

1. Tendances du marché immobilier européen

Le fait que dans l'économie européenne des signes d'amélioration commencent à apparaître, n'est pas un secret. Indépendamment d'autres questions, il paraît que dans les pays d'Europe du Sud le pire est déjà passé. Cette circonstance, permet d'envisager de très bonnes perspectives économiques pour les années à venir, de façon générale, et, pour le marché de l'immobilier en particulier.

Dans ce sens, le risque d'un éventuel démantèlement de la zone Euro ainsi que le défaut en chaîne de la dette souveraine des économies du sud commence à s'éloigner de la pensée des investisseurs. D'un autre côté et, d'après les dernières études, le capital revient en Europe et un certain optimisme commence à se ressentir ou du moins, une amélioration significative en comparaison avec les dernières années. Dans ce contexte, le marché immobilier serait un des objectifs prioritaires des investisseurs.

Un autre point fort du marché immobilier serait, plus précisément, le marché de la location. Dans ce sens, les dernières réformes légales introduites en Espagne (parmi lesquelles, la réduction de la période minimale de location d'un logement et la simplification de la procédure d'expulsion des locataires) ont pour objectif de rendre plus attractif l'investissement dans le marché locatif.

2. Perspectives du marché immobilier espagnol. Pourquoi une SOCIMI ?

Après une période caractérisée par la baisse des prix et le manque de crédit dans le marché immobilier, de nouvelles perspectives, spécialement encourageantes, apparaissent pour les prochaines années. Les entités de crédit ainsi que l'administration publique se sont séparées d'une partie de leurs actifs immobiliers ce qui a permis au marché de commencer à récupérer une certaine activité. Dans ce sens et, dans la mesure où les familles n'ont toujours pas vraiment accès au crédit, le marché immobilier pourrait être un des secteurs porteurs dans les prochaines années puisqu'il est très probable que le besoin de logement ne puisse pas être couvert par l'accès à la propriété et la location soit la seule option envisageable.

Dans ce sens, il est possible que la vision de « propriété » si ancrée dans la mentalité espagnole, commence à faiblir face aux risques qu'entraîne la propriété en comparaison avec la location.

Dans ce contexte, les SOCIMI peuvent être un instrument d'investissement de grand intérêt pour les investisseurs puisque ça permet d'attirer le capital (il s'agit d'entités qui sont cotées en Bourse), elles ont une fiscalité très avantageuse et la réglementation espagnole est très similaire aux législations de son entourage. Tout cela devrait faciliter sa compréhension et encourager les investisseurs.

1. Tendencias en el mercado inmobiliario europeo

No es ningún secreto que la economía europea parece que apunta a una clara mejoría durante 2014. Amén de otras cuestiones, parece que en los países del Sur de Europa lo peor ya haya pasado y dicha circunstancia hace que existan muy buenas perspectivas durante los próximos años para la economía en general y para el mercado inmobiliario, en particular.

En este sentido, se ha alejado de la mente de los inversores el posible desmantelamiento de la zona euro así como que se produzca un default en cadena de la deuda soberana de las economías del sur. Por otra parte, según los últimos estudios, el capital vuelve a fijarse en Europa y se respira un cierto optimismo, o al menos, una significativa mejoría con respecto a los últimos años, y el mercado inmobiliario parece ser uno de los objetivos prioritarios de los inversores.

Otro de los puntales del crecimiento del mercado inmobiliario parece que podría ser precisamente el mercado del alquiler. En este sentido, las últimas reformas legales producidas en España (incluyendo la rebaja del periodo mínimo de arrendamiento de vivienda, agilización del desahucio) han ido encaminadas precisamente a hacer más atractivo para la inversión el mercado del alquiler.

2. Perspectivas de mercado inmobiliario español. ¿Por qué una SOCIMI?

Tras unos años marcados por la bajada de precios y la falta de crédito en el mercado inmobiliario, en España se abren perspectivas especialmente prometedoras durante los próximos años. Tanto las entidades de crédito como las propias administraciones públicas han estado desprendiéndose de activos inmobiliarios lo que ha hecho que el mercado comience a volver a recuperar la actividad. En este sentido, dado que el crédito todavía no ha terminado de llegar a las familias, el mercado inmobiliario podría ser uno de los factores relevantes en los próximos años dado que las necesidades de vivienda es muy probable que no puedan cubrirse con el acceso a la propiedad y el arrendamiento sea la única opción viable.

En este sentido, es posible que se haya empezado a romper la mentalidad "propietarista" tal arraigada en España una vez que se han puesto de manifiesto los riesgos que también comporta la propiedad frente al arrendamiento.

En este contexto, las SOCIMI pueden ser un vehículo de inversión de gran interés para los inversores dado que permite atraer capital (son entidades cotizadas), tienen una fiscalidad muy destacable y la regulación española es muy similar a las legislaciones de su entorno por lo que parece que no debiera suponer mayores problemas entender y aprovechar las oportunidades que ofrece.

3. Qu'est-ce que c'est qu'une SOCIMI?

Les SOCIMI ont été créées en 2009 avec la Loi 11/2009, en date du 26 octobre, sur les Sociétés Anonymes Cotées d'Investissement dans le Marché Immobilier. Il s'agit d'un nouvel instrument d'investissement dirigé au marché immobilier et, plus précisément, au marché de la location des actifs immobiliers de nature urbaine. Un de ses objectifs était de dynamiser le marché de la location d'immeubles en établissant un mécanisme qui encourage la participation des citoyens dans la propriété immobilière.

De toute évidence, il ne s'agit pas d'une création originale et il existe des antécédents similaires en Europe. En France, il existe les Sociétés d'Investissements immobiliers Cotées, (SIICs), en Allemagne les Immobilien-Aktiengesellschaft mit börsennotierten Anteilen (German Real Estate Investment Trust (G-REIT)) ou les REITS au Royaume Uni. Il ne s'agit là que de quelques exemples.

En tous cas, les SOCIMI ont souffert de changements récents visant à encourager leur utilisation puisque, jusqu'à récemment, la création de ce type d'entités était plutôt exceptionnelle.

Dans ce sens, « la Loi 16/2012, en date du 27 décembre, par laquelle sont adoptées différentes mesures fiscales dirigées à la consolidation des finances publiques et à l'encouragement de l'activité économique » a inclus plusieurs changements, dans le but de flexibiliser certaines conditions requises, et a modifié le régime fiscal de ces entités de façon très bénéfique.

En conclusion, les SOCIMI peuvent être un instrument très intéressant pour l'investissement immobilier et, ceci par rapport aux avantages fiscaux (décrits ci-après) et par rapport au fait d'être une entité cotée, et, attirer ainsi le capital des investisseurs.

4. Quel est son capital social minimum?

Les SOCIMI auront un capital social minimum de 5 millions d'Euros, en vertu de l'article 5 de la Loi 11/2009 (ci-après, « la Loi »). Il s'agit d'une réduction importante en comparaison avec le capital minimum exigé jusqu'alors de 15 millions d'Euros. Plusieurs pays de notre entourage continuent à maintenir ce minimum plus élevé (par exemple, la France, l'Italie et l'Allemagne). En tous cas, il ne pourra y avoir qu'une seule classe d'actions.

De même que pour n'importe quel type de société anonyme, le capital social pourra être constitué par des apports en numéraire ou en nature. A ce sujet, une des particularités des SOCIMI concerne la détermination de la valeur des apports en nature d'immeubles.

Dans ce sens, il a été prévu un système de contrôle renforcé sur la valeur des apports immobiliers puisqu'il est obligatoire de présenter une valeur d'expertise fixée par un expert indé-

3. ¿Qué es una SOCIMI?

Las SOCIMI nacen en 2009 con la promulgación de la Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario como un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario, y de forma más precisa, al mercado del alquiler de activos inmobiliarios de naturaleza urbana. Uno de sus objetivos era dinamizar el mercado del arrendamiento de inmuebles, estableciendo un mecanismo que fomentase la participación de los ciudadanos en la propiedad inmobiliaria

Obviamente, esta no es una figura original y existen claros antecedentes en el entorno europeo. Así, en Francia existen las denominadas sociétés d'investissements immobiliers cotées, (SIICs) ; en Alemania las denominadas Immobilien-Aktiengesellschaft mit börsennotierten Anteilen (German Real Estate Investment Trust (G-REIT)) o los REITS en Reino Unido, por mencionar sólo algunos ejemplos.

En todo caso, las SOCIMI también han sufrido recientes cambios a fin de impulsar su uso, dado que hasta recientes fechas, la creación de este tipo de entidades era más una excepción que la norma.

En este sentido, "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" ha incluido diversos cambios de forma que se flexibilizan algunos requisitos y se modifica el régimen fiscal de dichas entidades de forma muy beneficiosa.

En conclusión, las SOCIMI pueden ser un vehículo muy interesante para la inversión en inmuebles tanto por sus beneficios fiscales, que más adelante se detallan, como por el hecho de ser una entidad cotizada lo que puede ayudar a atraer capital por parte de los inversores.

4. ¿Cuál es su capital social mínimo?

Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, según establece el artículo 5 de la Ley 11/2009 (en adelante "la Ley"). Esto supone una importante rebaja con respecto al capital social mínimo establecido hasta ahora que era de 15 millones de euros. A este respecto, varios países de nuestro entorno siguen manteniendo dicha cifra más elevada (p.ej. Francia, Italia o Alemania). En todo caso, sólo podrá existir una única clase de acciones.

Al igual que en cualquier sociedad anónima, se podrá aportar el capital social tanto mediante una aportación dineraria como en mediante una aportación no dineraria. A este respecto, una de las particularidades de las SOCIMI se refiere a la valoración de las aportaciones no dinerarias de inmuebles.

En este sentido, se establece un sistema de control reforzado sobre el valor de los bienes inmuebles que se aporten pues se impone (art. 5 de la Ley) una tasación por experto independiente nombrado por el Registro mercantil y que habrá de ser



pendant nommé par le registre de Commerce (article 5) et faisant partie d'une des sociétés d'expertise prévues par la législation du marché hypothécaire.

5. ¿Quelle forme et quel objet social ?

En ce qui concerne la forme sociétaire des SOCIMI, il n'existe pas de doute puisque l'article 1.1 de la Loi prévoit que les SOCIMI devront être nécessairement des sociétés anonymes et que la Loi sur les Sociétés de Capital sera applicable. De même que la Loi 24/1988 sur le Marché de Valeurs, puisqu'il s'agit de sociétés cotées.

L'article 2 de la Loi prévoit que l'objet social principal sera :

a) L'acquisition et la promotion de biens immeubles de nature urbaine pour sa location, y inclus la réhabilitation d'immeubles.

b) La participation dans le capital d'autres SOCIMI ou dans d'autres entités non résidentes avec le même objet social. En tous cas, ces entités devront être soumises à un régime similaire aux SOCIMI en ce qui concerne la distribution des bénéfices.

c) Avec certaines restrictions, la participation dans le capital d'autres entités, résidentes ou non résidentes SUR le territoire espagnol, ayant pour objet social principal l'acquisition de biens immeubles de nature urbaine pour sa location. Ces entités devront être soumises au même régime prévu pour les SOCIMI en matière de politique obligatoire, légale ou statutaire, de distribution de bénéfices et devront satisfaire les conditions d'investissement prévues dans l'article 3 de la Loi.

d) L'acquisition d'actions ou de parts sociales dans des Institutions d'Investissement Collectif Immobilier.

Dans la mesure où la réglementation des SOCIMI est axée autour des immeubles, il est nécessaire de préciser que la Loi établit des limitations au concept de biens immeubles. Dans ce sens, sont exclus de la Loi :

a) Les biens immobiliers avec des caractéristiques spéciales d'un point de vue cadastral en vertu de l'article 8 du « Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario », et,

b) Les biens immobiliers dont l'usage aura été cédé à des tiers par le biais de contrats remplissant les conditions requises pour être considérés comme des contrats de location financière au regard de l'Impôt sur les Sociétés.

De même, les biens immobiliers devront remplir certaines caractéristiques :

(i) Les biens immobiliers devront être acquis en propriété.

(ii) L'activité de promotion immobilière et celle de location feront l'objet d'une comptabilité séparée pour chaque immeuble acquis ou faisant partie d'une promotion avec la ventilation nécessaire pour connaître les revenus correspon-

una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario.

5. ¿Cuáles deben ser su forma y objeto social?

Con respecto a la forma societaria que deberán adoptar las SOCIMI, no existe duda alguna pues de acuerdo con el artículo 1.1 de la Ley, las SOCIMI tendrán que ser necesariamente sociedades anónimas y se les aplicará lo estipulado en la Ley de sociedades de Capital. Asimismo, al ser sociedades cotizadas, también resultará de aplicación la Ley 24/1988 del Mercado de Valores.

En cuanto a su objeto social principal, el artículo 2 de la referida Ley establece que éste será:

a) Adquirir y promover bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificios.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o de otras entidades no residentes con mismo objeto social. En todo caso, dichas entidades deben estar sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la de distribución de beneficios.

c) Con ciertas restricciones, 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 la propia Ley.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Dado que toda la regulación de las SOCIMI gira en torno a los inmuebles, es necesario poner de manifiesto que la propia Ley establece de limitaciones al concepto de bienes inmuebles. En este sentido, se excluyen de la 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, 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.

Asimismo, se establecen determinadas características que deberán cumplir los bienes inmuebles:

(i) Los bienes inmuebles adquiridos lo deberán ser en propiedad.

(ii) 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 necesari-



dant à chaque immeuble, ou propriété inscrite au registre en laquelle celui-ci se divise.

(iii) De même, les opérations issues d'autres activités devront être comptabilisées de façon séparée afin de pouvoir déterminer les revenus afférents.

Nonobstant, il faut remarquer que les SOCIMI pourront développer d'autres activités accessoires en plus des activités indiquées, si leurs revenus représentent moins du 20 pour cent des revenus de la société pour chaque période imposable.

6. Conditions d'investissement

La réglementation des SOCIMI est très minutieuse et, en conséquence, la Loi prévoit certaines conditions d'investissement qui doivent être remplies. Dans ce sens, et d'une façon générale, l'article 3 de la loi prévoit que le 80% de la valeur de l'actif des SOCIMI devra être investi dans des :

- (i) Biens immobiliers de nature urbaine destinés à la location.
- (ii) Terrains pour la construction de biens immeubles destinés à la location. Cependant, dans ce cas, il existe un délai de trois ans après l'acquisition pour commencer la promotion.
- (iii) Part sociale dans le capital ou patrimoine d'autres SOCIMI.

De toute évidence, si bien il s'agit d'une règle générale d'investissement, il peut y avoir un problème au moment de déterminer ou calculer le pourcentage réellement investi. La Loi a prévu, à ce sujet, qu'il faudra prendre comme référence le bilan de la SOCIMI.

Dans le cas où cette entité appartienne à un groupe de sociétés, la Loi dispose également que le calcul se fera à partir du bilan consolidé de la société mère, et ceci indépendamment de la résidence de cette société ou de si elle a l'obligation de présenter des comptes annuels consolidés. La Loi prévoit de résoudre ainsi les problèmes qui pourraient survenir lorsqu'une SOCIMI fait partie d'un groupe de sociétés dans lequel la société mère est une société non résidente en Espagne.

Nonobstant, la portée des comptes consolidés à prendre comme référence pour le calcul du pourcentage d'investissement est également spécifiée puisque, pour déterminer la partie de ce bilan consolidé nécessaire pour déterminer le pourcentage en question, la Loi circonscrit celui-ci exclusivement à la SOCIMI et au reste d'entités dans lesquelles elle participe, en accord avec les prévisions de la Loi.

Une autre question importante est le critère utilisé pour calculer la valeur. A ce sujet, la réglementation prévoit qu'il faudra prendre comme référence la moyenne des bilans individuels ou, le cas échéant, consolidés des trimestres de l'exercice. En tous cas, la société pourra substituer la valeur

pour connaître la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida.

(iii) Asimismo, 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.

No obstante lo anterior, hay que destacar que las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias además de las ya indicadas si bien sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo.

6. Requisitos de inversión.

Dado el carácter minucioso de la regulación de las SOCIMI, la Ley establece ciertos parámetros de inversión que deben cumplirse. En este sentido, y de una manera general, según el artículo 3 de la Ley impone que el 80% del valor del activo de las SOCIMI deberá estar invertido en:

- (i) Bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- (ii) Terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento. No obstante, en dicho caso, existirá un plazo de tres años desde la adquisición para que se inicie la promoción.
- (iii) Participación en el capital o patrimonio de otras SOCIMI.

Obviamente, si bien la anterior es una norma general de inversión, el problema surgirá la hora de determinar o calcular el porcentaje realmente invertido. A este respecto, la Ley establece que se llevará a cabo dicho cálculo tomando como referencia el balance de la SOCIMI.

En caso de que dicha entidad pertenezca a un grupo de sociedades, la Ley también establece que el cálculo se hará sobre el balance consolidado de la entidad dominante, independientemente de la residencia de dicha entidad o de si tiene la obligación formular cuentas anuales consolidadas. Por tanto, la Ley parece atajar los posibles problemas que pudieran surgir cuando una SOCIMI sea parte de un grupo de sociedades en el que la sociedad dominante sea no residente en España.

No obstante, se matiza también el ámbito de las cuentas consolidadas que se tomará como referencia para realizar el cálculo del porcentaje de inversión pues a la hora de determinar la parte de dicho balance consolidado que se tomará en cuenta a la hora de determinar el referido porcentaje, la Ley circunscribe el mismo exclusivamente a la SOCIMI y el resto de entidades en las que participe, de acuerdo con las previsiones de la Ley.

Otra de las cuestiones relevantes es el criterio de valoración. A este respecto, la norma establece que el mismo tomará como referencia la media de los balances individuales, o en su caso, consolidados de trimestrales del ejercicio. En todo caso, la entidad podrá sustituir el valor contable por el de mercado si bien se deberá aplicar a todos los balances del ejercicio.



comptable par la valeur de marché, mais il faudra l'appliquer à tous les bilans de l'exercice.

Il est important de signaler que les biens immobiliers faisant partie du patrimoine de la SOCIMI devront être loués pendant une période de trois ans. Dans ce sens, on ajoutera au total le temps pendant lequel ces biens auront été proposés en location avec un maximum de un an.

En ce qui concerne les actions ou participations dans d'autres sociétés, la Loi dispose qu'elles devront rester dans l'actif de la SOCIMI pendant trois ans depuis la date d'acquisition (ou depuis le premier exercice au cours duquel sera appliqué le régime fiscal spécial pour les SOCIMI).

7. Obligation de cotation

Il existe une obligation générale de cotation. Les actions des SOCIMI devront être admises à cotation dans un marché réglementé ou dans un système multilatéral de négociation. Cela implique que les SOCIMI pourront être cotées aussi dans le MAB et rendre plus attractif cet instrument d'investissement.

D'un autre côté, il existe une grande flexibilité en ce qui concerne la portée géographique puisque le marché réglementé pourra être espagnol ou de n'importe quel autre Etat membre de l'Union Européenne, de l'espace Economique Européen ou de n'importe quel autre pays ou territoire avec lequel il existe un échange effectif d'information fiscale, de façon ininterrompue pendant toute la période imposable.

8. Quelles sont les spécificités en termes de distribution de résultat?

Les SOCIMI doivent obéir à un certain nombre de règles en ce qui concerne la distribution des résultats de chaque exercice. De ce fait, dans la pratique, les SOCIMI redistribueront la majeure partie des revenus obtenus. Les SOCIMI devront obligatoirement distribuer :

- 100 % des bénéfices provenant des dividendes ou des participations des sociétés dans lesquelles elles participent, dans le respect du cadre établi par cette Loi.

- Au moins 50 % des bénéfices issus de la vente de biens immobiliers, actions et parts sociales.

- Au moins 80 % du reste des bénéfices obtenus

Dans tous les cas, la Loi ne se limite pas seulement à établir une distribution obligatoire mais elle va un peu plus loin en obligeant cette distribution à se faire sous forme de dividendes. C'est-à-dire, qu'elle limite la possibilité de faire parvenir les bénéfices de la société à ses associés par toute autre voie.

De plus, le paiement de ces dividendes devra être effectif au cours du mois suivant la prise de décision de la société, étant donné qu'il existe, non seulement, une obligation de

Aparte de otras cuestiones, es importante resaltar que los bienes inmuebles que integren el patrimonio de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante un periodo de tres años. En este sentido, se sumará al cómputo el tiempo que los mismos hayan estado ofrecidos en arrendamiento con un tope máximo de un año.

Por lo que respecta a las acciones o participaciones en otras entidades de acuerdo con la Ley, deberán permanecer en el activo de la SOCIMI durante tres años desde adquisición (o desde el primer ejercicio en que se aplique el régimen fiscal especial para SOCIMIs).

7. Obligación de cotización

Existe una obligación genérica de cotización por la cual las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Esto supone que las SOCIMI también podrán cotizar en el MAB, lo cual puede hacer más atractivo este vehículo de inversión.

Por otra parte, existe una gran flexibilidad con respecto al ámbito geográfico dado que dicho mercado regulado podrá ser español o de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo así como de cualquier otro país o territorio con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrompida durante todo el periodo impositivo.

8. ¿Cuáles son sus especialidades respecto a la distribución de resultados?

Las SOCIMI tienen que cumplir ciertas obligaciones con respecto a la distribución de resultados de cada ejercicio que en la práctica suponen que las mismas realmente distribuirán la mayor parte de los ingresos que hayan obtenido. En este sentido, las SOCIMI tendrán obligatoriamente que distribuir:

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de las entidades en las que participen de acuerdo con las limitaciones establecidas en la propia Ley.

- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones y participaciones

- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos

En todo caso, la Ley no se limita a establecer una distribución obligatoria sino que va un poco más allá y obliga a que dicha distribución se haga en forma de dividendos. Es decir, que se limita la posibilidad de hacer llegar los beneficios de la entidad a los socios por otras vías.

Asimismo, el pago de dichos dividendos deberá hacerse efectivo durante el mes siguiente a la toma de la decisión por parte de la entidad con lo que no sólo existe una obligación de distribución sino que se obliga a no dilatar la misma en el tiempo.

Adicionalmente, y con respecto a los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones, la cantidad remanente

distribution mais également une obligation de ne pas faire durer cette dernière dans le temps.

En outre, en ce qui concerne les bénéfices issus de la vente de biens immeubles et de parts sociales, le montant restant (c'est-à-dire les 50 % restants) devra être destiné au réinvestissement dans d'autres biens immobiliers ou parts sociales, remplissant les conditions de l'objet social, dans un délai de trois ans suivant la date de la transmission. En l'absence de réinvestissement, ces bénéfices devront être distribués intégralement avec les bénéfices qui, le cas échéant, seront distribués pendant l'exercice au cours duquel expire le délai de réinvestissement.

C'est-à-dire que les SOCIMI ne pourront pas garder les bénéfices non distribués de manière indéfinie et seront obligées de les réinvestir dans un délai de trois ans ou de les distribuer.

Veillez noter que sont distribués : 100 % des bénéfices issus des dividendes, 50 % des bénéfices obtenus par la vente d'immeubles et 80 % du reste des bénéfices. De cette manière, les investisseurs potentiels auront la certitude que les bénéfices produits par les SOCIMI seront redistribués pour la majeure partie et que, s'ils ne sont pas réinvestis dans un délai précis, ils reviendront également aux investisseurs sous forme de dividendes.

Toutefois, la Loi établit (art. 6) que les obligations de distribution citées ci-dessus n'affecteront pas à la partie des bénéfices issus d'exercices au cours desquels la société n'était pas assujettie au régime spécial prévu pour les SOCIMI.

9. En quoi consiste le régime spécial des SOCIMI?

De façon générale et en tenant compte des précisions indiquées ci-après, il peut être dit que les SOCIMI sont soumises à un taux d'imposition sur l'Impôt des Sociétés de 0%. Cependant, la Loi prévoit des limites : si le délai de permanence de trois ans n'est pas respecté ou si la SOCIMI relève d'un régime différent dans l'Impôt sur les Sociétés avant que le délai de trois ans soit fini, la SOCIMI devra effectuer une rectification et payer l'Impôt sur les Sociétés comme si elle relevait du régime général et au taux général.

De même, les SOCIMI seront soumises à un taux spécial de 19% sur les dividendes, ou les participations dans les bénéfices distribués aux associés, si les conditions suivantes sont remplies :

(i) que la participation dans le capital social de la société soit supérieure ou égale à 5%.

(ii) que ces dividendes, au siège des associés soient exonérés ou imposés à un taux inférieur de 10%.

Dans tous les cas, les dividendes ou participations dans les bénéfices seront soumis à une retenue à la source.

En ce qui concerne le régime fiscal des actionnaires des SOCIMI, les dividendes versés au titre des bénéfices ou réserves

(es decir, el otro 50%) deberá destinarse a la reinversión en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En defecto de dicha reinversión, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que en su caso se distribuyan en el ejercicio en el que expire el plazo de reinversión.

Es decir, que las SOCIMI no podrán mantener los beneficios no distribuidos de manera indefinida sino que están obligadas a reinvertir en el plazo de tres años o distribuir dichos beneficios.

Nótese que se distribuyen el 100% de los beneficios provenientes de dividendos, el 50% de los beneficios obtenidos por las ventas de inmuebles y el 80% del resto de beneficios. De esta forma, los posibles inversores tendrán la seguridad de que los beneficios que produzcan las SOCIMI serán distribuidos en su mayor parte y si no se reinvierte dentro de un determinado plazo, también llegarán al inversor vía dividendos.

No obstante lo anterior, se establece en la propia Ley (art. 6) que las referidas obligaciones de distribución no afectarán a la parte de los beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen especial establecido para las SOCIMI.

9. ¿En qué consiste el régimen fiscal especial de las SOCIMI?

De una manera sucinta, se puede establecer que las SOCIMI estarán sometidas a un tipo de gravamen en Impuesto sobre Sociedades del 0% con las matizaciones que más adelante se detallan. No obstante lo anterior, la Ley establece ciertas limitaciones con respecto al cumplimiento de plazos pues la SOCIMI deberá regularizar y tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general del Impuesto de Sociedades en caso de incumplimiento de plazo de permanencia de 3 años o de que tribute por otro régimen distinto en el Impuesto de Sociedades antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Asimismo, las SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios siempre que se cumplan las siguientes premisas:

(i) que la participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%.

(ii) que dichos dividendos, en sede de socios estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

En todo caso, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios.

Por lo que respecta al régimen fiscal de los accionistas de las SOCIMI, los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen de las SOCIMI, recibirán el siguiente tratamiento, cuando el perceptor sea contribuyente de:



par rapport à ceux auxquels aura été appliqué le régime des SOCIMI, subiront le traitement suivant lorsque le percepteur sera contribuable de :

(i) Impôt sur les sociétés ou contribuable de l'Impôt sur les Revenus des Non Résidents avec Etablissement Stable : la déduction pour éviter la double imposition interne ne sera pas applicable.

(ii) Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques : l'exonération sur les dividendes prévue dans l'article 7.y) Loi 35/2006 ne sera pas applicable.

(iii) Impôt sur les Sociétés ou contribuable de l'Impôt sur les Revenus des Non Résidents sans Etablissement Stable : l'exonération sur les dividendes prévue dans l'article 14.1.j) TRLIRNR ne sera pas applicable.

Les revenus obtenus par la vente ou le remboursement de la participation dans le capital des sociétés ayant opté pour ce régime seront traités comme il suit en fonction de l'impôt dont relève le bénéficiaire :

(i) Impôt sur les Sociétés ou contribuable de l'Impôt sur les revenus des Non Résidents avec Etablissement Stable : la déduction pour éviter la double imposition interne (art. 30 TRLIS) ne sera pas applicable en ce qui concerne les revenus prélevés sur les réserves issues de bénéfices ayant bénéficié du régime fiscal des SOCIMI.

(ii) Impôt sur les revenus des Personnes Physiques : la plus-value ou moins-value patrimoniale sera calculée en accord avec l'article 37.1.a) LIRPF.

(ii) Impôt sur les revenus des Non Résidents sans Etablissement Stable : l'exonération prévue dans l'article 14.1.i) TRLIRNR ne sera pas applicable.

De même, les associés, dont la participation dans le capital social de la société soit supérieur ou égal à 5% et reçoivent des dividendes ou participations dans les bénéfices soumis à un taux d'imposition d'au moins 10%, auront l'obligation de communiquer cette circonstance à la société dans un délai de dix jours à compter du jour suivant celui du paiement.

Finalment, il a été établi un système de perte du régime spécial, suivant lequel, le régime spécial ne pourra pas être applicable dans la période imposable où une des circonstances suivantes aura eu lieu :

a) L'exclusion de négociation dans les marchés réglementés ou dans un système multilatéral de négociation,

b) Le non-respect substantiel des obligations d'information, sauf s'il existe une régularisation dans la mémoire de l'exercice immédiatement postérieur.

c) Le manque d'accord de distribution ou paiement total ou partiel des dividendes dans les conditions et délais prévus par la Loi.

d) La renonciation à l'application du régime.

(i) Impuesto de Sociedades o un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con Establecimiento Permanente: no será de aplicación la Deducción para evitar la doble imposición interna.

(ii) Impuesto de la Renta de las Persona Físicas: no será de aplicación la exención para dividendos establecida en el artículo 7.y) Ley 35/2006.

(iii) Impuesto de sociedades o un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin Establecimiento Permanente: no será de aplicación la exención para dividendos regulada en el artículo 14.1.j) TRLIRNR.

Las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por este régimen, recibirán el siguiente tratamiento, cuando el perceptor sea contribuyente de:

(i) Impuesto de sociedades o un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con Establecimiento Permanente no será de aplicación la deducción para evitar la doble imposición interna (art.30 TRLIS) en relación con la renta obtenida que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal de las SOCIMI.

(ii) Impuesto de la Renta de las Persona Físicas, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará de acuerdo con el artículo 37.1.a) LIRPF.

(ii) Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin Establecimiento permanente: no será de aplicación la exención establecida en el artículo 14.1.i) TRLIRNR.

Asimismo, los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% y reciban dividendos o participaciones en beneficios que tributen a un tipo de gravamen de al menos el 10%, tendrán la obligación de 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.

Finalmente, se establece un sistema de pérdida del régimen especial según el cual, se perderá el derecho a aplicar el régimen fiscal especial, 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, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos establecidos en la Ley.

d) La renuncia a la aplicación del régimen.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos de la Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal



e) le non-respect de n'importe quel autre condition exigée par la Loi pour l'application du régime spécial, sauf si la condition est respectée dans l'exercice immédiatement postérieur.

De même, en plus de la perte du régime, cela impliquera l'impossibilité d'opter à nouveau pour ce régime pendant une période de trois ans à compter de la fin du dernier exercice d'application de celui-ci. C'est-à-dire, il existe une double pénalité, la perte du régime et l'impossibilité d'y opter pendant un certain délai.

10. Quelles sont les obligations spécifiques des SOCIMI?

La Loi prévoit certaines obligations d'information à toutes les SOCIMI qui devront être incluses, avec certaines spécificités, dans la mémoire des comptes annuels. Cette information inclut :

- a) L'annotation séparée des réserves créées dans les exercices précédents à celui de l'application du régime fiscal prévu par cette Loi.
- b) Les réserves, issues d'exercices au cours desquels le régime fiscal prévu par cette Loi était applicable, devront être différenciées en tenant compte de la partie qui provient de revenus soumis au taux d'imposition zéro pour cent de celles qui, le cas échéant, auront été soumises au taux d'imposition général.
- c) Les dividendes prélevés sur les bénéfices des exercices au cours desquels le régime fiscal prévu par cette Loi était applicable. Dans ce sens, il faudra faire une distinction entre les parties avec un taux d'imposition différent (soit le 0%, soit le 19% ou le régime général).
- d) Dans le cas de distribution de dividendes prélevés sur les réserves, il faudra indiquer de quel exercice provient la réserve appliquée et si cette dernière a été imposée au taux de 0 pour cent, 19 pour cent ou au taux général.
- e) De même, il faudra préciser la date de l'accord de distribution des dividendes indiqués ci-dessus.
- f) Date d'acquisition des immeubles destinés à la location et des parts sociales dans le capital d'autres sociétés.
- g) Identification de l'actif rentrant dans le calcul du 80 pour cent indiqué dans le point 8 (ii) ci-avant.
- h) Réserves issues d'exercices au cours desquels le régime fiscal prévu par cette Loi était applicable et ayant été utilisées au cours de la période imposable, non pas pour leur distribution ou pour compenser des pertes. Il faudra identifier l'exercice du quel proviennent ces réserves.

De plus, les SOCIMI devront être en mesure de répondre à n'importe quelle information requise par l'Administration fiscale en relation avec le calcul effectué pour déterminer le résultat de la distribution des coûts entre les différentes sources de revenus. A ce sujet, la Loi prévoit des sanctions spécifiques pour les cas de non-respect de cette obligation d'information.

especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

Asimismo, además de la pérdida del régimen implicará que mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen no podrá volver a solicitarse de nuevo el régimen. Es decir, existe una doble pena, la pérdida del régimen y la imposibilidad de volver a él durante un periodo de tiempo determinado.

10. ¿Cuáles son las obligaciones de información específicas de las SOCIMI?

La Ley establece determinadas obligaciones de información a todas las SOCIMI que se llevarán a cabo mediante la inclusión de determinados aspectos específicos en la memoria de las cuentas anuales. En este sentido, dicha información incluye:

- a) Un desglose de las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.
- b) Determinación de las 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) Determinación de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley. En este sentido, habrá que diferenciar las partes que tengan distinta tributación (ya sea el 0%, el 19% o el régimen general).
- 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) Asimismo, habrá que especificar la fecha de acuerdo de distribución de los dividendos anteriormente mencionados.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de otras entidades.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento al que se refiere el punto 8 (ii) del presente documento.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la 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.

Además de lo anterior, las SOCIMI deberán estar a disposición de facilitar cualquier información que reclame la Administración tributaria sobre el detalle del cálculo efectuado para determinar el resultado de la distribución de los gastos entre las distintas fuentes de renta. A este respecto, la propia Ley establece unas sanciones específicas referidas al incumplimiento de dicha obligación de información.