuente que resulte necesario realizar una serie de actuaciones (catalogación de la vivienda, realización de obras de acondicionamiento y mejora) sobre la misma como paso previo a su efectiva comercialización.

Las consultantes se plantean si las viviendas que necesitan de un periodo transitorio de acondicionamiento y mejora previa a la efectiva comercialización pueden considerarse como activo apto, incluso durante el citado período transitorio.

A este respecto, un inmueble que no esté arrendado u ofrecido en arrendamiento por estar siendo objeto de rehabilitación, reforma, acondicionamiento, o mejora para su alquiler posterior puede entenderse una inversión computable a efectos del requisito de inversión previsto en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Cuestión distinta es que un inmueble en tales condiciones no se consideraría que está arrendado u ofrecido en arrendamiento a efectos del cómputo del plazo de mantenimiento exigido por el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

V5219-16. 7 diciembre 2016.

El artículo 3.1 de la Ley 11/2009, exige a las SOCIMI tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo, entre otros elementos, en bienes inmuebles de naturaleza urbana

destinados al arrendamiento y en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad.

El cómputo se acreditará por cualquier medio de prueba admitido en Derecho en los términos establecidos en los artículos 105 y 106 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y cuya valoración corresponderá, en su caso, a los órganos competentes en materia de comprobación de la Administración Tributaria, sin que en la presente contestación se entre a analizar la afirmación manifestada en el escrito de consulta de que una misma finca (que no se encuentra dividida), que va a ser destinada a fines distintos (parte del terreno se destinará a la construcción de inmuebles de uso residencial para su venta y otra parte a construir una ampliación del centro comercial 2 que será objeto de arrendamiento), está contabilizada como un único activo, al considerarse que habrá de atenderse a la normativa contable que en su caso resulte de aplicación.

El apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 establece el requisito de que las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en, entre otros elementos, bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Asimismo, admite también la inversión 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.

A los efectos del cumplimiento de este último requisito, debe hacerse abstracción de que la entidad con anterioridad haya desarrollado otras operaciones de promoción o bien las realice con posterioridad, de manera que pudiera entenderse que lleva a cabo con continuidad una actividad de promoción inmobiliaria. El requisito del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 parece referirse a la promoción en particular del terreno de que se trate, de manera que habrá de atenderse a su promoción en concreto para considerar iniciada la



misma. En este sentido, de las características exigidas a las inversiones de las SOCIMI en este artículo 3 puede desprenderse que la promoción del terreno se considerará iniciada cuando se hayan realizado actuaciones tendentes a la misma.

Por otra parte, este apartado 1 no especifica la forma del cómputo de este plazo de tres años para el supuesto de que la entidad ya tuviese terrenos para la promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento con anterioridad al momento de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Teniendo en cuenta lo previsto en el apartado 3 de este artículo 3 de la Ley 11/2009 en relación al plazo de permanencia de los inmuebles que integren el activo de la sociedad, parece posible interpretar que en el caso de terrenos para la promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, que figuraran en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, el plazo de tres años para iniciar la promoción se computaría desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial de SOCIMI.

Se entiende que este cómputo no se ve afectado en el supuesto de que resultara de aplicación lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009.

Como ya se ha indicado, los requisitos de la Ley 11/2009 en materia de inversión podrán cumplirse, tal y como se desprende de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Esto es, se exceptúan dos años para la aplicación de dichos requisitos.

En particular, en lo que se refiere al apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, ello significa que el cumplimiento del requisito del porcentaje del activo que las SOCIMI deberán tener invertido en determinados elementos, podrá empezar a cumplirse una vez transcurridos dos años desde el ejercicio de la opción, pero

entendiéndose que en el caso de terrenos para la promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana que vayan a destinarse al arrendamiento, el cómputo del plazo de los tres años siguientes a su adquisición (o desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial de SOCIMI, según se acaba de interpretar) para iniciar la promoción, no se ve afectado por dicha disposición transitoria.

En cualquier caso, las cuestiones que se acaban de analizar se refieren al inicio de la promoción del terreno y al plazo para ello, sin perjuicio de que, teniendo en cuenta el objeto social principal de las SOCIMI, para que pueda considerarse que la inversión en el terreno pueda considerarse válida a efectos del cumplimiento del porcentaje de inversión que requiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009, dicha promoción debe concluir, dando como resultado bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

V2014-17. 26 julio 2017

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.

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.

V1345-12. 21 junio 2012.

De estos preceptos, fundamentalmente de lo establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 se desprende que, 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, los porcentajes establecidos en los apartados 1 y 2 del artículo 3 y en el

artículo 7 de la Ley 11/2009 y el cómputo establecido en el apartado 4 del artículo 3 de dicha Ley, se deben calcular obligatoriamente sobre el balance consolidado.

El grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta, en el supuesto de que la entidad que optase por la aplicación del régimen fiscal especial fuese una entidad residente en territorio español, de las referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 que cumpliera los requisitos establecidos en esta Ley y, a su vez, fuese filial de una sociedad residente en un Estado Miembro o en un país del Espacio Económico Europeo de las referidas en la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley, debe tenerse en cuenta que los requisitos exigidos en los citados artículo 3, apartados 1, 2 y 4 y artículo 7², se determinarán a nivel del grupo mercantil, en los términos anteriormente expuestos, aún cuando la entidad matriz sea una entidad no residente en territorio español.

V0346-14. 11 febrero 2014.

Adicionalmente se plantea, si a efectos del cómputo de dicho requisito pueden tomarse en consideración los balances consolidados formulados con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a las que está sometida la sociedad X por tratarse de una sociedad cotizada en Bolsa de Valores.

(...)

Adicionalmente, el artículo 3.1 de la LSOCIMI, previamente transcrito, a la hora de establecer el requisito de inversión mínimo (80%) determina que dicho porcentaje se calculará sobre el balance consolidado, en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios

² Artículos 3.4 y 7 derogados.



establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, estando formando dicho grupo, exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la LSOCIMI.

Por tanto, con independencia de que la sociedad X esté sometida a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF), el cómputo del requisito de inversión mínimo del 80% deberá realizarse tomando en consideración los balances consolidados trimestrales del ejercicio, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y la obligación de formular cuentas consolidadas, estando integrado el grupo de consolidación, a efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la LSOCIMI, exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley. Adicionalmente, el cómputo de dicho requisito de inversión mínimo podrá calcularse, opcionalmente, sustituyendo el valor contable por el valor de mercado de los elementos integrantes de tales balances. Por tanto, no resulta relevante el cómputo de este requisito mediante los balances formulados de acuerdo con las NIIF.

V1533-14. 11 junio 2014.

La entidad consultante es titular de inmuebles de naturaleza urbana que adquirió en 2009 y 2010 a un grupo financiero español, con el que suscribió diversos contratos de arrendamiento de dichos inmuebles. De acuerdo con los términos y condiciones de los contratos, no cabe calificarlos como de arrendamiento financiero.

Tras la adquisición del 100% de la entidad consultante, NUEVA SOCIMI será la dominante de un grupo de sociedades en España en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio. En aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera-Normas Internacionales de Contabilidad o de lo establecido en las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, cabe la posibilidad de

que en las cuentas anuales consolidadas de NUEVA SOCIMI los inmuebles que la entidad consultante tiene arrendados determinen el registro contable de dos activos: por un lado un activo material (inversión inmobiliaria), y por otro lado un derivado implícito como consecuencia de las condiciones de revalorización anual de la renta a satisfacer por el arrendamiento (derivadas de la aplicación de un determinado múltiplo a un índice general de precios).

A efectos del cumplimiento del requisito de inversión establecido en el artículo 3.1 de la Ley 11/2009, para el cómputo de los bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento de la entidad consultante, se considera que el valor de los inmuebles comprenderá el valor de los dos activos contables asociados a dichos inmuebles, es decir el activo material (inversión inmobiliaria), y el derivado implícito consecuencia de las condiciones de los contratos de arrendamiento de los inmuebles, puesto que a pesar de los criterios contables que resulten de aplicación como consecuencia de las características de los contratos de arrendamiento, ambos activos contables corresponden a un mismo elemento, el inmueble arrendado, pudiéndose considerar que el derivado implícito no constituye un bien o un derecho separado de dicho inmueble, sino que está vinculado o es intrínseco al mismo.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

Por tanto, con independencia de que la sociedad esté sometida a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF), el cómputo del requisito de inversión mínimo del 80% y el cómputo del requisito de origen de rentas mínimo del 80%, deberá realizarse tomando en consideración los balances consolidados trimestrales del ejercicio y el resultado consolidado, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y la obligación de formular cuentas consolidadas, estando integrado el grupo de consolidación, a efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 11/2009, exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades

a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley. Esto es, resultan irrelevantes los valores que resulten de las cuentas anuales formuladas de acuerdo con los criterios de las NIIF.

V3766-15. 30 noviembre 2015.

De lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009 se desprende que, 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, los porcentajes establecidos en dichos apartados se deben calcular obligatoriamente sobre el balance consolidado y el resultado consolidado, respectivamente.

El grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Por tanto, tal y como señala el artículo 3 en sus apartados 1 y 2, en el supuesto de las subSOCIMI deberá igualmente tenerse en cuenta el balance consolidado y el test de ingresos a nivel consolidado.

Los apartados 1 y 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009 establecen que, 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, los porcentajes establecidos en dichos apartados se deben calcular obligatoriamente sobre el balance consolidado y el resultado consolidado, respectivamente, estando integrado el grupo exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Asimismo, atendiendo a una interpretación sistemática de la norma, cabe considerar que el cumplimiento del requisito del plazo de mantenimiento en el que los bienes

inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante un mínimo de 3 años, que establece el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, podrá observarse igualmente a nivel del grupo consolidado, estando dicho grupo formado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009.

En consecuencia, en la medida en que las entidades acogidas al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda reunieran las condiciones para considerarse entidades de las comprendidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, formarían parte del grupo citado.

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.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir:

a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o

b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.



Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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.

V2193-13. 4 julio 2013.

De los hechos recogidos en el escrito de consulta se observa que las sociedades propietarias de los hoteles (L y G) han cedido, respectivamente, los mismos, junto con los elementos necesarios para su explotación (mobiliario, enseres, material dotacional y de funcionamiento) en favor de las sociedades H1 y H2, siendo éstas quienes asumen los riesgos y beneficios derivados de la explotación hotelera y ello con independencia de que las sociedades arrendatarias (H1 y H2) puedan a su vez subcontratar la explotación de los hoteles a la sociedad X, cadena hotelera de reconocido prestigio.

Procede a su vez analizar si las sociedades arrendadoras (L y G) y las sociedades arrendatarias (H1 y H2) forman parte de un grupo en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.

(...)

En el supuesto concreto planteado, a efectos de determinar si las sociedades arrendadoras (L y G) y las sociedades arrendatarias (H1 y H2), forman parte de un grupo, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, es preciso tomar en consideración el criterio recogido en la [consulta número 1, BOICAC 83, de septiembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas \(ICAC\)](#), así como en la [consulta 4 del BOICAC n° 92, de diciembre de 2012](#), de cuyo contenido, pueden extraerse las siguientes conclusiones:

Las sociedades arrendadoras (L y G) y las sociedades arrendatarias (H1 y H2) serán sociedades del grupo, en el sentido del

artículo 42 del CdC, si están vinculadas por una relación de control entre ellas; esto es, si una sociedad controla a la otra sociedad. A tal efecto, en el [artículo 2, apartado 2 de las Normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas \(NOFCAC\), aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre](#), se enumeran una serie de presunciones de control.

De la información que se aporta en el escrito de consulta que cabe concluir que ambas sociedades no son sociedades del "grupo", en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio dado que no existe entre dichas sociedades una relación de control ni se dan las presunciones previstas en el artículo 2.2 de la NOFCAC (entidad de propósito especial).

Respecto a la existencia de "grupo ampliado o grupo familiar", en el sentido de la Norma de elaboración de las cuentas anuales del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, tampoco cabe apreciar la existencia del mismo dado que N y P no están controladas por la misma persona física y dado que no se aprecia una dirección única de ambas sociedades, en la medida en que la administradora única de la sociedad P y de sus filiales H1 y H2, no formará parte del consejo de administración de N.

Con arreglo a lo anterior, las sociedades L, G y, en su caso, S cumplirán el requisito de inversión previsto en el artículo 3.2 de la LSOCIMI, en la medida en que sus rentas provendrán, en al menos un 80%, del arrendamiento de un inmueble de naturaleza urbana, siendo las entidades arrendatarias sociedades (H1 y H2, respectivamente) con respecto a las cuales no se produce ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 42 del C.Com.

V0346-14. 11 febrero 2014.

Determinar si, a efectos del cómputo del umbral mínimo del 80% de rentas procedentes del arrendamiento, deben tomarse en consideración las rentas brutas o las rentas netas.

(...)

A efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, por cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

Adicionalmente, el artículo 3.2 del mismo texto legal, a la hora de establecer el requisito de rentas mínimo (80%) determina que dicho porcentaje se calculará sobre el resultado 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, estando formando dicho grupo, exclusivamente, por la SOCIMI y por el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la LSOCIMI.

Por último, en relación con la posibilidad de tomar los resultados consolidados formulados con arreglo a las NIIF a las que están sometidas las entidades cotizadas cabe señalar que, con independencia de que la sociedad X esté sometida a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, el cómputo del requisito de origen de rentas mínimo del 80% deberá realizarse tomando en consideración los balances consolidados trimestrales del ejercicio, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y la obligación de formular cuentas consolidadas, están integrado el grupo de consolidación, a efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la LSOCIMI, exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley. Esto es, resultan irrelevantes los valores que resulten de las cuentas anuales formuladas de acuerdo con los criterios de las NIIF.

Sobre el tratamiento de las rentas derivadas del establecimiento de una cláusula penal

en los estatutos de la Sociedad X por medio de la cual aquellos socios que participen en un porcentaje igual o superior al 5% y tributen por los dividendos recibidos a un tipo impositivo inferior al 10%, queden obligados al pago de una indemnización a consecuencia de dicha distribución de dividendos.

(...)

La presente contestación no entra a analizar la verdadera naturaleza de la obligación estatutaria asumida por los socios, con arreglo a la cual los socios, con participación significativa que tributen a un tipo inferior al 10%, deberán satisfacer a la sociedad X una cantidad monetaria, dado que dicha cuestión no ha sido expresamente planteada.

Únicamente se parte de la consideración de que la mencionada obligación en sede del socio genera en sede de la sociedad X el correspondiente derecho de crédito, el cual debe ser registrado con abono a un ingreso. Dicho ingreso contable no deriva, stricto sensu, del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en los términos previstos en el artículo 3.2.a) de la LSOCIMI. No obstante, con arreglo a una interpretación sistemática y razonable de la norma, cabe considerar que tal ingreso proviene, indirectamente, del desarrollo de la actividad principal por parte de la SOCIMI, por lo que cabría computarlo a efectos del cálculo del límite del 80, en términos de origen de rentas, recogido en el artículo 3.2 de la Ley, tanto en el numerador como en el numerador del cociente.

V1533-14. 11 junio 2014.

Por otra parte, en el supuesto de que en el futuro sea NUEVA SOCIMI la que, sustituyendo a la sociedad BP, preste directamente el servicio de gestión de activos inmobiliarios para la entidad consultante, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, que establece que:



(...)

De este precepto se desprende que, 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, el porcentaje establecido en este apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009 se debe calcular obligatoriamente sobre el balance consolidado. El grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

En consecuencia, en el caso concreto planteado, puesto que el servicio se prestaría por NUEVA SOCIMI a la entidad consultante, siendo NUEVA SOCIMI, como ya se ha indicado, la dominante de un grupo de sociedades en España en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, que participa al 100% en la entidad consultante, dicho servicio originaría unos ingresos para NUEVA SOCIMI y unos gastos para la entidad consultante, que no afectarían al resultado consolidado, de manera que no tendrían incidencia en el cómputo de la procedencia de las rentas de NUEVA SOCIMI a los efectos del apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

A efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, por cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

A efectos del cumplimiento del requisito de origen de las rentas establecido en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, tal y como se establece en dicho precepto, en las rentas del período impositivo

correspondientes a cada ejercicio no se incluyen las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento del objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado 3 de dicho artículo 3.

(...)

Por el contrario, según se deriva de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, en las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio sí se incluirán las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento del objeto social principal, sin haber transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado 3 de dicho artículo 3, con independencia del motivo por el que se incumpla dicho requisito de permanencia.

V2976-15. 8 octubre 2015.

De acuerdo con ello, la renta del período impositivo a la que se refieren los artículos 2.6 y 3.2 de la Ley 11/2009 vendrá determinada por el resultado contable, corregido mediante la aplicación de los preceptos establecidos en la Ley 27/2014, sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en la Ley 11/2009.

Los requisitos de inversión establecidos en el artículo 3 de la Ley 11/2009 tienen como objetivo garantizar que el régimen fiscal previsto en dicha norma resulte de aplicación a aquellas entidades en las que su actividad consiste, de forma sustancial, en el arrendamiento de bienes inmuebles. Dicha garantía queda reflejada en dos requisitos, el previsto para las rentas (80%) y el previsto para los activos (80%).

En particular, a efectos del cómputo del requisito establecido en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, por cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con

la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso. En consecuencia, los gastos financieros derivados de la financiación ajena concedida a la entidad, así como los gastos e ingresos que pudieran afectar a las coberturas contables derivadas del endeudamiento deberán tenerse en cuenta a la hora de calcular las diferentes rentas obtenidas por la entidad.

En lo que se refiere a los gastos por amortizaciones de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal, dado que los mismos forman parte del resultado contable de la sociedad, y de la renta fiscal que resulta de la aplicación de los preceptos establecidos en la LIS, y de las disposiciones especiales previstas en la Ley 11/2009, se considera que los mismos son gastos directamente relacionados con la obtención de los ingresos para determinar la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles, de manera que deberán tenerse en cuenta el cómputo de dicha renta. Del mismo modo, cualquier otra amortización que afectara a elementos afectos o no afectos a la actividad de arrendamiento deberá tenerse en cuenta en los distintos tipos de rentas a la hora de determinar el referido porcentaje.

Asimismo, y de acuerdo con ello, en la transmisión de los elementos amortizados, también se tendrá en cuenta la amortización, en la medida en que forme parte del resultado contable de la sociedad, y de la renta fiscal que resulta de la aplicación de los preceptos establecidos en la LIS, y de las disposiciones especiales previstas en la Ley 11/2009.

Por último, en lo que se refiere a los gastos por deterioro que formen parte del resultado contable de la sociedad, ha de recordarse que, de acuerdo con las letras a) y b) del artículo 13.2 de la LIS, no serán deducibles las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inversiones inmobiliarias e inmovilizado intangible, incluido el fondo de comercio, ni las pérdidas por deterioro de

los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Asimismo, el artículo 11.5 de la LIS establece que no se integrará en la base imponible la reversión de gastos que no hayan sido fiscalmente deducibles. Por tanto, y por aplicación de los preceptos de la LIS, estos gastos por deterioro y la reversión del mismo no formarían parte de las rentas a los efectos de los requisitos previstos en los artículos 2.6 y 3.2 de la Ley 11/2009.

V3437-15. 11 noviembre 2015.

De acuerdo con la información facilitada en el escrito de consulta, el principal ingreso de la entidad consultante viene constituido por las rentas arrendaticias de los alquileres de las viviendas, que son viviendas de protección oficial.

No obstante, también cuenta con subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio, por importe significativo. La entidad consultante es prestataria de préstamos hipotecarios subsidiados para la promoción de viviendas de protección oficial para su arrendamiento, de los que, tanto en lo que se refiere a repago de principal y pago de intereses, la consultante únicamente abona el 50% o 60%. El porcentaje restante es subvencionado por el Ministerio de Fomento, abonándose directamente a la entidad prestamista. El criterio contable para registrar las subsidiaciones supone reconocer como otros ingresos de explotación la parte de repago de principal subvencionada por el Ministerio de Fomento.

Dicho ingreso contable debe considerarse relacionado directamente con el arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en los términos previstos en el artículo 3.2.a) de la Ley 11/2009, por cuanto la subvención compensa la disminución de ingresos de la entidad como consecuencia de que se trata de viviendas de protección oficial. En consecuencia, en la medida en que la subvención dependa directamente del arrendamiento de los inmuebles compensando la referida disminución de ingresos, debe computarse



a efectos del cálculo del límite del 80%, en términos de origen de rentas, recogido en el artículo 3.2 de la Ley 11/2009 en el numerador del cociente.

(...)

A efectos del cómputo del requisito de origen de rentas establecido en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, por cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta, pueden considerarse como gastos directamente relacionados con la obtención del ingreso los tributos, en la medida en que sean tributos directamente relacionados con la obtención de los ingresos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles; las pérdidas por operaciones comerciales, en la medida en que se refiera a pérdidas directamente relacionadas con el arrendamiento de bienes inmuebles; dotaciones por amortización y deterioro de las viviendas; dotaciones por amortización y deterioro del inmovilizado material constituido por instalaciones técnicas y mobiliario adquiridos con objeto de acondicionar el interior de las viviendas para facilitar su arrendamiento; y gastos financieros por intereses que según se señala en el escrito de consulta, reflejan los intereses efectivamente satisfechos a favor de las entidades prestamistas bajo los préstamos hipotecarios subsidiados (únicamente los asumidos por la consultante, ignorando los asumidos directamente por el Ministerio de Fomento).

Por otra parte, los gastos correspondientes a servicios exteriores podrán entenderse comprendidos entre los gastos generales, distribuyéndose de acuerdo con un criterio proporcional.

V3766-15. 30 noviembre 2015.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta, la sociedad S (SOCIMI), junto con la adquisición del 100% de las participaciones de una de las sub-SOCIMI, adquirió, con un descuento, un crédito que el transmitente ostentaba frente a la sub-SOCIMI. Con posterioridad, se va a producir la capitalización de dicho crédito.

(...)

Por tanto, la entidad que recibe el crédito y realiza una ampliación de capital o fondos propios por el mismo importe de la deuda existente, en los términos establecidos en la normativa mercantil, no integrará renta alguna en su base imponible con ocasión de esta operación, con independencia de que pudiera existir un ingreso desde el punto de vista contable.

A su vez, la entidad que aporta el crédito en la ampliación de capital, integrará en su base imponible la diferencia entre el importe del aumento del capital o fondos propios, en la proporción que le corresponda, y el valor fiscal del crédito capitalizado.

Por tanto, en el caso de la sub-SOCIMI no se habrá generado renta a efectos fiscales, mientras que en la sociedad S, dado que el crédito se adquirió con un descuento, sí se habrá generado renta a efectos fiscales.

(...)

Dicha renta habrá de tenerse en cuenta a los efectos de lo previsto en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009. No obstante, teniendo en cuenta su origen, esta renta no debería interferir en el cómputo de las rentas que exige dicho precepto, de manera que la misma habrá de distribuirse de manera proporcional entre las rentas provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal y/o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal, y las demás rentas, excluidas las

derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento, con objeto de que su efecto sea neutral en lo que se refiere al cálculo del porcentaje exigido en este apartado.

V1905-16. 29 abril 2016.

En el caso de contratos de arrendamiento de los edificios de los hoteles, conjuntamente con los necesarios para su explotación (mobiliario, enseres, material dotacional y de funcionamiento), en favor de terceros, en la medida en que son elementos destinados a acondicionar el interior de los hoteles, directamente relacionados con la actividad arrendaticia, se considera que las rentas generadas por dichos contratos son aptas a los efectos del régimen de rentas previsto en el artículo 3.2 de la Ley 11/2009.

Asimismo, en la medida en que el hotel se arrendará conjuntamente con dichos elementos, y siempre que no haya diferenciación respecto a los mismos en el precio pagado por el arrendatario, pueden considerarse incluidos en los activos aptos a la hora de computar el requisito de activos que establece el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Todo ello con independencia de que la renta a cobrar sea fija o variable, entendiéndose, en todo caso, que la renta debe considerarse como una renta derivada del arrendamiento de inmuebles, en aplicación del artículo 3.2 de la Ley 11/2009.

V0181-17. 26 enero 2017.

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, en el cálculo del 80 por ciento de las rentas referidas en el citado apartado, quedarán excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años exigido por el apartado 3 de dicho precepto. Teniendo en cuenta que la entidad B aplica el régimen de SOCIMI desde el 1 de enero de

2013, las rentas derivadas de transmisiones realizadas a partir de 1 de enero de 2016, de cualesquiera de los activos poseídos con anterioridad a 1 de enero de 2013, que fueran aptos para la aplicación del régimen especial, no se computarán en el 80% de rentas requeridas por el mencionado apartado 2 del artículo 3.

(...)

En este sentido, las rentas derivadas de la transmisión de participaciones o bienes inmuebles, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento exigido por el artículo 3.3 de la Ley 11/2009 no computarán como rentas accesorias, de las previstas en el artículo 2.6 de dicha Ley, quedando igualmente excluidas de dicho cómputo.

Asimismo, lo señalado en esta contestación no se verá afectado, cualquiera que sea el número o volumen de activos transmitidos, incluso aun cuando se transmita la totalidad de la cartera de valores.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

V1345-12. 21 junio 2012.

A estos efectos, y en relación a la cuestión 4 planteada en el escrito de consulta, cuando el artículo 3.3 de la Ley 11/2009 exige que los bienes inmuebles permanezcan arrendados durante al menos tres años, sumándose el tiempo en que hayan estado ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año, debe entenderse que dicho arrendamiento puede ser total o parcial, sin que pueda considerarse que la falta de arrendamiento de un local dentro del centro comercial supone el incumplimiento del requisito señalado. Así, tal y como se indica en el escrito de consulta, el centro continúa operativo aun cuando se están realizando reformas sobre el inmueble que, a medida que finalizan, determinan que sean



ofrecidas en arrendamiento. De manera que, en el presente caso, se entenderá cumplido el requisito de arrendamiento aun cuando no se produzca el arrendamiento total del inmueble al estar afectados por obras de mejora.

V0112-14. 20 enero 2014.

En virtud de lo anterior, dado que la LSOCIMI exige que los bienes inmuebles permanezcan arrendados durante, al menos tres años, sumándose el tiempo en que hayan estado ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año, debe entenderse que dicho arrendamiento puede ser total o parcial, sin que pueda considerarse que la falta de arrendamiento puntual de un local dentro del centro comercial supone el incumplimiento del requisito señalado. Tampoco tendrá incidencia en el cómputo del plazo de permanencia previsto en el artículo 3.3 de la LSOCIMI transcrito, el hecho de que determinadas zonas comunes (zonas de acceso o plazas de parking) no sean objeto de arrendamiento individualizado.

V0003-15. 2 enero 2015.

En virtud de todo lo anterior, atendiendo a una interpretación sistemática de la norma, cabe considerar que el cumplimiento del requisito del plazo de mantenimiento en el que los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante un mínimo de 3 años, que establece el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, podrá observarse igualmente a nivel del grupo consolidado, estando dicho grupo formado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009.

Así, en caso de que la sociedad A, SOCIMI, transmita un inmueble con anterioridad a la finalización del plazo de mantenimiento que exige el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, a alguna de las entidades a que se refiere el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009 en las que participa al 100%, como son las sociedades B y C, no determinará el incumplimiento de dicho plazo por parte de la sociedad A, siempre que se sigan cumpliendo los

requisitos exigidos en el citado artículo 3.3 dentro del grupo formado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, computándose el plazo desde la fecha en que se inició el mismo para la sociedad A.

V3766-15. 30 noviembre 2015.

Es decir, en el caso concreto planteado, el bien a transmitir va a consistir en una promoción o bloque. Por ello, el requisito establecido por el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009 ha de entenderse referido a la promoción o bloque en conjunto, de manera que el mismo habrá debido permanecer arrendado durante, al menos tres años, sumándose el tiempo en que haya estado ofrecido en arrendamiento con un máximo de un año. Dado que, según se desprende del escrito de consulta, se trata de promociones de viviendas en régimen de alquiler, es de suponer que las distintas unidades individuales que componen la promoción serán objeto de arrendamiento individual. En este sentido, no se considera que el hecho de que alguna de las unidades individuales (pisos, locales, etc) que conforman la promoción o bloque haya podido estar vacante suponga el incumplimiento del requisito señalado, siempre que el conjunto de dichas unidades haya permanecido sustancialmente arrendado durante, al menos tres años, sumándose el tiempo en que haya estado ofrecido en arrendamiento con un máximo de un año.

PREGUNTA: Respecto a los activos subyacentes (inmuebles propiedad de la sub-SOCIMI), si el período de mantenimiento ya disfrutado por dicha sub-SOCIMI sufre alguna alteración por el hecho de que las participaciones de la subSOCIMI sean transferidas a otra SOCIMI cotizada.

CONTESTACIÓN: El apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito, establece que los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. Este es un requisito que debe cumplir la propia sociedad, con

independencia de su socio que, en cualquier caso, deberá a su vez cumplir los requisitos que la Ley 11/2009 establece para él.

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

V0253-16. 25 enero 2016.

Teniendo en cuenta todo lo señalado en la consulta anterior, a cuyos hechos se remite íntegramente la presente consulta, para el caso concreto planteado relativo a las entidades que vienen aplicando el régimen fiscal especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, que pasaran a acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, el plazo de mantenimiento previsto en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, teniendo en cuenta que se trataría de bienes inmuebles que figuran en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, se computará desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento, y en caso contrario, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez. Es decir, no se tendría en cuenta el período de mantenimiento que en su caso hubiera transcurrido con anterioridad.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

V3935-16. 19 septiembre 2016.

De acuerdo con el precepto transcrito, el plazo de mantenimiento se empezará a computar, en relación con los bienes

inmuebles que recibe B como beneficiaria de la escisión, en la fecha de adquisición de los mismos, desde el punto de vista contable, por cuanto, a partir de dicha fecha las rentas obtenidas por esos bienes inmuebles tributarán en sede de la propia entidad B.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

V0323-15. 28 enero 2015.

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito, el período de permanencia de tres años que se exige en el mismo, resulta de aplicación a "los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad". A estos efectos, debe entenderse que el requisito de permanencia señalado resulta exigible sólo a aquellos inmuebles afectos a su objeto social principal, que permiten cumplir los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley. Tal requisito se exige a todos los bienes inmuebles del activo de la sociedad, que pueden ser no sólo los bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, afectos a su objeto social principal.

Igualmente, de acuerdo con el citado apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, en lo que se refiere a las acciones o participaciones en el capital de entidades, el período de permanencia de tres años que se exige en el mismo resulta de aplicación a aquéllas "a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley", de manera que sólo estas acciones o participaciones han de cumplir este requisito, quedando exceptuadas del mismo otras posibles acciones o participaciones del activo de la sociedad.

En cuanto a otro tipo de activos, no les resulta de aplicación el requisito de permanencia del apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.



V1452-15. 11 mayo 2015.

A efectos de la contestación a la presente cuestión se partirá del supuesto de que los activos no afectos al cumplimiento del objeto social principal de la entidad consultante a que se refiere esta cuestión permiten a la entidad respetar los requisitos de inversión, y de origen de rentas establecidos en los artículos 3.1 y 3.2 y 2.6 de la Ley 11/2009, de manera que la entidad no parte de ningún incumplimiento alguno de dichos preceptos.

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito, el período de permanencia de tres años que se exige en el mismo, resulta de aplicación a "los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad". A estos efectos, debe entenderse que el requisito de permanencia señalado resulta exigible sólo a aquellos inmuebles afectos a su objeto social principal, que permiten cumplir los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley.

Igualmente, de acuerdo con el citado apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, en lo que se refiere a las acciones o participaciones en el capital de entidades, el período de permanencia de tres años que se exige en el mismo resulta de aplicación a aquéllas "a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley", de manera que sólo estas acciones o participaciones han de cumplir este requisito, quedando exceptuadas del mismo otras posibles acciones o participaciones del activo de la sociedad.

En cuanto a otro tipo de activos, no les resulta de aplicación el requisito de permanencia del apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

V1905-16. 29 abril 2016.

En virtud de todo lo anterior, atendiendo a una interpretación sistemática de la norma, cabe considerar que el cumplimiento del requisito del plazo de mantenimiento en el que los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante un mínimo de 3 años o de acciones o participaciones en el capital de

entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, que establece el artículo 3.3 de la misma, podrá observarse a nivel del grupo consolidado, estando dicho grupo formado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009.

Así, en caso de que la sociedad A, SOCIMI, transmita las acciones en B o C con anterioridad a la finalización del plazo de mantenimiento que exige el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, a su único socio, entidad H, entidad de las previstas en el artículo 2.1.a) de la Ley 11/2009 en el período impositivo en que se produce la transmisión, ello no determinará el incumplimiento de dicho plazo por parte de la sociedad A, siempre que se sigan cumpliendo los requisitos exigidos en el citado artículo 3.3 dentro del grupo formado exclusivamente por la SOCIMI H y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, computándose el plazo desde la fecha en que se inició el cómputo para la sociedad A.

A estos efectos, cuando el artículo 3.3 de la Ley 11/2009 exige que los bienes inmuebles permanezcan arrendados durante al menos tres años, sumándose el tiempo en que hayan estado ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año, debe entenderse que dicho arrendamiento puede ser total o parcial, sin que pueda considerarse que la falta de arrendamiento de una finca registral dentro del edificio supone el incumplimiento del requisito señalado, siempre que, transcurrido dicho plazo, se produzca la transmisión de todo el edificio, debiendo computarse, por tanto, si el edificio ha cumplido o no el requisito de arrendamiento exigido. De manera que, en el presente caso, se entenderá cumplido el requisito de arrendamiento a los efectos de determinar la tributación de la transmisión del edificio, aun cuando no se produzca el arrendamiento total del inmueble por existir alguna finca registral dentro del mismo que no haya sido arrendada de manera efectiva.

Artículo 4. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación.

.....

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

Estas mismas obligaciones se exigirán a las participaciones representativas del capital de las entidades no residentes a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

La exigencia del carácter nominativo de las participaciones responde a la necesidad de identificar a los socios de la entidad con el fin de garantizar la tributación mínima exigida por la Ley. No obstante, en el ámbito internacional puede ocurrir que dicho carácter nominativo no sea establecido por la legislación mercantil correspondiente. Por ello, teniendo en cuenta la finalidad de este requisito, el mismo puede entenderse cumplido en la medida en que resulte posible identificar a los socios de la entidad extranjera (en este caso F) al menos en el momento de distribución de los socios, por cuanto así se garantiza la correcta aplicación de la norma.

De la misma manera, y teniendo en cuenta que la norma exige una tributación mínima a nivel del socio en el caso de socios significativos, esa identificación de los socios debe ser sustancial. No obstante, ello no debe significar que, de no poder acceder a la identificación del 100% de los socios de la entidad, se impida la aplicación del régimen,

siempre que se garantice la anteriormente mencionada tributación mínima pretendida. Ello puede entenderse cumplido cuando la identificación de los socios es tal, que se garantiza la correcta tributación pretendida por la Ley, esto es, cuando están identificados más del 95% de los socios de la sociedad F.

V0346-14. 11 febrero 2014.

El artículo 4 de la LSOCIMI exige que las acciones de este tipo de entidades tengan carácter nominativo. Dicho carácter nominativo viene establecido por la normativa mercantil, por lo que esta cuestión resulta ajena a este Centro Directivo. No obstante, por el hecho de que las acciones estén representadas mediante anotaciones en cuenta, ello no impide que se pueda cumplir el requisito del carácter nominativo.

V1125-14. 22 abril 2014.

Se solicita confirmación sobre el cumplimiento del requisito de difusión establecido en la Circular 2/2013, reguladora del régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, en el caso de que, pese a la salida a cotización al MAB, no hubiera accionistas interesados en la entrada en el capital de la sociedad X.

El apartado 1 del artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dispone que las consultas se formularán por los obligados tributarios respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda. En virtud de lo anterior, este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre cuestiones de naturaleza estrictamente mercantil.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

El artículo 4 de la Ley 11/2009 establece que "las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo". Dicho carácter nominativo viene establecido por la normativa mercantil, por lo que esta cuestión



resulta ajena a este Centro Directivo. El hecho de que las acciones estén representadas mediante anotaciones en cuenta, no impide que se pueda cumplir el requisito del carácter nominativo, de manera que, es posible cumplirlo a través de un sistema que identifique a los accionistas.

Artículo 5. Capital social y denominación de la sociedad.

.....

1. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros.

V1345-12. 21 junio 2012.

De estos preceptos se deduce que el requisito del capital social mínimo exigido en el artículo

15.1 de la Ley 11/2009, es un requisito que se exige necesariamente para tener la consideración de SOCIMI a los efectos de esta Ley, pero dado que dicha Ley ofrece la posibilidad de optar por el régimen fiscal especial a otro tipo de entidades que no tienen la consideración de SOCIMI, que son las entidades residentes en territorio español a que se refiere la letra c) del apartado 1 de su artículo 2, aunque establece para ellas que deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ley, se considera que no debe interpretarse que entre tales requisitos se encuentra el de capital social mínimo, teniendo en cuenta que en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 antes transcrita se alude a ciertos requisitos de su capital, como que las participaciones representativas del capital de éstas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) de dicho apartado 1, sin hacer referencia expresa a su cuantía.

2. Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registrador Mercantil habrá de ser una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario. Igualmente, se exigirá tasación por una de las sociedades de tasación señaladas para las aportaciones no dinerarias que se efectúen en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las entidades señaladas en la letra c) del artículo 2.1 de esta Ley.

3. Sólo podrá haber una clase de acciones.

4. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.».

V2759-13. 19 septiembre 2013.

Dado que el artículo 2.1.c) de la Ley exige, únicamente, que las participaciones de la sociedad X (o N) tengan carácter nominativo y pertenezcan, íntegramente a una o varias SOCIMIS o a una o varias entidades no residentes asimiladas, previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley, sin que en ningún caso se exija adoptar la forma jurídica de Sociedad Anónima, la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI no requiere la previa transformación de la sociedad X (sociedad de responsabilidad limitada) en sociedad anónima.

Adicionalmente, dado que a las sociedades previstas en el artículo 2.1.c) de la Ley no les resultan de aplicación los requisitos en términos de capital y denominación social, recogidos en el artículo 5 de la LSOCIMI, la sociedad X (o, en su caso, la sociedad N) no deberá tampoco modificar su denominación social a efectos de optar por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

V2760-13. 19 septiembre 2013.

Aun cuando la Ley 11/2009 menciona a las sociedades anónimas cotizadas, la letra c) de su artículo 2.1 ha extendido el régimen fiscal especial previsto en la misma a aquellas otras entidades con características similares que no coticen y estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI, pudiendo encuadrarse en esta letra las sociedades de responsabilidad limitada españolas que cumplan los requisitos allí señalados. No será necesaria, por tanto, la modificación de la forma societaria para la aplicación del régimen fiscal especial en las entidades referidas en el artículo 2.1.c) de la LSOCIMI.

Artículo 6. Distribución de resultados.

.....

1. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.



El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

V0067-11. 18 enero 2011.

Por su parte, el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, dispone que:

"1. En todo caso, una cifra igual al diez por ciento del beneficio del ejercicio se destinará a la reserva legal hasta que esta alcance, al menos, el veinte por ciento de capital social..." Del precepto transcrito se deriva que la normativa mercantil exige una dotación anual a la reserva legal del 10% del beneficio del ejercicio hasta que el importe de la reserva legal alcance el 20% del capital social. Esto significa que aquellas dotaciones anuales que superen el 10% del beneficio del ejercicio no se realizan en cumplimiento de las obligaciones mercantiles, sino de forma voluntaria por parte de la entidad consultante, de suerte que aquellas dotaciones a reserva legal que excedan del 10% del beneficio del ejercicio incumplen lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009.

Por otra parte, cabe señalar que el cumplimiento de la distribución de dividendos prevista en el artículo 6 de la Ley 11/2009, constituye una condición necesaria para la propia configuración de las SOCIMI, de manera que debe cumplirse todos los períodos impositivos, sin que se considere un requisito excepcionado de cumplimiento temporal en aplicación del primer párrafo de la disposición transitoria primera de la citada Ley.

V0346-14. 11 febrero 2014.

Dado que la Ley no exige que el pago del dividendo deba realizarse en efectivo, el pago de dicho dividendo podrá realizarse, igualmente en especie.

Por otra parte, se plantea por el consultante la posibilidad de que se realice un acuerdo de distribución de beneficios, y de forma inmediata posterior –no siendo posible proceder a pago por falta de tesorería–, se acuerde la

capitalización de dicho crédito mediante la entrega de nuevas acciones de la entidad. En este supuesto, se entenderá cumplido este requisito, supeditado a que, como consecuencia de esta operación, el dividendo percibido en forma de acciones tenga la condición de ingreso en sede de los accionistas, con independencia del tratamiento fiscal que tenga en su imposición personal.

Finalmente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6.1.c) de la LSOCIMI, las rentas derivadas tanto de la actividad de construcción como de las participaciones en las mencionadas filiales (distintas de las previstas en el artículo 2.1, letras b), c) y d) LSOCIMI) deben distribuirse en al menos un 80% a los socios de X.

V0823-14. 25 marzo 2014.

Las operaciones de capitalización de deudas se encuentran reguladas en el artículo 15, apartado 1 del TRLIS, que en su último párrafo establece que:

"...Las operaciones de aumento de capital por compensación de créditos se valorarán fiscalmente por el importe de dicho aumento desde el punto de vista mercantil, con independencia de cuál sea la valoración contable."

Por tanto, la entidad que recibe el crédito y realiza una ampliación de capital o fondos propios por el mismo importe de la deuda existentes, en los términos establecidos en la normativa mercantil, no integrará renta alguna en su base imponible con ocasión de esta operación, con independencia de que pudiera existir un ingreso desde el punto de vista contable. Por tanto, no existirá renta a los efectos de lo previsto en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

No obstante, desde el punto de vista contable, tal y como ha señalado la consulta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas 5 del BOICAC 79/2009, se producirá un ingreso como consecuencia de la realización de una ampliación de capital, planteándose, en este

caso, si es necesario distribuir el beneficio correspondiente a dicho ingreso.

(...)

Teniendo en cuenta que la fiscalidad ignora la existencia de este ingreso, por cuanto el futuro socio ya ha satisfecho a la entidad el importe del crédito que actualmente se está capitalizando, y que dicho ingreso no representa más que el valor razonable por el que un tercero adquiriría dicho préstamo, ingreso que ha sido rechazado desde el punto de vista fiscal por cuanto carece de relevancia a estos efectos y en este caso concreto las dificultades del prestatario para proceder a la devolución del mismo, ya que la misma no se va a producir en forma de préstamo, dicho ingreso debe ser igualmente ignorado en la distribución de beneficios a que se refiere. Por tanto, no resulta necesario que dicho ingreso contable, que no tiene trascendencia fiscal, sea objeto de distribución a los socios, de manera que su no distribución debe ser ajena a los requisitos de distribución de beneficios establecidos en el artículo 6 de la LSOCIMI.

La norma de registro y valoración 9ª, instrumentos financieros, de la segunda parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, contempla en su apartado 3.4 la baja de pasivos financieros, analizando el caso de intercambio de instrumentos de deuda, que en determinados supuestos, podría originar una diferencia que se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si bien del escrito de consulta no se desprende información suficiente sobre los efectos de las operaciones de novación modificativa de deuda, parece posible suponer que, en principio, el posible ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias que en su caso se originara para la sociedad S, tendría efectos fiscales y se integraría en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

En tal supuesto, teniendo en cuenta la aplicación del régimen de SOCIMI, esta renta estaría sometida a un tipo de gravamen del 0 por ciento, tal y como se establece en el artículo 9.1 de la LSOCIMI. No obstante, estas rentas no determinarán la pérdida del régimen de SOCIMI en la medida en que la entidad se encuentra en el plazo transitorio de dos años establecido por la norma para cumplir los requisitos del mismo, y que dicho plazo transitorio resulta aplicable al requisito de rentas establecido en el artículo 3.2 de la LSOCIMI.

Por último, debe indicarse que la renta generada con ocasión de la novación de deuda deberá ser objeto de distribución en los términos establecidos en la LSOCIMI para que proceda la aplicación del régimen fiscal especial.

V1125-14. 22 abril 2014.

En ningún caso, la sociedad X podrá quedar liberada de la obligación de distribuir resultados dado que la efectiva distribución de resultados se configura como un elemento esencial del nuevo régimen fiscal de SOCIMIS.

Adicionalmente, la entidad consultante plantea la posibilidad de adoptar un acuerdo de distribución de beneficios y de forma inmediatamente posterior, acordar la capitalización de dicho crédito (en sede del socio) mediante la entrega de nuevas acciones de la entidad. En tal supuesto, se entenderá cumplido el requisito de distribución de beneficios, supeditado a que, como consecuencia de esta operación, el dividendo percibido en forma de acciones tenga la condición de ingreso en sede de los accionistas, es decir, que se califique fiscalmente como una distribución de dividendos, con independencia del tratamiento fiscal que tenga en su imposición personal.

V1429-14. 29 mayo 2014.

En el nuevo paso 4 descrito en el presente escrito de consulta, la sociedad S llevará a cabo una operación de ampliación de



capital por compensación de créditos mediante la que se capitalizará la totalidad de la deuda junior adquirida por LuxCo a los acreedores de dicha deuda en el paso 3. En ese momento, LuxCo sería el socio único de la sociedad S, tras haber comprado a la entidad H el 100% de la participación en el capital de la sociedad S.

Las operaciones de capitalización de deudas se encuentran reguladas en el artículo 15, apartado 1 del TRLIS, que en su último párrafo establece que:

"(...)

Las operaciones de aumento de capital por compensación de créditos se valorarán fiscalmente por el importe de dicho aumento desde el punto de vista mercantil, con independencia de cuál sea la valoración contable."

Por tanto, la entidad que recibe el crédito y realiza una ampliación de capital o fondos propios por el mismo importe de la deuda existentes, en los términos establecidos en la normativa mercantil, no integrará renta alguna en su base imponible con ocasión de esta operación, con independencia de que pudiera existir un ingreso desde el punto de vista contable. Por tanto, no existirá renta a los efectos de lo previsto en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

No obstante, desde el punto de vista contable, tal y como ha señalado la consulta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas 5 del BOICAC 79/2009, se producirá un ingreso como consecuencia de la realización de una ampliación de capital, planteándose, en este caso, si es necesario distribuir el beneficio correspondiente a dicho ingreso.

(...)

Teniendo en cuenta que la fiscalidad ignora la existencia de este ingreso, por cuanto el futuro socio ya ha satisfecho a la entidad el importe del crédito que actualmente se está capitalizando, y que dicho ingreso no representa más que el valor razonable por el que

un tercero adquiriría dicho préstamo, ingreso que ha sido rechazado desde el punto de vista fiscal por cuanto carece de relevancia a estos efectos y en este caso concreto las dificultades del prestatario para proceder a la devolución del mismo, ya que la misma no se va a producir en forma de préstamo, dicho ingreso debe ser igualmente ignorado en la distribución de beneficios a que se refiere. Por tanto, no resulta necesario que dicho ingreso contable, que no tiene trascendencia fiscal, sea objeto de distribución a los socios, de manera que su no distribución debe ser ajena a los requisitos de distribución de beneficios establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009.

La norma de registro y valoración 9ª, instrumentos financieros, de la segunda parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, contempla en su apartado 3.4 la baja de pasivos financieros, analizando el caso de intercambio de instrumentos de deuda, que en determinados supuestos, podría originar una diferencia que se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Según se manifiesta en el presente escrito de consulta, la sociedad S no prevé que la novación del pasivo correspondiente a la distribución de la prima de emisión vaya a generar impacto alguno en su cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que en consecuencia, en tal caso, tampoco tendría efectos fiscales.

En cuanto a las otras operaciones de novación, si bien del escrito de consulta no se desprende información suficiente sobre los efectos de las operaciones de novación modificativa de deuda, parece posible suponer que, en principio, el posible ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias que en su caso se originara para la sociedad S, tendría efectos fiscales y se integraría en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

En tal supuesto, teniendo en cuenta la aplicación del régimen de SOCIMI, esta renta

estaría sometida a un tipo de gravamen del 0 por ciento, tal y como se establece en el artículo 9.1 de la Ley 11/2009. No obstante, estas rentas no determinarán la pérdida del régimen de SOCIMI en la medida en que la entidad se encuentra en el plazo transitorio de dos años establecido por la norma para cumplir los requisitos del mismo, y que dicho plazo transitorio resulta aplicable al requisito de rentas establecido en el artículo 3.2 de la Ley 11/2009.

Por último, debe indicarse que la renta generada con ocasión de la novación de deuda deberá ser objeto de distribución en los términos establecidos en la Ley 11/2009 para que proceda la aplicación del régimen fiscal especial.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

En ningún caso, la sociedad podrá quedar liberada de la obligación de distribuir resultados dado que la efectiva distribución de resultados se configura como un elemento esencial del régimen fiscal de las SOCIMI.

Dado que la Ley no exige que el pago del dividendo deba realizarse en efectivo, el pago de dicho dividendo podrá realizarse igualmente en especie.

Por otra parte, la sociedad consultante plantea la posibilidad de adoptar un acuerdo de distribución de beneficios y de forma inmediatamente posterior, aprobar la capitalización de dicho crédito (en sede del socio) mediante la entrega de nuevas acciones de la entidad. En tal supuesto, se entenderá cumplido el requisito de distribución de beneficios, supeditado a que, como consecuencia de esta operación, el dividendo percibido en forma de acciones tenga la condición de ingreso en sede de los accionistas, es decir, que se califique fiscalmente como una distribución de dividendos, con independencia del tratamiento fiscal que tenga en su imposición personal.

V0003-15. 2 enero 2015.

En ningún caso, la sociedad podrá quedar liberada de la obligación de distribuir

resultados dado que la efectiva distribución de resultados se configura como un elemento esencial del régimen fiscal de las SOCIMI.

Dado que la Ley no exige que el pago del dividendo deba realizarse en efectivo, el pago de dicho dividendo podrá realizarse igualmente en especie.

Por otra parte, se plantea la posibilidad de acordar la distribución de beneficios y de forma inmediatamente posterior, realizar un aumento de capital (o un incremento de fondos propios con cargo a una cuenta de aportaciones de socios), suscribiendo el accionista dicha ampliación mediante la aportación del crédito surgido en el paso anterior. En tal supuesto, se entenderá cumplido el requisito de distribución de beneficios, supeditado a que, como consecuencia de esta operación, el dividendo percibido en forma de acciones tenga la condición de ingreso en sede del accionista, es decir, que se califique fiscalmente como una distribución de dividendos, con independencia del tratamiento fiscal que tenga en su imposición personal.

V0323-15. 28 enero 2015.

De este precepto debe deducirse que, a pesar de que el incumplimiento del requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009 implica, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, y en el caso de acciones o participaciones la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, los beneficios obtenidos con ocasión de la transmisión han de distribuirse en forma de dividendos en, al menos, el 80%.

Por otra parte, y según lo establecido en la letra c) del apartado 1 del artículo 6 de la



Ley 11/2009, los beneficios obtenidos por la transmisión de activos no afectos al cumplimiento del objeto social principal deberán distribuirse en forma de dividendos en, al menos, el 80%.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 establece la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, en una determinada forma, refiriéndose al resultado contable, es decir, al resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado, en los términos que se derivan del artículo 273 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

V1450-15. 11 mayo 2015.

A estos efectos, la posibilidad que se plantea en el escrito de consulta, supone la distribución durante el propio ejercicio en que se obtiene el beneficio, de unas determinadas cantidades a cuenta de los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio. En este sentido, teniendo en cuenta que la finalidad de la norma es garantizar la distribución del beneficio del ejercicio a los accionistas, en los términos establecidos en la Ley, con el objeto de determinar la tributación efectiva en sede de los socios, dicha finalidad debe entenderse cumplida con la distribución de tales cantidades a cuenta de dividendos. Por lo que no sería obstáculo para entender cumplido el requisito del plazo para acordar la distribución del beneficio que establece el artículo 6 de la Ley 11/2009.

Por otra parte, en lo que se refiere al pago del dividendo, el artículo 6 de la Ley 11/2009 establece que el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el supuesto planteado en el escrito de consulta, se cumpliría dicho plazo si el dividendo se paga dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución de las cantidades a cuenta.

V1451-15. 11 mayo 2015.

Dado que la sociedad S1 había adquirido los inmuebles antes de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, el cual se aplica desde el 1 de enero de 2013, si su transmisión se produce con posterioridad al 1 de enero de 2016, se habría cumplido el plazo que establece el artículo 3.3 de la Ley 11/2009.

(...)

Es decir, la renta derivada de la transmisión de los inmuebles antes citados, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial. Por tanto, y tal y como se desprende de lo establecido en el último párrafo de la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009, la obligación de distribución de resultados que establece dicho artículo, no alcanzará a la parte de esa renta imputable a períodos en los que la sociedad S1 no tributaba por el régimen fiscal especial.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 establece la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, en una determinada forma, refiriéndose al resultado contable, es decir, al resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado, en los términos que se derivan del artículo 273 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. Los porcentajes de beneficios que establecen las letras a), b) y c) de su apartado 1, se refieren al resultado contable procedente de cada una de las fuentes de renta que en dichas letras se citan, con independencia del importe de los ingresos procedentes de cada una de dichas fuentes.

La forma en que la entidad determinará el beneficio procedente de cada una de las fuentes de renta que distingue el artículo 6 de la Ley 11/2009 deberá establecerse en base a los criterios contables que le resulten de aplicación, teniendo en cuenta que el apartado 5 del artículo 2 de la Ley 11/2009 establece que:

“5. La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento serán objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida. Las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades deberán ser igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.”

Asimismo, el apartado 3 del artículo 11 de la Ley 11/2009 establece que:

“3. Asimismo, las sociedades deberán aportar, a requerimiento de la Administración tributaria, la información detallada sobre los cálculos efectuados para determinar el resultado de la distribución de los gastos entre las distintas fuentes de renta.”

En este sentido, los gastos generados deberán distribuirse entre las distintas fuentes de renta, de acuerdo con un criterio razonable.

V1452-15. 11 mayo 2015.

Por otra parte, y según lo establecido en la letra c) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009, los beneficios obtenidos por la transmisión de activos no afectos al cumplimiento del objeto social principal deberán distribuirse en forma de dividendos en, al menos, el 80%.

V2149-15. 14 julio 2015.

A estos efectos, la posibilidad que se plantea en el escrito de consulta, supone

la distribución durante el propio ejercicio en que se obtiene el beneficio, de unas determinadas cantidades a cuenta de los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio. En este sentido, teniendo en cuenta que la finalidad de la norma es garantizar la distribución del beneficio del ejercicio a los accionistas, en los términos establecidos en la Ley, con el objeto de determinar la tributación efectiva en sede de los socios, dicha finalidad debe entenderse cumplida con la distribución de tales cantidades a cuenta de dividendos. Por lo que no sería obstáculo para entender cumplido el requisito del plazo para acordar la distribución del beneficio que establece el artículo 6 de la Ley 11/2009.

Por otra parte, en lo que se refiere al pago del dividendo, el artículo 6 de la Ley 11/2009 establece que el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el supuesto planteado en el escrito de consulta, se cumpliría dicho plazo si el dividendo se paga dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución de las cantidades a cuenta.

Finalmente, el artículo 6 de la Ley 11/2009 establece la obligación de distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio, en una determinada proporción, refiriéndose al resultado contable, es decir, al resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado, en los términos que se derivan del artículo 273 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Dicha proporción deberá determinarse teniendo en cuenta todas las distribuciones de dividendos del ejercicio una vez determinado el beneficio de la entidad.

V1761-16. 21 abril 2016.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 establece la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, en una determinada proporción, refiriéndose al resultado contable, es decir, al resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado, en los términos que se



derivan del artículo 273 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Los porcentajes de beneficios que establecen las letras a), b) y c) de su apartado 1, se refieren al resultado contable procedente de cada una de las fuentes de renta que en dichas letras se citan. Pero en cualquier caso, debe tenerse en cuenta el resultado contable total del ejercicio, que opera como límite de la obligación de distribución (una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan), de manera que de la aplicación del artículo 6 de la Ley 11/2009 no puede desprenderse la obligación de distribuir un importe superior al beneficio obtenido en el ejercicio, al que dicho precepto se refiere. Y del mismo modo, si no se hubiera obtenido beneficio en el ejercicio, no existiría obligación de distribución alguna, con independencia de que alguno de las fuentes de renta que se citan en las letras a), b) y c) del apartado 1 de dicho artículo hubiera generado un resultado contable positivo.

No existen otros límites adicionales a los previstos en la normativa mercantil a la hora de distribuir dividendos.

El beneficio obtenido en el ejercicio, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, es aquel sobre el que se aplicarían las letras a), b) y c) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Para ello, se determinará el beneficio correspondiente a cada fuente de renta.

Es decir, las entidades acogidas al régimen fiscal especial de SOCIMI, al margen de la obligatoria distribución que se establece en este artículo 6, podrán distribuir otros beneficios o reservas, incluso dividendos a cuenta de los beneficios del ejercicio.

De acuerdo con estos preceptos, el incumplimiento del requisito de permanencia a que

se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009 implica, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. Y teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 6 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito, respecto de la distribución de resultados, los beneficios obtenidos con ocasión de la transmisión han de distribuirse en forma de dividendos en, al menos, el 80%.

V1905-16. 29 abril 2016.

Los porcentajes de beneficios que establecen las letras a), b) y c) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009 se refieren al resultado contable procedente de cada una de las fuentes de renta que en dichas letras se citan. Pero en cualquier caso, debe tenerse en cuenta el resultado contable total del ejercicio, que opera como límite de la obligación de distribución (una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan), de manera que de la aplicación del artículo 6 de la Ley 11/2009 no puede desprenderse la obligación de distribuir un importe superior al beneficio obtenido en el ejercicio, al que dicho precepto se refiere. Y del mismo modo, si no se hubiera obtenido beneficio en el ejercicio, no existiría obligación de distribución alguna, con independencia de que alguno de las fuentes de renta que se citan en las letras a), b) y c) del apartado 1 de dicho artículo hubiera generado un resultado contable positivo.

(...)

A estos efectos, la posibilidad que se plantea en el escrito de consulta, supone la distribución durante el propio ejercicio en que se obtiene el beneficio, de unas determinadas cantidades a cuenta de los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio. En este sentido, teniendo en cuenta que la finalidad de la norma es garantizar la distribución del beneficio del ejercicio a los accionistas, en los términos establecidos en la Ley, con el

objeto de determinar la tributación efectiva en sede de los socios, dicha finalidad debe entenderse cumplida con la distribución de tales cantidades a cuenta de dividendos. Por lo que no sería obstáculo para entender cumplido el requisito del plazo para acordar la distribución del beneficio que establece el artículo 6 de la Ley 11/2009.

Por otra parte, en lo que se refiere al pago del dividendo, el artículo 6 de la Ley 11/2009 establece que el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el supuesto planteado en el escrito de consulta, se cumpliría dicho plazo si el dividendo se paga dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución de las cantidades a cuenta.

Las cantidades que se hayan distribuido a cuenta de los dividendos correspondientes al beneficio del ejercicio se tendrán en cuenta a los efectos de determinar el importe de distribución obligatoria anual establecida en el referido artículo 6 de la Ley 11/2009.

V4191-16. 3 octubre 2016.

En el escrito de consulta se señala que la entidad consultante, que optó por el régimen fiscal especial de SOCIMI siendo de aplicación el mismo a partir del 1 de enero de 2014, participa en la actualidad al 100% en filiales cuya actividad es igualmente el arrendamiento de bienes inmuebles, algunas de las cuales han optado por el régimen en 2015 y otras se prevé que opten en ejercicios futuros. alguna de estas filiales cuenta en su balance con resultados negativos de ejercicios anteriores acumulados (fundamentalmente por deterioros de sus inmuebles, entre otros motivos), previendo no obstante la obtención de resultados positivos en futuros ejercicios si bien, en caso de existir aún pérdidas acumuladas procedentes de ejercicios anteriores (incluso previos a la aplicación del régimen fiscal especial) que hacen que el patrimonio neto sea inferior al capital social, no podría repartir dividendo a tenor de la legislación mercantil.

(...)

El artículo 6 de la Ley 11/2009 establece la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, en una determinada proporción, refiriéndose al resultado contable, es decir, al resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado, en los términos que se derivan del artículo 273 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

El beneficio obtenido en el ejercicio, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, es aquel sobre el que se aplicarían las letras a), b) y c) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009.

En la medida en que la normativa mercantil imponga obligaciones para poder distribuir dividendos a los accionistas, habrán de cumplirse las mismas antes de atender los requisitos de distribución de resultados que establece el artículo 6 de la Ley 11/2009.

En particular, en relación con el caso concreto planteado en el escrito de consulta, el artículo 273 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, establece que:

"(...)

2. Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta.

Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.



3. Se prohíbe igualmente toda distribución de beneficios a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos de investigación y desarrollo que figuren en el activo del balance.

(...)”

Se considera que las obligaciones establecidas en este precepto se entienden incluidas en las obligaciones mercantiles a que se refiere el artículo 6 de la Ley 11/2009, y una vez hayan sido cumplidas, procederá atender a la distribución de resultados que requiere dicho artículo 6 de la Ley 11/2009.

Según establece la letra a) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009, las SOCIMI que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

En consecuencia, y con independencia de que las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 en las que participa la entidad consultante hayan distribuido a esta última en forma de dividendos o participaciones en beneficios un porcentaje superior de sus beneficios de lo que establece el artículo 6 de la Ley 11/2009, la entidad consultante deberá distribuir el 100% de los beneficios procedentes de dichos dividendos o participaciones en beneficios.

V4399-16. 14 octubre 2016.

PREGUNTA: Si los porcentajes establecidos en el artículo 6.1 de la Ley 11/2009 deben aplicarse teniendo en consideración la suma de los resultados contables positivos y negativos obtenidos en todos los ejercicios en los que hubiera sido de aplicación el régimen de SOCIMI.

CONTESTACIÓN: De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 de la Ley 11/2009, deberá distribuirse el beneficio obtenido en el ejercicio, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, en los porcentajes que dicho precepto dispone.

Por tanto, las únicas restricciones que hay que tener en cuenta a la hora de determinar el importe a distribuir, serán aquellas que vengan impuestas por las obligaciones mercantiles, esto es, las previstas en el capítulo V del título VII del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. En este sentido, el artículo 6.1 garantiza el cumplimiento de las obligaciones mercantiles.

Una vez determinado el importe de beneficio que, de acuerdo con la normativa mercantil, pudiera resultar susceptible de distribución, sobre dicho importe se aplicarán los porcentajes a que se refiere el artículo 6.1 de la Ley 11/2009.

V5012-16. 18 noviembre 2016.

Según se desprende la información facilitada en el escrito de consulta, la entidad consultante mantiene en su balance pasivos por impuesto diferido derivados de la aplicación del régimen especial del capítulo VIII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, a unas operaciones de fusión, realizadas en ejercicios anteriores a que resultara de aplicación el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Como consecuencia de la modificación del tipo de gravamen del Impuesto sobre Sociedades para 2015 y 2016 introducida en virtud de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, de acuerdo con la norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad antes citada, la variación en el importe de los citados pasivos por impuesto diferido ha originado un beneficio no corriente.

(...)

Por su parte, el artículo 15 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades establece que:

"No tendrán la consideración de gastos fiscalmente deducibles:

(...)

b) Los derivados de la contabilización del Impuesto sobre Sociedades. No tendrán la consideración de ingresos los procedentes de dicha contabilización.

(...)"

Por tanto, los ingresos contables procedentes de la contabilización del Impuesto sobre Sociedades, como el que se deriva de la variación en el importe de los pasivos por impuesto diferido al que se refiere el escrito de consulta, no tendrían la consideración de ingresos a efectos fiscales, de manera que no se integrarían en la base imponible del Impuesto.

Teniendo en cuenta que la fiscalidad ignora la existencia de este ingreso, y que dicho ingreso refleja la variación en el importe de los pasivos por impuesto diferido, que en definitiva procede de la contabilización del Impuesto sobre Sociedades, de manera que tal ingreso contable no tiene la consideración de ingreso desde el punto de vista fiscal, dicho ingreso debe ser igualmente ignorado en la distribución de beneficios a que se refiere el artículo 6 de la Ley 11/2009. Por tanto, no resulta necesario que dicho ingreso contable, que no tiene trascendencia fiscal y que realmente sea objeto de distribución a los socios, de manera que su no distribución debe ser ajena a los requisitos de distribución de beneficios establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009.

V0181-17. 26 enero 2017.

PREGUNTA: Si la diferencia negativa de escisión derivada de la combinación de negocios se tiene que integrar en la base imponible. Asimismo, si dicho ingreso contable se encuadra en la obligación de distribución de dividendos a que se refiere el artículo 6 de la Ley 11/2009.

CONTESTACIÓN: Teniendo en cuenta que la fiscalidad ignora la existencia de este ingreso, no resulta necesario que dicho ingreso contable, que no tiene trascendencia fiscal, sea objeto de distribución a los socios, de manera que su no distribución debe ser ajena a los requisitos de distribución de beneficios establecidos en el artículo 6 de la Ley 11/2009.

2. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

3. La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

V4461-16. 17 octubre 2016.

Del precepto transcrito se deriva que la normativa mercantil exige una dotación anual a la reserva legal del 10% del beneficio del ejercicio hasta que el importe de la reserva legal alcance el 20% del capital social. Esto significa que aquellas dotaciones anuales que cumplan lo establecido en este artículo, hasta que la reserva legal alcance el porcentaje indicado, se realizan en cumplimiento de las obligaciones mercantiles.

Por otra parte, cabe señalar que el cumplimiento de la distribución de dividendos prevista en el artículo 6 de la Ley 11/2009, constituye una condición necesaria para la propia configuración de las SOCIMI, de manera que debe cumplirse todos los períodos impositivos, sin que se considere un requisito excepcionado de cumplimiento temporal en aplicación del primer párrafo de la disposición transitoria primera de la citada Ley.



En ningún caso, la sociedad podrá quedar liberada de la obligación de distribuir resultados dado que la efectiva distribución de resultados se configura como un elemento esencial del régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Dado que la Ley no exige que el pago del dividendo deba realizarse en efectivo, el pago de dicho dividendo podrá realizarse igualmente en especie.

Adicionalmente, la entidad consultante plantea la posibilidad de adoptar un acuerdo de distribución de beneficios y de forma inmediatamente posterior, acordar el préstamo de su importe a la entidad. En tal supuesto, se entenderá cumplido el requisito de distribución de beneficios, supeditado a que, como consecuencia de esta operación, el dividendo percibido en forma de acciones tenga la condición de ingreso en sede de los accionistas, es decir, que se califique fiscalmente como una distribución de dividendos, con independencia del tratamiento fiscal que tenga en su imposición personal.

Artículo 7. Financiación ajena. (Derogado)

• • • • •

Artículo 8. Régimen fiscal especial.

.....

1. Las SOCIMI así como las entidades residentes en territorio español a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2, que cumplan los requisitos establecidos en esta Ley, podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en esta Ley, el cual también será de aplicación a sus socios.

La opción deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo. La comunicación realizada fuera de este plazo impedirá aplicar este régimen fiscal en dicho período impositivo.

2. El régimen fiscal especial se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen.

V0346-14. 11 febrero 2014.

Por tanto, si con posterioridad al ingreso del primer pago fraccionado, la sociedad X ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, en los términos previstos en el artículo 8 de la LSOCIMI, resultándole de aplicación en el primer ejercicio de creación de la sociedad (2014), dicho pago fraccionado deberá tomarse en consideración a efectos de solicitar, en su caso, la devolución que proceda, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 139 del TRLIS, con ocasión de la presentación de la primera autoliquidación correspondiente al ejercicio 2014, en los términos previstos en el artículo 137.1 del TRLIS.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

Por tanto, si con posterioridad al ingreso del primer pago fraccionado, la sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal

especial de SOCIMI, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley 11/2009, resultándole de aplicación en el ejercicio 2014, dicho pago fraccionado deberá tomarse en consideración a efectos de solicitar, en su caso, la devolución que proceda, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 139 del TRLIS, con ocasión de la presentación de la primera autoliquidación correspondiente al ejercicio 2014, en los términos previstos en el artículo 137.1 del TRLIS.

V0508-17. 27 febrero 2017

HECHOS: La sociedad S, es una sociedad anónima española, constituida en el año 2015, cuyo objeto social se corresponde con lo previsto en el artículo 1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "LSOCIMI"). Es la dominante de un grupo integrado por tres sociedades dependientes (en adelante, "Sub-SOCIMI"), todas las consultantes se dedican a la adquisición y arrendamiento de los inmuebles adquiridos, ubicados en su mayoría en territorio nacional. Tanto la SOCIMI como las Sub-SOCIMI han optado por la aplicación del régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, la SOCIMI ha optado en su condición de entidad regulada en el artículo 2.1.a) de la LSOCIMI, mientras que las Sub-SOCIMI han realizado dicha opción en su condición de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c) de la citada norma.

CONTESTACIÓN: De estos preceptos se deduce que la Ley 11/2009 ofrece la posibilidad de optar por el régimen fiscal especial en ella regulado a otro tipo de entidades que no tienen la consideración de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que son las entidades residentes en territorio español a que se refiere la letra c) del apartado 1 de su artículo 2, que cumplan los requisitos establecidos en esta Ley. La letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 exige que estas entidades tengan como



objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta Ley. Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas de su capital deberán ser nominativas, y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) de este apartado 1 del artículo 2. Asimismo, tal y como dispone el artículo 8 de la Ley 11/2009, para poder optar por la aplicación del régimen fiscal especial, estas entidades de la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, han de cumplir los restantes requisitos establecidos en esta Ley. No obstante, se considera que no debe interpretarse que entre tales requisitos para estas entidades se encuentren los de forma social, negociación, capital social mínimo, o denominación.

3. La opción por la aplicación del régimen establecido en esta Ley es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activo, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

V3766-15. 30 noviembre 2015.

En el supuesto de que las entidades acogidas al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda optasen por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, dado que ambos regímenes son incompatibles, deberían renunciar al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

En el supuesto de que en el momento de la renuncia no se hubieran cumplido aun los plazos de mantenimiento de las viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento que establece la letra b) del apartado 2 del artículo 48 de la LIS, en la medida en que dichos plazos se cumplan con posterioridad, teniendo en cuenta que el régimen fiscal especial de SOCIMI contiene como uno de sus requisitos el establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, exigiendo que los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad permanezcan arrendados durante al menos tres años, y asimismo teniendo en cuenta que en el escrito de consulta se manifiesta que el resto de los requisitos objetivos para disfrutar del régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda (actividad principal, mayoría de rentas derivadas del arrendamiento, número mínimo de viviendas, etc.) seguirían cumpliéndose aun cuando a efectos fiscales se hubiese optado por un régimen distinto, debe entenderse que, si bien la entidad ya no podrá aplicar la bonificación regulada en el artículo 49 de la LIS, no deberá regularizar las bonificaciones aplicadas en la totalidad de los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen especial.

V3935-16. 19 septiembre 2016.

La entidad B aplica el régimen fiscal previsto para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 9.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario establece que estas entidades tributarán el tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Mientras, las entidades dependientes están sometidas al tipo general de gravamen, distinto del previsto para las SOCIMI, por lo que, teniendo en cuenta la letra e) del artículo 58.4 de la LIS, que debe aplicarse en el supuesto de entidades residentes en territorio español, no podrán integrarse en un grupo fiscal aquellas dependientes sometidas al tipo general de gravamen cuya entidad dominante fuera la entidad B.

4. En lo no previsto expresamente por esta Ley se aplicará lo establecido en las normas tributarias generales, en particular, en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Artículo 9. Régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades.

.....

1. Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en esta Ley, se registrarán por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esta Ley.

Dichas entidades tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. En este caso, de generarse bases imponibles negativas, no resultará de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV del título VI del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

V0323-15. 28 enero 2015.

Según se deduce de lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito, las rentas obtenidas en la transmisión de activos distintos de los bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, afectos a su objeto social principal, y de las acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, en ambos casos incumpliendo el requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento, siempre que permitan mantener el cumplimiento de los requisitos de porcentajes de rentas obtenidas.

V1452-15. 11 mayo 2015.

Según se deduce de lo establecido en el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito, las rentas obtenidas en la transmisión de activos distintos de los bienes inmuebles afectos a su objeto social principal y de las acciones



o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, en ambos casos con independencia del requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, que no resulta de aplicación para este tipo de activos, tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento, siempre que permitan mantener el cumplimiento de los requisitos de porcentajes de rentas obtenidas.

V1975-16. 9 mayo 2016.

La entidad consultante (X) es una sociedad cotizada que optó en tiempo y forma por la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley 11/2009.

X está contemplando la posible adquisición de una participación del 100% en un "Fundo de Invertimento Imobiliario de subscrição particular" (fundo), constituido y domiciliado en Portugal y sujeto a la Ley portuguesa 16/2015, que traspone parcialmente las Directivas 2011/61/UE y 2013/14/UE. Este "fundo" es un patrimonio sin personalidad jurídica titular de una serie de inmuebles en alquiler situados en Portugal, y está gestionado por una entidad gestora en Portugal debidamente autorizada. El "fundo" está sujeto al Impuesto sobre Sociedades en Portugal, aunque determinadas categorías de renta, tales como rentas inmobiliarias y plusvalías derivadas de la renta del activo inmobiliario, quedan excluidas de su base imponible, lo que supone una efectiva exención de las mismas.

(...)

En último lugar, se plantea si las mencionadas rentas (dividendos o participaciones en beneficios y rentas derivadas de la transmisión de las participaciones en el "fundo") estarían sujetas al tipo de gravamen del 0%. El artículo 9 de la Ley 11/2009, en relación al régimen fiscal especial de la sociedad en el Impuesto sobre Sociedades, establece que:

(...)

Por tanto, partiendo de que se trata de inversiones aptas para la aplicación del régimen fiscal especial previsto para las SOCIMI, los dividendos percibidos por la entidad consultante tendrán derecho a la aplicación de la exención prevista en el artículo 21.1 de la LIS, siendo obligatoria la distribución a los socios de la entidad consultante del 100 % de los beneficios que se correspondan con los referidos dividendos.

V4191-16. 3 octubre 2016.

En cuanto a las posibles bases imponibles negativas que, en su caso, pudieran generarse en los períodos impositivos en que resultase de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 9 de la Ley 11/2009 establece que de generarse bases imponibles negativas, no resultará de aplicación el artículo 26 de la LIS. No obstante, dicho párrafo debe entenderse referido respecto de la base imponible negativa en caso de que resulte de aplicación del tipo de gravamen del cero por ciento. Esto es, teniendo en cuenta una interpretación integradora de la norma, debe entenderse que la base imponible negativa que pudiera surgir por aquella parte de la misma que se corresponda con rentas a las que resulte de aplicación el régimen general y al tipo general del Impuesto sobre Sociedades a que se refiere el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 11/2009, fueran negativas, deben tener derecho al régimen general de compensación previsto en el artículo 26 de la LIS. Tal compensación se efectuará, en su caso, con las rentas positivas que tributen de acuerdo con el régimen general y al tipo general, en períodos impositivos posteriores en los que resultara de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI (o con las rentas positivas de los períodos impositivos posteriores si la entidad pasara a tributar por otro régimen distinto en el que fuera posible). En este sentido, en caso de que la base imponible total resulte negativa, la parte de la misma que tributa al tipo general, en caso de ser negativa, podrá compensarse con el límite de la base imponible negativa total.

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones determinará la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión, de acuerdo con el régimen general y el tipo general del Impuesto sobre Sociedades.

Esta misma regularización procedería en el caso de que la sociedad, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el Impuesto sobre Sociedades antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Las regularizaciones a que se refieren los tres párrafos anteriores se realizarán en los términos establecidos en el artículo 137.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

Con arreglo a lo anterior, cabe afirmar que la renta que deberá tributar al tipo de gravamen general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1, párrafo 3, de la LSOCIMI, previamente transcrito, será la renta contable derivada de cada uno de los inmuebles objeto de explotación y enajenados con carácter previo al cumplimiento del plazo de permanencia de tres años; renta que se determinará por cada inmueble y que estará integrada por el ingreso íntegro derivado de su explotación, minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso, así como en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

14.2. Del mismo modo, tributará con arreglo al tipo de gravamen general la plusvalía que,

en su caso, pudiera ponerse de manifiesto con ocasión de la transmisión del mencionado inmueble; plusvalía que será igualmente cuantificada con arreglo a las normas contables.

Al respecto, la norma de registro y valoración 2ª del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad (PGC), relativa al inmovilizado material, establece que:

"Los elementos del inmovilizado material se darán de baja en el momento de su enajenación o disposición por otra vía o cuando no se espere obtener beneficios o rendimientos económicos futuros de los mismos.

La diferencia entre el importe que, en su caso, se obtenga de un elemento del inmovilizado material, neto de los costes de venta, y su valor contable, determinará el beneficio o la pérdida surgida al dar de baja dicho elemento, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que ésta se produce.

(...)"

V0346-14. 11 febrero 2014.

En relación con la cuantificación de la plusvalía en caso de transmisión de un activo sin respetar el período mínimo de mantenimiento de tres años, se plantea si debe aplicarse algún criterio fijo de reparto de los gastos indirectos o generales o si, por el contrario, basta con aplicar criterios de reparto razonables que se apliquen de forma homogénea.

(...)

Con arreglo a lo anterior, cabe afirmar que la renta que deberá tributar al tipo de gravamen general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1, párrafo 3, de la LSOCIMI, previamente transcrito, será la renta fiscal derivada de cada uno de los inmuebles objeto de explotación y enajenados con carácter previo al cumplimiento del plazo



de permanencia de tres años; renta que se determinará por cada inmueble y que estará integrada por el ingreso íntegro derivado de su explotación, minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso, así como en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso y, en su caso, cualquier ajuste extracontable que pudiera derivar de la aplicación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, como podría ser la aplicación de la corrección monetaria prevista en el artículo 15.9 de dicha Ley. La imputación de los gastos generales deberá realizarse con arreglo a un método de reparto razonable, aplicado de forma homogénea, sin que la Ley establezca un método de imputación determinado. En todo caso, la correcta imputación de dichos gastos es una cuestión de hecho que deberá ser probada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

V0823-14. 25 marzo 2014.

En consecuencia, en su caso, la sociedad S deberá ingresar junto con la cuota del período impositivo en que tenga lugar el incumplimiento del plazo de permanencia a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, la cuota íntegra correspondiente a la tributación de todas las rentas generadas por los inmuebles de que se trate en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen especial de SOCIMI, de acuerdo con el tipo general de gravamen, pudiendo imputar, proporcionalmente, las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores que pudieran existir, así como las posibles deducciones que pudieran corresponder a la actividad relativa a los inmuebles de que se trate.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

Con arreglo a lo anterior, cabe afirmar que la renta que deberá tributar al tipo de gravamen general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 de la Ley 11/2009, previamente transcrito, será la renta fiscal derivada de

cada uno de los inmuebles objeto de explotación y enajenados con carácter previo al cumplimiento del plazo de permanencia de tres años; renta que se determinará por cada inmueble y que estará integrada por el ingreso íntegro derivado de su explotación, minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso, así como en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso y, en su caso, cualquier ajuste extracontable que pudiera derivar de la aplicación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS), aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, como podría ser la aplicación de la corrección monetaria prevista en el artículo 15.9 del TRLIS. La imputación de los gastos generales deberá realizarse con arreglo a un método de reparto razonable, aplicado de forma homogénea, sin que la Ley establezca un método de imputación determinado. En todo caso, la correcta imputación de dichos gastos es una cuestión de hecho que deberá ser probada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

De acuerdo con ello, las rentas positivas sometidas a tributación al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, tanto las previstas en el artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009, como las previstas en el artículo 9.1 del mismo texto legal, se compensarán con las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación, generadas con anterioridad al primer período impositivo en que resultase de aplicación el régimen de SOCIMI.

En el caso de gastos financieros generados durante el período impositivo en que la entidad ha tributado en el régimen de SOCIMI, debe tenerse en cuenta que las rentas que quedan sometidas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades son las derivadas del incumplimiento del plazo de mantenimiento previsto en la norma o las derivadas de la reversión de ajustes extracontables realizados bajo el régimen general. Así, para determinar la posible deducibilidad

de gastos financieros deberá tenerse en cuenta el beneficio operativo, calculado de acuerdo con el artículo 20 del TRLIS, que estuviera sometido al régimen general de tributación. De no existir beneficio operativo que tribute en el régimen general no existirá la posibilidad de deducir gastos financieros.

V3766-15. 30 noviembre 2015.

De este precepto debe deducirse que el incumplimiento del requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009 implica, en el caso de acciones o participaciones, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

El apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009 se refiere a aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de las acciones o participaciones, por lo que cabe entender que los dividendos que se hubieran podido recibir con anterioridad a la transmisión no deben ser objeto de regularización.

Como se ha señalado, para aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de las acciones o participaciones, resultará aplicable el régimen general del Impuesto sobre Sociedades. Ello, incluye, en el supuesto de que se cumplan todos los requisitos exigidos por la normativa, la aplicación de la exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español regulada en el artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS), sin que la Ley 11/2009 establezca ninguna limitación a su aplicación en este caso.

V1864-16. 27 abril 2016.

De acuerdo con ello, las rentas positivas sometidas a tributación al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades,

tanto las previstas en el artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009, como las previstas en el artículo 9.1 de la Ley 11/2009, se compensarán con las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación, generadas con anterioridad al primer período impositivo en que resultase de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS, teniendo en cuenta que la disposición transitoria vigésima primera de la LIS establece que “las bases imponibles negativas pendientes de compensación al inicio del primer período impositivo que hubiera comenzado a partir de 1 de enero de 2015, se podrán compensar en los períodos impositivos siguientes”.

(...)

Esta limitación a la compensación de bases imponibles negativas en el ejercicio 2015 resultará de aplicación a la entidad consultante en el supuesto de que su volumen de operaciones, calculado en los términos establecidos en esta disposición, haya superado la cantidad de 6.010.121,04 euros durante los 12 meses anteriores a 1 de enero de 2015, siéndole de aplicación, en su caso, los límites correspondientes en función del importe neto de la cifra de negocios en esos 12 meses. En este sentido, se considera que el volumen de operaciones y el importe neto de la cifra de negocios a tener en cuenta será el total de la entidad, pues esta limitación en la compensación de bases imponibles negativas atiende al volumen de operaciones y al importe neto de la cifra de negocios totales del contribuyente, con independencia de las exenciones, tipo de gravamen, deducciones o regímenes especiales que le puedan resultar de aplicación.

(...)

En el caso de gastos financieros generados durante el período impositivo en que la entidad ha tributado en el régimen fiscal especial de SOCIMI, debe tenerse en cuenta que las rentas que quedan sometidas al régimen general del Impuesto



sobre Sociedades son las derivadas del incumplimiento del plazo de mantenimiento previsto en la norma o las derivadas de la reversión de ajustes extracontables realizados bajo el régimen general. Así, para determinar la posible deducibilidad de gastos financieros deberá tenerse en cuenta el beneficio operativo, calculado de acuerdo con el artículo 16 de la LIS, que estuviera sometido al régimen general de tributación. De no existir beneficio operativo que tribute en el régimen general no existirá la posibilidad de deducir gastos financieros.

(...)

Por su parte, el artículo 16 de la LIS, que regula la limitación en la deducibilidad de gastos financieros, establece en su apartado 6.b) que:

“6. La limitación prevista en este artículo no resultará de aplicación:

(...)

b) En el período impositivo en que se produzca la extinción de la entidad, salvo que la misma sea consecuencia de una operación de reestructuración.”

No se considera que esta excepción en la aplicación de la limitación en la deducibilidad de gastos financieros prevista en los citados preceptos resulte de aplicación a la entidad consultante, sin que pueda equipararse a estos efectos la extinción de la entidad con la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

2. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no resultará

de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que resulte de aplicación esta Ley.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

V0346-14. 11 febrero 2014.

En cuanto a cómo determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10% o no, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del socio.

Así, en el supuesto de que los socios de la sociedad sean entidades, como fondos de inversión o fondos de pensiones, cuya tributación resulta inferior al 10%, la sociedad quedaría sujeta al tipo de gravamen del 19%, por cuanto no puede acreditarse una tributación efectiva en sede de los socios de, al menos, el 10%.

Por otra parte, en el caso de que los perceptores de los dividendos sean entidades en régimen de atribución de rentas no residentes en España, y similares a las previstas en la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, (look-through entities), el requisito de tributación de, al menos el 10% debe analizarse a nivel de los socios últimos, y no en sede de la entidad que atribuye sus rentas inmediatamente. Igualmente, el porcentaje de participación de los socios en la SOCIMI debe analizarse en sede de los partícipes en la Entidad en Atribución de Rentas.

Por último, tratándose de socios no residentes en España, a efectos de determinar el tipo de gravamen mínimo del 10% al que

deben quedar sometidos los resultados distribuidos por la SOCIMI, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

Así, cabe afirmar que, en el supuesto de que los socios no residentes quedasen sometidos a un impuesto de retención en fuente de al menos un 10%, respecto de los dividendos distribuidos por la sociedad X, tratándose de socios con participaciones significativas, se entenderá cumplido el requisito de tributación mínima, por lo que la sociedad X no quedará sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los mencionados dividendos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOCIMI, transcrito anteriormente.

V1429-14. 29 mayo 2014.

En cuanto a cómo determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10% o no, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases impositivas negativas en sede del socio.

Así, en el supuesto de que los socios de la sociedad fueran entidades como fondos de inversión o fondos de pensiones, cuya tributación resulta inferior al 10%, la sociedad quedaría sujeta al tipo de gravamen del 19%, por cuanto no puede acreditarse una tributación efectiva en sede de los socios de, al menos, el 10%.

Por otra parte, en el caso de que los perceptores de los dividendos fueran entidades en

régimen de atribución de rentas no residentes en España, y similares a las previstas en la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, (look-through entities), el requisito de tributación de, al menos el 10% debe analizarse a nivel de los socios últimos, y no en sede de la entidad que atribuye sus rentas inmediatamente. Igualmente, el porcentaje de participación de los socios en la SOCIMI debe analizarse en sede de los partícipes en la entidad en atribución de rentas.

Por último, tratándose de socios no residentes en España, a efectos de determinar el tipo de gravamen mínimo del 10% al que deben quedar sometidos los resultados distribuidos por la SOCIMI, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

Así, cabe afirmar que, en el supuesto de que el socio no residente Luxco quedase sometido, respecto de los dividendos distribuidos por la sociedad S, a un impuesto de al menos un 10% tomando en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido Luxco en Luxemburgo, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que le pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos, se entenderá cumplido el requisito de tributación mínima, por lo que la sociedad S no quedaría sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los mencionados dividendos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009.



V3308-14. 11 diciembre 2014.

En cuanto a cómo determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10% o no, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del socio.

Así, en el supuesto de que los socios de la sociedad fueran entidades como fondos de inversión o fondos de pensiones, cuya tributación resulta inferior al 10%, la sociedad quedaría sujeta al tipo de gravamen del 19%, por cuanto no puede acreditarse una tributación efectiva en sede de los socios de, al menos, el 10%.

Por otra parte, en el caso de que los perceptores de los dividendos fueran entidades en régimen de atribución de rentas no residentes en España, y similares a las previstas en la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, (look-through entities), el requisito de tributación de, al menos el 10% debe analizarse a nivel de los socios últimos, y no en sede de la entidad que atribuye sus rentas inmediatamente. Igualmente, el porcentaje de participación de los socios en la SOCIMI debe analizarse en sede de los partícipes en la entidad en atribución de rentas.

Por último, tratándose de socios no residentes en España, a efectos de determinar el tipo de gravamen mínimo del 10% al que deben quedar sometidos los resultados distribuidos por la SOCIMI, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional

que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

Así, cabe afirmar que, en el supuesto de que los socios no residentes quedasen sometidos, respecto de los dividendos distribuidos por la sociedad, a un impuesto de al menos un 10% tomando en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como la tributación a que esté sometido en el otro estado, en los términos anteriormente señalados y minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que le pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos, se entenderá cumplido el requisito de tributación mínima, por lo que la sociedad no quedaría sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los mencionados dividendos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009.

V0323-15. 28 enero 2015.

En cuanto a cómo determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10% o no, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del socio.

Tratándose de socios no residentes en España, a efectos de determinar el tipo de gravamen mínimo del 10% al que deben quedar sometidos los resultados distribuidos por la SOCIMI, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país

de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

Así, cabe afirmar que, en el supuesto de que los socios no residentes quedasen sometidos, respecto de los dividendos distribuidos por la sociedad, a un impuesto de al menos un 10% tomando en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como la tributación a que esté sometido en el otro estado, en los términos anteriormente señalados y minorado, en su caso, en los gastos asociados, las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que le pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos, se entenderá cumplido el requisito de tributación mínima, por lo que la sociedad no quedaría sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los mencionados dividendos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009.

V3414-15. 6 noviembre 2015.

Si no se devengará en la entidad consultante el 19% de gravamen especial como consecuencia de la distribución de dividendos al accionista ya que, aunque dicho accionista tenga una participación superior al 5%, dichos dividendos estén sujetos a tributación en la República de Singapur a un tipo de gravamen del 17% y, por lo tanto, a un tipo de gravamen igual o superior al 10%, entendiendo que se calculará teniendo en cuenta el tipo impositivo al que esté sometido el socio en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que le pudieran resultar de aplicación por la percepción de los mencionados dividendos.

Tal y como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito, y en los

términos que el mismo establece, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Tratándose de socios no residentes en España, a efectos de determinar el tipo de gravamen mínimo del 10% al que deben quedar sometidos los resultados distribuidos por la SOCIMI, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

Así, cabe afirmar que, en el supuesto de que los socios no residentes quedasen sometidos, respecto de los dividendos distribuidos por la sociedad, a un impuesto de al menos un 10% tomando en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como la tributación a que esté sometido en el otro estado, en los términos anteriormente señalados y minorado, en su caso, en los gastos asociados, las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que le pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos, se entenderá cumplido el requisito de tributación mínima, por lo que la sociedad no quedaría sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los mencionados dividendos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009.



V3542-15. 17 noviembre 2015.

La entidad consultante es una sociedad española constituida en 2007 con el propósito de adquirir de una entidad financiera española unas sucursales bancarias situadas en territorio español.

En 2014 la entidad consultante llevó a cabo la restructuración de su deuda bancaria, destacando a este respecto que como consecuencia de dicha restructuración la entidad consultante dio entrada en su capital a sus acreedores financieros, y se acordó la transformación de la entidad consultante en una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), acogéndose al régimen fiscal especial de la Ley 11/2009, de manera que desde 2013 tributa bajo dicho régimen fiscal especial.

Tras la restructuración referida, el capital de la entidad consultante ha pasado a ser titularidad de dos socios:

- La sociedad LuxCo, con residencia fiscal en Luxemburgo, titular del 85%.
- La sociedad E, entidad de crédito con residencia fiscal en España, titular del 15%.

Como parte del proceso de restructuración comentado, LuxCo se constituyó con el objetivo de sindicarse a todos los accionistas de la entidad consultante, esencialmente los antiguos accionistas más todos los acreedores bancarios que fruto de la restructuración pasaban también a adquirir participaciones en la entidad consultante (a excepción de la sociedad E que, como antes se indicó, adquiriría una participación directa en la entidad consultante del 15%). En resumen, el accionariado de LuxCo tras la restructuración está compuesto por:

- Entidades con residencia fiscal en España o sucursales españolas de entidades financieras con residencia fiscal en la Unión Europea, en un 41%.
- Entidades con residencia fiscal en la Unión Europea en un 59%.

LuxCo financió la adquisición de su participación en la entidad consultante mediante una ampliación de sus fondos propios así como mediante la emisión de un préstamo participativo a sus accionistas (el préstamo de socios).

LuxCo es una entidad sujeta y no exenta del impuesto sobre sociedades luxemburgués (impuesto directo de carácter personal que grava la renta de LuxCo en cuanto persona jurídica) cuyo tipo impositivo nominal es del 21% (siendo el tipo nominal agregado el 29,22% si se le añade el impuesto municipal comercial y la contribución al fondo de desempleo).

Los dividendos que reciba LuxCo de la entidad consultante se encontrarán sujetos y no exentos de dicho impuesto sin derecho a aplicar exención o deducción por doble imposición alguna como consecuencia de la percepción de los mismos.

Los gastos financieros devengados por el préstamo de socios entre LuxCo y sus accionistas tiene la consideración de gasto deducible en el impuesto sobre sociedades luxemburgués. Dicho préstamo tiene la consideración de activo financiero en sede de los accionistas de LuxCo, que tratan los intereses devengados como ingreso tributable a integrar en la base imponible de su impuesto sobre sociedades imputándolos temporalmente según criterio de devengo.

(...)

En relación con la cuestión de cómo determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10% o no, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases impositivas negativas en sede del socio.

No obstante, en este caso concreto, el criterio señalado en relación con la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado obtenido por los socios minorado en los gastos financieros derivados de la adquisición de los valores de la entidad deberá matizarse cuando se trate de gastos financieros asociados a préstamos participativos otorgados por los socios de la entidad luxemburguesa, en la medida en que el préstamo participativo genere un ingreso financiero en sede de dichos socios sometido a tributación, sin que le resulte de aplicación deducción o exención de ningún tipo. En caso de que se produzcan dichas circunstancias, en la medida en que se pueda justificar la tributación de los ingresos financieros de los correspondientes préstamos participativos en los socios de la entidad que perciben los dividendos, los gastos financieros no serán tenidos en cuenta para determinar la tributación efectiva de los referidos dividendos.

V1540-16. 13 abril 2016.

En cuanto a cómo determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10% o no, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del socio.

Tratándose de socios no residentes en España, a efectos de determinar el tipo de gravamen mínimo del 10% al que deben quedar sometidos los resultados distribuidos por la SOCIMI, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país

de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

Así, cabe afirmar que, en el supuesto de que los socios no residentes quedasen sometidos, respecto de los dividendos distribuidos por la sociedad, a un impuesto de al menos un 10% tomando en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como la tributación a que esté sometido en el otro estado, en los términos anteriormente señalados y minorado, en su caso, en los gastos asociados, las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que le pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos, se entenderá cumplido el requisito de tributación mínima, por lo que la sociedad no quedaría sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los mencionados dividendos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009.

(...)

En consecuencia, en principio, los dividendos percibidos por los socios residentes en Brasil tributarán en España por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, sin que les sea de aplicación ninguna exención. La cuota tributaria de dicho impuesto sería la resultante de aplicar a la base imponible constituida por el importe íntegro de los dividendos percibidos (según el artículo 24.1 del TRLIRNR), el 19%, con las limitaciones establecidas en el Convenio para evitar la doble imposición aplicable.

Ahora bien, al tratarse de rentas de fuente española percibidas por residentes en Brasil resultará aplicable el Convenio entre el Estado Español y la República Federativa del Brasil para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuestos sobre la renta, hecho en Brasilia



el 14 de noviembre de 1974 (BOE de 31 de diciembre de 1975).

Dicho Convenio, en su artículo 10 "Dividendos", apartados 1 y 2, establece:

"1. Los dividendos pagados por, una sociedad residente de un Estado Contratante a un residente del otro Estado Contratante pueden someterse a imposición en este otro Estado.

2. Sin embargo, estos dividendos pueden someterse a imposición en el Estado Contratante en que resida la sociedad que pague los dividendos, y de acuerdo con la legislación de este Estado, pero el impuesto así exigido no puede exceder del 15 por 100 del importe bruto de los dividendos.

Este párrafo no afecta a la imposición de la sociedad por los beneficios con cargo a los que se paguen los dividendos."

En consecuencia, los dividendos percibidos por los socios residentes en Brasil tributarán en España por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, con el límite del 15% del importe bruto de los mismos.

Partiendo de ello, en la medida en que la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado en los términos anteriormente indicados resultara superior al 10%, la sociedad A no quedaría sometida al gravamen especial del 19% en los términos establecidos en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009.

3. El gravamen especial previsto en el apartado anterior no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5 por ciento en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10 por ciento.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

(...) la sociedad francesa F, la cual tributa según el régimen francés de "Sociétés d'investissements immobiliers cotées" (SIIC) que se encuadra dentro de los regímenes conocidos como "Real Estate Investment Trust" (REIT).

(...)

De lo anterior cabe entender que, tratándose de socios con participación inferior al 5%, con independencia de cuál sea el nivel de tributación, en el Estado de residencia, de los dividendos percibidos, procedentes de la SOCIMI o entidad filial no cotizada, prevista en el artículo 2.1.c) de la LSOCIMI, la entidad que aplique el régimen SOCIMI y distribuya su beneficio, no estará sometida al gravamen especial del 19%.

La exigencia del carácter nominativo de las participaciones responde a la necesidad de identificar a los socios de la entidad con el fin de garantizar la tributación mínima exigida por la Ley. No obstante, en el ámbito internacional puede ocurrir que dicho carácter nominativo no sea establecido por la legislación mercantil correspondiente. Por ello, teniendo en cuenta la finalidad de este requisito, el mismo puede entenderse cumplido en la medida en que resulte posible identificar a los socios de la entidad extranjera (en este caso F) al menos en el momento de distribución de los socios, por cuanto así se garantiza la correcta aplicación de la norma.

De la misma manera, y teniendo en cuenta que la norma exige una tributación mínima a nivel del socio en el caso de socios significativos, esa identificación de los socios debe ser sustancial. No obstante, ello no debe significar que, de no poder acceder a la identificación del 100% de los socios de la entidad, se impida la aplicación del régimen, siempre que se garantice la anteriormente mencionada tributación mínima pretendida. Ello puede entenderse cumplido cuando la identificación de los socios es tal, que se garantiza la correcta tributación pretendida por la Ley, esto es, cuando están identificados más del 95% de los socios de la sociedad F.

Atendiendo a una interpretación razonable y sistemática de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 9 del TRLIS, previamente transcrito, cabe afirmar que la sociedad X (o, en su caso, la sociedad N) no quedará, en principio, sometida al gravamen especial del 19% en la medida en que F pueda identificar más del 95% de su accionariado, en el plazo de 10 días señalado, en relación con aquellos accionistas identificados o no (tal y como se ha indicado anteriormente) que sean titulares de participaciones no significativas (inferiores al 5%) en el capital de F y ello, con independencia, de la tributación, a nivel de los socios, de los correspondientes dividendos o participaciones en beneficios. Por tanto, el gravamen del 19% únicamente se devengará, con arreglo a lo dispuesto en el art. 9.3 de la LSOCIMI, respecto de los dividendos o participaciones en beneficios que indirectamente correspondan a aquellos socios de F con participaciones superiores o iguales al 5% y cuya tributación resulte inferior al 10%.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la LSOCIMI, previamente transcrito, la sociedad francesa F, sometida al régimen especial de SIIC (similar al régimen de SOCIMI), deberá acreditar, en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que la sociedad X satisfaga los dividendos, que, a la vista de la composición de su accionariado y de la normativa aplicable en dicha fecha, éstos quedarán gravados, en sede de sus socios, al menos, a un tipo de gravamen del 10 por ciento. En todo caso, la no sujeción de la sociedad X al gravamen especial del 19% quedará condicionada a que los referidos dividendos tributen, en sede de los socios de F que tengan una participación en ésta superior al 5%, a un tipo de gravamen de, al menos, el 10 por ciento, cuando éstos sean objeto de distribución por parte de la sociedad F.

V2760-13. 19 septiembre 2013.

(...) sociedad holandesa H que tributa según el régimen fiscal holandés denominado "fiscale beleggingsinstelling" (FBI), que se encuadra dentro de los regímenes conocidos como "Real Estate Investment Trust" (en adelante, REIT), y cuyas acciones cotizan en la Bolsa de Ámsterdam.

(...)

De lo anterior cabe entender que, tratándose de socios con participación inferior al 5%, con independencia de cuál sea el nivel de tributación, en el Estado de residencia, de los dividendos percibidos, procedentes de la SOCIMI o entidad filial no cotizada, prevista en el artículo 2.1.c) de la LSOCIMI, la entidad que aplique el régimen SOCIMI y distribuya su beneficio, no estará sometida al gravamen especial del 19%.

La exigencia del carácter nominativo de las participaciones responde a la necesidad de identificar a los socios de la entidad con el fin de garantizar la tributación mínima exigida por la Ley. No obstante, en el ámbito internacional puede ocurrir que dicho carácter nominativo no sea establecido por la legislación mercantil correspondiente. Por ello, teniendo en cuenta la finalidad de este requisito, el mismo puede entenderse cumplido en la medida en que resulte posible identificar a los socios de la entidad extranjera (en este caso H) en el momento de distribución de los socios, por cuanto así se garantiza la correcta aplicación de la norma.

De la misma manera, y teniendo en cuenta que la norma exige una tributación mínima a nivel del socio en el caso de socios significativos, y esa identificación de los socios debe ser sustancial. No obstante, ello no debe significar que, de no poder acceder a la identificación del 100% de los socios de la entidad, se impida la aplicación del régimen, siempre que se garantice la anteriormente mencionada tributación mínima pretendida. Ello puede entenderse cumplido cuando la identificación de los socios es tal, que se ga-



rantiza la correcta tributación pretendida por la Ley, esto es, cuando están identificados más del 95% de los socios de la sociedad H.

A estos efectos, por tanto, no resultará posible la aplicación del régimen fiscal especial, cuando los socios identificados se correspondan con el 65% del capital de la entidad.

Asimismo, atendiendo a una interpretación razonable y sistemática de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 9 de la LSOCIMI, previamente transcrito, cabe afirmar que la sociedad consultante no quedará, en principio, sometida al gravamen especial del 19% en la medida en que H pueda identificar, al menos, al 95% de su accionariado, en el plazo de 10 días señalado, en relación con aquellos accionistas identificados o no (tal y como se ha indicado anteriormente) que sean titulares de participaciones no significativas (inferiores al 5%) en el capital de H y ello, con independencia, de la tributación, a nivel de los socios, de los correspondientes dividendos o participaciones en beneficios. Por tanto, el gravamen del 19% únicamente se devengará, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9.3 de la LSOCIMI, respecto de los dividendos o participaciones en beneficios que indirectamente correspondan a aquellos socios de H con participaciones superiores o iguales al 5% y cuya tributación resulte inferior al 10%.

V0112-14. 20 enero 2014.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tal y como se señalaba anteriormente, se caracteriza, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 9 LSOCIMI, en términos generales, por aplicar una tributación nula en sede de la sociedad cuando exista una tributación mínima (= 10%) en sede del socio, siempre que se trate de socios con participaciones significativas (al menos 5%) en la SOCIMI. En caso contrario, la SOCIMI se verá obligada a soportar un gravamen especial del 19%, por los dividendos distribuidos a los socios con el referido nivel de participación cuya tributación no alcance el 10% señalado.

(...)

De lo anterior cabe entender que, tratándose de socios con participación inferior al 5%, con independencia de cuál sea el nivel de tributación, en el Estado de residencia, de los dividendos percibidos, procedentes de la SOCIMI o de la entidad no residente asimilada a la SOCIMI (prevista en el artículo 2.1 b) de la LSOCIMI) o de la entidad filial no cotizada, prevista en el artículo 2.1.c) de la LSOCIMI, la entidad que aplique el régimen SOCIMI y distribuya su beneficio, no estará sometida al gravamen especial del 19%.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.3 de la LSOCIMI, no resultará de aplicación el gravamen especial del 19% de los beneficios distribuidos, respecto de aquellos socios de la entidad K que posean un porcentaje de participación inferior al 5%, por cuanto queda garantizado su participación inferior a dicho porcentaje.

En definitiva, atendiendo a una interpretación razonable y sistemática de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 9 del TRLIS, previamente transcrito, cabe afirmar que la sociedad A no quedará, en principio, sometida al gravamen especial del 19% en relación con aquellos accionistas que sean titulares de participaciones no significativas (inferiores al 5%) en el capital de K y ello, con independencia, de la tributación, a nivel de los socios, de los correspondientes dividendos o participaciones en beneficios. Tampoco quedará sometida A al gravamen del 19%, respecto de los dividendos o participaciones en beneficios que, indirectamente, correspondan a aquellos socios de K con participaciones significativas (=5%) y cuya tributación sea, al menos, del 10%. No obstante, la no sujeción de la entidad al gravamen especial está condicionada a que los referidos dividendos tributen al tipo de gravamen de, al menos, el 10% cuando sean objeto de distribución a los socios a través de la entidad K. Por último, el gravamen del 19% únicamente se devengará en sede de A, con arreglo a lo dispuesto en el art. 9.3 de la LSOCIMI, respecto de los dividendos o participaciones en beneficios que indirectamente correspondan a aquellos socios de K con

participaciones superiores o iguales al 5% y cuya tributación resulte inferior al 10%.

4. En todo caso, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 10, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de esta Ley.

Asimismo, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 10 de esta Ley, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, salvo aquellos a los que resulte de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

En virtud de lo anterior, en la medida en que la entidad X (o, en su caso, la entidad N) está íntegramente participada por la sociedad SIIC francesa, entidad prevista en el artículo 2.1.b) de LSOCIMI, los dividendos satisfechos por la sociedad consultante (o N), acogida al régimen de SOCIMI, no estarán sometidos a retención en España, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.4, segundo párrafo, de la LSOCIMI, previamente transcrito.

V0823-14. 25 marzo 2014.

Respecto a las formas que pueden adoptar las sociedades españolas para disfrutar del régimen previsto en la Directiva y en el artículo 14.1.h) del TRLIRNR, dicha Directiva hace referencia a las sociedades anónimas, sociedades comanditarias por acciones, sociedades de responsabilidad limitada, entidades de Derecho público que operen en régimen de Derecho privado y otras entidades constituidas con arreglo al Derecho español sujetas al impuesto sobre sociedades español. Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario entrarían dentro de este último supuesto, cumpliendo por ello la sociedad española el citado requisito de forma.

V1583-14. 17 junio 2014.

De acuerdo con el artículo 10 del Convenio hispano-singapurense, los dividendos distribuidos por parte de la entidad consultante a una entidad residente en Singapur, no estarán sometidos a tributación en España siempre que esta última sea el beneficiario efectivo de los mismos y posea directamente al menos el 10 por ciento del capital de la entidad española.

Por lo tanto, y teniendo en cuenta que en el escrito de consulta presentado se indica que la entidad consultante está participada al 100 por cien por una entidad con residencia fiscal en Singapur, los dividendos distribuidos a esta entidad no estarán sujetos a tributación en España.

Por otro lado y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del Convenio hispanohongkonés, los dividendos distribuidos por la entidad consultante a una entidad residente en Hong Kong no estarán sometidos a tributación en España, siempre que esta última sea el beneficiario efectivo de los mismos y posea directamente al menos el 25 por ciento del capital de la entidad española. En el resto de los casos, España podrá gravar dichos dividendos, pero el impuesto exigido no podrá exceder del 10 por ciento del importe bruto de los mismos.

En consecuencia, y sobre la base de que en el escrito de consulta presentado se indica que está previsto que una participación inferior al 5 por ciento del capital de la entidad española sea adquirida por una entidad residente en Hong Kong, los dividendos distribuidos a esta entidad estarían sujetos a tributación en España con el límite del 10 por ciento del importe bruto de los mismos.

V2138-14. 4 agosto 2014.

Se plantea conocer (...) En particular, si será de aplicación la exención contenida en el artículo 14.1.h) del texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes (...).



"h) Los beneficios distribuidos distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados miembros, cuando concurren los siguientes requisitos:"

(...)

- Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, mencionados en el artículo 2.c) de la Directiva 90/435/CEE del Consejo, de 23 de julio de 1990, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes.

(...)

Respecto a la sociedad española –SOCIMI–, estaría sujeta y no exenta al Impuesto sobre Sociedades, con independencia de su tributación efectiva, cumpliendo por ello dicho requisito.

(...)

- Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el anexo de la Directiva 90/435/CEE del Consejo, de 23 de julio de 1990, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes.

Se afirma también en la consulta que las sociedades matrices revestirán alguna de las formas citada, en consecuencia, cumplirían el citado requisito.

Respecto a las formas que pueden adoptar las sociedades españolas para disfrutar del régimen previsto en la Directiva y en el artículo 14.1.h) del TRLIRNR, dicha Directiva hace referencia a las sociedades anónimas, sociedades comanditarias por acciones, sociedades de responsabilidad limitada, entidades de Derecho público que operen en régimen de Derecho privado y otras en-

tidades constituidas con arreglo al Derecho español sujetas al impuesto sobre sociedades español. Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario entrarían dentro de este último supuesto, cumpliendo por ello la sociedad española el citado requisito de forma.

V0003-15. 2 enero 2015.

De acuerdo con estos preceptos, los dividendos distribuidos por la sociedad B con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de las SOCIMI, y que percibirá su socio único, la sociedad A, sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, pero que reúne los requisitos para la aplicación de la Ley 11/2009, habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI como entidad del artículo 2.1.a) de la citada Ley, no estarán sujetos a retención, de acuerdo con la redacción del apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009 antes transcrita.

V0323-15. 28 enero 2015.

En esta cuestión se plantea si los dividendos distribuidos por una SOCIMI española a una sociedad mercantil constituida y residente en Luxemburgo, podrían acogerse a la exención prevista en el artículo 14.1.h) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (TRLIRNR), aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo. Esta última entidad, que constituye el único socio de la entidad consultante, está a su vez participada por otras dos sociedades también luxemburguesas, con la siguiente distribución accionarial: inversor 1, 90% e inversor 2, 10%. Las acciones del inversor 1 son propiedad de una entidad residente en Canadá.

(...)

En este sentido es preciso destacar que en el escrito de consulta se señala expresamente que la sociedad matriz residente en Luxemburgo está participada por otras dos sociedades también luxemburguesas, las cuales ostentan una participación del 10%

y del 90% respectivamente de la primera. Asimismo se indica que la titularidad de las acciones de la segunda de estas dos entidades corresponde a una entidad residente en Canadá.

Lo anterior implica que la exención recogida en la citada letra h) no sería de aplicación a los dividendos distribuidos por la entidad consultante, y ello debido a que la mayoría de los derechos de voto de la sociedad matriz se poseerían, de manera indirecta, por una sociedad no residente en la Unión Europea.

No obstante, y a pesar de esta circunstancia, la exención sí que resultaría de aplicación si, además de cumplir los restantes requisitos de la letra h), la constitución y operativa de la entidad matriz responde a motivos económicos válidos y razones empresariales sustantivas.

V5108-16. 25 noviembre 2016.

En esta cuestión se plantea cual sería la tributación de los dividendos satisfechos por la sociedad española. Al tratarse de una renta de fuente española obtenida por una entidad residente en Sudáfrica, será de aplicación el Convenio entre el Reino de España y la República de Sudáfrica para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en material de impuestos sobre la renta y sobre el patrimonio y protocolo, hecho en Madrid el 23 de junio de 2006 (BOE del 15 de febrero de 2008) que, en su artículo 10 "Dividendos", establece lo siguiente: (...)

Por lo tanto, los dividendos distribuidos por la sociedad española a la entidad sudafricana podrán ser gravados en España con el límite del 5%, de acuerdo con lo establecido en la normativa interna.

Artículo 10. Régimen fiscal especial de los socios.

.....

1. Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, recibirán el siguiente tratamiento:

a) Cuando el perceptor sea un contribuyente del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, no será de aplicación la exención establecida en el artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

V3767-15. 30 noviembre 2015.

Sensu contrario, la exención del artículo 21 de la LIS resultará de aplicación, en la medida en que se cumplan los requisitos exigidos en dicho artículo, en relación a los dividendos distribuidos por las entidades X, E y F, siempre que los mismos sean con cargo a beneficios o reservas que hubieran tributado conforme al régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

b) Cuando el perceptor sea un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25.1.a) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

c) Cuando el perceptor sea un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente, se aplicará lo dispuesto en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo.

2. Las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen, recibirán el siguiente tratamiento:



a) Cuando el transmitente o perceptor sea un contribuyente del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, no será de aplicación la exención establecida en el artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades en relación con las rentas positivas obtenidas.³

b) Cuando el transmitente o perceptor sea un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará de acuerdo con lo previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo 37 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

c) Cuando el transmitente o perceptor sea un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, no será de aplicación la exención establecida en la letra i) del apartado 1 del artículo 14 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

V1583-14. 17 junio 2014.

En el escrito de consulta presentado se indica que la entidad consultante se transformará, dentro del plazo de dos años, en una sociedad anónima y solicitará su admisión a cotización en el mercado alternativo bursátil español, planteándose la cuestión de cómo se calificarían, a efectos de la aplicación de los Convenios hispanosingapurenses e

hispano-hongkonés, las rentas derivadas de la enajenación de las acciones de dicha entidad que estén admitidas a negociación en el citado mercado.

Como consecuencia de lo dispuesto en el apartado 5.b) del artículo 13 del Convenio con Singapur, las rentas obtenidas por la entidad residente en Singapur como consecuencia de la enajenación de las acciones de la consultante podrán ser sometidas a gravamen en España, de conformidad con lo dispuesto en su normativa interna, pues si bien se trataría de acciones de una entidad de inversión inmobiliaria cotizada en un mercado de valores reconocido en España, no se cumpliría el requisito de participación, al ser ésta superior al 25 por ciento.

Por su parte, en el caso de que las acciones de la entidad consultante perteneciesen a un residente en Hong Kong, a las rentas derivadas de su enajenación no les resultará de aplicación el apartado 4 del artículo 13 del Convenio hispano-hongkonés, ya que se trataría de acciones cotizadas en un mercado de valores español, por lo que solo podrán ser sometidas a gravamen en Hong Kong por aplicación del apartado 6 de dicho Convenio.

3. Los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5 por ciento, y que reciban dividendos o participaciones en beneficios que tributen a un tipo de gravamen de, al menos, el 10 por ciento, estarán obligados a notificar tal circunstancia a la entidad en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que los mismos sean satisfechos. De no existir esta notificación, se entenderá que los dividendos o participaciones en beneficios están exentos o tributan a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

Los socios que tengan la condición de entidades no residentes a las que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley deberán acreditar en el plazo establecido en el párrafo anterior que, a la vista de la composición de su accionariado y de la normativa aplicable en el momento del acuerdo de distribución de dividendos, estos quedarán gravados, ya sea en

³ Téngase en cuenta que esta última actualización del apartado 2.a) por el art. 2 del Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre. Ref. BOE-A-2016-11475., será de aplicación para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2017.

Redacción anterior:

"a) Cuando el transmitente o perceptor sea un contribuyente del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, no será de aplicación la exención establecida en el artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades."

dicha entidad o en sus socios, al menos, al tipo de gravamen del 10 por ciento. La no sujeción al gravamen especial quedará, no obstante, condicionada a que los referidos dividendos tributen al tipo de gravamen de, al menos, el 10 por ciento, cuando éstos sean objeto de distribución por las entidades a las que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

V0323-15. 28 enero 2015.

El artículo 10.3 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito no establece ningún requisito específico respecto a la forma de la notificación por parte de los socios de la entidad, ni a la responsabilidad de ésta respecto a la exactitud de tal notificación, resultando de aplicación lo establecido con carácter general por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que en su artículo 105.1 establece que “en los procedimientos de aplicación de los tributos quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo”, acreditando las cuestiones de que se trate por cualquier medio de prueba admitido en Derecho en los términos establecidos en los artículos 105 y 106 de dicha Ley General Tributaria, y cuya valoración corresponderá, en su caso, a los órganos competentes en materia de comprobación de la Administración Tributaria.

V5108-16. 25 noviembre 2016.

De acuerdo con ello, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos participaciones en beneficios de PropCo sean percibidos por la entidad consultante sudafricana, que participaría íntegramente en PropCo, respecto de aquellos socios de la entidad consultante sudafricana que posean una participación igual o superior al 5% en su capital social y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Para ello, según se desprende de lo establecido en el artículo 10.3 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito, la entidad consultante sudafricana deberá acreditar

en el plazo de diez días a contar desde el siguiente a aquel en que le fueron satisfechos los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por PropCo que, a la vista de la composición de su accionariado y de la normativa aplicable en el momento del acuerdo de distribución de dividendos, estos quedarán gravados, ya sea en dicha entidad (la entidad consultante sudafricana) o en sus socios, al menos, al tipo de gravamen del 10%. La no sujeción al gravamen especial quedará, no obstante, condicionada a que los referidos dividendos tributen al tipo de gravamen de, al menos, el 10%, cuando éstos sean objeto de distribución por la entidad consultante sudafricana.

La fecha a la que debe atenderse para determinar la composición del accionariado de la entidad consultante sudafricana y el tipo de gravamen aplicable a los dividendos o participaciones en beneficios, ya sea en la entidad consultante sudafricana o en sus socios, ha de ser la del momento del acuerdo de distribución de los dividendos por PropCo.

En caso de que atendiendo a dicha fecha, no resultara de aplicación el gravamen especial, la no sujeción quedará condicionada a posteriormente, cuando los dividendos o participaciones en beneficios satisfechos a la entidad consultante sudafricana sean objeto de distribución por esta a sus socios, los referidos dividendos tributan a un tipo de gravamen de al menos el 10%.



Artículo 11. Obligaciones de información.

.....

1. En la memoria de las cuentas anuales, las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, crearán un apartado con la denominación "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009", en la que se incluirá la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

V1452-15. 11 mayo 2015.

El cumplimiento de lo establecido en la letra g) del apartado 1 del artículo 11 de la Ley 11/2009, supone que en la memoria de las cuentas anuales se incluya la identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de dicha Ley, es decir, la identificación de los siguientes elementos:

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

- 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.

- Participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

La primera cuestión planteada en el escrito de consulta es si la sola identificación en la contabilidad de la sociedad de aquellos activos afectos a la actividad SOCIMI y que, por tanto, computan a los efectos de los requisitos de inversión y rentas del 80% a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, sería suficiente para separar o distinguir los activos afectos a la actividad principal de aquellos activos destinados a actividades accesorias, obligándose la compañía a incluir dicho detalle en la memoria y al mantenimiento de una contabilidad separada.

Tal y como parece deducirse de lo anteriormente señalado, el cumplimiento de lo establecido en la letra g) del apartado 1 del artículo 11 de la Ley 11/2009 no asegura exactamente que los activos que no estén incluidos en dicha identificación sean activos afectos a las actividades accesorias, pues también podrían quedar incluidos los terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad cuya promoción no se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición,

que también podrían estar afectos a la actividad económica derivada del objeto social principal.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

2. Las menciones en la memoria anual establecidas en las letras a) y b) del apartado anterior deberán ser efectuadas mientras existan reservas a que se refieren dichas letras.

3. Asimismo, las sociedades deberán aportar, a requerimiento de la Administración tributaria, la información detallada sobre los cálculos efectuados para determinar el resultado de la distribución de los gastos entre las distintas fuentes de renta.

4. Constituye infracción tributaria el incumplimiento, en relación con cada ejercicio, de las obligaciones de información, a que se refieren los apartados anteriores. Esta infracción será grave y se sancionará de acuerdo con las siguientes normas:

a) Se impondrá una sanción pecuniaria de 1.500 euros por cada dato y 15.000 euros por conjunto de datos omitido, inexacto o falso, referidos a cada una de las obligaciones de información contenidas en las letras a), b), c) y d) del apartado 1 de este artículo.

Constituye un dato cada una de las informaciones contenidas en las letras citadas en el párrafo anterior.

Constituyen distintos conjuntos de datos las informaciones a que se refieren cada una de las letras a que se hace referencia en esta letra a).

b) Se impondrá una sanción pecuniaria de 3.000 euros por cada dato o conjunto de datos omitido, inexacto o falso para las informaciones a que se refieren las letras e), f), g) y h) del apartado 1 de este artículo.

Constituye un dato cada una de las informaciones contenidas en las letras citadas en el párrafo anterior.

Constituyen distintos conjuntos de datos las informaciones a que se refieren cada una de las letras a que se hace referencia en esta letra b).

c) Se impondrá una sanción pecuniaria de 30.000 euros por el incumplimiento de la obligación a que se refiere el apartado 3 de este artículo.



Artículo 12. Régimen fiscal de la entrada-salida de este régimen fiscal especial.

1. En el caso de sociedades que opten por la aplicación de este régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen, se integrarán de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

Dado que, tal y como señala la norma, la integración de los ajustes fiscales, de naturaleza extracontable, practicados con anterioridad a 01.01.2013, deben revertir con arreglo al régimen general, dicha reversión no debe producirse, de forma automática, en el primer período impositivo en que resulte de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI (2013), sino que deberán integrarse en la base imponible de la entidad sometida al régimen especial de SOCIMI, con arreglo a las reglas de integración generales, y tributar, en todo caso, al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades (30%).

Con anterioridad a 1 de enero de 2013, la entidad consultante registró unas pérdidas por deterioro de sus inmuebles, las cuales tuvieron la consideración de fiscalmente deducibles. Dado que dicho deterioro de valor es un gasto contable que tuvo la consideración de fiscalmente deducible y no se trata, por tanto, de ajuste extracontable a la base imponible, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 12.1.a) de la LSOCIMI, previamente transcrito, por lo que su reversión, con arreglo a lo dispuesto en las normas contables, dará lugar al registro de un ingreso contable, el cual, a su vez formará parte de la base imponible de la entidad sometida al régimen de SOCIMI, la cual tributará a tipo 0%, siempre y cuando se

cumpla lo dispuesto en el artículo 9.1 de la Ley, previamente analizado.

De la misma manera, en el supuesto de que la reversión del deterioro de valor se produjera en sede de la sociedad N, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 19.6 y del principio de subrogación establecido en el artículo 90, ambos del TRLIS, la reversión del deterioro se producirá, en su caso, en el seno de la sociedad N, vinculada con la sociedad que, originariamente, practicó la corrección de valor (X), si bien dicha reversión es consecuencia de un gasto contable con efecto fiscal, y no se trata, por tanto, de un ajuste fiscal pendiente de revertir, por lo que la integración de dicho ingreso en la base imponible tributará al tipo del 0%.

Finalmente, en el supuesto de que los inmuebles enajenados con anterioridad al cumplimiento del plazo de permanencia hubiesen dado lugar a la práctica de algún ajuste extracontable en la determinación de la base imponible, dicho ajuste deberá revertir con ocasión de la transmisión de dichos inmuebles y deberá tributar al tipo general del impuesto en virtud de lo dispuesto en el artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009, previamente analizado.

V1125-14. 22 abril 2014.

En virtud de lo anterior, los ajustes extracontables positivos practicados por la sociedad A durante su pertenencia al mencionado grupo fiscal, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 20 del TRLIS, deberán revertir, con arreglo al régimen general de tributación del Impuesto sobre Sociedades y al tipo general de dicho Impuesto. Dado que los ajustes extracontables practicados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 20 del TRLIS, deben revertir con signo negativo, atendiendo a una interpretación sistemática y razonable de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 11/2009, cabe considerar que los gastos financieros netos excedentarios, generados por la sociedad A con anterioridad al primer período impositivo en que resultase

de aplicación el régimen de SOCIMI, serán fiscalmente deducibles en sede de X, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 20 del TRLIS, por lo que minorarán las rentas positivas sometidas a tributación al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, tanto las previstas en el artículo 12.1.a) de la LSOCIMI, como las previstas en el artículo 9.1 del mismo texto legal.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

En virtud de lo anterior, los ajustes extracontables positivos practicados por la sociedad por aplicación de lo dispuesto en el artículo 20 del TRLIS con anterioridad al primer período impositivo en que resultase de aplicación el régimen de SOCIMI, deberán revertir, con arreglo al régimen general de tributación del Impuesto sobre Sociedades y al tipo general de dicho Impuesto. Dado que los ajustes extracontables practicados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 20 del TRLIS, deben revertir con signo negativo, minorarán las rentas positivas sometidas a tributación al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, tanto las previstas en el artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009, como las previstas en el artículo 9.1 del mismo texto legal.

El límite previsto en el apartado 1 del artículo 20 del TRLIS vendrá determinado por el beneficio operativo correspondiente a las rentas positivas sometidas a tributación al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, tanto las previstas en el artículo 12.1.a) de la Ley 11/2009, como las previstas en el artículo 9.1 del mismo texto legal.

V1864-16. 27 abril 2016.

El artículo 7 de la Ley 16/2012 introduce una limitación en las amortizaciones del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias fiscalmente deducibles en el Impuesto sobre Sociedades en los períodos impositivos iniciados dentro de los años 2013 y 2014.

Según se establece en el mismo, la amortización contable que no hubiera resultado

fiscalmente deducible en virtud de tal limitación, se deducirá de forma lineal durante un plazo de 10 años con independencia de la vida del activo en la entidad, u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del año 2015.

Por tanto, en caso de haberse optado por la deducción de forma lineal durante un plazo de 10 años, si en dicho plazo algún elemento del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias dejara de formar parte del activo de la entidad por transmisión o por baja en inventario, la amortización contable que no hubiera resultado fiscalmente deducible y aún estuviera pendiente de deducir, continuará deduciéndose de forma lineal durante el citado plazo de 10 años. En caso de haberse optado por la deducción durante la vida útil del elemento patrimonial, si en dicho plazo el elemento dejara de formar parte del activo de la entidad por transmisión o por baja en inventario, la amortización contable que no hubiera resultado fiscalmente deducible y aún estuviera pendiente de deducir, se podrá deducir en su totalidad en el período en que se produzca dicha transmisión o baja.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta, en el que la transmisión de los inmuebles cuya amortización se vio afectada por la limitación a las amortizaciones fiscalmente deducibles del artículo 7 de la Ley 16/2012 se produce en el período impositivo 2015, que sería el período impositivo en el que se comenzará a deducir la amortización contable que no resultó fiscalmente deducible, la entidad podrá optar por deducir dicha amortización durante la vida útil del elemento patrimonial, de manera que en el momento de la transmisión podrá deducir la totalidad del importe que estuviera pendiente en ese momento.

V3935-16. 19 septiembre 2016.

La entidad B, que aplica el régimen fiscal previsto en la Ley 11/2009, relativo a las SOCIMI, continuará en su aplicación con



posterioridad a la operación de escisión total de A y la asunción del patrimonio correspondiente a la actividad de renta comercial.

(...)

Los gastos financieros generados por la entidad A, pendientes de deducirse fiscalmente en el momento de realizarse la operación de escisión como consecuencia de la aplicación del límite previsto en el artículo 16 de la LIS o, en períodos impositivos anteriores, en el artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que se traspasan a la entidad B en aplicación de lo dispuesto en el artículo 84 de la LIS, revertirán en los términos señalados en el precepto transcrito, por lo que se integrarán en la base imponible de la entidad A, en los términos establecidos en el artículo 16 de la LIS, al régimen general y tipo general de gravamen del IS.

Por último, en relación con aquellos gastos financieros que se generan en la entidad B durante períodos impositivos en que B tributa bajo el régimen de SOCIMI, aun cuando estos gastos procedan de deudas de la entidad A en las que B se ha subrogado como deudor, para determinar su deducibilidad deberá tenerse en cuenta el beneficio operativo calculado de acuerdo con el artículo 16 de la LIS que estuviera sometido al régimen general de tributación. De no existir beneficio operativo que tribute al tipo general no existirá la posibilidad de deducir gastos financieros.

b) Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen, se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

Por tanto, las rentas positivas sometidas a tributación al tipo general de gravamen del

Impuesto sobre Sociedades, tanto las previstas en el artículo 12.1.a) de la LSOCIMI, como las previstas en el artículo 9.1 del mismo texto legal, se compensarán con las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación, generadas con anterioridad al primer período impositivo en que resultase de aplicación el régimen de SOCIMI.

Del mismo modo, las deducciones en la cuota íntegra, pendientes de aplicar, generadas con anterioridad al primer período impositivo en que resultase de aplicación el régimen de SOCIMI, podrán ser aplicadas sobre la cuota íntegra correspondiente a las mencionadas rentas positivas gravadas al tipo de gravamen general, respetando, en todo caso, los límites previstos en el artículo 44 del TRLIS.

V3935-16. 19 septiembre 2016.

La entidad B, que aplica el régimen fiscal previsto en la Ley 11/2009, relativo a las SOCIMI, continuará en su aplicación con posterioridad a la operación de escisión total de A y la asunción del patrimonio correspondiente a la actividad de renta comercial.

(...)

Este precepto resultará de aplicación al caso concreto planteado, por lo que las bases imponibles negativas procedentes de A, en cuya compensación se subroga la entidad B, se podrán compensar con las rentas positivas sujetas al tipo y régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

c) La renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmi-

sión de las participaciones en otras sociedades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley así como al resto de elementos del activo.

V3767-15. 30 noviembre 2015.

Es decir, la renta derivada de la transmisión de hoteles, poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen de SOCIMI por parte de las entidades X, E o F, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial.

La prueba en contrario deberá ser cierta y real, y podrá ser aportada por el contribuyente o por la Administración tributaria.

V3546-16. 28 julio 2016.

V5281-16. 13 diciembre 2016.

Teniendo en cuenta el precepto transcrito, dado que las participaciones de A en B se poseen con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, a la hora de determinar la renta derivada de la transmisión de las participaciones en B deberá tenerse en cuenta que dicha renta se entiende generada de forma lineal, salvo prueba en contrario. No obstante, en este supuesto, dado que, con carácter previo, se realizaron dos aportaciones de los activos y pasivos que posee la entidad B, una primera mediante su aportación a la entidad A por parte del socio de esta y otra segunda mediante su aportación (en dos fechas diferentes) a la entidad B, con ocasión de dichas aportaciones deberá haberse realizado una valoración del patrimonio transmitido, valoración que se tendrá en cuenta a la hora de determinar la renta generada durante la aplicación del régimen general de tributación.

Una vez determinada la parte de renta generada con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, procederá aplicar

las reglas previstas en el régimen general de tributación, mientras que aquella parte de la renta que se entienda generada con posterioridad tendrá el tratamiento que corresponda en el régimen de SOCIMI.

En cualquier caso, la parte de la renta generada en la transmisión de la participación que se entienda generada una vez que proceda de aplicación el régimen de SOCIMI, tendrá derecho a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, (en adelante LIS), siempre que se cumplan los requisitos necesarios para ello. No obstante, el artículo 49.3 de la LIS establece que:

“3. (...)

En el caso de rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital de entidades que hayan aplicado este régimen fiscal, se aplicarán las reglas generales de este Impuesto. No obstante, en caso de que proceda la aplicación del artículo 21 de esta Ley, la parte de la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios no distribuidos bonificados, tendrá derecho a la exención prevista en el mismo sobre el 50 por ciento de dichas reservas. No serán objeto de eliminación dichas rentas cuando la transmisión se corresponda a una operación interna dentro de un grupo fiscal.”.

Por tanto, la exención prevista en el artículo 21 de la LIS resultará de aplicación respecto de aquella parte de la renta que se corresponda con beneficios no distribuidos bonificados en un porcentaje del 50%, mientras que el 50% restante de los beneficios no distribuidos deberá integrarse en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades. Igualmente, resultará de aplicación el régimen previsto en el artículo 21 de la LIS respecto de aquella parte de renta correspondiente a las plusvalías latentes.

Por otra parte, siempre que se cumplan los requisitos necesarios para ello, la parte de renta generada con ocasión de la transmisión de la participación en la entidad B por parte de A desde 1 de enero de 2015 tributará al tipo del 0.



En relación con aquella parte de renta imputable al período existente con anterioridad a 1 de enero de 2015, le resultará de aplicación el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y, por tanto, el tipo general de gravamen, considerando ambos de acuerdo con la redacción vigente en el período impositivo en que se produce la transmisión de la participación. En este supuesto, en la medida en que se cumplan los requisitos necesarios para ello, procederá de aplicación la exención prevista en el artículo 21 de la LIS respecto de aquella parte de la renta que se corresponda con beneficios no distribuidos bonificados en un porcentaje del 50%, mientras que el 50% restante de los beneficios no distribuidos deberá integrarse en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades. Igualmente, resultará de aplicación el régimen previsto en el artículo 21 de la LIS respecto de aquella parte de renta correspondiente a las plusvalías latentes.

Por último, en relación con aquella parte de renta a la que resulte de aplicación el artículo 21 de la LIS, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 21.4.a) de la LIS, según el cual:

"4. En los siguientes supuestos, la aplicación de la exención prevista en el apartado anterior tendrá las especialidades que se indican a continuación:

a) Cuando la participación en la entidad hubiera sido valorada conforme a las reglas del régimen especial del capítulo VII del título VII de esta Ley y la aplicación de dichas reglas, incluso en una transmisión anterior, hubiera determinado la no integración de rentas en la base imponible de este Impuesto, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, derivadas de:

(...)

2.^a La aportación no dineraria de otros elementos patrimoniales distintos a las participaciones en el capital o fondos propios de entidades. En este supuesto, la exención sólo se aplicará sobre la renta que corresponda a la diferencia positiva entre el

valor de transmisión de la participación en la entidad y el valor de mercado de aquella en el momento de su adquisición, por la entidad transmitente, en los términos establecidos en el apartado 3. En los mismos términos se integrará en la base imponible del período la renta diferida con ocasión de la operación acogida al capítulo VII del título VII de esta Ley, en caso de aplicación parcial de la exención prevista en el apartado anterior."

Por tanto, a efectos de lo dispuesto en el artículo 21 de la LIS deberá integrarse en la base imponible aquella parte de la renta diferida como consecuencia de la aportación no dineraria realizada por la entidad A a la entidad B así como la realizada por el antiguo socio de A a esta, por cuanto ambas rentas diferidas se ponen de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones que A posee de B.

Asimismo, respecto de dicha renta que se integra en la base imponible en aplicación del artículo 21.4 de la LIS, procederá aplicar lo establecido en la disposición transitoria vigésima tercera. 5 de la LIS:

"5.....

Cuando por la forma en como contabilizó la entidad adquirente no hubiera sido posible evitar la doble imposición por aplicación de las normas establecidas en el apartado anterior, dicha entidad practicará, en el momento de su extinción, los ajustes de signo contrario a los que hubiere aplicado por aplicación de las reglas de valoración establecidas en los artículos 86, 87.2 y 94 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. La entidad adquirente podrá practicar los referidos ajustes de signo contrario con anterioridad a su extinción, siempre que se pruebe que se ha transmitido por los socios su participación y con el límite de la cuantía que se haya integrado en la base imponible de estos con ocasión de dicha transmisión."

De conformidad con lo establecido en esta disposición, la entidad B, en el momento en que se produzca la transmisión futura de los elementos patrimoniales recibidos con

ocasión de las dos operaciones de aportación no dineraria señaladas (segunda y tercera aportación), podrá aplicar el ajuste negativo de signo contrario, con anterioridad a su extinción, en la medida en que pruebe la transmisión de las participaciones en esta por parte de A. Este ajuste de signo contrario procederá respecto de la parte de la renta obtenida en la transmisión que se haya integrado en la base imponible de A por aplicación de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la LIS.

Por su parte, teniendo en cuenta que el anterior socio de A ha transmitido con carácter previo las participaciones en A, en la medida en que dicha transmisión haya generado la integración de rentas en la base imponible del transmitente, la entidad A podrá realizar el ajuste negativo de signo contrario correspondiente a la renta diferida con ocasión de la primera aportación no dineraria señalada en el escrito de consulta.

Ambos ajustes procederán de aplicación en el supuesto de que, en un futuro, resultara de aplicación a las entidades A o B la aplicación del régimen de SOCIMI, por cuanto así se deriva de lo dispuesto en el artículo 12.a.c) de la Ley 11/2009.

Las mismas conclusiones resultarán de aplicación en relación con la transmisión, por parte de A, de aquellos elementos patrimoniales que permanezcan en su patrimonio y que se hayan adquirido con ocasión de la primera operación de aportación no dineraria señalada en el escrito de consulta.

V5219-16. 7 diciembre 2016.

En esta cuestión se plantea que en una eventual venta directa del centro comercial 2, la parte de la ganancia generada de forma previa a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI tributará de acuerdo con el régimen general de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (tal y como establece el artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009), planteándose en este escenario, si la base imponible que así se genere se puede compensar con bases imponibles negativas pendientes de compensación de

B/NewCo2 generadas, en su caso, por B antes de la escisión; y generadas por C y que hayan sido transmitidas a B/NewCo2 en la escisión.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, la base imponible que se genere que tribute bajo el régimen general se podrá compensar con bases imponibles negativas pendientes de compensación que haya recibido con ocasión de la operación de escisión total, siempre que a la misma le resulte de aplicación el régimen establecido en el capítulo VII del título VII de la LIS.

d) Las deducciones en la cuota íntegra pendientes de aplicar se deducirán de la cuota íntegra que, en su caso, proceda de la aplicación del régimen general, en los términos establecidos en el Título VI del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

2. En el caso de sociedades que estuviesen tributando por este régimen fiscal especial y pasen a tributar por otro régimen distinto, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos al inicio del período impositivo en que la sociedad pase a tributar por otro régimen fiscal distinto, realizada en períodos en que es de aplicación ese otro régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a períodos impositivos en los que resultó de aplicación este régimen especial se gravará según lo establecido en esta Ley. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta ley.

3. A los efectos de lo establecido en el apartado 2 del artículo 96 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se presumirá que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII de dicho Texto Refundido, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial



de las SOCIMI regulado en la presente Ley, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

V2214-10. 5 octubre 2010.

En este sentido, el artículo 12.3 de la Ley 11/2009 establece una presunción en el sentido que las operaciones de reestructuración que se realicen con la finalidad de crear sociedades susceptibles de aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI o adaptar sociedades preexistentes para la aplicación de dicho régimen fiscal se consideran económicamente válidas a los efectos de lo previsto en el artículo 96.2 del TRLIS, como ocurre en el caso planteado. A estos efectos, el hecho de alcanzar el régimen fiscal de las SOCIMI no es impedimento para la aplicación del régimen fiscal especial siempre que existan otras razones económicas que evidencien una mejora de la estructura económica o una mayor racionalización de las actividades, de manera que este Centro Directivo no puede valorar el cumplimiento de este requisito ante la ausencia de hechos y, además, no se aporta información de las otras sociedades que también pueden participar en el proceso de fusión.

V1630-13. 17 mayo 2013.

En este sentido, el artículo 12.3 de la Ley 11/2009 establece una presunción en el sentido que las operaciones de reestructuración que se realicen con la finalidad de crear sociedades susceptibles de aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI o adaptar sociedades preexistentes para la aplicación de dicho régimen fiscal se consideran económicamente válidas a los efectos de lo previsto en el artículo 96.2 del TRLIS, como ocurre en el caso planteado.

Asimismo, en el escrito de consulta se indica que las operaciones planteadas tienen por objeto, mejorar la eficiencia en la gestión de inversiones y riesgos inherentes al negocio, mejorando su posición frente al mercado español; el reforzamiento de la posición financiera y calificación crediticia de las entidades resultantes del proceso de concentración; posibilitar la existencia de

una única sociedad más grande y rentable, a efectos de su percepción por el mercado, los clientes y los medios; mejorar la percepción por las autoridades del grupo en España, permitiendo una optimización respecto del empleo, movimiento, asignación e inversión de los recursos propios del grupo; la reducción del número de entidades legales para simplificar y mejorar la dirección del grupo y reducir los costes administrativos; la mejora en el uso de la información dentro del grupo, incrementando la eficiencia en el empleo de recursos y reduciendo los riesgos de gestión, incluyendo la formación y gestión de personal; el aprovechamiento de posibles sinergias; y, por último, reforzar la posición negociadora frente a los proveedores. Estos motivos se pueden considerar económicamente válidos a los efectos de lo previsto en el artículo 96.2 del TRLIS.

En el supuesto concreto planteado, la existencia de bases imponibles negativas pendientes de compensar, generadas en sede de la entidad B, no implica la exclusión de la aplicación del régimen especial, dado que la compensación de las mismas quedará fuertemente limitada por aplicación de lo dispuesto en el artículo 90.3 del TRLIS y dado que dichas bases negativas no podrán ser compensadas en sede de la consultante, en la medida en que ésta opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

V2193-13. 4 julio 2013.

En este sentido, el artículo 12.3 de la Ley 11/2009 establece una presunción en el sentido que las operaciones de reestructuración que se realicen con la finalidad de crear sociedades susceptibles de aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI o adaptar sociedades preexistentes para la aplicación de dicho régimen fiscal se consideran económicamente válidas a los efectos de lo previsto en el artículo 96.2 del TRLIS, como ocurre en el caso planteado.

Asimismo, en el escrito de consulta se indica que la operación de escisión parcial financiera se realiza con la finalidad de alcanzar una estructura societaria que permita a la sociedad N, así como a las sociedades L,

G y S optar por la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI; posibilitar la entrada de inversores terceros en el negocio hotelero, lo cual redundaría en un mayor potencial de expansión del negocio, así como facilitar la obtención de financiación ajena. Dichos motivos se pueden considerar económicamente válidos a los efectos de lo previsto en el artículo 96.2 del TRLIS.

V2487-13. 25 julio 2013.

Ha de tenerse en cuenta que si bien el apartado 3 del artículo 12 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, establece que "A los efectos de lo establecido en el apartado 2 del artículo 96 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se presumirá que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII de dicho Texto Refundido, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI regulado en la presente Ley, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes", dicho precepto se refiere exclusivamente a lo establecido en el apartado 2 del artículo 96 del TRLIS, de manera que deben cumplirse los restantes requisitos exigidos para la aplicación del régimen especial del capítulo VIII del título VII del TRLIS, como puede ser que la operación a realizar tenga cabida entre las contempladas en el mismo.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

En este sentido, el artículo 12.3 de la Ley 11/2009 establece una presunción en el sentido que las operaciones de reestructuración que se realicen con la finalidad de crear sociedades susceptibles de aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI o adaptar sociedades preexistentes para la aplicación de dicho régimen fiscal se consideran económicamente válidas a los efectos de lo previsto en el artículo 96.2 del TRLIS,

como ocurre en el caso planteado, por lo que dichos motivos se pueden considerar económicamente válidos a los efectos de lo previsto en el artículo 96.2 del TRLIS y ello con independencia de que con posterioridad a las operaciones de reestructuración planteadas la sociedad H2 transmita a la sociedad SIIC francesa (F) la totalidad de las participaciones bien en la sociedad N (en la operación planteada en la letra b)) bien en la sociedad X (en la operación planteada en la letra d)), con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la LSOCIMI.

V1125-14. 22 abril 2014.

En este sentido, el artículo 12.3 de la Ley 11/2009 establece una presunción en el sentido que las operaciones de reestructuración que se realicen con la finalidad de crear sociedades susceptibles de aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI o adaptar sociedades preexistentes para la aplicación de dicho régimen fiscal se consideran económicamente válidas a los efectos de lo previsto en el artículo 96.2 del TRLIS, como ocurre en el caso planteado.

En el escrito de consulta se indica que la operación de escisión parcial financiera proyectada se realiza con la finalidad de separar los riesgos derivados de la actividad de promoción inmobiliaria del grupo mercantil de la actividad de arrendamiento de inmuebles y proteger el patrimonio inmobiliario. Por su parte, la operación de fusión planteada tiene como finalidad alcanzar una estructura societaria simplificada que permita a la sociedad X optar por la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI, posibilitando la entrada de inversores en el negocio de arrendamiento y la obtención de financiación ajena.

Estos motivos se pueden considerar económicamente válidos en relación con la escisión parcial financiera señalada a los efectos del artículo 96.2 del TRLIS. No obstante, en relación con la operación de fusión no se aprecia que la misma permita cumplir los objetivos deseados, ya que los mismos se pueden acometer directamente



por la entidad A sin necesidad de proceder a la realización de la operación de fusión. Por tanto, este Centro Directivo no se manifiesta respecto a la motivación de la operación señalada.

V1006-15. 27 marzo 2015.

En este sentido, el artículo 12.3 de la Ley 11/2009 establece una presunción en el sentido que las operaciones de reestructuración que se realicen con la finalidad de crear sociedades susceptibles de aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI o adaptar sociedades preexistentes para la aplicación de dicho régimen fiscal se consideran económicamente válidas a los efectos de lo previsto en el artículo 89.2 de la LIS (tal y como establece la disposición adicional undécima de la LIS; las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, se entenderán realizadas a los preceptos correspondientes de esta Ley).

En el escrito de consulta se indica que la operación de aportación de ramas de actividad se realiza con la finalidad de la constitución de una nueva sociedad cuyo objeto social exclusivo sea la adquisición de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que opte inmediatamente por el régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009. Posteriormente se pretende facilitar la entrada de nuevos accionistas, ajenos a las sociedades A y B, mediante la oportuna ampliación de capital, lo cual redundaría en un mayor potencial de expansión del negocio, así como facilitar la obtención de financiación ajena necesaria para el mismo. Estos motivos se pueden considerarse económicamente válidos a los efectos de lo previsto en el artículo 89.2 de la LIS.

La presente contestación se realiza conforme a la información proporcionada por las consultantes, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas y que pudieran tener relevancia en la determinación del propósito principal de la operación

proyectada, de tal modo que podrían alterar el juicio de la misma, lo que podrá ser objeto de comprobación administrativa a la vista de la totalidad de las circunstancias previas, simultáneas y posteriores concurrentes en la operación realizada.

V1932-15. 18 junio 2015.

Por su parte, el artículo 89.2 de la LIS establece que:

"2. No se aplicará el régimen establecido en el presente capítulo cuando la operación realizada tenga como principal objetivo el fraude o la evasión fiscal. En particular, el régimen no se aplicará cuando la operación no se efectúe por motivos económicos válidos, tales como la reestructuración o la racionalización de las actividades de las entidades que participan en la operación, sino con la mera finalidad de conseguir una ventaja fiscal.

(...)"

Este precepto recoge de forma expresa la razón de ser del régimen de fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, que justifica que a las mismas les sea aplicable dicho régimen en lugar del régimen establecido para esas operaciones en el artículo 17 de la LIS. El fundamento de este régimen reside en que la fiscalidad no debe ser un freno ni un estímulo en la toma de decisiones de las empresas sobre operaciones de reorganización, cuando la causa que impulsa su realización se sustenta en motivos económicos válidos, en cuyo caso la fiscalidad quiere tener un papel neutral.

Por el contrario, cuando la causa que motiva la realización de dichas operaciones es meramente fiscal, esto es, su finalidad es conseguir una ventaja fiscal al margen de cualquier razón económica diferente, no es de aplicación el régimen previsto en el capítulo VII del título VII de la LIS.

Asimismo, el artículo 12.3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, establece que (...). De acuerdo con los datos aportados en el escrito de consulta, las operaciones planteadas se pretenden realizar con la finalidad de localizar la rama de actividad de alquiler de estos hoteles en sede del vehículo societario X, llamado a convertirse en una SOCIMI, a través del cual se canalizará el acuerdo de inversión alcanzado con el grupo Y. Los motivos alegados se consideran económicamente válidos a los efectos previstos en el artículo 89.2 de la LIS y en el artículo 12.3 de la Ley 11/2009..

V1951-15. 19 junio 2015.

Adicionalmente, el artículo 12.3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, establece que "A los efectos de lo establecido en el apartado 2 del artículo 96 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se presumirá que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII de dicho Texto Refundido, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI regulado en la presente Ley, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes".

En este sentido, el artículo 12.3 de la Ley 11/2009 establece una presunción en el sentido que las operaciones de reestructuración que se realicen con la finalidad de crear sociedades susceptibles de aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI o adaptar sociedades preexistentes para la aplicación de dicho régimen fiscal se consideran económicamente válidas a los efectos de lo previsto en el artículo 89.2 de la LIS (tal y como establece la disposición adicional undécima de la LIS; las referencias nor-

mativas efectuadas en otras disposiciones al texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, se entenderán realizadas a los preceptos correspondientes de esta Ley).

En el escrito de consulta se indica que la operación de aportación de rama de actividad planteada se realiza con la finalidad de la constitución de una nueva sociedad cuyo objeto social exclusivo sea la adquisición de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que opte inmediatamente por el régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009. Por su parte, la operación de fusión por absorción proyectada se realiza con el fin de simplificar la estructura societaria antes de la entrada de nuevos socios, integrar todos los activos y pasivos en una única sociedad, unificar la administración y conseguir el consiguiente ahorro de costes y mejora en la gestión.

Estos motivos se pueden considerarse económicamente válidos a los efectos de lo previsto en el artículo 89.2 de la LIS, y asimismo se puede considerar que la operación de aportación de rama de actividad es económicamente válida de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.3 de la Ley 11/2009.

V3330-16. 15 julio 2016.

En el escrito de consulta se indica que la operación proyectada se realiza con la finalidad de preparar el patrimonio empresarial para la conversión de A en una SOCIMI, integrar todo el patrimonio del grupo en una única sociedad para a continuación separar los activos de A que formarán parte del patrimonio de la SOCIMI del resto de los activos, quedando en el balance de A únicamente los activos inmobiliarios, y evitar los costes notariales y registrales que supondría la transmisión de todos los inmuebles a otra entidad y dar mayor continuidad a la sociedad A de cara a su transformación. Los motivos señalados se consideran económicamente válidos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 89.2 de la LIS.



V5219-16. 7 diciembre 2016.

En este sentido, el artículo 12.3 de la Ley 11/2009 establece una presunción en el sentido de que las operaciones de reestructuración que se realicen con la finalidad de crear sociedades susceptibles de aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI o adaptar sociedades preexistentes para la aplicación de dicho régimen fiscal se consideran económicamente válidas a los efectos de lo previsto en el artículo 89.2 de la LIS.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta, en lo que se refiere a la sociedad C, la misma ya estaba acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI con anterioridad a la realización de la operación, y se extingue con ocasión de su escisión total, por lo que no puede considerarse que la operación se efectúe con la finalidad de adaptar una sociedad previamente existente con la finalidad de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En relación con los motivos de la operación, en una primera parte del escrito de consulta se indica que la operación se realiza al objeto de que la tenencia del terreno anexo, parte del cual se va a destinar a la promoción de inmuebles de uso residencial para su venta, no perjudique al régimen fiscal especial de SOCIMI, pudiendo implicar el incumplimiento de alguno de sus requisitos. En una parte posterior del escrito de consulta se indica que la operación de escisión total se va a realizar con los siguientes objetivos o motivos económicos: La creación de una sociedad susceptible de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI ya que, de no separarse los terrenos que se destinarán a la promoción de inmuebles de uso residencial del centro comercial 2 para su ulterior venta, C podría no cumplir con los requisitos de inversión establecidos en el artículo 3 de la Ley 11/2009; y la separación de la actividad de alquiler de la actividad de promoción, y en particular el aislamiento de los riesgos propios de la actividad de promoción.

Las sociedades beneficiarias de la escisión total serían previsiblemente A y B, que se

encuentran prácticamente inactivas y con créditos fiscales pendientes de aplicar. (también se plantea que sean dos sociedades de nueva creación, NewCo1 y NewCo2).

En relación con el régimen especial del capítulo VII del título VII de la LIS, se ha de indicar que la norma requiere en todo caso la existencia de una finalidad o propósito de la operación que resulte adecuada distinta de la meramente fiscal. La valoración del cumplimiento de dicho requisito requiere un examen global de las circunstancias que concurren en cada operación, lo que podrá efectuarse en fase de comprobación administrativa. En definitiva, la idoneidad de los motivos de la operación se exige en relación con la propia sociedad que realiza aquélla, tal y como se desprende de la propia finalidad y sistemática del régimen fiscal especial. No obstante, en caso de que las entidades beneficiarias de la escisión fueran entidades inactivas con créditos fiscales pendientes de aplicar, podría entenderse que el motivo principal de la operación consiste en el aprovechamiento de dichos créditos fiscales lo que podría conllevar que la operación planteada careciera de motivos económicos válidos a los efectos de lo previsto en el artículo 89.2 de la LIS.

Dicha circunstancia no se produciría si las entidades beneficiarias de la escisión fueran entidades de nueva creación, pudiendo entenderse, en ese caso, que la operación es económicamente válida a dichos efectos.

Por otra parte, se plantea la posibilidad de que una de las entidades beneficiarias de la escisión, titular del terreno escindido sea transmitido a terceros. Nuevamente, de producirse dicha circunstancia, se podría entender que la operación de escisión total tendría como finalidad principal obtener una ventaja fiscal en la transmisión del terreno a través de la aplicación de un régimen de exención en la transmisión de las participaciones de la entidad poseedora del terreno, lo que podría conllevar que la operación planteada no pudiera aplicar el régimen fiscal especial del capítulo VII del título VII de la LIS.

Artículo 13. Pérdida del régimen fiscal especial.

.....

La entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

V0112-14. 20 enero 2014.

Las obligaciones de información deben considerarse como un elemento esencial en la configuración del régimen fiscal especial, cuyo incumplimiento determina, específicamente, tal y como señala el artículo 13.b) de la LSOCIMI, la pérdida del régimen fiscal especial, por lo que cabe afirmar que las mencionadas obligaciones de información deben cumplirse en el primer ejercicio de aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI (2013 / 2014).

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

d) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que

se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

En caso de incumplimiento del requisito de la composición de renta en un determinado año (n) y al año siguiente (n+1) no se ha logrado subsanar, a partir de qué año se contaría el plazo de tres años de prohibición de acogimiento al régimen especial de las SOCIMI.

Según parece desprenderse de la cuestión planteada, en este caso concreto se plantea el efecto del incumplimiento del requisito de la composición de renta una vez transcurridos los dos años de régimen transitorio previstos en la disposición transitoria primera.

En tal caso, como consecuencia de tal incumplimiento, de acuerdo con el artículo 13.e) de la Ley 11/2009, la entidad perdería el régimen fiscal especial, pasando a tributar por el régimen general en el propio período impositivo en el que se manifieste el incumplimiento, excepto que se reponga la causa del mismo dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De ello se deriva que la entidad habrá podido aplicar el régimen fiscal especial en el ejercicio (n) en el que se produjo el incumplimiento si bien, dado que en el ejercicio siguiente (n+1) no ha podido reponer la causa del mismo, habrá perdido el régimen, pero con efectos en el ejercicio (n) en el que se produjo el incumplimiento (se supone que habrá debido efectuar la regularización correspondiente).

Según establece este artículo 13, la pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen. A estos efectos ha de entenderse que en el período en que se manifestó el incumplimiento (n), con independencia de que hubiera dispuesto de



un ejercicio más para subsanarlo, ya no fue de aplicación el régimen fiscal especial, de manera que el plazo de tres años comenzará desde la conclusión del período impositivo anterior a aquél (n) en el que se manifestó el incumplimiento.

V0323-15. 28 enero 2015.

Por tanto, en el caso de que la entidad consultante incumpliera, en el año de la venta de activos no afectos al cumplimiento de su objeto social primordial, el requisito de origen de las rentas, perdería el régimen fiscal especial pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, excepto que reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

Dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIM, los requisitos en materia de inversión y origen de rentas que establece la Ley 11/2009, no se consideran como requisitos esenciales que deban cumplirse con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial, sino que, por el contrario, podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

Transcurrido dicho período transitorio, procederá la aplicación de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 11/2009. De acuerdo con este artículo 13, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste, entre otras circunstancias, el incumplimiento de cualquiera de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial (salvo el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009), excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

Por tanto, en el caso de que la entidad consultante incumpliera el requisito de composición del activo, o de origen de rentas, perdería el régimen fiscal especial pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, excepto que reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

V1451-15. 11 mayo 2015.

Teniendo en cuenta los preceptos comentados, la sociedad podrá optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009, aun cuando no se cumplan los requisitos en materia de inversión y origen de rentas exigidos en el artículo 3 de dicha Ley en la fecha del ejercicio de dicha opción, siempre que dichos requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a dicha fecha.

Transcurrido dicho período transitorio, procederá la aplicación de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 11/2009, de manera que, de incumplirse los requisitos exigidos en el citado artículo 3 de la misma Ley, se perderá el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta, la sociedad S1 ejercitó la opción por el régimen fiscal especial en fecha 25 de septiembre de 2013. En consecuencia, podrá aplicar el régimen especial aun cuando no se cumplieran los requisitos en materia de inversión y origen de rentas exigidos en el artículo 3 de la Ley 11/2009, siempre que dichos requisitos se cumplan, una vez transcurrido el 25 de septiembre de 2015. Supuesto que su ejercicio económico coincide con el año natural, para determinar el cumplimiento del requisito previsto en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, habrá de atenderse a las rentas del período impositivo correspondientes al ejercicio 2015, es decir, de las rentas a 31 de diciembre de 2015.

En el supuesto de que en dicho ejercicio 2015 no se cumpliera el citado requisito, y teniendo en cuenta que a 31 de diciembre de 2015 ya ha transcurrido el período transitorio establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, procederá la aplicación de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 11/2009, de manera que perdería el régimen fiscal especial excepto que repusiera la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente, 2016, lo cual se determinaría atendiendo a las rentas a 31 de diciembre de 2016.

V1452-15. 11 mayo 2015.

Por tanto, en el caso de que la entidad consultante incumpliera, en el año de la venta de activos no afectos al cumplimiento de su objeto social principal, el requisito de origen de las rentas, perdería el régimen fiscal especial pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, excepto que reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

En este caso concreto, dentro del plazo de dos años, la sociedad pretende renunciar al régimen fiscal especial, porque previsiblemente considera que no va a cumplir los requisitos que determinen su aplicación. Esta renuncia determinará regularizar la situación tributaria existente en todos aquellos períodos impositivos en que haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, porque no tendría derecho a su aplicación, en la medida en que ha incumplido los requisitos necesarios para ello. Así, tal y como establece la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, el incumplimiento de los requisitos supondrá que la entidad pase a

tributar por el régimen general a partir del período impositivo en que se manifieste el incumplimiento. Adicionalmente, deberá ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

(...)

Procede plantear, este caso, si resulta de aplicación la limitación a la aplicación del régimen de SOCIMI durante el plazo de 3 años desde la conclusión del período impositivo en que fue de aplicación. No obstante, teniendo en cuenta que, en este caso concreto, la entidad no habría aplicado el régimen de SOCIMI en ningún período impositivo al haber regularizado su situación tributaria de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera y haber tributado bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, no habrá existido ningún período impositivo en que habría tributado bajo el régimen de SOCIMI, por lo que no resultará de aplicación dicha limitación.

En caso de que la renuncia al régimen especial de las SOCIMI impidiera que la entidad volviera a optar por su aplicación, desde que año se debería computar el plazo de los tres años si el régimen no hubiera resultado efectivamente de aplicación en ningún período impositivo – por ejemplo, si se comunica la opción por el régimen antes del 30 de septiembre de 2014 y se renuncia con anterioridad al devengo del Impuesto sobre Sociedades, y si se renuncia con anterioridad a la fecha de autoliquidación del Impuesto.

En el supuesto de que la entidad renunciara a la aplicación del régimen fiscal especial con anterioridad al devengo del Impuesto



sobre Sociedades del período impositivo 2014 y por tanto, con anterioridad asimismo al plazo para presentar la autoliquidación correspondiente, debe indicarse que la opción por dicho régimen fiscal especial podrá rectificarse hasta que finalice el plazo voluntario de declaración tributaria correspondiente al Impuesto sobre Sociedades. Asimismo en caso de rectificarse dicha opción, y, por tanto, no aplicar el régimen especial de SOCIMI en el período impositivo 2014, no resultará de aplicación la limitación de 3 años establecida en el artículo 13 de la Ley 11/2009, por cuanto no se habrá aplicado el régimen previsto en dicha Ley en ningún período impositivo.

V1990-15. 25 junio 2015.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, los requisitos no esenciales, no tienen que cumplirse, con carácter previo al ejercicio de la opción por el régimen fiscal especial, y podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

En este caso concreto, dentro del plazo de dos años, la sociedad pretende renunciar al régimen fiscal especial, porque previsiblemente considera que no va a cumplir los requisitos que determinen su aplicación. Esta renuncia determinará regularizar la situación tributaria existente en todos aquellos períodos impositivos en que haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, porque no tendría derecho a su aplicación, en la medida en que ha incumplido los requisitos necesarios para ello.

(...)

Procede plantear, este caso, si resulta de aplicación la limitación a la aplicación del régimen de SOCIMI durante el plazo de 3 años desde la conclusión del período impositivo en que fue de aplicación. No obstante, teniendo en cuenta que, en este caso concreto, la entidad no habría aplicado el régimen de SOCIMI en ningún período impositivo al haber regularizado su situación tributaria de conformidad con lo establecido

en la disposición transitoria primera y haber tributado bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, no habrá existido ningún período impositivo en que habría tributado bajo el régimen de SOCIMI, por lo que no resultará de aplicación dicha limitación.

V0181-17. 26 enero 2017.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y forma jurídica; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Esto es, se exceptúan 2 años para la aplicación de dichos requisitos.

Por aplicación supletoria del derecho común (artículo 7.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria), hay que tener en cuenta que el artículo 5.1 del Código Civil, establece que los plazos fijados por meses o años se computan de fecha a fecha. Por lo tanto, de acuerdo con reiterada jurisprudencia,

dencia del Tribunal Supremo (sentencias de 9 de mayo de 2008, de 8 de marzo de 2006, de 15 de diciembre de 2005, de 25 de noviembre de 2003, entre otras), el plazo de dos años previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrito, computará de fecha a fecha, tomando como primer día la fecha en que la sociedad opte por la aplicación de dicho régimen fiscal especial.

Por otra parte, el artículo 13 de la Ley 11/2009 establece que:

(...)

Teniendo en cuenta los preceptos comentados, la sociedad podrá optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009, aun cuando no se cumplan los requisitos en materia de inversión y origen de rentas exigidos en el artículo 3 de dicha Ley en la fecha del ejercicio de dicha opción, siempre que dichos requisitos se cumplan transcurridos los dos años siguientes a dicha fecha.

Transcurrido dicho período transitorio, procederá la aplicación de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 11/2009, de manera que, de incumplirse los requisitos exigidos en el citado artículo 3 de la misma Ley, se perderá el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

La aplicación de este criterio general a este caso concreto determina que la entidad puede aplicar el régimen especial aun cuando no se cumplieran los requisitos en materia de inversión y origen de rentas exigidos en el artículo 3 de la Ley 11/2009, siempre que dichos requisitos se cumplan, una vez transcurrido el plazo de 2 años desde que la entidad A hubiera ejercitado la opción por el régimen fiscal especial. Supuesto que el ejercicio económico sea coincidente con el año natural, para determinar el cumplimiento del requisito previsto en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, habrá de atenderse a las rentas

del período impositivo correspondientes al ejercicio 2016, es decir, de las rentas a 31 de diciembre de 2016.

En el supuesto de que en dicho ejercicio 2016 no se cumpliera el citado requisito, y teniendo en cuenta que a 31 de diciembre de 2016 ya ha transcurrido el período transitorio establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, procederá la aplicación de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 11/2009, de manera que perdería el régimen fiscal especial excepto que repusiera la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente, 2017, lo cual se determinaría atendiendo a las rentas a 31 de diciembre de 2017.



Disposición adicional primera. *Transformación de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria y viceversa.*

Las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria podrán transformarse en Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, reguladas en esta Ley, y éstas en aquellas, mediante el cumplimiento de la normativa prevista en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y sus normas de desarrollo.

(...)

Disposición transitoria primera. *Opción por la aplicación del régimen fiscal especial.*

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

V1345-12. 21 junio 2012.

Teniendo en cuenta estos preceptos, se podrá optar por la aplicación del régimen fiscal especial aún cuando no se cumpla el requisito exigido en el artículo 7 de la Ley 11/2009, de que el saldo de la financiación ajena no supere el 70% del activo de la entidad, siempre que dicho requisito se cumpla dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar el régimen.

Por tanto, el requisito relativo a la diversificación de las inversiones inmobiliarias, en el que se exige que ninguno de los, al menos, tres inmuebles que han de tener en su activo las entidades pueda representar más del 40% de su activo en el momento de la adquisición⁴, debe cumplirse en el ejercicio de la opción por el régimen fiscal especial, o

⁴ Artículo 3.4 derogado.

bien, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Transcurrido dicho régimen transitorio, procederá la aplicación de lo establecido en el artículo 13.e) de la Ley 11/2009, de manera que, de incumplirse el requisito de diversificación exigido en el citado artículo 3.4 de la misma Ley, se perderá el régimen fiscal especial, excepto que se vuelva a alcanzar dicho requisito de diversificación en el ejercicio inmediato siguiente.

V1407-13. 24 abril 2013.

Teniendo en cuenta estos preceptos, la entidad consultante podrá optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades, regulado en la Ley 11/2009, aún cuando no se cumplan los requisitos en materia de inversión y de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación, exigidos en los artículos 3.1 y 4 de dicha Ley, previamente transcritos, en la fecha del ejercicio de dicha opción, siempre que dicho requisito se cumpla dentro de los dos años siguientes a dicha fecha.

Transcurrido dicho período transitorio, procederá la aplicación de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 11/2009, de manera que, de incumplirse el requisito de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación, se producirá la pérdida del régimen fiscal especial. En relación con el requisito de inversión previsto en el artículo 3.1 de la Ley, en caso de incumplimiento de tal requisito una vez transcurrido el mencionado período transitorio, la entidad consultante perderá el régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, salvo que subsanase la causa del incumplimiento de tal requisito en el ejercicio inmediato siguiente.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

Con anterioridad a la modificación introducida mediante Ley 16/2012, de 27 de diciembre, el régimen fiscal especial de

sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se basaba, en términos generales, en una tributación reducida (19%) en sede de la sociedad y en un exención en sede de los socios, tratándose de personas físicas o no residentes sin establecimiento permanente en España. Dicha exención estaba regulada en el artículo 10 de la LSOCIMI.

Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 01.01.2013, a partir de la modificación introducida mediante Ley 16/2012, el régimen fiscal de SOCIMI se construye sobre la base de una tributación a tipo cero en sede de la sociedad y una tributación de, al menos, un 10% en sede de los socios, siempre que se cumplan determinados requisitos. Excepcionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, respecto de los dividendos distribuidos a sus socios, en la medida en que los socios con participación significativa tributen, por los dividendos percibidos de la sociedad, a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Pese a la modificación sustancial introducida en el esquema del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI, la redacción de la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, ha permanecido inalterada, por lo que la misma debe interpretarse a la luz de la nueva configuración del régimen especial. De lo anterior cabe inferir que la mencionada disposición transitoria ha quedado vacía de contenido, por cuanto la sociedad tributará a tipo cero en el primer período impositivo en que resulte de aplicación el régimen fiscal especial, debiendo, en consecuencia, tributar los socios por los dividendos percibidos desde el primer período impositivo en que resulte de aplicación el régimen fiscal especial, inclusive durante el período transitorio de dos años previsto en la citada disposición transitoria, resultando de aplicación la tributación a tipo cero en sede de la sociedad, sin perjuicio de que, en caso de incumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, una vez superado el período transitorio de dos años, la sociedad (SOCIMI) y sus socios deban proceder a regularizar su situación tributaria.



En consecuencia, si la sociedad X opta por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI con anterioridad a 1 de septiembre de 2013, dicho régimen especial resultará de aplicación durante el período 2013 (considerando período impositivo coincidente con el año natural), aun cuando determinados requisitos legalmente establecidos puedan cumplirse con posterioridad, en el plazo de dos años a contar desde la fecha del ejercicio de la opción y ello con independencia de que sus accionistas sean o no residentes en España.

V0346-14. 11 febrero 2014.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la LSOCIMI transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones de la sociedad X. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial (en el supuesto concreto planteado con carácter previo a 30 de septiembre de 2014).

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y denominación; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Por tanto, en el supuesto concreto planteado, los requisitos previstos en los apartados 1 y 2 del

artículo 3 de la LSOCIMI pueden exceptuarse de cumplimiento en los 2 años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción, siempre que dichos requisitos se cumplan una vez transcurrido el citado plazo.

Si el cómputo del plazo de dos años, previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, se refiere a años naturales o a ejercicios fiscales.

Por aplicación supletoria del derecho común (artículo 7.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria), hay que tener en cuenta que el artículo 5.1 del Código Civil, establece que los plazos fijados por meses o años se computan de fecha a fecha. Por lo tanto, de acuerdo con reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 9 de mayo de 2008, de 8 de marzo de 2006, de 15 de diciembre de 2005, de 25 de noviembre de 2003, entre otras), el plazo de dos años previsto en el artículo 8 de la LSOCIMI, previamente transcrito, computará de fecha a fecha, tomando como primer día la fecha en que la sociedad X opte por la aplicación de dicho régimen especial. En el supuesto concreto planteado se señala que la sociedad X adoptará el acuerdo de optar por la aplicación del régimen de SOCIMI con anterioridad al día 30 de septiembre de 2014 con la finalidad de que dicho régimen especial resulte de aplicación en el ejercicio 2014, sin especificar el día en que dicha opción será ejercitada.

Al igual que en el punto anterior, en el supuesto de que la sociedad X participase en filiales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la LSOCIMI y dichas sociedades filiales optasen por la aplicación del mencionado régimen especial, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.1 del mismo texto legal, el plazo transitorio de dos años previsto en la disposición transitoria primera de la LSOCIMI comenzaría a computar desde la fecha en que la entidad filial ejercitase la opción por el mencionado régimen especial, para que la misma pudiera aplicar el régimen

fiscal especial de la LSOCIMI. No obstante, ello no afectaría al plazo transitorio que tiene la entidad C para cumplir sus propios requisitos, que se computará de acuerdo con lo señalado en el punto 3 anterior de esta consulta.

En caso de incumplimiento de los requisitos no esenciales del régimen fiscal especial durante el plazo de dos años, tal y como señala la disposición transitoria primera de la LSOCIMI, dicho incumplimiento no determinará la inaplicación del régimen, siempre que los mismos sean cumplidos una vez transcurrido dicho plazo. Asimismo, el régimen fiscal especial resultará igualmente aplicable a los socios de la entidad, sean personas físicas, jurídicas o no residentes, en los términos establecidos en el artículo 10 de la LSOCIMI.

V0823-14. 25 marzo 2014.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la LSOCIMI transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones de la sociedad X. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine quanon, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial (en el supuesto concreto planteado con carácter previo a 30 de septiembre de 2014).

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y forma jurídica; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Por tanto, en el supuesto concreto planteado, los requisitos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 3 de la LSOCIMI pueden exceptuarse de cumplimiento en los 2 años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción, siempre que dichos requisitos se cumplan una vez transcurrido el citado plazo.

Una de las circunstancias que, de acuerdo con el artículo 26.2 del TRLIS determina la conclusión del período impositivo es la transformación de la forma jurídica de la entidad que determine la aplicación de un régimen tributario especial.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta, y en virtud de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, en el período impositivo 2013 la sociedad S ya habría aplicado el régimen de SOCIMI, por lo que su transformación a sociedad anónima no determina de por sí la aplicación de un régimen tributario especial que ya se venía aplicando con anterioridad a dicha transformación. Sin embargo, ha de tenerse en cuenta que la forma de sociedad anónima requerida en el artículo 1 de la Ley 11/2009 constituye un requisito necesario para poder optar por la aplicación del régimen de SOCIMI, sin perjuicio de que la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 permita optar por la aplicación del régimen fiscal especial aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. Es decir, si la sociedad S no adopta la forma de sociedad anónima, no podrá aplicar el régimen especial.

De ello parece posible interpretar que la transformación a sociedad anónima deter-



mina la aplicación del régimen especial, de manera que, de acuerdo con la letra d) del artículo 26.2 del TRLIS, cuando se produzca la transformación de la forma jurídica de la sociedad S, concluiría su período impositivo.

V1125-14. 22 abril 2014.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la LSOCIMI transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones de la sociedad X. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial (en el supuesto concreto planteado con carácter previo a 30 de septiembre de 2014).

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y denominación; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

V1533-14. 11 junio 2014.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de

las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y forma jurídica; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

V2138-14. 4 agosto 2014.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones de la sociedad. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y forma jurídica; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Por tanto, en el supuesto concreto planteado, los requisitos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 3 de la LSOCIMI pueden exceptuarse de cumplimiento en los 2 años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción, siempre que dichos requisitos se cumplan una vez transcurrido el citado plazo.

V3308-14. 11 diciembre 2014.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones de la sociedad. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial (en el supuesto concreto planteado con carácter previo al 30 de septiembre de 2014).

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y denominación; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la

fecha del ejercicio de la opción.

En virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de acuerdo con lo señalado en la cuestión anterior, la sociedad consultante podrá optar por la aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009, aun cuando no se cumplan los requisitos en materia de inversión y origen de rentas, exigidos en los apartados 1 y 2 del artículo 3 de dicha Ley, en la fecha del ejercicio de dicha opción, siempre que dicho requisito se cumpla dentro de los dos años siguientes a dicha fecha.

Tal y como establece el artículo 8 de la Ley 11/2009 anteriormente transcrito, el régimen fiscal especial se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a la comunicación de la opción por la aplicación del mismo, y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen. Como ya se ha indicado, los requisitos de origen de rentas y de negociación en mercados regulados podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

En el supuesto planteado en la presente cuestión, de que los requisitos exigidos por la Ley 11/2009 no se cumplieran en el plazo de dos años a que se refiere su disposición transitoria primera, dado que, de acuerdo con dicha disposición, los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades habrían aplicado el régimen fiscal previsto en el artículo 10 de la Ley 11/2009, podrán solicitar la rectificación de su autoliquidación al objeto de poder aplicarse el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, por lo que, en caso de que procediera, podrían aplicar la deducción por doble imposición interna por los dividendos percibidos durante los dos años de aplicación provisional del régimen fiscal especial.



Si transmiten su participación en la SOCIMI, teniendo en cuenta que la sociedad habrá pasado a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste el incumplimiento y habrá estado obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, los socios sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades podrán aplicar, en caso de que procediera, la deducción para evitar la doble imposición interna sobre las plusvalías obtenidas.

En el supuesto planteado en la presente cuestión, de que los requisitos exigidos por la Ley 11/2009 no se cumplieran en el plazo de dos años a que se refiere su disposición transitoria primera, de acuerdo con dicha disposición, el tratamiento para los socios que sean contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente será similar al descrito en la cuestión anterior para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades.

En cuanto a los de socios que sean contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente, el régimen fiscal previsto en el artículo 10 de esta Ley no les habrá resultado de aplicación, dado que la sociedad no habría cumplido los requisitos exigidos en la Ley 11/2009 en el momento en que el contribuyente presente la autoliquidación por dichos impuestos. En consecuencia, ya se habría aplicado, en caso de que hubieran resultado procedentes, la normativa prevista para los dividendos percibidos que les hubieran correspondido por su régimen general de tributación.

(...)

Si transmiten su participación en la SOCIMI, teniendo en cuenta que la sociedad habrá

pasado a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste el incumplimiento y habrá estado obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, los socios personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en territorio español contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, podrán aplicar, en caso de que procediera, la exención del artículo 14.1.i) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

(...)

En caso de que los requisitos exigidos por la Ley 11/2009 no se cumplieran en el plazo de dos años a que se refiere su disposición transitoria primera, la Ley 11/2009 no establece ningún requisito específico respecto a la acreditación por parte de los socios de que la SOCIMI haya regularizado su situación y haya tributado efectivamente en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, resultando de aplicación lo establecido con carácter general por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que en su artículo 105.1 establece que "en los procedimientos de aplicación de los tributos quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo", acreditando las cuestiones de que se trate por cualquier medio de prueba admitido en Derecho en los términos establecidos en los artículos 105 y 106 de dicha Ley 58/2003, y cuya valoración corresponderá, en su caso, a los órganos competentes en materia de comprobación de la Administración Tributaria.

V1451-15. 11 mayo 2015.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado

inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y forma jurídica; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Esto es, se exceptúan 2 años para la aplicación de dichos requisitos. Por tanto, en el supuesto concreto planteado, los requisitos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009 pueden exceptuarse de cumplimiento en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción, siempre que dichos requisitos se cumplan una vez transcurrido el citado plazo.

Por aplicación supletoria del derecho común (artículo 7.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria), hay que tener en cuenta que el artículo 5.1 del Código Civil, establece que los plazos fijados por meses o años se computan de fecha a fecha. Por lo tanto, de acuerdo con reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 9 de mayo de 2008, de 8 de marzo de 2006, de 15 de diciembre de 2005, de 25 de noviembre de 2003, entre otras), el plazo de dos años previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrito, computará de fecha a fecha,

tomando como primer día la fecha en que la sociedad opte por la aplicación de dicho régimen fiscal especial.

En el supuesto en que una SOCIMI que hubiese optado por el régimen fiscal especial, y participase en filiales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009 y dichas sociedades filiales optasen por la aplicación del mencionado régimen especial, como es el caso de la sociedad S1, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.1 del mismo texto legal, el plazo transitorio de dos años previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 comenzaría a computar desde la fecha en que la entidad filial ejercitase la opción por el mencionado régimen fiscal especial, para que la misma pudiera aplicarlo. No obstante, ello no afectaría al plazo transitorio que tiene la sociedad S para cumplir sus propios requisitos, en su caso.

V1990-15. 25 junio 2015.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones de la sociedad. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas;



negociación en mercados regulados; capital social y denominación; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

V3414-15. 6 noviembre 2015.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones de la sociedad. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y denominación; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

V3790-15. 30 noviembre 2015.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho

régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones de la sociedad. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y forma jurídica; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Ello debe entenderse como una excepción, en el supuesto concreto planteado, del requisito de negociación en dicho plazo transitorio.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta (en el que se entiende que el ejercicio económico de la sociedad consultante coincide con el año natural), la sociedad consultante ejerció la opción por el régimen fiscal especial en fecha 30 de septiembre de 2014. En consecuencia, podrá aplicar el régimen especial aun cuando no se cumplieran los requisitos en materia de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación exigidos en el artículo 4 de la Ley 11/2009, siempre que dicha entidad sea objeto de negociación en alguno de los mercados referidos, el 30 de septiembre de 2016.

V1540-16. 13 abril 2016.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de

alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial. Asimismo, en el caso de las entidades a que se refiere el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho artículo, en términos de titularidad íntegra de su capital en manos de una SOCIMI o entidad no residente asimilada (prevista en el artículo 2.1.b) de la Ley 11/2009), se exige necesariamente en la fecha en que la entidad filial no cotizada (prevista en el art. 2.1.c) de la Ley 11/2009) opte por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, teniendo en cuenta que, como se ha indicado, configurándose como elemento esencial la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, es esencial que dicho reparto de dividendos no se vea perjudicado por la interposición, dentro de la estructura societaria, de sociedades que pudieran diferir en el tiempo la percepción del dividendo por el socio último.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y denominación (estos últimos, como ya se ha indicado, no aplicables para el caso concreto de las entidades a que se refiere el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009), podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

V4461-16. 17 octubre 2016.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 transcrita, dada la configuración del régimen fiscal especial de SOCIMI, como nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y más particularmente, al mercado de alquiler, y teniendo en cuenta que una de las características fundamentales de dicho régimen especial estriba, en términos generales, en la ausencia de tributación en sede de la sociedad y en una tributación mínima (al menos un 10%) en sede del socio con participación significativa (al menos un 5%), con ocasión de la distribución de dividendos al mismo, deben considerarse como elementos esenciales en dicho esquema tanto la obligatoria distribución de dividendos, desde la sociedad hacia los socios, como los requisitos relativos al objeto social principal y al carácter nominativo de las acciones. Por tanto, tales requisitos deberán cumplirse, como condición sine qua non, con carácter previo al ejercicio de la opción por el mencionado régimen especial.

Por el contrario, los restantes requisitos en materia de inversión y origen de rentas; negociación en mercados regulados; capital social y forma jurídica; podrán cumplirse, tal y como señala la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrita, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción. Esto es, se exceptúan dos años para la aplicación de dichos requisitos.

Por aplicación supletoria del derecho común (artículo 7.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria), hay que tener en cuenta que el artículo 5.1 del Código Civil, establece que los plazos fijados por meses o años se computan de fecha a fecha. Por lo tanto, de acuerdo con reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 9 de mayo de 2008, de 8 de marzo de 2006, de 15 de diciembre de 2005, de 25 de noviembre de 2003, entre otras), el plazo de dos años previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, previamente transcrito, computará de fecha a fecha,



tomando como primer día la fecha en que la sociedad opte por la aplicación de dicho régimen fiscal especial.

En el caso concreto planteado en el escrito de consulta (en el que se entiende que el ejercicio económico de la entidad consultante coincide con el año natural), la entidad consultante ejercitó la opción por el régimen fiscal especial en fecha 30 de septiembre de 2014. En consecuencia, podrá aplicar el régimen especial aun cuando no se cumplieran los requisitos en materia de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación exigidos en el artículo 4 de la Ley 11/2009, siempre que dicha entidad sea objeto de negociación en alguno de los mercados referidos, el 30 de septiembre de 2016.

V0181-17. 26 enero 2017.

HECHOS: La entidad A es una entidad cotizada que optó el 22 de mayo de 2014 por la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley 11/2009, con efectos desde el ejercicio iniciado el 25 de marzo de 2014.

Por su parte, la entidad B es una filial de A, que optó el 25 de septiembre de 2013 por la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley 11/2009, con efectos 1 de enero de 2013 y está procediendo a su aplicación en virtud de lo previsto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009.

A adquirió el 100% de B el 3 de julio de 2014.

CONTESTACIÓN: En el supuesto en que una SOCIMI que hubiese optado por el régimen fiscal especial, y participase en filiales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009 y dichas sociedades filiales optasen por la aplicación del mencionado régimen especial en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.1 del mismo texto legal, el plazo transitorio de dos años previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 comenzaría a computar desde la fecha en que la entidad filial ejercitase la opción por el mencionado régimen fiscal especial, para que la misma pudiera aplicarlo. No obstante,

ello no afectaría al plazo transitorio que tiene la sociedad A para cumplir sus propios requisitos, en su caso.

Asimismo, en caso de que la entidad A incumpliese el régimen de SOCIMI, ello no determinaría por sí mismo, el incumplimiento del citado régimen para la entidad B, el cual será analizado de forma individualizada.

Tratándose de socios que sean contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente, el régimen fiscal previsto en el artículo 10 de esta Ley resultará de aplicación si la sociedad cumple los requisitos exigidos en esta Ley en el momento en que el contribuyente presente la autoliquidación por dichos impuestos. Si dichos requisitos se cumplieran con posterioridad a la presentación de la autoliquidación y antes de la finalización del plazo señalado en el párrafo primero anterior, el contribuyente podrá solicitar la rectificación de la misma al objeto de poder aplicarse el citado régimen fiscal.

V2759-13. 19 septiembre 2013.

Con anterioridad a la modificación introducida mediante Ley 16/2012, de 27 de diciembre, el régimen fiscal especial de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se basaba, en términos generales, en una tributación reducida (19%) en sede de la sociedad y en una exención en sede de los socios, tratándose de personas físicas o no residentes sin establecimiento permanente en España. Dicha exención estaba regulada en el artículo 10 de la LSOCIMI.

Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 01.01.2013, a partir de la modificación introducida mediante Ley 16/2012, el régimen fiscal de SOCIMI se construye sobre la base de una tributación a tipo cero en sede de la sociedad y una tributación de, al menos, un 10% en sede de los socios, siempre que se cumplan determinados requisitos. Excepcionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, respecto de los dividendos distribuidos

a sus socios, en la medida en que los socios con participación significativa tributen, por los dividendos percibidos de la sociedad, a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Pese a la modificación sustancial introducida en el esquema del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI, la redacción de la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, ha permanecido inalterada, por lo que la misma debe interpretarse a la luz de la nueva configuración del régimen especial. De lo anterior cabe inferir que la mencionada disposición transitoria ha quedado vacía de contenido, por cuanto la sociedad tributará a tipo cero en el primer período impositivo en que resulte de aplicación el régimen fiscal especial, debiendo, en consecuencia, tributar los socios por los dividendos percibidos desde el primer período impositivo en que resulte de aplicación el régimen fiscal especial, inclusive durante el período transitorio de dos años previsto en la citada disposición transitoria, resultando de aplicación la tributación a tipo cero en sede de la sociedad, sin perjuicio de que, en caso de incumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, una vez superado el período transitorio de dos años, la sociedad (SOCIMI) y sus socios deban proceder a regularizar su situación tributaria.

En consecuencia, si la sociedad X opta por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI con anterioridad a 1 de septiembre de 2013, dicho régimen especial resultará de aplicación durante el período 2013 (considerando período impositivo coincidente con el año natural), aun cuando determinados requisitos legalmente establecidos puedan cumplirse con posterioridad, en el plazo de dos años a contar desde la fecha del ejercicio de la opción y ello con independencia de que sus accionistas sean o no residentes en España.

V0508-17. 27 febrero 2017

Del primer párrafo de la disposición transcrita se deduce que una sociedad puede optar por la aplicación del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009

incluso cuando no cumpla los requisitos en ella exigidos, siempre que se cumplan en el plazo de los dos años siguientes. A continuación, el párrafo segundo regula las consecuencias del incumplimiento de los requisitos en el plazo exigido: tributación en el Impuesto sobre Sociedades por el régimen general con efectos retroactivos, es decir, en el ejercicio del incumplimiento con ingreso de la parte de cuota no ingresada por haber aplicado el régimen especial, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

De la regulación contenida en los dos párrafos comentados, parece que el legislador quiso establecer una condición resolutoria de la aplicación del régimen especial, consistente en el incumplimiento de los requisitos fijados por la Ley 11/2009. En este sentido, resulta razonable interpretar esta disposición transitoria conforme a los efectos de las condiciones resolutorias; en este caso, aplicación del régimen especial "ab initio", con carácter provisional en tanto en cuanto no se cumplan los requisitos, y, en su caso, cumplida la condición resolutoria –incumplimiento de los requisitos exigidos–, resolución de los efectos del régimen especial, con ingreso de lo no ingresado por haber aplicado dicho régimen especial.

Tratándose de socios que sean sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, aplicarán el régimen fiscal previsto en el artículo 10 de esta Ley aún cuando la sociedad no cumpla los requisitos exigidos en esta Ley en el momento en que el sujeto pasivo o contribuyente presente la autoliquidación por dichos impuestos. Si dichos requisitos no se cumplieran en el plazo señalado en el párrafo primero anterior, el sujeto pasivo o contribuyente podrá solicitar la rectificación de la misma al objeto de poder aplicarse el régimen fiscal general que corresponda.



Disposición transitoria segunda. Período de arrendamiento.

Hasta el 31 de diciembre de 2010, el período de arrendamiento de tres años previsto en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley será de dos o de un año para aquellos bienes inmuebles que hubieran permanecido en el activo de la sociedad y hubieran estado arrendados u ofrecidos en arrendamiento en los cinco o diez años anteriores, respectivamente, a la fecha de la opción por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

(...)

Disposición derogatoria.

1. Queda derogada la disposición adicional sexta bis de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la disposición adicional sexta de dicha Ley.

2. Quedan asimismo derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo

dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera. *Modificación del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.*

.....

Se introducen las siguientes modificaciones en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo:

Uno. El párrafo cuarto del apartado 3 del artículo 12 queda redactado de la siguiente forma: (...)

Dos. El artículo 27 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 27. Devengo del Impuesto.

1. El impuesto se devengará el último día del período impositivo.

2. Cuando se trate de sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el impuesto se devengará el día del acuerdo de la junta general de accionistas de distribución de los beneficios del ejercicio correspondiente al período impositivo y, en su caso, de las reservas de ejercicios anteriores en los que se aplicó el régimen fiscal especial.

No obstante, el impuesto se devengará el último día del período impositivo, haya o no acuerdo de distribución de beneficios, por las rentas sujetas al tipo general del gravamen, así como cuando la sociedad haya obtenido pérdidas, no haya beneficio repartible o disponga de reservas de forma diferente a su distribución.»

(...)

Disposición final segunda. *Modificación del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.*

.....

Se introducen las siguientes modificaciones en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre:

Uno. El artículo 45.I.B.20.3 queda redactado de la siguiente forma:

(...)

Dos. Se añade un apartado 22 al artículo 45.I.B., que queda redactado de la siguiente forma:

«22. Las operaciones de constitución y aumento de capital de las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario reguladas en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, quedarán exentas en la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Asimismo, gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009».

V2800-15. 25 septiembre 2015.

La cuestión planteada consiste en determinar el alcance que deba darse al término vivienda en orden a la aplicación de la bonificación anteriormente transcrita, en concreto, si la misma se extiende a la adquisición de los posibles anejos de la vivienda,



garaje y trastero, o si estos quedan excluidos de su ámbito.

El concepto de vivienda no se encuentra definido en la normativa del ITP y AJD, lo que podría plantear alguna duda interpretativa acerca de su alcance, que debe resolverse acudiendo a las normas de interpretación establecidas en el artículo 3 del Código Civil, al que se remite el artículo 12 de la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre).

(...)

Pues bien, examinada la bonificación establecida en el artículo 45.I.B.22 del texto Refundido del ITP y AJD desde la realidad social en que ha de ser aplicada, es indiscutible que, si las SOCIMI se establecieron con la finalidad de incrementar el mercado de alquiler de inmuebles, difícilmente podría entenderse separada de la vivienda la plaza de garaje y/o trastero.

Ahora bien, así como el contexto y la realidad social en que ha de ser aplicada la norma permiten defender la ampliación del concepto estricto de vivienda a los anejos de la misma a efectos de la bonificación, también deben servir igualmente de límite a dicha ampliación, en el sentido de que en ningún caso debe transgredirse la finalidad de la norma, que tan solo está prevista para las viviendas con exclusión de otro tipo de edificaciones como puedan ser los locales de negocios.

Luego los referidos anejos solo estarán incluidos en la bonificación establecida en tanto puedan tener la consideración de vivienda por su vinculación con ésta, no amparando en ningún caso la adquisición de tales elementos para su arrendamiento independiente de la vivienda.

Será, por tanto, la vinculación a la vivienda de los referidos elementos, trastero y/o garaje, lo que determinará la inclusión de los mismos en la bonificación pretendida, ya se entienda dicha vinculación desde el punto de vista de su configuración registral o desde el

punto de vista de su consideración unitaria en el tráfico jurídico.

En el primer caso habrá vinculación cuando los elementos constituyan una finca registral única junto con la vivienda o, cuando, que tratándose de distintas fincas registrales, el trastero o garaje se configuren como anejos inseparables de la misma; desde el punto de vista de su consideración unitaria en el tráfico jurídico, la vinculación de los distintos elementos debe resultar de forma indubitada de las circunstancias concurrentes en su adquisición, ya sea por su ubicación en el mismo inmueble, por su adquisición en el mismo acto (aunque sea en distinto documento) o, desde un punto de vista finalista, por adquirirse dichos bienes para ser arrendados conjuntamente con la vivienda.

Por último debe señalarse que la idea de que la accesoriedad o vinculación con la vivienda de los anejos de la misma determina su consideración unitaria se contempla en diversos ámbitos de la normativa fiscal: en el propio ITP y AJD, en relación a las exención establecida para la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición exclusiva de viviendas de protección oficial y sus anejos inseparables; en el Impuesto sobre el Valor Añadido, en el que se asimilan las plazas de garaje y anejos accesorios de la vivienda a efectos del tipo de gravamen aplicable a su entrega conjunta o a efectos de la exención del artículo 20.Uno.23.B de la Ley reguladora de dicho impuesto; o en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en el que se asimila la compra de los elementos anejos a la adquisición de vivienda habitual.

En suma, la interpretación del segundo párrafo del artículo 45.I.B.22 del Texto Refundido del ITP y AJD a la luz del artículo 3 del Código Civil, teniendo en cuenta el contexto normativo en que dicha norma se enmarca y la realidad social en que ha de ser aplicada la misma, permite considerar que en el término vivienda quedan incluidas los trasteros y plazas de garaje, anejos de la misma, siempre que dichos elementos estén vinculados a la vivienda, ya sea desde el

punto de vista de su configuración registral o desde el punto de vista de su consideración unitaria en el tráfico jurídico, en los términos antes vistos.

Puede entenderse que a efectos de la bonificación establecida para la adquisición de viviendas en el artículo 45.I.B.22 del Texto refundido del ITP y AJD en el término vivienda quedan incluidos los trasteros y plazas de garaje, anejos de la misma, siempre que se respete la finalidad de la norma. Por tanto la adquisición de dichos elementos estará bonificada en tanto dichos elementos estén vinculados a la vivienda, ya sea desde el punto de vista de su configuración registral o de su consideración unitaria en el tráfico jurídico. En ningún caso la adquisición independiente de un garaje o trastero para ser transmitido o arrendado asimismo de forma independiente de una vivienda, se entendería que cumple la exigencia de unidad con la misma, necesaria para ser incluida en la bonificación.

V4908-16. 14 noviembre 2016.

Primera: Si la bonificación prevista en el artículo 45.I.B).22 del TRLITPAJD, resulta aplicable a todas las entidades del grupo (incluidas las Sub-Socimis).

El apartado 22 del artículo 45.I.B) del TRLITPAJD determina que tanto la exención regulada en su párrafo primero como la bonificación del 95 por 100 regulada en su párrafo segundo resultarán aplicables a las «Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario reguladas en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario», sin requisito adicional alguno. Por tanto, en virtud del aforismo jurídico "Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus" (donde la Ley no distingue, tampoco nosotros debemos distinguir), fundado en que si el legislador hubiera querido admitir excepciones, hubiera hecho las salvedades oportunas, no cabe sino concluir que los beneficios fiscales regulados en el referido precepto resultará aplicable a todas las Sociedades de Inversión en

el Mercado Inmobiliario reguladas en la Ley 11/2009.

A este respecto, la Dirección General de Tributos ha expuesto ya en diversas resoluciones en contestación a consultas vinculantes –entre otras, la V1540-16, de 13 de abril de 2016– su criterio sobre el ámbito subjetivo de la Ley 11/2009 y, en concreto, sobre el alcance de lo dispuesto en la letra c) de su artículo 2.1.

Segunda: Si la bonificación prevista en el artículo 45.I.B).22 del TRLITPAJD, resulta aplicable durante el período transitorio de dos años previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009. Del primer párrafo de la disposición transcrita se deduce que una sociedad puede optar por la aplicación del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009 incluso cuando no cumpla los requisitos en ella exigidos, siempre que se cumplan en el plazo de los dos años siguientes. A continuación, el párrafo segundo regula las consecuencias del incumplimiento de los requisitos en el plazo exigido: tributación en el Impuesto sobre Sociedades por el régimen general con efectos retroactivos, es decir, en el ejercicio del incumplimiento con ingreso de la parte de cuota no ingresada por haber aplicado el régimen especial, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

De la regulación contenida en los dos párrafos comentados, parece que el legislador quiso establecer una condición resolutoria de la aplicación del régimen especial, consistente en el incumplimiento de los requisitos fijados por la Ley 11/2009. En este sentido, resulta razonable interpretar esta disposición transitoria conforme a los efectos de las condiciones resolutorias; en este caso, aplicación del régimen especial "ab initio", con carácter provisional en tanto en cuanto no se cumplan los requisitos, y, en su caso, cumplida la condición resolutoria –incumplimiento de los requisitos exigidos–, resolución de los efectos del régimen



especial, con ingreso de lo no ingresado por haber aplicado dicho régimen especial.

En cuanto a la consulta formulada –aplicación de la bonificación del 95 por 100 durante los dos años siguientes al ejercicio de la opción por el régimen especial cuando no se cumplieran los requisitos en dicho momento–, parece razonable aplicar las mismas consideraciones expuestas en el párrafo anterior: aplicación de la bonificación del 95 por 100 desde el momento en que se ejercita la opción por el régimen especial, de modo provisional, a la espera de comprobar si se cumplen todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009 en el plazo requerido, en cuyo caso se consolidarían las bonificaciones en cuestión, o, si se constata el incumplimiento en plazo, resolución de la bonificación, con ingreso de la parte de cuota no ingresada por haber sido aplicada la bonificación; todo ello, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

(...)

Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 24/1988, de 17 de julio, del Mercado de Valores.*

.....

(...)⁵

⁵ V2193-13. 4 julio 2013.

Sin embargo, la actual redacción del artículo 108 de la Ley 24/1988 limita su ámbito de aplicación a las operaciones realizadas en el mercado secundario, quedando excluidas las realizadas en el mercado primario en el que se adquieren valores de nueva emisión, por lo que no resultará de aplicación en el supuesto concreto planteado en el que se realiza una escisión, aportando el patrimonio de las sociedades escindidas a una sociedad (SOCIMI) de nueva constitución.

En definitiva, dado que quedan excluidas del ámbito objetivo de aplicación del artículo 108 de la Ley del Mercado de valores las adquisiciones de valores realizadas en el mercado primario, no resultará de aplicación en el supuesto concreto planteado en el que se llevará a cabo una operación de escisión parcial financiera, aportando el patrimonio de las sociedades escindidas a una sociedad (SOCIMI) de nueva constitución.

Disposición final undécima. *Habilitación normativa.*

.....

Se habilita al Gobierno para desarrollar reglamentariamente lo dispuesto en esta norma.

Disposición final duodécima. *Entrada en vigor.*

.....

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», siendo de aplicación a los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2009.

(...)



Anexo I. Relación de consultas (a 30 de junio de 2019)

LISTADO CONSULTAS RELATIVAS A LAS SOCIMI POR FECHA

AÑO	Nº	Nº CONS.	FECHA	ARTÍCULO
2010	1	V2214-10	05/10/2010	Artículos: 2.1.c), 12.3
2011	2	V0067-11	18/01/2011	Artículo 6.1
	3	V0535-11	04/03/2011	Artículos: 2.1.c)
	4	V0612-11	11/03/2011	*
2012	5	V1345-12	21/06/2012	Artículos: 2.1.c), 3.1, 3.3, 5.1, DT 1ª
2013	6	V0467-13	18/02/2013	Pago fraccionado mínimo RDL 12/2012.
	7	V0853-13	19/03/2013	Pago fraccionado mínimo RDL 12/2012.
	8	V1407-13	24/04/2013	DT 1ª
	9	V1630-13	17/05/2013	Artículo 12.3
	10	V2193-13	04/07/2013	Artículos: 2.1.c), 2.6, 3.2, 12.3, DF 6ª
	11	V2487-13	25/07/2013	Artículo 12.3
	12	V2759-13	19/09/2013	Artículos: 2.1.c), 2.4, 4, 5.4, 9.1, 9.3, 9.4, 12.1.a), 12.1.b), 12.3, DT 1ª
	13	V2760-13	19/09/2013	Artículos: 2.1.c). 2.4, 5.4, 9.3
2014	14	V0112-14	20/01/2014	Artículos: 2.1.c), 3.3, 9.3, 13.b)
	15	V0346-14	11/02/2014	Artículos: 2.1.c), 2.6, 3.1, 3.2, 4, 6.1, 8.2, 9.1, 9.2, DT 1ª
	16	V0533-14	27/02/2014	*
	17	V0823-14	25/03/2014	Artículos: 6.1, 9.1, 9.4, DT 1ª30 TRLIS
	18	V1125-14	22/04/2014	Artículos: 4, 6.1, 12.1.a), 12.3, DT 1ª
	19	V1429-14	29/05/2014	Ampliación de V0823-14. Artículos: 6.1, 9.2
	20	V1533-14	11/06/2014	Ampliación de V1630-13. Artículos: 2.1.c), 3.1, 3.2, DT 1ª
	21	V1583-14	17/06/2014	Artículos: 9.4, 10.2.c)
	22	V1778-14	08/07/2014	*
	23	V2138-14	04/08/2014	Artículos: 9.4, DT 1ª
	24	V2584-14	02/10/2014	Artículo: 2.1.a)
	25	V3308-14	11/12/2014	Artículos: 2.1.c), 3.1, 3.2, 4, 6.1, 8.2, 9.1, 9.2, 12.1.a), 13, 13.e), DT 1ª
2015	26	V0003-15	02/01/2015	Artículos: 3.3, 6.1, 9.4
	27	V0323-15	28/01/2015	Artículos: 2.5, 3.3, 6.1, 9.1, 9.2, 9.4, 10.3, 13.e)
	28	V1006-15	27/03/2015	Artículo: 12.3
	29	V1450-15	11/05/2015	Artículo: 6.1
	30	V1451-15	11/05/2015	Artículos: 6.1, 13.e), DT 1ª
	31	V1452-15	11/05/2015	Artículos: 2.5, 3.3. 6.1, 9.1, 11.1.g), 13.e)
	32	V1932-15	18/06/2015	Artículo: 12.3
	33	V1951-15	19/06/2015	Ampliación de V1006-15. Artículo 12.3
	34	V1990-15	25/06/2015	Artículos: art. 2.1.c) –cambio de criterio por V0533-16-, 13, DT 1ª
	35	V2149-15	14/07/2015	Artículo: 6.1
	36	V2433-15	30/07/2015	Artículo: 2.1.c)
	37	V2800-15	25/09/2015	Artículo: DF 2ª
	38	V2976-15	08/10/2015	Artículo: 3.2
2015	39	V3158-15	20/10/2015	*
	40	V3414-15	06/11/2015	Artículos: 9.2, DT 1ª
	41	V3437-15	11/11/2015	Artículos: 3.1, 3.2

AÑO	Nº	Nº CONS.	FECHA	ARTÍCULO
	42	V3542-15	17/11/2015	Relacionada con V1429-14. Artículo: 9.2
	43	V3766-15	30/11/2015	Artículos: 2.1.c), 3.1, 3.2, 3.3, 8.3, 9.1
	44	V3767-15	30/11/2015	Ampliación de V1932-15. Artículos: 10.1.a), 12.1.c)
	45	V3790-15	30/11/2015	Artículo: DT 1ª
	46	V3919-15	09/12/2015	*
2016	47	V0253-16	25/01/2016	Ampliación de V3766-15. Artículo: 3.3
	48	V0533-16	09/02/2016	Cambio de criterio respecto de V1990-15. Artículo: 2.1.c)
	49	V0793-16	29/02/2016	*
	50	V1537-16	13/04/2016	Artículo: 2.4
	51	V1540-16	13/04/2016	Artículos: 3.1, 9.2, DT1ª
	52	V1761-16	21/04/2016	Artículos: 6.1
	53	V1864-16	27/04/2016	Artículos: 9.1, 12.1.a)
	54	V1905-16	29/04/2016	Artículos: 2.1.c), 3.1, 3.2, 3.3, 6.1
	55	V1975-16	09/05/2016	Artículos: 2.1.c), 9.1
	56	V2095-16	13/05/2016	Artículo 5 LIS. *
	57	V3330-16	15/07/2016	Artículo: 12.3
	58	V3546-16	28/07/2016	Artículos: 12.1.c)
	59	V3935-16	19/09/2016	Artículos: 3.3, 8.3, 12.1.a), 12.1.b)
	60	V4191-16	03/10/2016	Artículos: 3.1, 6.1, 9.1
	61	V4399-16	14/10/2016	Ampliación de V1761-16. Artículos: 6.1
	62	V4400-16	17/10/2016	Artículo 5 LIS. *
	63	V4461-16	17/10/2016	Artículos: 6.3, DT 1ª
	64	V4908-16	14/11/2016	Artículos: 3.1, DF 2ª
	65	V4961-16	15/11/2016	Artículos: 2.1.c)
	66	V5012-16	18/11/2016	Artículos: 1, 6.1
2017	67	V5108-16	25/11/2016	Artículos: 2.1.c), 9.4, 10.3
	68	V5219-16	07/12/2016	Artículos: 2.1.c), 3.1, 12.1.c), 12.3
	69	V5281-16	13/12/2016	Ampliación de V3546-16. Artículos: 12.1.c)
	70	V0042-17	13/01/2017	*
	71	V0181-17	26/01/2017	Ampliación de V3935-16. Artículos: 2.6, 3.2, 6.1, 13, DT 1ª
2018	72	V0508-17	27/02/2017	Artículos: 8 y DT 1ª
	73	V0536-17	02/03/2017	*
	74	V1432-17	06/06/2017	*
	75	V2014-17	26/07/2017	Artículo 3
	76	V0194-18	30/01/2018	*
2019	77	V0362-18	09/02/2018	Artículo 2
	78	V1338-18	22/05/2018	*
2019	79	V0171-19	28/01/2019	*
	80	V1140-19	24/05/2019	*

* No son objeto de estas consultas ningún aspecto relacionado con el régimen SOCIMI.



LISTADO CONSULTAS RELATIVAS A LAS SOCIMI CON REFERENCIA A OTRA NORMATIVA FISCAL

- **IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES** (Ley 27/2014, de 27 de noviembre (LIS), RDLeg 4/2004, de 5 de marzo (TRLIS), RD 634/2015, de 10 de julio (RIS))

Nº	Nº CONS.	FECHA	ARTÍCULO
1	V2214-10	05/10/2010	Artículos 83 y 96 TRLIS
4	V0612-11	11/03/2011	Artículo 96.2 LIS y Artículo 83.5 TRLIS
6	V0467-13	18/02/2013	Artículos 28 y 45 TRLIS
7	V0853-13	19/03/2013	Artículo 28 y 45 TRLIS
9	V1630-13	17/05/2013	Artículos 83, 84, 87, 88, 90, 91 y 96.2 TRLIS
10	V2193-13	04/07/2013	Artículos 83 y 96.2 TRLIS
11	V2487-13	25/07/2013	Artículo 83 TRLIS
12	V2759-13	19/09/2013	Artículos 83 y 96.2 TRLIS
16	V0533-14	27/02/2014	Artículo 83.2 TRLIS
17	V0823-14	25/03/2014	Artículos 10, 26 y 137 TRLIS
18	V1125-14	22/04/2014	Artículos 20, 81, 83, 90 y 96.2 TRLIS
19	V1429-14	29/05/2014	Artículos 10 y 15 TRLIS
20	V1533-14	11/06/2014	Artículo 96 TRLIS
22	V1778-14	08/07/2014	Artículos 83, 89, 94 y 96 TRLIS
25	V3308-14	11/12/2014	Artículos 20 TRLIS
27	V0323-15	28/01/2015	Artículos 76 y 120 LIS
28	V1006-15	27/03/2015	Artículo 76 y 89 LIS
32	V1932-15	18/06/2015	Artículos 10, 11, 21, 76, 77, 79, 87, 89 y DT 23ª LIS y Artículos 15 y 30 TRLIS
33	V1951-15	19/06/2015	Artículos 76, 80 y 89 LIS
38	V2976-15	08/10/2015	Artículos 4, 10, 11 y 13 LIS
39	V3158-15 TRLIS	20/10/2015	Artículos 16 y 26, DT 34ª LIS y Artículo 20 TRLIS
43	V3766-15	30/11/2015	Artículos 4, 10, 17, 21, 48, 49, 62 y 64 LIS
44	V3767-15	30/11/2015	Artículos 5 y 88 LIS
46	V3919-15	09/12/2015	Artículos 87 y 89 LIS
47	V0253-16	25/01/2016	Artículo 48 LIS
49	V0793-16	29/02/2016	Artículos 21, 76.2.1º a) y b), 76.5 y 89.2 LIS
50	V1537-16	13/04/2016	Artículos 4 y 10 LIS
51	V1540-16	13/04/2016	Artículos 4 y 10 LIS
52	V1761-16	21/04/2016	Artículo 10 LIS
53	V1864-16	27/04/2016	Artículos 16 y 26, DA 11ª y DT 21ª, 34ª y 37ª y Artículo 20 TRLIS
54	V1905-16	29/04/2016	Artículo 76 y 89.2 LIS
55	V1975-16	09/05/2016	Artículo 21 LIS
56	V2095-16	13/05/2016	Artículo 5 LIS
57	V3330-16	15/07/2016	Artículos 76.1.a), 79.2.1º c) y 89.2 LIS
58	V3546-16	28/07/2016	Artículo 21 LIS
59	V3935-16	19/09/2016	Artículos 58, 74, 76, 77, 89.2 LIS
60	V4191-16	03/10/2016	Artículo 26 y DA11ª LIS
62	V4400-16	17/10/2016	Artículos 5.1 y 76.4 LIS
66	V5012-16	18/11/2016	Artículos 10 y 15 LIS

Nº	Nº CONS.	FECHA	ARTÍCULO
68	V5219-16	07/12/2016	Artículos 17, 18, 26, 76 y 89 LIS
69	V5281-16	13/12/2016	Artículo 21 LIS
70	V0042-17	13/01/2017	Artículos 76.1 a) y 89.2 LIS
73	V0536-17	02/03/2017	Artículo 87 LIS
74	V1432-17	06/06/2017	Artículo 48 RIS y Artículos 76 y 89 LIS
76	V0194-18	30/01/2018	Artículos 76.3 y 89.2 LIS
77	V0362-18	09/02/2018	Artículos 87 y 89.2 LIS
78	V1338-18	22/05/2018	Artículo 76.2 1º a) y 89.2 LIS

- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LOS NO RESIDENTES** (RD Leg 5/2004, de 5 marzo (TRLIRNR))

Nº	Nº CONS.	FECHA	ARTÍCULO
17	V0823-14	25/03/2014	Artículos 13 y 14 TRLIRNR
23	V2138-14	04/08/2014	Artículos 13.1 f) y 14.1 h) TRLIRNR
67	V5108-16	25/11/2016	Artículo 13 TRLIRNR
74	V1432-17	06/06/2017	Artículos 13 y 14 TRLIRNR

- **IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO** (Ley 19/1991, de 6 de Junio, (LIP))

Nº	Nº CONS.	FECHA	ARTÍCULO
18	V1125-14	22/04/2014	Artículo 4.Ocho.Dos LIP
46	V3919-15	09/12/2015	Artículo 4.Ocho.Dos LIP
77	V0362-18	09/02/2018	Artículo 4.Ocho. Dos LIP

- **IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO** (Ley 37/1992, de 28 de diciembre (LIVA))

Nº	Nº CONS.	FECHA	ARTÍCULO
43	V3766-15	30/11/2015	Artículo 91 LIVA
70	V0042-17	13/01/2017	Artículo 7 LIVA
79	V0171-19	28/01/2019	Artículo 91 LIVA
80	V1140-19	24/05/2019	Artículo 4-Uno y 5; 7-1º LIVA

- **IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS** (RD Leg 1/1993, de 24 septiembre (TRLITP-AJD))

Nº	Nº CONS.	FECHA	ARTÍCULO
9	V1630-13	17/03/2013	Artículos 19.1.1º y 2.1º, 21 y 45.I.B) TRLITP-AJD
10	V2193-13	04/07/2013	Artículos 19, 21 y 45 TRLITP-AJD
37	V2800-15	25/09/2015	Artículo 45.I.B) 22 TRLITP-AJD
64	V4908-16	14/11/2016	Artículo 45 TRLITP-AJD
70	V0042-17	13/01/2017	Artículos 19, 21 y 45. I. B) 10 TRLITP-AJD
72	V0508-17	27/02/2017	Artículo 45.I.B.22 TRLITP-AJD
79	V0171-19	28/01/2019	Artículo 91 LIVA



• OTROS

Nº	Nº CONS.	FECHA	ARTÍCULO
6	V0467-13	18/02/2013	Artículo 1. Primero.Cuatro RD Ley 12/2012, de 30 marzo
7	V0853-13	19/03/2013	Artículo 1. Primero.Cuatro RD Ley 12/2012, de 30 marzo
9	V1630-13	17/05/2013	Artículo 14 Convenio Doble Imposición Países Bajos-España y Artículo 108 Ley 24/1988, de 28 Julio, Ley del Mercado de Valores
17	V0823-14	25/03/2014	Artículo 108 Ley 24/1988, de 28 Julio, Ley del Mercado de Valores
21	V1583-14	17/06/2014	Artículos 10 y 13.5 del Convenio Doble Imposición Singapur-España y Artículos 10 y 13.4 y 6 del Convenio Doble Imposición Hong-Kong-España
42	V3542-15	17/11/2015	Artículo 89 LGT (Ley 58/2003, de 17 diciembre (Ley General Tributaria))
44	V3767-15	30/11/2015	Artículo 27 Y DT 4ª Ley 19/1994, de 6 de Julio y Artículo 94 Ley 20/1991, de 7 Junio (Regimen Fiscal de Canarias)
53	V1864-16	27/04/2016	Artículo 7 Ley 16/2012, de 27 diciembre
67	V5108-16	25/11/2016	Convenio Doble Imposición Sudáfrica-España
73	V0536-17	02/03/2017	Artículo 37.1.d) (Ley 35/2006, de 28 de noviembre (LIRPF)) Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
74	V1432-17	06/06/2017	Artículo 13 Convenio Doble Imposición Hispano-Francés
77	V0362-18	09/02/2018	Artículos 87 y 89.2 LIS (RD Leg 2/2004, de 5 marzo (Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales))

CLASIFICACIÓN CONSULTAS POR TRIBUTOS Y OTROS

Nº	AÑO	Nº CONS.	LEY SOCIMI	IS	IRNR	IP	IVA	ITP-AJD	OTROS
1	2010	V2214-10	Arts.: 2.1.c), 12.3	Arts. 83 y 96 TRLIS					
2	2011	V0067-11	Art. 6.1						
3	2011	V0535-11	Arts.: 2.1.c)						
4	2011	V0612-11		Art. 96.2 LIS y Art. 83.5 TRLIS					
5	2012	V1345-12	Arts.: 2.1.c), 3.1, 3.3, 5.1, DT 1ª						
6	2013	V0467-13	Pago fraccionado mínimo RDL 12/2012.	Arts. 28 y 45 TRLIS					Art. 1.Primer.Cuatro RD Ley 12/2012, de 30 de Marzo
7	2013	V0853-13	Pago fraccionado mínimo RDL 12/2012.	Art. 28 y 45 TRLIS					Art. 1.Primer.Cuatro RD Ley 12/2012, de 30 de Marzo
8	2013	V1407-13	DT 1ª						
9	2013	V1630-13	Art. 12.3	Arts 83, 84, 87, 88, 90, 91 y 96.2 TRLIS				Arts. 19.1.1º y 2.1º, 21 y 45.I.B) TRLITP-AJD	Art. 14 Convenio Doble Imposición Países Bajos- España y Art. 108 Ley 24/1988, de 28 Julio, Ley del Mercado de Valores
10	2013	V2193-13	Arts.: 2.1.c), 2.6, 3.2, 12.3, DF 6ª	Arts. 83 y 96.2 TRLIS				Arts. 19, 21 y 45 TRLITP-AJD	
11	2013	V2487-13	Art. 12.3	Art. 83 TRLIS					
12	2013	V2759-13	Arts.: 2.1.c), 2.4, 4, 5.4, 9.1, 9.3, 9.4, 12.1.a), 12.1.b), 12.3, DT 1ª	Arts. 83 y 96.2 TRLIS					
13	2013	V2760-13	Arts.: 2.1.c). 2.4, 5.4, 9.3						
14	2014	V0112-14	Arts.: 2.1.c), 3.3, 9.3, 13.b)						
15	2014	V0346-14	Arts.: 2.1.c), 2.6, 3.1, 3.2, 4, 6.1, 8.2, 9.1, 9.2, DT 1ª						
16	2014	V0533-14		Art. 83.2 TRLIS					
17	2014	V0823-14	Arts.: 6.1, 9.1, 9.4, DT 1ª	Arts. 10, 26 y 137 TRLIS	Arts. 13 y 14 TRLIRNR				Art. 108 Ley 24/1988, de 28 Julio, Ley del Mercado de Valores
18	2014	V1125-14	Arts.: 4, 6.1, 12.1.a), 12.3, DT 1ª	Arts. 20, 81, 83, 90 y 96.2 TRLIS		Art. 4.Ocho.Dos LIP			
19	2014	V1429-14	Ampliación de V0823-14. Arts.: 6.1, 9.2	Arts. 10 y 15 TRLIS					
20	2014	V1533-14	Ampliación de V1630-13. Arts.: 2.1.c), 3.1, 3.2, DT 1ª	Art. 96 TRLIS					
21	2014	V1583-14	Arts.: 9.4, 10.2.c)						Arts. 10 y 13.5 del Convenio Doble Imposición Singapur-España y Art.s 10 y 13.4 y 6 del Convenio Doble Imposición Hong-Kong-España
22	2014	V1778-14		Arts. 83, 89, 94 y 96 TRLIS					
23	2014	V2138-14	Arts.: 9.4, DT 1ª		Arts. 13.1 f) y 14.1 h) TRLIRNR				
24	2014	V2584-14	Art.: 2.1.a)						
25	2014	V3308-14	Arts.: 2.1.c), 3.1, 3.2, 4, 6.1, 8.2, 9.1, 9.2, 12.1.a), 13, 13. e), DT 1ª	Arts. 20 TRLIS					
26	2015	V0003-15	Arts.: 3.3, 6.1, 9.4						
27	2015	V0323-15	Arts.: 2.5, 3.3, 6.1, 9.1, 9.2, 9.4, 10.3, 13.e)	Arts. 76 y 120 LIS					
28	2015	V1006-15	Art.: 12.3	Art. 76 y 89 LIS					
29	2015	V1450-15	Art.: 6.1						
30	2015	V1451-15	Arts.: 6.1, 13.e), DT 1ª						
31	2015	V1452-15	Arts.: 2.5, 3.3. 6.1, 9.1, 11.1.g), 13.e)						
32	2015	V1932-15	Art.: 12.3	Arts. 10, 11, 21, 76, 77, 79, 87, 89 y DT 23ª LIS y Arts. 15 y 30 TRLIS					
33	2015	V1951-15	Ampliación de V1006-15. Art. 12.3	Arts. 76, 80 y 89 LIS					
34	2015	V1990-15	Arts.: art. 2.1.c) –cambio de criterio por V0533-16-, 13, DT 1ª						
35	2015	V2149-15	Art.: 6.1						
36	2015	V2433-15	Art.: 2.1.c)						
37	2015	V2800-15	DF 2ª					Art. 45.I.B) 22 TRLITP-AJD	
38	2015	V2976-15	Art.: 3.2	Arts. 4, 10, 11 y 13 LIS					



Nº	AÑO	Nº CONS.	LEY SOCIMI	IS	IRNR	IP	IVA	ITP-AJD	OTROS
39	2015	V3158-15		Arts. 16 y 26, DT 34ª LIS y Art. 20 TRLIS					
40	2015	V3414-15	Arts.: 9.2, DT 1ª						
41	2015	V3437-15	Arts.: 3.1, 3.2						
42	2015	V3542-15	Relacionada con V1429-14. Art.: 9.2						Art. 89 LGT
43	2015	V3766-15	Arts.: 2.1.c), 3.1, 3.2, 3.3, 8.3, 9.1	Arts. 4, 10, 17, 21, 48, 49, 62 y 64 LIS			Art. 91 LIVA		
44	2015	V3767-15	Ampliación de V1932-15. Arts.: 10.1.a), 12.1.c)	Arts. 5 y 88 LIS					Art. 27 y DT 4ª Ley 19/1994, de 6 de Julio y Artículo 94 Ley 20/1991, de 7 Junio
45	2015	V3790-15	DT 1ª						
46	2015	V3919-15		Arts. 87 y 89 LIS		Art. 4.Ocho.Dos LIP			
47	2016	V0253-16	Ampliación de V3766-15. Art.: 3.3	Art. 48 LIS					
48	2016	V0533-16	Cambio de criterio respecto de V1990-15. Art.: 2.1.c)						
49	2016	V0793-16		Arts. 21, 76.2.1ª a) y b), 76.5 y 89.2 LIS					
50	2016	V1537-16	Art.: 2.4	Arts. 4 y 10 LIS					
51	2016	V1540-16	Arts.: 3.1, 9.2, DT1ª	Arts. 4 y 10 LIS					
52	2016	V1761-16	Arts.: 6.1	Art. 10 LIS					
53	2016	V1864-16	Arts.: 9.1, 12.1.a)	Arts. 16 y 26, DA 11ª y DT 21ª, 34ª y 37ª y Art. 20 TRLIS					Art. 7 Ley 16/2012, de 27 diciembre
54	2016	V1905-16	Arts.: 2.1.c), 3.1, 3.2, 3.3, 6.1	Art. 76 y 89.2 LIS					
55	2016	V1975-16	Arts: 2.1.c), 9.1	Art. 21 LIS					
56	2016	V2095-16		Art. 5 LIS					
57	2016	V3330-16	Art.: 12.3	Arts. 76.1.a), 79.2.1ª c) y 89.2 LIS					
58	2016	V3546-16	Arts.: 12.1.c)	Art. 21 LIS					
59	2016	V3935-16	Arts.: 3.3, 8.3, 12.1.a), 12.1.b)	Arts. 58, 74, 76, 77, 89.2 LIS					
60	2016	V4191-16	Arts.: 3.1, 6.1, 9.1	Art. 26 y DA11ª LIS					
61	2016	V4399-16	Ampliación de V1761-16. Arts.: 6.1						
62	2016	V4400-16		Arts. 5.1 y 76.4 LIS					
63	2016	V4461-16	Arts.: 6.3, DT 1ª						
64	2016	V4908-16	Arts.: 3.1, DF 2ª					Art. 45 TRLITP-AJD	
65	2016	V4961-16	Arts.: 2.1.c)						
66	2016	V5012-16	Arts.: 1, 6.1	Arts. 10 y 15 LIS					
67	2016	V5108-16	Arts.: 2.1.c), 9.4, 10.3		Art. 13 TRLIRNR				Convenio Doble Imposición Sudáfrica-España
68	2016	V5219-16	Arts.: 2.1.c), 3.1, 12.1.c), 12.3	Arts. 17, 18, 26, 76 y 89 LIS					
69	2016	V5281-16	Ampliación de V3546-16. Arts.: 12.1.c)	Art. 21 LIS					
70	2017	V0042-17		Arts. 76.1 a) y 89.2 LIS			Art. 7 LIVA	Arts. 19, 21 y 45. I. B) 10 TRLITP-AJD	
71	2017	V0181-17	Ampliación de V3935-16. Arts.: 2.6, 3.2, 6.1, 13, DT 1ª						
72	2017	V0508-17	Arts.: 8 y DT 1ª					Art. 45.I.B.22 TRLITP-AJD	
73	2017	V0536-17		Art. 87 LIS					Art. 37.1.d) LIRPF
74	2017	V1432-17		Art. 48 RIS y Arts. 76 y 89 LIS	Arts. 13 y 14 TRLIRNR				Art. 13 Convenio Doble Imposición Hispano-Francés
75	2017	V2014-17	Art. 3						
76	2018	V0194-18		Arts. 76.3 y 89.2 LIS					
77	2018	V0362-18	Art. 2	Arts. 87 y 89.2 LIS		Art. 4.Ocho. Dos LIP			Art. 104 LRHL
78	2018	V1338-18		Art. 76.2 1ª a) y 89.2 LIS					
79	2019	V0171-19					Art. 91 LIVA		
80	2019	V1140-19					Art. 4-Uno y 5; 7-1ª LIVA		

Anexo II. Preámbulo, XIII, de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica

.....

Se modifican determinados aspectos de la regulación aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las conocidas como SOCIMI, entidades que nacieron en el año 2009, con la finalidad de crear un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario del arrendamiento, no solo de viviendas, sino de cualquier inmueble urbano.

El objetivo que perseguían estas entidades se basaba en dinamizar el mercado del arrendamiento de inmuebles, estableciendo un mecanismo que facilitara la participación de los ciudadanos en la propiedad inmobiliaria. Para ello, estas figuras trataban de garantizar una rentabilidad estable en la inversión en su capital a través de una distribución obligatoria de beneficios y un grado adecuado de liquidez a través de la obligación de negociación en mercados regulados de estas entidades.

No obstante, la experiencia ha demostrado que existe un escaso número de entidades que se acoge a este régimen especial, posiblemente debido a los requisitos exigidos para su aplicación, que lo han convertido en un régimen totalmente inoperativo, por lo que resulta necesario realizar una revisión del marco jurídico de estas entidades que permita impulsar su constitución, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español, y proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.

En este sentido, en el ámbito sustantivo de estas entidades, se flexibilizan algunos de sus requisitos, entre los que cabe destacar la posibilidad de cotizar en un sistema multilateral de cotización, o la eliminación de los requisitos relativos a la financiación ajena, pero sin renunciar a los elementos estructurales de configuración de estas entidades, de manera similar a los existentes en países de nuestro entorno. Ahora bien, la principal novedad se sitúa en el régimen fiscal a ellas aplicable, que se regula de modo semejante al vigente en dichos países, a través del establecimiento de una tributación a tipo de gravamen del cero por ciento, para estas entidades, respecto de las rentas que proceden del desarrollo de su objeto social y finalidad específica.

AUXADI

International
expansion services
under a single
IT platform

Corporate BPO

Ofrecemos una solución integral One Stop Shop y un Único Punto de Contacto a nuestros clientes a través de nuestras 16 filiales y nuestra red de partners, ofreciendo soluciones de contabilidad y gestión administrativa, servicios fiscales y servicios de gestión de nóminas, bajo la misma firma en una misma plataforma tecnológica multicountry.

Real Estate

En Auxadi nos encargamos de la administración corporativa de estructuras que suponen un total de 7.000 millones de dólares de activos bajo gestión, desde la creación de una estructura de holding en Luxemburgo hasta la fase de constitución de una SPV en Europa o Latinoamérica.



16

Filiales
internacionales



+50

Países en los que
prestamos servicio

FILIALES

- España
- Francia
- Irlanda
- Italia
- Luxemburgo
- Portugal
- Marruecos
- Brasil
- Chile
- Colombia
- Ecuador
- México
- Panamá
- Perú
- USA | Miami
Chicago

INTL DESKS EN ESPAÑA

- Francia
- Italia
- Hungría
- Polonia
- Argentina
- Bolivia
- Brasil
- CA & Caribe
- Colombia
- Chile
- Ecuador
- México
- Perú
- Venezuela
- USA

CRM HUB

- Madrid
- Chicago





1979

Fundación



250

Empleados



25mUSD

Facturación en 2019



100%

Familiar y española



20

Nacionalidades



+1.000

Clientes

Servicios

Aseguramos los mismos procesos y la misma calidad en todos los países en los que operamos gracias a nuestra plataforma IT Multicountry, con localizaciones en 50 jurisdicciones y nuestros International Desks en Madrid.

○ CONTABILIDAD

○ REPORTING

○ CASH
MANAGEMENT

○ CONSOLIDACIÓN

○ TAX COMPLIANCE

○ ADUANAS E
IMPUESTOS INDIRECTOS

○ STAFFING

○ NÓMINA

Sectores

Damos cobertura a clientes de diversos sectores, con gran localización en Real Estate.

REAL ESTATE

SECTOR FINANCIERO

ENERGÍA

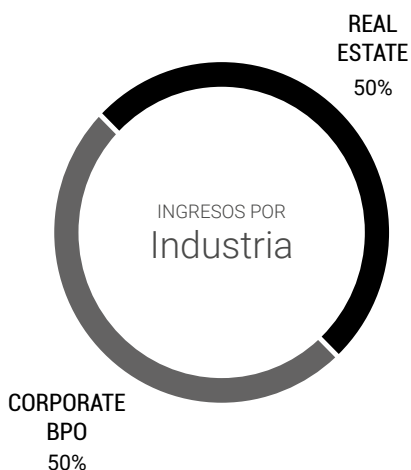
SECTOR FARMACÉUTICO

**TECNOLOGÍA Y
TELECOMUNICACIONES**

SECTOR INDUSTRIAL

SERVICIOS PROFESIONALES

CONSUMO



Autores y colaboradores

.....

Rima Yousfan Moreno

Director | International Ops

rym@auxadi.com

Marta Reguera Pradas

Director Tax Support

mrp@auxadi.com

Daniel García Jiménez

Senior Manager Real Estate

dgj@auxadi.com

.....

El presente documento es estrictamente confidencial y de uso interno de Auxadi, y no podrá ser entregado, ni permitirse el acceso a terceros o hacer referencia al mismo en comunicaciones sin nuestro consentimiento previo por escrito.

Este documento ha sido preparado con fines exclusivamente informativos (nunca con carácter contractual) y refleja una recopilación de consultas vinculantes de la Dirección General de Tributos sobre el régimen SOCIMI.

Auxadi no acepta ningún tipo de responsabilidad frente a ningún tercero como consecuencia de las decisiones o acciones que pueden ser adoptadas basándose en el contenido de este documento.

En caso de contradicción o conflicto entre la versión electrónica y el documento físico, prevalecerá el documento físico.

© Auxadi Contables y Consultores S.A., quedan reservados todos los derechos.

Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de Auxadi Contables y Consultores S.A. Nanclares de Oca, 1-B - 28022 Madrid (España) T +34 91 562 51 52.

AUXADI

Accounting, Tax & Payroll Services
in 50 countries

Auxadi puede ser su partner ideal en sus inversiones en España. Desde nuestras oficinas, situadas en Madrid, ofrecemos servicios de outsourcing de valor añadido en las áreas de Contabilidad y Reporting, Tax Compliance, Gestión de Nóminas y Servicios de Representación, entre otros. Cuente con nuestros profesionales y con nuestra amplia experiencia en el mercado español a la hora de invertir en España y en otros países de Europa y América Latina.

Madrid · París · Dublín · Milán · Lisboa · Luxemburgo · Casablanca · Sao Paulo
Santiago · Bogotá · Quito · México DF · Ciudad de Panamá · Lima · Miami · Chicago

www.auxadi.com · info@auxadi.com