

SOCIMI: El instrumento más eficaz para invertir en el mercado inmobiliario español

El régimen legal y fiscal de las Sociedades Colectivas de Inversión Inmobiliaria, SOCIMI, en el mundo anglosajón conocidas como REIT (Real Estate Investment Trust) han sido simplificados a finales de 2012, introduciendo una serie de medidas que modifican su atractivo y esto ha provocado que aumenten considerable las inversiones extranjeras en el mercado inmobiliario español.

La principal característica del nuevo régimen es que las SOCIMI están sujetas a un sistema de tributación a tipo CERO en el Impuesto sobre Sociedades, lo que las ha convertido en un vehículo competitivo en comparación con sus hermanos REIT extranjeros. Estas reformas, al parecer, han dado sus frutos y se refleja en un incremento bastante significativo del número de las SOCIMI registradas en la Comisión Nacional Mercado de Valores (CNMV).

A continuación vamos a analizar las principales características de las SOCIMI, empezando por su objeto social que consiste en la tenencia (i) de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento (mediante adquisición o promoción) o (ii) de acciones o participaciones en el capital social de otras SOCIMI o entidades extranjeras de análoga o similar actividad.

- En cuanto a las demás características de las [SOCIMI](#), se puede destacar las siguientes:
- Deben tener un capital social mínimo de al menos cinco millones de euros. La suscripción del capital social podrá realizarse mediante aportaciones no dinerarias.
- Pueden constituirse SOCIMI de un solo activo inmobiliario, no siendo necesario que el inmueble se encuentre localizado en España.
- Las acciones de las SOCIMI han de estar admitidas a negociación en un mercado regulado (como nuestras tradicionales Bolsas de Valores) o en un sistema multilateral de negociación (como nuestro Mercado Alternativo Bursátil) español o de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.
- Al menos el 80 por ciento de sus activos deben ser inmuebles de naturaleza urbana destinados al alquiler, terrenos para la promoción de dichos inmuebles o acciones o participaciones en otras SOCIMI o REIT extranjeros.
- Al menos el 80 por ciento de las rentas deben ser por arrendamiento o dividendos repartidos por SOCIMI filiales.
- Será preciso repartir anualmente el beneficio obtenido mediante distribución de dividendos a sus socios en una proporción determinada en función del origen de los beneficios obtenidos: 80 por ciento de sus beneficios obtenidos con carácter general, entre los que se encuentran los beneficios derivados de rentas de alquiler: 50 por ciento de los beneficios obtenidos por la transmisión de activos (inmuebles y acciones y participaciones) aptos para la aplicación del régimen fiscal especial.
- Los inmuebles deberán permanecer arrendados por un período mínimo de tres años.

Lexland Abogados | Asesoramiento legal y fiscal

Nuestros abogados son especialistas que abarcan prácticamente todas las áreas del Derecho tanto para empresas como para particulares. Bufete de abogados en Marbella?.

<http://www.lexland.es>

- No existen limitaciones en cuanto al endeudamiento o financiación ajena.

Como conclusión, se puede reafirmar que las principales novedades en la regularización de las SOCIMI en España, tales como: su régimen fiscal pensado para evitar supuestos de doble imposición, su cotización en bolsa con la finalidad de dotar de liquidez a inversiones y la obligación de distribuir sus beneficios regularmente, han propiciado una mayor participación de los inversores extranjeros en el mercado inmobiliario Español.

Si estás interesado en invertir en el mercado inmobiliario español, puede que le interese conocer un poco más acerca de esta figura. Póngase en contacto con nosotros sin ningún tipo de compromiso y le explicaremos las principales ventajas de las SOCIMI.