



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

IX LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

19 de diciembre de 2008

Núm. 15-1

PROYECTO DE LEY

121/000015 Proyecto de Ley por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(121) Proyecto de Ley.

121/000015

AUTOR: Gobierno.

Proyecto de Ley por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Acuerdo:

Encomendar su aprobación con competencia legislativa plena, conforme al artículo 148 del Reglamento, a la Comisión de Economía y Hacienda. Asimismo, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales, estableciendo plazo de enmiendas, por un período de quince días hábiles, que finaliza el día 10 de febrero de 2009.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 16 de diciembre de 2008.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

PROYECTO DE LEY POR LA QUE SE REGULAN LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Exposición de motivos

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 naturale-

za 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 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 85 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 receptor 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.

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.

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. Las entidades a que se refiere esta letra b) no podrán

tener participaciones en el capital de otras entidades diferentes de las establecidas en este apartado.

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 obligación, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos 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 ni realizar promoción de bienes inmuebles. Las participaciones representativas del capital de aquellas 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.

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.

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.

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 15 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo.

Artículo 3. Requisitos de inversión.

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 85 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 de otras SOCIMI o en el de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta ley.

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

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

A efectos de dicho cómputo, caso de bienes inmuebles 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.

2. Asimismo, al menos el 85 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 del arrendamien-

to de bienes inmuebles y de dividendos procedentes de dichas participaciones.

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.

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

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.

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.

En el caso de 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.

4. Para garantizar una adecuada diversificación de las inversiones inmobiliarias, las entidades deberán tener al menos tres inmuebles en su activo sin que ninguno de ellos pueda representar más del 40 por ciento del activo de la entidad en el momento de la adquisición.

Artículo 4. Obligación de negociación en mercado regulado.

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Esta misma obligación se exigirá 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.

Artículo 5. Capital social y denominación de la sociedad.

1. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 15 millones de euros.

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.».

Artículo 6. Distribución de resultados.

1. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participa 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) Al menos el 90 por ciento de los beneficios que no procedan de la transmisión de inmuebles y participaciones, afectos al cumplimiento de su objeto social principal, así como de los beneficios que se correspondan con rentas procedentes de las actividades accesorias.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada 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. Caso de que los elementos objeto de reinversión se transmitan 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 distribuir 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) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta ley, así como de los beneficios que se correspondan con rentas sujetas al tipo general de gravamen.

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

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.

Artículo 7. Financiación ajena.

El saldo de la financiación ajena no podrá superar el 60 por ciento del activo de la entidad. En el cómputo de dicho límite no se incluirá la cuantía de la financiación que pueda obtenerse en virtud de lo establecido en la normativa del régimen de protección pública de la vivienda.

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. No obstante, tratándose del primer período impositivo de aplicación del régimen fiscal especial, la obligación de negociación establecida en el artículo 4 de esta ley se exigirá desde la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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.

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.

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 sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal establecido en esta ley, se regirán por lo establecido en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esta ley, y determinarán la base imponible del período impositivo de acuerdo con la normativa vigente en el último día de dicho período.

2. El impuesto se devengará de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La autoliquidación del Impuesto se realizará sobre la parte de base imponible del período impositivo que proporcionalmente se corresponda con el dividendo cuya distribución se haya acordado en relación con el beneficio obtenido en el ejercicio, teniendo en cuenta, en su caso, las cantidades distribuidas a cuenta.

Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas o se dispongan estas últimas para una finalidad distinta de la compensación de pérdidas, procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, la autoliquidación se realizará sobre la parte de base imponible del período impositivo correspondiente a dicho ejercicio en la proporción existente entre el importe del divi-

dendo cuya distribución se acuerde o de las reservas dispuestas y el beneficio obtenido en ese ejercicio.

La autoliquidación será única e incluirá la base imponible que corresponda a los beneficios y reservas distribuidas, a las reservas dispuestas así como las demás rentas a que se refiere este artículo.

3. El tipo de gravamen de estas sociedades será del 18 por ciento.

No obstante, tributarán al tipo general de gravamen las rentas procedentes:

a) De la transmisión de los inmuebles o participaciones afectos a su objeto social principal cuando se haya incumplido el requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta ley, así como cuando el adquirente sea una entidad vinculada que forma parte del mismo grupo en el sentido del artículo 16 del texto refundido del Impuesto sobre Sociedades o resida en un país o territorio con el que no exista efectivo intercambio de información tributaria, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006.

b) Del arrendamiento de dichos inmuebles cuando el arrendatario sea una entidad vinculada o resida en un país o territorio, en los términos establecidos en el párrafo anterior.

4. La cuota íntegra total que resulte de aplicar los tipos de gravamen del apartado anterior podrá reducirse en las deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV del título VI del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Estas deducciones se practicarán en la misma proporción establecida en el apartado 2 de este artículo.

No obstante, la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios se aplicará, en las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 42 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, exclusivamente respecto de las transmisiones de inmuebles y participaciones afectos a su objeto social principal realizadas una vez transcurridos los plazos de mantenimiento a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta ley, siendo la deducción el importe que resulte de aplicar el 6 por ciento a la renta generada en esas operaciones que se haya integrado en la base imponible de la sociedad como consecuencia de la distribución de dividendos correspondiente a los beneficios derivados de esas operaciones.

5. La declaración se presentará en los veinticinco días naturales siguientes a los seis meses posteriores a la conclusión del período impositivo. Esta declaración también deberá presentarse aun cuando se hayan generado pérdidas en el ejercicio correspondiente al período impositivo o no haya beneficio repartible, en cuyo caso, la base imponible positiva obtenida en ese período será objeto de autoliquidación en esa declaración que tributará al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

6. Las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal establecido en esta ley, están obligadas a efectuar los pagos fraccionados de acuerdo con la modalidad establecida en el apartado 2 del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

7. El incumplimiento del requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta ley implicará, para cada inmueble, que junto con la cuota del período impositivo en el que se produjo el incumplimiento, deberá ingresarse el importe resultante de aplicar el porcentaje del 12 por 100 a las rentas generadas por dichos inmuebles que formó parte de la base imponible de la totalidad de los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, sin perjuicio de los intereses de demora que resulten procedentes. La renta procedente del arrendamiento de dichos inmuebles devengada en el período impositivo en el que se produce el incumplimiento, tributará al tipo general de gravamen, así como la renta correspondiente a los beneficios no distribuidos derivada del arrendamiento de esos inmuebles en ejercicios anteriores que se integrará en la autoliquidación del período impositivo en el que se produce el incumplimiento.

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 o siete años, según corresponda.

8. Las rentas generadas en el período impositivo procedentes de operaciones que no determinen un resultado por aplicación de la normativa contable, tributarán al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y se incluirán en la declaración y autoliquidación correspondiente a dicho período.

9. Los dividendos distribuidos por la sociedad no estarán sometidos a retención o ingreso a cuenta, cualquiera que sea la naturaleza del socio que perciba los dividendos.

10. Las rentas a que se refiere este artículo estarán integradas para cada inmueble o participación 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.

Artículo 10. Régimen fiscal especial de los socios.

1. Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas de ejercicios en los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial establecido en esta ley, recibirán el siguiente tratamiento:

a) Cuando el perceptor sea un sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, la renta a integrar en la base

imponible correspondiente al dividendo distribuido con cargo a beneficios o reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 18 por ciento, será el resultado de multiplicar por 100/82 el ingreso contabilizado correspondiente a los dividendos percibidos.

Sobre dicha renta no será de aplicación la deducción para evitar la doble imposición regulada en el artículo 30 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En este caso, de la cuota íntegra podrá deducirse el 18 por ciento, o el tipo de gravamen del sujeto pasivo de ser inferior, de la renta integrada en la base imponible.

No se aplicará esta deducción cuando se manifieste alguno de los casos establecidos en el apartado 4 del referido artículo 30, excepto en el caso de la letra e) de ese apartado, donde la deducción será del 18 por ciento del dividendo percibido. A efectos de la prueba a que se refiere dicho apartado, cuando la adquisición de la participación se haya realizado a una entidad, se entenderá también como deducción por doble imposición interna de plusvalías la establecida en la letra a) del apartado 2 de este mismo artículo.

A los dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo general de gravamen, se aplicará el régimen general de dicho Impuesto.

b) Cuando el receptor sea un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el dividendo percibido se considera renta exenta de dicho impuesto.

c) Cuando el receptor sea un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente, el dividendo percibido se considerará renta exenta de dicho impuesto, excepto que resida en un país o territorio con el que no exista efectivo intercambio de información tributaria, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006.

2. Las rentas obtenidas en la transmisión 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 sea un sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, podrá aplicarse la deducción en la cuota íntegra en las condiciones establecidas en el artículo 30.5 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades sobre la parte de plusvalía que se corresponda, en su caso, con los beneficios no distribuidos generados por la sociedad durante todo el tiempo de tenencia de la participación transmitida en ejercicios en los que no haya sido de aplicación el régimen establecido en esta ley.

La parte de plusvalía que se corresponda, en su caso, con los beneficios no distribuidos generados por la sociedad durante todo el tiempo de tenencia de la parti-

cipación transmitida en ejercicios en los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, la renta a integrar en la base imponible será el resultado de multiplicar el importe de esos beneficios por 100/82, pudiéndose deducir de la cuota íntegra el 18 por ciento, o el tipo de gravamen del sujeto pasivo de ser inferior, del importe que resulte de dicha integración.

Esta deducción será también aplicable a los supuestos a los que se refiere el artículo 30.3 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La pérdida generada en la transmisión de la participación no será deducible en el caso de que se hubiese adquirido a una persona o entidad vinculada en los términos establecidos en el artículo 16 del texto refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades, hasta el importe de la renta exenta que obtuvo dicha persona o entidad en la transmisión de esa participación.

b) Cuando el transmitente 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 el artículo 37.1 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, con las siguientes especialidades:

1.º Si resultase una ganancia patrimonial, estará exenta con el límite de la diferencia positiva entre el resultado de multiplicar el 10 por ciento del valor de adquisición por el número de años de tenencia de la participación durante los que la entidad ha aplicado este régimen fiscal, y el importe de los dividendos exentos previstos en la letra b) del apartado 1 de este artículo que se hayan percibido durante el tiempo de tenencia de la participación transmitida.

No obstante, la ganancia patrimonial generada en la transmisión de la participación no estará exenta en el caso de que se hubiese adquirido a una entidad vinculada en los términos establecidos en el artículo 16 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, hasta el importe de la pérdida que obtuvo dicha entidad en la transmisión de esa participación.

2.º Si resultase una pérdida patrimonial, sólo se computará la parte que exceda del importe de los dividendos exentos previstos en la letra b) del apartado 1 de este artículo que se hayan percibido durante el año anterior a la transmisión de la participación.

c) Cuando el transmitente sea un contribuyente del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente, la renta exenta se determinará en la forma establecida en la letra anterior, excepto que resida en un país o territorio con el que no exista efectivo intercambio de información tributaria, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006. El resto de renta estará sujeta en los términos establecidos en dicho Impuesto.

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 XX/XXXX», en la que se incluirá la siguiente información:

a) Beneficios aplicados a reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta ley.

b) Beneficios aplicados a reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta ley, diferenciando la parte que procede de rentas gravadas al tipo general de gravamen así como la que procede de la transmisión de inmuebles y participaciones afectos a su objeto social principal, mencionando en cada ejercicio la cantidad reinvertida y la pendiente de reinvertir. Deberá identificarse de forma separada el ejercicio del que proceden dichos beneficios, el importe del beneficio total del ejercicio así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del período impositivo correspondiente a ese ejercicio.

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, en su caso, de rentas gravadas al tipo general de gravamen. Deberá identificarse el beneficio obtenido en el mismo así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del período impositivo correspondiente a dicho ejercicio.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada de entre las dos a las que, por la clase de beneficios de los que procedan, se refieren las letras a) y b) anteriores, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra asociada a esos dividendos.

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 que producen rentas acogidas a este régimen especial 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 85 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta ley.

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. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del período impositivo correspondiente a ese ejercicio.

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, la memoria deberá contener información detallada sobre los cálculos efectuados para determinar el resultado de la distribución de los gastos entre las distintas fuentes de renta.

4. La sociedad deberá facilitar a sus socios la información necesaria para que éstos puedan cumplir con el régimen fiscal establecido en esta ley, que deberá ser suministrada conjuntamente con el pago del dividendo. En caso de pérdida del régimen fiscal especial, este hecho deberá ser comunicado a los socios en el propio período impositivo en que se produzca las circunstancias que determinan dicha pérdida.

5. 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.

d) El incumplimiento de cada una de las obligaciones de información a que se refiere el apartado 4 de este artículo será sancionado con 15.000 euros.

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

1. Las sociedades que opten por la aplicación de este régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto, les serán de aplicación las siguientes reglas:

a) Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplica-

ción del presente régimen, se compensarán con las rentas positivas obtenidas en los períodos impositivos posteriores en los términos establecidos en el artículo 25 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

b) 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 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.

c) Las deducciones en la cuota íntegra pendientes de aplicar, se deducirán en los términos establecidos en el título VI del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

2. Las sociedades que estuviesen tributando por este régimen fiscal especial y pasen a tributar por otro régimen distinto, les serán de aplicación las siguientes reglas:

a) Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación procedentes de períodos impositivos en los que fue de aplicación el régimen fiscal especial establecido en esta ley, se compensarán con las rentas positivas obtenidas en los períodos impositivos en que la sociedad pase a tributar por otro régimen distinto, en los términos establecidos en el artículo 25 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

b) Las bases imponibles que se correspondan con beneficios no distribuidos de la sociedad generados en períodos impositivos en los que fue de aplicación este régimen fiscal especial, se integrarán en la base imponible del primer período impositivo en el que la sociedad pase a tributar por otro régimen fiscal distinto, excepto que se distribuyan esos beneficios en este último período en el plazo establecido en el artículo 6 de esta ley, en cuyo caso, sería de aplicación el régimen fiscal establecido en los artículos 9 y 10 de esta ley.

No obstante, los beneficios obtenidos en el último ejercicio en que sea de aplicación este régimen fiscal especial deberán distribuirse obligatoriamente en los términos establecidos en el artículo 6 de esta ley, siendo aplicable el régimen fiscal establecido en los artículos 9 y 10 de esta ley. En caso contrario, se aplicará el régimen fiscal general en el período impositivo correspondiente a dicho ejercicio.

Caso de que en el primer período impositivo en el que la sociedad deje de tributar por este régimen fiscal

especial, adquiera la condición de dependiente de un grupo que tributa en régimen de consolidación fiscal, no serán objeto de eliminación los dividendos distribuidos a que se refieren los dos párrafos anteriores de esta letra b).

c) 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 los períodos impositivos en los que a la sociedad le fue de aplicación este régimen especial, se gravará según lo establecido en el artículo 9 de esta ley a condición de que se distribuya en forma de dividendos la totalidad del beneficio imputable a esa renta en el plazo establecido en el artículo 6 de esta ley, siendo aplicable a esos dividendos el régimen fiscal establecido en el artículo 10 de 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.

d) Las deducciones en la cuota íntegra pendientes de aplicar, se deducirán en los términos establecidos en el título VI del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

e) La renta generada en la transmisión de participaciones del capital de entidades, realizada en períodos impositivos en los que no sea de aplicación a las mismas este régimen fiscal especial, estará sujeta al régimen fiscal general del Impuesto que corresponda según la naturaleza del socio. Lo anterior sería igualmente aplicable para los dividendos distribuidos con cargo a reservas cualquiera que sea el ejercicio del que procedan, excepto que sea de aplicación lo establecido en alguna de las letras anteriores de este apartado.

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.

b) 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.

c) La falta de acuerdo de distribución y 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 establecidos en esta ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa de 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.

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 cinco años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan 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 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. Las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley XX/XXXX, de xx de xxxx, 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. En caso de pérdidas o no haya beneficio repartible, el impuesto se devengará el último día del período impositivo correspondiente al ejercicio.»

Dos. La letra c) del apartado 5 del artículo 28 queda redactada de la siguiente forma:

«c) Las sociedades de inversión inmobiliaria y los fondos de inversión inmobiliaria regulados en la citada

Ley, distintos de los previstos en la letra d) siguiente, siempre que el número de accionistas o partícipes requerido sea, como mínimo, el previsto en los artículos 5.4 y 9.4 de dicha Ley y que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto exclusivo la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La aplicación de los tipos de gravamen previstos en este apartado requerirá que los bienes inmuebles que integren el activo de las instituciones de inversión colectiva a que se refiere el párrafo anterior no se enajenen hasta que no hayan transcurrido al menos tres años desde su adquisición, salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La transmisión de dichos inmuebles antes del transcurso del período mínimo a que se refiere esta letra c) determinará que la renta derivada de dicha transmisión tributará al tipo general de gravamen del impuesto. Además, la entidad estará obligada a ingresar, junto con la cuota del período impositivo correspondiente al período en el que se transmitió el bien, los importes resultantes de aplicar a las rentas correspondientes al inmueble en cada uno de los períodos impositivos anteriores en los que hubiera resultado de aplicación el régimen previsto en esta letra c), la diferencia entre el tipo general de gravamen vigente en cada período y el tipo del 1 por ciento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.»

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.

El artículo 45.I.B.20.3 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, queda redactado de la siguiente forma:

«3. Las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la ley citada anteriormente que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la adquisición y la promoción, incluyendo la compra de terrenos, de cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen de tributación que el previsto en los dos apartados anteriores.

Del mismo modo, dichas instituciones 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 los requisitos específicos sobre mantenimiento de los inmuebles esta-

blecidos en las letras c) y d) del artículo 28.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.»

Disposición final tercera. Título competencial.

Esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.^a, 11.^a, 13.^a y 14.^a de la Constitución.

Disposición final cuarta. Habilitación normativa.

Se habilita al Gobierno para desarrollar reglamentariamente lo dispuesto en esta norma.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor al día siguiente 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.

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 902 365 303. <http://www.boe.es>

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**

