BOLETIN OFICIAL
DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

VI LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY | **10 de abril de 1997** | **Núm. 39-1**

PROYECTO DE LEY

121/000037 Reforma del Régimen Jurídico y Fiscal de las Instituciones de inversión colectiva de naturaleza inmobiliaria y sobre cesión de determinados derechos de crédito de la Administración General del Estado.

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.

121/000037.

AUTOR: Gobierno.

Proyecto de Ley de reforma del Régimen Jurídico y Fiscal de las Instituciones de inversión colectiva de naturaleza inmobiliaria y sobre cesión de determinados derechos de crédito de la Administración General del Estado.

Acuerdo:

Encomendar su aprobación con competencia legislativa plena, conforme al artículo 148 del Reglamento, a la Comisión de Economía, Comercio 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 28 de abril de 1997.

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, 2 de abril de 1997.—El Presidente del Congreso de los Diputados, **Federico Trillo-Figueroa Martínez-Conde.**

PROYECTO DE LEY DE REFORMA DEL RÉGIMEN JURÍDICO Y FISCAL DE LAS INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA DE NATURALEZA INMOBILIARIA Y SOBRE CESIÓN DE DETERMINADOS DERECHOS DE CRÉDITO DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

Aunque la redacción inicial de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, de instituciones de inversión colectiva contemplaba, en su artículo 1.2, la posibilidad de que se constituyan instituciones de inversión colectiva de carácter no financiero, la regulación efectiva de las instituciones de inversión colectiva de naturaleza inmobiliaria no se efectuó hasta la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulización hipotecaria.

La regulación de dichas entidades se completó, posteriormente, a nivel reglamentario, por el Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo, por el que se modificó el Reglamento de la Ley 46/1984, precisándose el régimen de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y la Orden ministerial de 24 de septiembre de 1993.

Las cautelas y garantías establecidas en el referido grupo normativo con la finalidad, fundamentalmente, de proteger a los partícipes de los mismos, han impedido un adecuado desarrollo de estas instituciones lo cual deriva, lógicamente, en el incumplimiento del objetivo para el que fueron creadas, ya que, como señaló la exposición de motivos de la Ley 19/1992, de 7 de julio, constituyen una «pieza de la política gubernamental de vivienda».

Este es el motivo de que la disposición adicional decimoséptima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, contu-

viera un mandato para que el Gobierno presentara «en un plazo de sesenta días un proyecto de Ley que modifique el régimen jurídico y fiscal de las sociedades de inversión inmobiliaria y de los fondos de inversión inmobiliaria con la finalidad de incentivar en mayor medida la inversión en viviendas dedicadas al arrendamiento».

En atención al referido mandato, la presente Ley contiene diversas medidas que tratan de favorecer el desarrollo de las instituciones de inversión colectiva de naturaleza inmobiliaria, con la expresada finalidad de contribuir al desarrollo del mercado de alquiler de viviendas.

La presente Ley debe completarse con otras medidas de rango reglamentario que, tras su aprobación, deberán adoptarse con idéntica finalidad y cuya importancia para el funcionamiento de las entidades no puede, pese al menor rango de las normas, desconocerse.

Las modificaciones introducidas por la presente Ley son, en síntesis, las siguientes:

1) En el plano financiero, se establece la posibilidad, con las precisiones que posteriormente se fijen reglamentariamente, tanto de efectuar aportaciones en especie como de adquirir inmuebles no terminados.

Asimismo, y siempre con la debida transparencia y limitación de posibles conflictos de interés, se admite que en ciertos supuestos puedan concurrir en una misma persona la doble condición de inversor —en sus dos fórmulas de accionista o partícipe— y la de arrendatario.

Finalmente, y teniendo muy en consideración el carácter semilíquido de la inversión, se dispone la posibilidad de flexibilizar los plazos para alcanzar los coeficientes de inversión obligatoria en inmuebles.

2) Para evitar la rigidez que conllevaba exigir, para la aplicación del tipo de gravamen del 1 por 100 en el Impuesto sobre Sociedades, que las instituciones tuvieran como objeto social exclusivo la inversión en viviendas para su arrendamiento, se ha optado por separar la parte de la base imponible derivada del alquiler de viviendas de la parte de la base imponible correspondiente al alquiler de otros bienes inmuebles de naturaleza urbana, aplicando el tipo del 1 por 100 en el primer caso y el 7 por 100 en el segundo y reduciendo, además, el porcentaje que deben suponer las viviendas en el activo de estas entidades, del 50 al 35 por 100.

Incluso, cuando las viviendas alcancen, durante todo el período impositivo, el 70 por 100 del activo, la totalidad de la base imponible obtenida por la entidad se gravará al 1 por 100.

3) Se admite, dada su enorme importancia social, que las instituciones de inversión inmobiliaria efectúen inversiones en residencias universitarias y en residencias de la tercera edad pese a que las mismas no pueden conceptuarse, en puridad, de viviendas. Los requisitos que deben reunir dichas inversiones, para que no se desvíen de la finalidad que las justifica, deberán establecerse reglamentariamente.

4) Se reduce, de cuatro a tres años, el plazo de mantenimiento de los inmuebles en el patrimonio de las entidades, que constituye un presupuesto de la aplicación del específico régimen fiscal aplicable a las mismas.

5) Finalmente, se amplían las posibilidades de que, reglamentariamente, se establezcan supuestos en los que se permitan aportaciones en especie por parte de los socios o partícipes.

Por otra parte, y éste constituye el segundo objetivo de la presente Ley, se autoriza la enajenación por parte de la Administración del Estado de los derechos de crédito dimanantes de los préstamos sin interés, denominados apoyos financieros y ayudas económicas personales, otorgados en su día por el Instituto Nacional de la Vivienda y posteriormente por el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda para facilitar el acceso a la vivienda social y a la vivienda de protección oficial, derechos de los que actualmente es titular el Estado.

La actual coyuntura económica aconseja efectuar esta operación que por su naturaleza y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley General Presupuestaria, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre, exige su autorización por una norma con rango de ley.

Artículo 1

Se da nueva redacción al artículo 33 de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, que quedará del modo siguiente:

1. Las Instituciones de Inversión Colectiva no financieras que se creen al amparo de la presente Ley se ajustarán en su constitución y modificación a lo dispuesto en el artículo 8º.

2. A las presentes Instituciones les será de aplicación el régimen general previsto en el título anterior y, en particular, lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 32 bis.

3. El principio de diversificación de riesgos contenido en el artículo 2º. 2 de la presente Ley, desarrollado por el artículo 4º, se adaptará reglamentariamente a la naturaleza y tipo de inversiones de estas Instituciones.

4. Asimismo, en la determinación de su régimen jurídico se podrán establecer reglamentariamente, entre otras, especialidades en materia de criterios de valoración, obligaciones frente a terceros, constitución de derechos de garantía sobre activos o bienes integrantes de su patrimonio y suscripción y reembolso de participaciones.

5. Las denominaciones que reglamentariamente se fijen para las Instituciones iones de Inversión Colectiva de carácter no financiero serán privativas de las inscritas en los registros correspondientes.

6. En los supuestos de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria se precisarán reglamentariamente, entre otras, las siguientes cuestiones:

a) Los supuestos en que los socios o partícipes podrán ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integran el activo o el patrimonio de las mismas, así como la posibilidad de ostentar cualquier derecho distinto del derivado de su condición de socio o partícipe.

b) Las aportaciones originarias o derivativas en especie que pudiesen realizar los socios o partícipes.

c) Las adquisiciones de bienes inmuebles en sus diferentes fases de construcción.

d) La posibilidad de excepcionar el plazo mínimo para alcanzar los porcentajes de inversión en inmuebles.

7. Tratándose de Fondos de Inversión Inmobiliaria, los bienes y derechos de su titularidad podrán ser inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad".

Artículo 2

Se da nueva redacción al artículo 34 bis de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva, que quedará redactado en los siguientes términos:

«Artículo 34 bis. Régimen fiscal de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

1. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la inversión en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y además, las viviendas representen, al menos, el 70 por 100 del total del activo, tendrán el mismo régimen de tributación previsto en los números 2 y 3 del artículo anterior para las Sociedades de Inversión Mobiliaria con independencia de que coticen o no en Bolsa de Valores. Asimismo, la adquisición por dichas Sociedades de viviendas destinadas al arrendamiento gozará de una bonificación del 95 por 100 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin perjuicio de las condiciones que reglamentariamente puedan establecerse.

2. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la inversión en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y además, las viviendas representen, al menos, el 35 por 100 del total del activo, tendrán el mismo régimen fiscal que el previsto en el número anterior de este artículo, salvo las siguientes especialidades:

A) Les resultarán aplicables los siguientes tipos de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades:

a) El 1 por 100 a la parte de la base imponible derivada del arrendamiento de viviendas.

b) El 1 por 100 a la parte de base imponible derivada de la explotación de residencias universitarias y de residencias de la tercera edad, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

c) El 7 por 100 al resto de la base imponible obtenida durante el ejercicio.

B) La adquisición por dichas Sociedades de viviendas destinadas al arrendamiento gozará de una bonificación del 95 por 100 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin perjuicio de las condiciones que reglamentariamente puedan establecerse.

3. La exclusividad del objeto a la que se refieren los números anteriores será compatible con la cobertura por las Sociedades de los distintos coeficientes de liquidez o de inversión en valores que reglamentariamente se establezcan.

4. La aplicación del régimen fiscal contemplado en este artículo requerirá que los bienes inmuebles que integren el activo de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria no se enajenen hasta que no hayan transcurrido tres años desde su adquisición, salvo que, con carácter excepcional, medie autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

5. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan un objeto social distinto al previsto en los números anteriores, tributarán conforme al régimen general previsto en la legislación fiscal vigente.

6. Reglamentariamente podrá admitirse, en determinados casos, la aportación por los socios de inmuebles a estas instituciones. En tales supuestos, para la determinación del incremento o disminución de patrimonio que se produzca respecto del socio aportante, a efectos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se tomará como valor de la transmisión el que resulte de la comprobación administrativa del valor de los bienes o derechos aportados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria.»

Artículo 3

Se da nueva redacción al artículo 35 bis de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva, que quedará redactado en los siguientes términos:

«Artículo 35 bis. Régimen fiscal de los Fondos de Inversión Inmobiliaria.

1. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la inversión en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y además, las viviendas representen, al menos, el 70 por 100 del total del activo tendrán el mismo régimen de tributación previsto en el artículo anterior para los Fondos de Inversión. Asimismo la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento por los Fondos, en virtud de cualquier título, gozará de una bonificación del 95 por 100 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin perjuicio de las condiciones que reglamentariamente puedan establecerse.

2. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la inversión en

inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y además, las viviendas representen, al menos, el 35 por 100 del total del activo tendrán el mismo régimen fiscal que el previsto en el número anterior de este artículo, salvo las siguientes especialidades:

A) Les resultarán aplicables los siguientes tipos de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades:

a) El 1 por 100 a la parte de la base imponible derivada del arrendamiento de viviendas.
b) El 1 por 100 a la parte de base imponible derivada de la explotación de residencias universitarias y de residencias de la tercera edad, en los términos que reglamentariamente se establezcan.
c) El 7 por 100 al resto de la base imponible obtenida durante el ejercicio.

B) La adquisición por dichos Fondos, de viviendas destinadas al arrendamiento gozará de una bonificación del 95 por 100 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin perjuicio de las condiciones que reglamentariamente puedan establecerse.

3. La exclusividad del objeto a la que se refieren los números anteriores será compatible con la cobertura por los Fondos de los distintos coeficientes de liquidez o de inversión en valores que reglamentariamente se establezcan.
4. La aplicación del régimen fiscal contemplado en este artículo requerirá que los bienes inmuebles que integren el activo de los Fondos de Inversión Inmobiliaria no se enajenen hasta que no hayan transcurrido tres años desde su adquisición, salvo que medie, con carácter excepcional, autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
5. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan un objeto social distinto al previsto en los números anteriores, tributarán conforme al régimen general previsto en la legislación fiscal vigente.
6. Reglamentariamente podrá admitirse, en determinados casos, la aportación por los partícipes de inmuebles a estas instituciones. En tales supuestos, para la determinación del incremento o disminución de patrimonio que se produzca respecto del partícipe aportante, a efectos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se tomará como valor de la transmisión el que resulte de la comprobación administrativa del valor de los bienes o derechos aportados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria.
7. La gestión de Fondos de Inversión Inmobiliaria estará exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido».

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

1. Se autoriza al Ministerio de Fomento para ceder los créditos hipotecarios de los que es titular la Administración General del Estado, dimanantes de los apoyos financieros y ayudas económicas personales otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda y el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda con la finalidad de facilitar la adquisición de viviendas sociales y de protección oficial, con base en el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, modificado por el Real Decreto 2043/1977, de 5 de agosto, en el Real Decreto 1778/1978, de 23 de junio, y en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.
2. El Ministerio de Fomento podrá hacer uso de la expresada autorización para efectuar dicha cesión mediante enajenación directa por el precio que se pacte, previo informe de la Dirección General del Patrimonio del Estado.
3. La cesión de los créditos se hará globalmente en escritura pública y, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1528 del Código Civil, conllevará la de las hipotecas que los garantizan. El cesionario notificará individualmente la cesión a los deudores.

Para inscribir, en su caso, la cesión en el Registro de la Propiedad, se presentará la citada escritura, junto con certificación expedida por el cesionario en la que se determinen las hipotecas correspondientes a los créditos cedidos.

Segunda.

Se autoriza al Gobierno a desarrollar reglamentariamente lo dispuesto en la presente Ley.