

**BUSCADOR**

---

**Resultados**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS  
Consultas Vinculantes**

**Documento seleccionado**

<b>Nº de consulta</b>	V2388-20
<b>Órgano</b>	SG de Impuestos sobre las Personas Jurídicas
<b>Fecha salida</b>	13/07/2020
<b>Normativa</b>	Ley 11/2009 art. 12TR LIS RDLeg 4/2004 art. 42

**Descripción de hechos**

La entidad consultante, dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana, se encuentra acogida 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.

La entidad consultante ha procedido en 2018 a la transmisión de un inmueble del que es titular con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

**Cuestión planteada**

Si conforme a lo dispuesto en el artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009 la entidad consultante deberá aplicar a la renta obtenida por la transmisión de un inmueble, poseído con anterioridad a la aplicación de este régimen fiscal especial, el régimen tributario anterior y, consecuentemente, puede aplicar sobre la renta obtenida la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios contemplada en el artículo 42 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

**Contestación completa**

La entidad consultante está acogida 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, pudiendo deducirse de la información facilitada en el escrito de consulta, que con anterioridad a la aplicación del citado régimen fiscal especial tributaba en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

En 2018 ha procedido a la transmisión de un inmueble del que era titular con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), presumiéndose a efectos de la presente contestación que ya se había cumplido para dicho inmueble el requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

A estos efectos, procederá de aplicación lo dispuesto en el artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, que establece que:

“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:

(...)

c) La renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, realizada en periodos 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 periodos 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 transmisión 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.”

Teniendo en cuenta el precepto transcrito, dado que el inmueble se posee con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, a la hora de determinar la renta derivada de la transmisión del inmueble deberá tenerse en cuenta que dicha renta se entiende generada de forma lineal, salvo prueba en contrario.

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 relación con aquella parte de renta imputable al período existente con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI, 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 del inmueble.

En este supuesto, en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante LIS), en su redacción para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2018, no se contempla la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (sin perjuicio del régimen transitorio que al respecto recoge la LIS, que no resultaría de aplicación al supuesto aquí analizado).

La deducción por reinversión de beneficios extraordinarios a que se refiere el escrito de consulta se regulaba en el artículo 42 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, y que fue derogado por la LIS a la entrada en vigor de la misma.

En consecuencia, la entidad consultante no podrá aplicar la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios a ninguna parte de la renta generada en la transmisión del inmueble.

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