



NOTA INFORMATIVA 3: LAS SOCIMI DECLARANTES EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) son aquellas sociedades cuyo objeto social principal consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o en la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social y estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI. Esta figura se introduce en el ordenamiento jurídico mediante la Ley 11/2009, de 26 de octubre, aunque posteriormente ésta es modificada por 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, flexibilizando significativamente los requisitos a los que tienen que hacer frente estas sociedades.

En la actualidad estos requisitos son, básicamente los siguientes:

- (1) Deben tener invertido, como mínimo, un 80% de su 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) o en participaciones en el capital de otras entidades similares.
- (2) Al menos el 80% de las rentas del ejercicio (excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles) deben proceder del arrendamiento de bienes inmuebles o de los dividendos o el reparto de beneficios resultado de la participación de la SOCIMI en entidades con igual objeto social.
- (3) Las acciones de las SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado.
- (4) Deben disponer de un capital social mínimo de 5 millones de euros.

El cumplimiento de los requisitos exigidos en la ley permite a estas empresas optar por un régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades, cuyo principal atractivo es la aplicación de un tipo de gravamen del 0% sobre las bases ligadas a la actividad propia del objeto social (el resto de actividades tributan al tipo general). Además, si se opta por este régimen fiscal especial, las sociedades están obligadas a repartir sus beneficios en forma de dividendos y teniendo en cuenta que deben repartir el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por entidades semejantes, al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones, y como mínimo el 80% del resto de los beneficios obtenidos. La adopción del régimen fiscal específico de las SOCIMI también limita la aplicación de la Ley del impuesto en lo que se refiere a la compensación de bases negativas y a las deducciones y bonificaciones. Asimismo, este régimen contempla un gravamen especial del 19% en el Impuesto sobre Sociedades para los dividendos distribuidos a determinados socios y un tratamiento fiscal especial para los socios en sus declaraciones de renta individuales, excluyendo, en su caso, la posibilidad de la aplicación de exenciones por doble imposición interna.

Las SOCIMI están obligadas a presentar el modelo 200 en el Impuesto sobre Sociedades. Se pueden identificar porque, en el apartado inicial de la declaración, existen tres caracteres específicos que hacen referencia al régimen especial a aplicar: la casilla 00012 que deben cumplimentar las sociedades acogidas al régimen, y las casillas 00064 y 00057 para los casos de cambios entre este régimen y otros regímenes del impuesto. Estas casillas sirven para poder analizar por separado a las SOCIMI que aplican el régimen especial del resto de empresas. En los gráficos de la página siguiente se hace un breve análisis de estas empresas en tres aspectos: el volumen de su activo y su reparto, la evolución de estas empresas desde el cambio de la ley en 2012, y las principales variables de su declaración en 2016.

