



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

VI LEGISLATURA

Serie II:
PROYECTOS DE LEY

26 de mayo de 1998

Núm. 78 (f)
(Cong. Diputados, Serie A, núm. 39
Núm. exp. 121/000037)

PROYECTO DE LEY

621/000078 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.

TEXTO APROBADO POR EL SENADO

PRESIDENCIA DEL SENADO

El Pleno del Senado, en su sesión del día 20 de mayo de 1998, ha aprobado el Dictamen de la Comisión de Economía y Hacienda sobre el 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, con el texto que adjunto se publica.

Las enmiendas aprobadas por el Senado y el correspondiente mensaje motivado han sido remitidos al Congreso de los Diputados a los efectos previstos en el artículo 90.2 de la Constitución.

Lo que se publica para general conocimiento.

Palacio del Senado, 22 de mayo de 1998.—El Presidente del Senado, **Juan Ignacio Barrero Valverde**.—La Secretaria primera del Senado, **María Cruz Rodríguez Saldaña**.

621/000078

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

PREÁMBULO

Aunque la redacción inicial de la Ley 46/1.984, 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 19/1.992, 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 686/1.993, de 7 de mayo, por el que se

modificó el Reglamento de la Ley 46/1.984, 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, contuviera 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 admite la aplicación de dicho tipo impositivo cuando la inversión en viviendas alcance, durante todo el período impositivo, el 50 por 100 del activo.

Con dicho porcentaje se asegura, suficientemente, que el objeto de estas entidades sea la inversión en viviendas para su alquiler, aunque flexibilizando su funcionamiento para el logro de dicho objetivo.

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. En lo que se refiere al número mínimo de socios o partícipes y a la participación directa o indirecta de un único socio o partícipe, será de aplicación el régimen general previsto para las Instituciones de inversión colectiva de carácter financiero.

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, derechos de superficie y demás derechos reales y concesiones administrativas, sobre activos o bienes integrantes de su patrimonio y suscripción y reembolso de participaciones.

5. Las denominaciones que reglamentariamente se fijen para las Instituciones 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.

e) La posibilidad de excepcionar temporalmente, tanto en la constitución como posteriormente, el porcentaje de inversión que represente un único inmueble.

f) La flexibilización del cómputo de los coeficientes de inversión.

g) En la adquisición de inmuebles de viviendas acogidas a protección oficial, las condiciones que permitan el mantenimiento de los beneficios económicos inherentes al régimen de protección.

h) Los criterios de valoración.

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 cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, y además, las viviendas, las residencias estudiantiles y las residencias de la tercera edad, en los términos que reglamentariamente se establezcan, representen conjuntamente, al menos, el 50 por 100 del total del activo tendrán el mismo régimen de tributación previsto en el número 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. La exclusividad del objeto a la que se refiere el apartado anterior será compatible con la cobertura por las Sociedades de los distintos coefi-

cientes de liquidez o de inversión en valores que reglamentariamente se establezcan.

3. 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.

4. 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.

5. Reglamentariamente se determinarán los supuestos en los que se admitirá la aportación de inmuebles o de otros derechos a las Sociedades de Inversión Inmobiliaria por parte de los socios, y el sistema de valoración. 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 cualquier tipo de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y además, las viviendas, las residencias estudiantiles y las residencias de la tercera edad, en los términos que reglamentariamente se establezcan, representen conjuntamente, al menos, el 50 por 100 del total del activo tendrán el mismo régimen de tributación previsto para los Fondos de Inver-

sión Mobiliaria. 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. La exclusividad del objeto a la que se refiere el número anterior será compatible con la cobertura por los Fondos de los distintos coeficientes de liquidez o de inversión en valores que reglamentariamente se establezcan.

3. 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.

4. 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.

5. Reglamentariamente se determinarán los supuestos en los que se admitirá la aportación de inmuebles y otros derechos a los Fondos de Inversión Inmobiliaria por parte de los partícipes, y el sistema de valoración. 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.»

Artículo 4

Se suprime el apartado 5 y se modifica el apartado 6, que pasa a ser apartado 5, del artículo 26 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, que quedará redactado en los siguientes términos:

"5. Tributarán al tipo del 1 por 100:

a) Las sociedades de inversión mobiliaria reguladas por la Ley 46/1984, de 26 de diciembre,

de instituciones de inversión colectiva, cuyos valores representativos del capital social estén admitidos a negociación en Bolsa de Valores.

b) Los fondos de inversión mobiliaria y los fondos de inversión en activos del mercado monetario regulados por la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, de instituciones de inversión colectiva.

c) Las sociedades de inversión inmobiliaria y los fondos de inversión inmobiliaria regulados por la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, de instituciones de inversión colectiva 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, y además, las viviendas, las residencias estudiantiles y las residencias de la tercera edad, en los términos que se establezcan reglamentariamente, representen conjuntamente, al menos, el 50 por 100 del total del activo.

La aplicación de los tipos de gravamen previstos en este apartado requerirá que los bienes inmuebles que integran el activo de las instituciones de inversión colectiva a que se refiere el párrafo anterior 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.

d) El fondo de regulación de carácter público del mercado hipotecario, establecido en el artículo 25 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.»

El apartado 7 del artículo 26 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, pasa a ser apartado 6.

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

1. Se adicionan tres nuevos párrafos a la letra b) del número 1 del artículo 4º de la Ley 46/1984, con el texto siguiente:

"No obstante lo anterior, en el caso de obligaciones emitidas por entidades de crédito cuyo importe esté garantizado por activos que cubran suficientemente los compromisos de la emisión y que queden afectados de forma privilegiada al reembolso del principal y al pago de los intereses en caso de quiebra del emisor, dicho límite podrá elevarse al 25 por 100. En todo caso tendrán dicha consideración los valores de renta fija del mercado hipotecario contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

El porcentaje previsto en el párrafo anterior resultará, igualmente, de aplicación a las inversiones en valores emitidos por los Fondos de Titulización Hipotecaria regulados en la Ley 19/1982, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de inversión inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

Las inversiones totales de una institución en los valores a que se refieren los párrafos anteriores, no podrán superar el 80 por 100 de sus activos."

2. El párrafo segundo del número 3 del artículo 4º de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión colectiva quedará redactado como sigue:

"Quedan, no obstante, las Instituciones de Inversión colectiva autorizadas a invertir hasta el 100 por 100 de su activo en los valores emitidos por los entes a los que este número se refiere, siempre que los valores de una emisión no superen el 10 por 100 del saldo nominal de la misma.

En el caso de valores segregados a los que se refiere el Reglamento de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, además de lo precisado en el párrafo anterior se le aplicarán las reglas siguientes:

1ª) Para los Principales Segregados, el porcentaje del 10 por 100 a que se refiere el párrafo anterior se referirá al saldo nominal en circulación del valor segregable —tanto segregado como sin segregar— del que procedan los Principales Segregados.

2ª) Para los Cupones Segregados, el importe nominal de cada referencia de estos valores en la cartera de la Institución de Inversión colectiva no podrá superar el 20 por 100 del saldo nominal potencial de Cupones Segregados con la misma fecha de vencimiento. Por saldo nominal potencial se entenderá el importe nominal máximo que podría alcanzar la referencia de Cupones segregados si se segregaran la totalidad de los valores Segregables que pagan cupón en dicha fecha."

3. Se adiciona un nuevo artículo 23 bis a la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión colectiva con el texto siguiente:

"Podrán fusionarse Fondos de Inversión ya sea mediante absorción ya con creación de un nuevo Fondo.

La iniciación del procedimiento requerirá el previo acuerdo de la Sociedad Gestora y del Depositario de los Fondos que vayan a fusionarse.

La fusión será previamente autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda a propuesta de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los procesos de fusión deberán ser objeto de comunicación a los partícipes para que, en el plazo de un mes, a partir de aquélla, pueda ejercerse el derecho de separación, con reembolso de los participantes sin gasto alguno, al valor liquidativo determinado conforme al artículo 20.2 correspondiente al día en que finalice el plazo del ejercicio del derecho de separación.»

4. Se añade un párrafo al número 3 del artículo 28 de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, re-

guladora de las Instituciones de Inversión colectiva que quedará como sigue:

"No obstante lo anterior, no procederá el derecho de reembolso a que se hace mención en el párrafo anterior cuando la sustitución de la Sociedad Gestora se efectúe por otra Sociedad Gestora del mismo Grupo, o como consecuencia de la fusión o creación de una nueva sociedad Gestora del mismo grupo. En los supuestos antes enumerados se deberá acreditar una continuidad en la gestión en el momento de la solicitud de la autorización prevista en el número 1 anterior."

Tercera

La Disposición Adicional Octava de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, quedará como sigue:

"Disposición Adicional Octava. Régimen Jurídico del Banco de España y de los Fondos de Garantía de Depósitos en Entidades de Crédito.

El Banco de España así como los Fondos de Garantía de Depósitos en Establecimientos Bancarios, en Cajas de Ahorro y en Cooperativas de Crédito se registrarán por su legislación específica."

Cuarta

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única

Las entidades mercantiles que a la entrada en vigor de la presente Ley vengán desarrollando las actividades reguladas en esta Ley y cumplan los requisitos de inversión de activos y demás exigidos para las Instituciones de inversión colectiva inmobiliaria, dispondrán del plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de la misma para, previa adaptación de sus estatutos a lo establecido en esta Ley, transformarse en alguna de las Instituciones de inversión colectiva de carácter no financiero, asimilándose las operaciones de transformación a lo dispuesto en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/95 del Impuesto sobre Sociedades.