



Guía sobre las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

URÍA MENÉNDEZ

Advertencia

La presente Guía tiene una finalidad exclusivamente divulgativa en relación con la aplicación práctica de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En consecuencia, la información y comentarios que aquí se reflejan son de carácter general y no constituyen asesoramiento jurídico de ningún tipo.

La obra está actualizada a 15 de noviembre de 2009 y Uría Menéndez no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido. Ejemplar gratuito, entregado para facilitar el seguimiento del seminario “La Nueva Ley de Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI)”.

A la fecha de cierre de esta Guía, el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010 incluye una modificación en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con el objeto de modificar el tipo impositivo aplicable a la base imponible del ahorro en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que pasará a ser del 19 por ciento con carácter general y del 21 por ciento para la parte de la base imponible del ahorro que exceda de 6.000,01 Euros.

A propósito de esta modificación, se ha debatido la posibilidad de que el tipo impositivo aplicable a las SOCIMI se incremente hasta el 19 por ciento para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2010. A fecha de cierre de la edición de esta Guía no ha sido aprobada ninguna modificación.

Obra realizada por los Grupos de Práctica Mercantil, Inmobiliario y Fiscal de Uría Menéndez, bajo la coordinación de Gabriel Núñez, Diego Armero Montes y Víctor Viana Barral.

Colaboradores: Jon Altuna Azkargorta, Alejandro Fernández de Oliveira, Eva García Morales, Rafael Jiménez Mateo, Ignacio Klingenberg Peironcely, Francisco de la Puente Perales, Alfonso Ventoso del Rincón e Ignacio Zarzalejos Toledano.

DATOS DE CONTACTO

MERCADO DE VALORES

Luis de Carlos (Madrid)

T: + 34 91 586 03 74

ldc@uria.com

Carlos Costa Andrade (Lisboa)

T: + 351 21 351 53 627

cac@uria.com

Gabriel Núñez (Madrid)

T: + 34 91 586 03 54

gnf@uria.com

Juan Carlos Machuca (Londres)

T: + 44 207 645 02 88

jcm@uria.com

Elizabeth Torrecillas (Valencia)

T: + 34 96 353 17 74

etp@uria.com

Rafael D'Avila Dutra (São Paulo)

T: + 55 11 30 87 21 28

rdd@uria.com

INMOBILIARIO

Diego Armero (Madrid)

T: + 34 91 586 03 35

dam@uria.com

Ignacio Pérez Dapena (Bilbao)

T: + 34 94 416 37 96

ipd@uria.com

Fernando Azofra (Madrid)

T: + 34 91 586 45 64

fav@uria.com

Francisco Martínez Boluda (Valencia)

T: + 34 96 353 17 65

fmb@uria.com

Fernando Calbacho Losada (Madrid)

T: + 34 91 586 06 46

fcl@uria.com

Yásser-Harbi Mustafá Tomás (Valencia)

T: + 34 96 353 17 65

yhm@uria.com

Fernando Pérez de la Sota (Madrid)

T: + 34 91 586 06 80

fps@uria.com

Duarte Garín (Lisboa)

T: + 351 213 51 53 66

dmg@uria.com

Ignacio Albiñana (Barcelona)

T: + 34 93 416 55 16

iac@uria.com

Agustín Redondo (Varsovia)

T: + 48 225 01 44 00

ara@uria.com

Juan Antonio Pérez Rivarés (Barcelona)

T: + 34 93 416 55 52

jpr@uria.com

Henrique Dias Carneiro (São Paulo)

T: + 55 11 30 87 21 17

hdc@uria.com

Rafael Fuster (Madrid)

T: + 34 91 586 03 84

rft@uria.com

Jesús López Tello (Madrid)

T: + 34 91 586 03 84

jlt@uria.com

Rafael García Llana (Madrid)

T: + 34 91 586 05 82

rgl@uria.com

Guillermo Canalejo Lasarte (Madrid)

T: + 34 91 586 07 36

gcl@uria.com

Víctor Viana Barral (Madrid)

T: + 34 91 586 45 56

vvb@uria.com

Juan A. Fernández-Velilla (Barcelona)

T: + 34 93 416 51 32

jfv@uria.com

Luis Viñuales Sebastián (Barcelona)

T: + 34 93 416 51 32

lvs@uria.com

Iratxe Celaya Acordarrementería (Bilbao)

T: + 34 94 479 49 92

ica@uria.com

Maite Urruticoechea (Bilbao)

T: + 34 94 479 49 92

muu@uria.com

Carlos García-Olías (Valencia)

T: + 34 96 353 17 62

cgo@uria.com

Filipe Romão (Lisboa)

T: + 351 21 030 86 39

frr@uria.com

ÍNDICE

Presentación.....	13
Primera Parte: Aspectos Generales	15
1. ¿Qué es un REIT y dónde surge esta figura?	15
2. ¿Existen figuras similares en los países de nuestro entorno?	15
3. ¿Existe una regulación a nivel europeo de los REITs?	15
4. ¿Qué es una SOCIMI?	16
5. ¿Cuál es el objeto social de las SOCIMI?	16
6. ¿Qué tipo societario debe adoptar la SOCIMI?	16
7. ¿Cuál es el capital social mínimo de las SOCIMI?	17
8. ¿Debe la SOCIMI ser una sociedad de nueva constitución?.....	17
9. ¿En qué debe invertir una SOCIMI?	17
10. ¿Pueden invertir en otras SOCIMI?	17
11. ¿Y en otras sociedades anónimas o limitadas propietarias de inmuebles? ..	17
12. ¿Puede recaer la inversión en parques fotovoltaicos o terrenos rústicos? ...	18
13. ¿Y en obras de infraestructura?	18
14. ¿Como se establece el valor de los activos a efectos del cumplimiento del requisito del 80 por ciento	18
15. ¿Quién realiza la valoración de los activos?.....	18
16. ¿Por qué título pueden poseer las SOCIMI los activos objeto de la inversión?.....	18
17. ¿Pueden invertir fuera de España?	19
18. ¿Existe un mínimo de activos en los que deben invertir las SOCIMI? ..	19
19. ¿Cuánto tiempo tienen que permanecer los activos en la cartera de las SOCIMI?.....	19
20. ¿Cómo computan los plazos de permanencia?	19
21. ¿Cuándo se considera que un activo está ofrecido en arrendamiento?	20
22. ¿Pueden las SOCIMI desarrollar actividades accesorias a su actividad principal?.....	20
23. ¿Cuáles son los requisitos que deben cumplir las acciones en que se divide el capital social de las SOCIMI?	20
24. ¿Existen limitaciones al nivel de financiación ajena de las SOCIMI? ...	20
25. ¿Existen límites a la participación de un accionista?	20
26. ¿Cuáles son los requisitos de reparto de dividendos?	20
27. ¿Se pueden establecer reservas adicionales en los estatutos?	21
28. ¿Existen reglas especiales de contabilización de los inmuebles?	21
29. ¿Que otras normas le son de aplicación a las SOCIMI?	21

Segunda Parte. Aspectos de Derecho del Mercado de Valores..... 23

1. ¿En qué mercados pueden cotizar las acciones de la SOCIMI para poder optar al régimen fiscal especial? 23
2. ¿Pueden cotizar las acciones de una SOCIMI en mercados extranjeros? .. 23
3. ¿Cómo se solicita la admisión a negociación de las acciones en un mercado secundario oficial? 23
4. ¿Qué requisitos deben acreditarse para obtener la admisión a negociación de acciones en las bolsas de valores?..... 24
5. ¿La salida a bolsa implica la realización de una oferta pública de venta/ suscripción de acciones? 25
6. ¿Cuando se considera que hay distribución suficiente en el mercado?..... 25
7. ¿Debe garantizarse algún nivel de liquidez a los inversores?
¿Qué opciones de salida tienen los inversores? 25
8. ¿Qué partes intervienen en una salida a bolsa? 26
9. ¿Qué plazo conlleva la salida a bolsa?..... 26
10. ¿A qué obligaciones de información y gobierno corporativo estará sujeta la SOCIMI? 26
11. ¿Con qué estructura mínima debe contar la SOCIMI? 27
12. ¿Es necesario contar con una sociedad gestora?..... 27
13. ¿Es posible delegar o subcontratar la gestión de los inmuebles en un tercero?..... 27
14. ¿Podrán convertirse los fondos de inversión en una SOCIMI y a la inversa? ¿Qué requisitos se tienen que reunir? 27
15. ¿Incluye la Ley 11/2009 alguna modificación más con respecto a la regulación de las Instituciones de Inversión Colectiva contenida en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre?..... 27

Tercera Parte. Aspectos Fiscales 29

1. ¿Las SOCIMI son sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades?
¿Se aplica algún régimen especial? 29
2. ¿Cuál es el tipo impositivo aplicable a las SOCIMI? 29
3. ¿El tipo reducido es aplicable a la totalidad de las rentas percibidas por estas sociedades? 29
4. ¿El tipo reducido es aplicable también a las plusvalías? 30
5. ¿Pueden las SOCIMI aplicar la deducción por reinversión? ¿En qué condiciones? 30

6.	¿Existen normas especiales en relación con el devengo del Impuesto sobre Sociedades a las SOCIMI?	31
7.	¿Cuándo se presenta la declaración del Impuesto sobre Sociedades? ¿Existe alguna especialidad?	33
8.	¿Cuáles serían las consecuencias derivadas del incumplimiento de los requisitos para la aplicación del régimen?	33
9.	¿Puede una SOCIMI operar con entidades de su grupo?	34
10.	¿Y con entidades domiciliadas en paraíso fiscal?	34
11.	¿Cuándo se considera que existe efectivo intercambio de información tributaria a los efectos de determinar si las rentas satisfechas por el arrendatario / adquirente se pueden beneficiar del tipo reducido en el Impuesto sobre Sociedades?.....	34
12.	En caso de que la sociedad se haya transformado en SOCIMI, ¿cómo tributan las ganancias patrimoniales generadas antes de la entrada en el régimen?.....	34
13.	Si la sociedad deja de ser SOCIMI, ¿cómo tributan los dividendos y plusvalías futuras?	35
14.	¿Se pueden compensar las pérdidas generadas antes a la adopción del régimen SOCIMI?.....	35
15.	¿Cómo tributan las personas físicas sujetos pasivos del IRPF por los dividendos que reciban de las SOCIMI?.....	35
16.	¿Y las plusvalías por la transmisión de acciones en la SOCIMI?.....	35
17.	¿Cómo tributan los dividendos recibidos por los accionistas sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente?	36
18.	¿Y las plusvalías?.....	36
19.	¿Cómo tributan los inversores no residentes sin establecimiento permanente?.....	37
20.	¿Cuáles son las principales diferencias en tributación directa entre las SOCIMI y las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria?	37
21.	¿Y entre las SOCIMI y las entidades de arrendamiento de viviendas? .	38
22.	¿Les son de aplicación a las SOCIMI los convenios para evitar la doble imposición internacional firmados por España?	38
23.	¿Y la directiva Matriz-Filial?.....	38
24.	¿Cómo tributa la aportación no dineraria de bienes a la SOCIMI?	39
25.	¿Existe algún régimen transitorio?	39
26.	¿Existe alguna especialidad en relación con el IVA?	40

27. ¿Y en relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados?	40
28. ¿Qué obligaciones formales ha de cumplir una SOCIMI para aplicar el régimen fiscal especial?.....	40
29. ¿Qué obligaciones de información en la memoria y a sus accionistas ha de cumplir una SOCIMI?	40
30. ¿Cuáles son las consecuencias derivadas del incumplimiento de las obligaciones formales?	41
31. ¿Cómo afectaría a la SOCIMI la posible modificación del tipo impositivo aplicable a la base imponible del ahorro en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas introducida por el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2010?.....	42
Apéndice Documental	43

PRESENTACIÓN

Con fecha 27 de octubre de 2009 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Las SOCIMI se inspiran en los REIT (*Real Estate Investment Trust*), vehículos de inversión inmobiliaria que nacieron en los sesenta en Estados Unidos, donde se han desarrollado con gran éxito. Posteriormente, este modelo ha sido adoptado en varias jurisdicciones de nuestro entorno.

En este contexto, la Ley 11/2009, objeto de análisis de esta guía, regula un tipo de sociedad cotizada cuyo objeto principal es la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (o en participaciones en otras SOCIMI o sociedades con análogo objeto social), al que le dota de un régimen fiscal favorable, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos de inversión, financiación o reparto de dividendos específicos. De este modo se pretende impulsar el mercado del alquiler en España y fomentar la entrada del pequeño inversor en proyectos inmobiliarios con una rentabilidad mínima y recurrente y con una tributación ventajosa.

Mucho se ha debatido sobre la oportunidad de esta norma y sobre su utilidad en el momento actual. Desde luego, el éxito de las SOCIMI dependerá en gran medida de la rentabilidad que ofrezca la cartera de inmuebles en que se invierta, pero, en nuestra opinión, el nuevo régimen abre muchas oportunidades a los sectores inmobiliario y financiero, que a buen seguro tendrán en cuenta la exitosa experiencia de los REITs en las jurisdicciones de nuestro entorno como forma de acceder al ahorro popular ofreciendo una tributación muy favorable.

Con esta guía esperamos ofrecer respuestas sencillas a muchas de las preguntas que se puedan estar planteando en los primeros momentos de andadura de la norma.

Madrid, noviembre 2009

1. ¿Qué es un REIT y dónde surge esta figura?

El acrónimo REIT corresponde a las siglas *Real Estate Investment Trust*, vehículo de inversión inmobiliaria que se creó en la década de los 60 en Estados Unidos. Los REIT tienen por objeto la inversión en bienes inmuebles destinados al arrendamiento (o en participaciones en sociedades con dicho objeto social) y se caracterizan porque el gravamen de la renta derivada de la actividad del REIT recae en los socios y no en el REIT, que se beneficia de una exención en su impuesto personal (resultando así en conjunto una tributación reducida) y por la obligación de repartir dividendos en un elevado porcentaje. Suelen cotizar en mercados organizados, lo que les dota de una liquidez adicional en comparación con otras alternativas de inversión inmobiliaria.

2. ¿Existen figuras similares en los países de nuestro entorno?

Desde su nacimiento en la década de los 60, distintos regímenes REIT se han aprobado en diversos países de nuestro entorno. Así, actualmente existen figuras similares en distintas jurisdicciones: en Holanda las *Fiscale Beleggingsinstelling* desde 1969, en Canadá los REIT desde 1993, en Francia las *Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées* (SIIC) desde 2003, en Alemania los G-REIT desde 2007 o en Reino Unido los Property Investment Funds desde 2007.

3. ¿Existe una regulación a nivel europeo de los REIT?

No. Todavía no existe ninguna norma de la Unión Europea que armonice las regulaciones existentes sobre REIT en los distintos países miembros. No obstante, en diciembre de 2005 la Federación Europea de Propiedad Inmobiliaria (*European Property Federation*) presentó una propuesta a raíz de la cual la Comisión Europea encargó a un grupo de expertos la elaboración de un informe en el que se analizaran los beneficios y los riesgos que comportaría la creación de un REIT europeo. El grupo de expertos presentó su informe en marzo de 2008, sin que todavía se haya formulado una respuesta por parte de la Comisión Europea.

4. ¿Qué es una SOCIMI?

Es la versión española de los REIT. Las SOCIMI son sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana y a las que les es de aplicación un régimen fiscal especial.

Las SOCIMI han sido creadas por la Ley 11/ 2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la “**Ley 11/2009**”). La entrada en vigor del régimen tuvo lugar el día siguiente a la publicación de la Ley 11/2009, el 27 de octubre de 2009, siendo de aplicación para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2009.

5. ¿Cuál es el objeto social de las SOCIMI?

El objeto social principal de las SOCIMI es el siguiente:

- a) La adquisición y promoción de inmuebles urbanos para su arrendamiento, incluyéndose en la actividad de promoción la rehabilitación de edificaciones.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o entidades extranjeras de similares características y objeto social y que estén sometidas a un régimen análogo al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades, nacionales o extranjeras, siempre que:
 - tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
 - estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la obligación de distribución de beneficios;
 - cumplan los requisitos de inversión y financiación establecidos en la pregunta 9 siguiente del presente apartado;
 - no sobrepasen los límites de financiación ajena recogidos en la pregunta 24 siguiente del presente apartado;
 - no tengan participaciones en el capital de otras entidades;
 - no realicen promoción de bienes inmuebles;
 - las acciones o participaciones en que se divide su capital social sean nominativas; y
 - la totalidad de su capital pertenezca a otras SOCIMI u otras entidades extranjeras que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

6. ¿Qué tipo societario debe adoptar la SOCIMI?

La SOCIMI debe ser siempre una sociedad anónima. La SOCIMI deberá incluir en su denominación la indicación “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima”, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”.

7. ¿Cuál es el capital social mínimo de las SOCIMI?

El capital mínimo de las SOCIMI será de 15 millones de euros.

8. ¿Debe la SOCIMI ser una sociedad de nueva constitución?

No necesariamente. Las SOCIMI podrán ser bien sociedades de nueva creación o bien sociedades existentes que decidan acogerse al régimen fiscal especial.

9. ¿En qué debe invertir una SOCIMI?

Las SOCIMI deben tener, al menos, el 80 por ciento del valor de su activo invertido en los siguientes bienes:

- inmuebles urbanos destinados a arrendamiento;
- terrenos para la promoción de bienes inmuebles, siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a su adquisición;
- acciones o participaciones de otras SOCIMI o entidades extranjeras de similares características y objeto social y que estén sometidas a un régimen análogo al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios;
- acciones o participaciones de otras sociedades, residentes o no en territorio español, siempre que se den los requisitos recogidos en el apartado c) de la pregunta 5 anterior; o
- acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Asimismo, el 80 por ciento de las rentas, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles destinados al cumplimiento de su objeto social principal, deberán provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

El porcentaje del 80 por ciento 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.

10. ¿Pueden invertir en otras SOCIMI?

Sí. La inversión en otras SOCIMI computa a los efectos del cálculo del requisito de inversión mínima del 80 por ciento referido en la pregunta anterior.

11. ¿Y en otras sociedades anónimas o limitadas propietarias de inmuebles?

Sí. La inversión en otras sociedades anónimas o limitadas computa a los efectos del cálculo del requisito de inversión mínima del 80 por ciento, siempre que se den los requisitos recogidos en el apartado c) de la pregunta 5 anterior.

12. ¿Puede recaer la inversión en parques fotovoltaicos o terrenos rústicos?

No, la inversión debe recaer únicamente en inmuebles de naturaleza urbana, existiendo expresamente una exclusión en relación con los bienes inmuebles recogidos en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, es decir, se excluyen los comprendidos en los siguientes grupos:

- los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, junto con las centrales nucleares;
- las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso;
- las autopistas, carreteras y túneles de peaje; y
- los aeropuertos y puertos comerciales.

13. ¿Y en obras de infraestructura?

En principio no. Sin perjuicio de esto, en la medida en que dichas obras de infraestructura no estén comprendidas entre los bienes inmuebles enumerados en el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tal y como se señala en la pregunta anterior, se podría plantear la inversión por la SOCIMI.

14. ¿Cómo se establece el valor de los activos a efectos del cumplimiento del requisito del 80 por ciento?

Como regla general, los inmuebles adquiridos se valorarán de acuerdo con las normas de valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

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 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Durante la vida de la SOCIMI, 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 por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances.

15. ¿Quién realiza la valoración de los activos?

Al tiempo de la aportación para la constitución o ampliación de capital, los bienes inmuebles deberán ser tasados por un experto independiente designado por el Registrador Mercantil de entre las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario.

16. ¿Por qué título pueden poseer las SOCIMI los activos objeto de la inversión?

Por cualquier título que conceda a las SOCIMI la propiedad del activo objeto de la inversión, incluyendo los derechos de superficie, vuelo o subedificación inscritos en el Registro de la Pro-

iedad, así como los arrendamientos financieros que sean considerados como tales a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

17. ¿Pueden invertir fuera de España?

Sí, las SOCIMI pueden invertir tanto en bienes inmuebles fuera de España como en sociedades tenedoras de los mismos siempre que se cumplan los requisitos recogidos en la pregunta 5 anterior.

Ahora bien, dichas entidades extranjeras deben serlo 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 (ver pregunta 11 de la parte tercera siguiente).

18. ¿Existe un mínimo de activos en los que deben invertir las SOCIMI?

Las SOCIMI deben invertir en al menos 3 activos y ninguno de ellos puede representar más del 40 por ciento del activo total.

19. ¿Cuánto tiempo tienen que permanecer los activos en la cartera de las SOCIMI?

Los bienes inmuebles integrantes del activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados u ofrecidos en arrendamiento durante al menos 3 años. Aquellos inmuebles que hubieran sido promovidos por la SOCIMI deberán permanecer en el activo de la SOCIMI por un plazo de al menos 7 años.

Asimismo, las acciones o participaciones de las sociedades referidas en la pregunta 5 anterior deberán mantenerse en el activo de la sociedad también al menos durante 3 años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial.

No obstante lo anterior, la disposición transitoria segunda de la Ley 11/2009 establece que hasta el 31 de diciembre de 2010, el período de arrendamiento de 3 años señalado en los párrafos anteriores, será:

- de 2 años para aquellos bienes inmuebles que hubieran permanecido en el activo de la sociedad y hubieran estado arrendados u ofrecidos en arrendamiento en los 5 años anteriores; o
- de 1 año si los bienes inmuebles hubieran permanecido en el activo, arrendados u ofrecidos en arrendamiento, en los 10 años anteriores.

Los plazos de 5 y 10 años anteriormente señalados se calcularán en relación a la fecha en la que la sociedad opte por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

20. ¿Cómo computan los plazos de permanencia?

En caso de bienes existentes en el patrimonio de la sociedad antes de acogerse la sociedad al régimen fiscal especial, el plazo se computará desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial, siempre que a esa fecha el bien ya estuviera arrendado u ofrecido en arrendamiento.

En caso de bienes promovidos o adquiridos por la sociedad con posterioridad a la adopción del régimen fiscal especial, el plazo se computará desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

21. ¿Cuándo se considera que un activo está ofrecido en arrendamiento?

La Ley 11/2009 no regula cuándo se considera que un activo se encuentra ofrecido en arrendamiento. Ante la ausencia de regulación específica en la Ley 11/2009, este aspecto es una cuestión fáctica, que se podrá acreditar por cualquiera de los medios de prueba válidos en derecho.

22. ¿Pueden las SOCIMI desarrollar actividades accesorias a su actividad principal?

Sí, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo.

23. ¿Cuáles son los requisitos que deben cumplir las acciones en que se divide el capital social de las SOCIMI?

Deben ser acciones de una única clase, 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.

A diferencia de lo que sucede en otras jurisdicciones de nuestro entorno, no se admite la existencia de *tracking shares* o acciones vinculadas a un tipo de activo específico.

24. ¿Existen limitaciones al nivel de financiación ajena de las SOCIMI?

Sí, el saldo de financiación ajena no podrá superar el 70 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.

El saldo de la financiación ajena se calculará según los balances individuales o, en su caso, consolidados de la SOCIMI, pudiendo optar la entidad por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos patrimoniales integrantes de tales balances.

25. ¿Existen límites a la participación de un accionista?

No existe una limitación específica para las SOCIMI en cuanto a la participación de un único accionista.

26. ¿Cuáles son los requisitos de reparto de dividendos?

La SOCIMI estará obligada a repartir el beneficio del ejercicio a sus accionistas, una vez cumplidos los requisitos mercantiles que correspondan, debiéndose acordar su distribución dentro de los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La obligación de distribución no alcanza a la parte de los beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo general de gravamen.

El dividendo debe hacerse efectivo en el plazo de 1 mes desde la adopción del acuerdo conforme a las siguientes reglas:

- a) al menos el 90 por ciento de los beneficios que no procedan de la transmisión de inmuebles y de las acciones o participaciones a que se refiere la pregunta 5 anterior, 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 acciones o participaciones a que se refiere la pregunta 5 anterior, 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); y
- c) el 100 por ciento de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere la pregunta 5 anterior.

27. ¿Se pueden establecer reservas adicionales en los estatutos?

Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la reserva legal (hasta el 20 por ciento del capital social).

28. ¿Existen reglas especiales de contabilización de los inmuebles?

Los inmuebles afectos a la actividad de promoción inmobiliaria y los afectos a 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.

Por lo demás, son de aplicación las reglas contenidas en el Plan General de Contabilidad.

29. ¿Qué otras normas son de aplicación a las SOCIMI?

En la medida en que se trata de sociedades anónimas, les es de aplicación el régimen propio de éstas recogido en la Ley de Sociedades Anónimas.

Por otro lado, dado que se trata de entidades que cotizan en mercados regulados, también se rigen por la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores ("**LMV**").

Desde un punto de vista contable, es de aplicación el Plan General de Contabilidad.

Aspectos de Derecho del Mercado de Valores

1. ¿En qué mercados pueden cotizar las acciones de la SOCIMI para poder optar al régimen fiscal especial?

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.

Cada Estado miembro ha de mantener una lista actualizada de los mercados regulados por él autorizados, que ha de ser comunicada a los demás Estados miembros y a la Comisión Europea. La Comisión Europea publica anualmente en el Diario Oficial de la Unión Europea una lista de los mercados regulados que le hayan sido notificados y mantiene una versión actualizada en su página web oficial que actualiza periódicamente con arreglo a la información comunicada por las autoridades nacionales.

Por lo que respecta a España, son mercados regulados las bolsas de valores (Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia), los mercados oficiales de productos financieros derivados (MEFF Renta Fija y MEFF Renta Variable), el mercado MFAO de futuros del aceite de oliva, mercado AIAF de renta Fija y el mercado de deuda pública en anotaciones. El mercado regulado apto para la negociación de las acciones de las SOCIMI en España son las bolsas de valores.

Por contra, no son mercados regulados los sistemas multilaterales de negociación (SMN) como el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Por tanto, las SOCIMI no podrán cotizar en estos mercados.

2. ¿Pueden cotizar las acciones de una SOCIMI en mercados extranjeros?

Sí. Tal como se ha hecho referencia en la pregunta anterior, las acciones de una SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en una o varias de las bolsas de valores españolas o en un mercado regulado de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

3. ¿Cómo se solicita la admisión a negociación de las acciones en un mercado secundario oficial?

La solicitud de admisión a negociación de las acciones de una sociedad en un mercado secundario oficial se realiza mediante la presentación de sendos expedientes de admisión en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“**CNMV**”) y en las bolsas de valores.

Dichos expedientes comprenden la siguiente documentación:

- a) En la CNMV la documentación que habrá de presentar el emisor es la siguiente: (i) una instancia solicitando la verificación del cumplimiento de los requisitos para la admisión de las acciones; (ii) una instancia solicitando la inclusión de las acciones en el sistema de interconexión bursátil (mercado continuo); (iii) las cuentas anuales auditadas del emisor de los últimos tres ejercicios; (iv) información societaria (escrituras de constitución, transformación del sistema de representación de las acciones, nombramiento de consejeros); (v) información de gobierno corporativo (estatutos y reglamentos de junta general, consejo de administración e interno de conducta) y (vi) el folleto informativo. Además, es práctica habitual que la CNMV envíe requerimientos de información adicional al emisor solicitando determinada documentación.
- b) Por lo que respecta a las bolsas de valores, el emisor presentará: (i) una instancia a cada una de las bolsas solicitando la admisión; (ii) la escritura de constitución del emisor y todas aquellas escrituras de modificación del capital social, incluyendo la transformación del sistema de representación de las acciones y nombramiento de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) como entidad encargada del registro contable, y (iii) los estatutos vigentes. Con el objeto de presentar la documentación en una sola de las bolsas, es práctica habitual nombrar a una de las cuatro bolsas de valores como bolsa de cabecera que actúe como interlocutora entre el emisor y el resto de las bolsas de valores.

Asimismo, el emisor habrá de solicitar a la Agencia Nacional de Codificación de Valores la asignación de un código ISIN (*International Securities Identification Number*), que es el código que identificará las acciones del emisor a nivel internacional.

Una vez presentada toda la documentación prevista en este apartado, el proceso de admisión continúa de la siguiente manera:

- (i) Presentación del cuadro de difusión (preparado por la entidad agente y firmado por el emisor) y desglose de titularidad de las acciones a Iberclear para que éste efectúe la primera inscripción mediante la asignación de las correspondientes Referencias de Registro. Concluido el proceso de anotación, Iberclear expedirá un certificado de tal circunstancia.
- (ii) Una vez producida el alta de las acciones en el registro de anotaciones en cuenta a cargo de Iberclear, la bolsa de cabecera emitirá el certificado denominado "27k" (que toma el nombre del artículo 27.k) del derogado Reglamento de las Bolsas de Comercio) que acredita la puesta en circulación de los títulos y que los propietarios están provistos del justificante de sus derechos.
- (iii) Envío del cuadro de difusión, el certificado de Iberclear y el "27k" a la CNMV para que ésta verifique el cumplimiento de los requisitos para la admisión a negociación de las acciones y, en su caso, su inclusión en el sistema de interconexión bursátil (mercado continuo). Esta verificación positiva es notificada por la CNMV a las bolsas de valores cabecera que, a su vez, acuerden la admisión a negociación.

4. ¿Qué requisitos deben acreditarse para obtener la admisión a negociación de acciones en las bolsas de valores?

La LMV y el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas

de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (el “**RD 1310/2005**”), prevén la necesidad de cumplir una serie de requisitos para que las acciones de un emisor puedan ser admitidas en las bolsas de valores (que habrán de ser tenidos en cuenta junto con las especialidades propias de las SOCIMI, como su capital social mínimo y la existencia de una única clase de acciones).

En primer lugar, existen una serie de requisitos de idoneidad relativos al emisor y a los valores, entre los que se encuentran la válida constitución del emisor y que éste opere de acuerdo con lo establecido en su escritura de constitución y sus estatutos. Además, las acciones deberán estar representadas mediante anotaciones en cuenta, ser libremente transmisibles y no podrán establecer diferencias en los derechos correspondientes a los accionistas que se encuentren en condiciones idénticas. Por último, es requisito indispensable que exista una distribución suficiente de las acciones, en los términos expuestos en la pregunta 6 siguiente.

En segundo y último lugar, el emisor deberá cumplir los siguientes requisitos de información:

- (i) aportación y registro en la CNMV de los documentos que acrediten la sujeción del emisor y de los valores al régimen jurídico que les sea de aplicación, que se concreta en la aportación de parte de la documentación prevista en el apartado anterior;
- (ii) aportación y registro en la CNMV de las cuentas anuales auditadas, individuales y, en su caso, consolidadas, del emisor correspondientes a los tres últimos ejercicios (requisito que es dispensable si la CNMV entiende que los inversores disponen de la información necesaria para formarse un juicio fundado sobre el emisor y sobre los valores cuya admisión a negociación se solicita); y
- (iii) aportación, aprobación y registro en la CNMV de un folleto informativo, así como su publicación.

5. ¿La salida a bolsa implica la realización de una oferta pública de venta / suscripción de acciones?

No. La realización de una oferta, pública o no, de venta o suscripción de acciones con carácter previo a la admisión de las acciones en las bolsas de valores dependerá de que las acciones tengan o no una “distribución suficiente” o de que, aún cumpliendo este requisito, el emisor o sus accionistas deseen voluntariamente emitir acciones adicionales o vender toda o parte de su participación en la sociedad.

6. ¿Cuándo se considera que hay distribución suficiente en el mercado?

De conformidad con lo previsto en el RD 1310/2005, este requisito se entenderá cumplido si el 25 por ciento de las acciones están repartidas entre el público, aunque se abre la posibilidad de que este porcentaje sea inferior si el mercado puede operar adecuadamente con un porcentaje menor.

7. ¿Debe garantizarse algún nivel de liquidez a los inversores? ¿Qué opciones de salida tienen los inversores?

No debe garantizarse nivel de liquidez alguna a los inversores. Los titulares de acciones de una SOCIMI, al igual que cualquier accionista de una sociedad cotizada, pueden vender libremente sus acciones en el mercado al precio de cotización de la acción (o al que libremente pacten con un tercero).

8. ¿Qué partes intervienen en una salida a bolsa?

Además del emisor (y, en su caso, los accionistas oferentes), la CNMV, las sociedades rectoras de las bolsas de valores e Iberclear, en un proceso de salida a bolsa con oferta pública previa suelen intervenir:

- (i) entidades coordinadoras globales y directoras, que se encargan del asesoramiento de la sociedad y los accionistas oferentes en el diseño, la estructura y el calendario de la operación y coordinan la actuación del sindicato asegurador y de los restantes asesores de la sociedad emisora y los accionistas oferentes para el buen fin de la oferta;
- (ii) entidades aseguradoras y colocadoras, nacionales e internacionales, que asumen la colocación y el aseguramiento de la oferta;
- (iii) entidad agente, que actúa por cuenta de la sociedad emisora y de los accionistas oferentes en la liquidación de la oferta y presta asistencia en los procesos de transformación en anotaciones en cuenta y admisión a negociación de las acciones;
- (iv) asesores legales nacionales e internacionales del emisor y, en su caso, los accionistas oferentes, o del sindicato de entidades colocadoras y aseguradoras;
- (v) auditores, responsables de auditar las cuentas anuales y, en su caso, realizar una revisión limitada de los estados financieros intermedios de la sociedad emisora, así como de emitir *comfort letters* a beneficio del sindicato asegurador;
- (vi) empresa de publicidad, que asesora a la sociedad emisora y los accionistas oferentes para el diseño de la campaña de publicidad de la oferta;
- (vii) empresas de impresión, encargadas de la impresión y distribución a los inversores del folleto informativo y del *Offering Memorandum*;
- (viii) agencia de prensa, que gestiona las relaciones de la sociedad con los medios de comunicación durante la operación; y
- (ix) agencia de *roadshow*, que asesora en la organización de la gira nacional e internacional de los directivos de la sociedad emisora (*roadshow*) durante la colocación de la oferta.

9. ¿Qué plazo conlleva la salida a bolsa?

El proceso de admisión de las acciones de una sociedad en las bolsas de valores españolas depende de varios factores, tales como la necesidad o no de una reestructuración previa, el tipo de información financiera que se vaya a incluir en el folleto informativo de la oferta o admisión, o la realización o no de una oferta pública previa a la admisión.

No obstante lo anterior, un proceso estándar de salida a bolsa con oferta previa podría oscilar entre los 4 y los 6 meses, siendo los hitos que más tiempo consumen la preparación del folleto informativo (y, en su caso, del *Offering Memorandum*) y de la información financiera, máxime si, además de la adaptación de la información financiera histórica al nuevo Plan General de Contabilidad para que la información sea comparable, se ha de preparar información financiera pro forma, intermedia o proyectada.

10. ¿A qué obligaciones de información y gobierno corporativo está sujeta la SOCIMI?

Las SOCIMI están sujetas a las mismas obligaciones de información y gobierno corporativo que cualquier sociedad cotizada.

No obstante, las SOCIMI deberán cumplir con una obligación adicional consistente en crear un apartado con la denominación “Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009” en la memoria de sus cuentas anuales, incluyendo determinada información para facilitar el control sobre la aplicación del régimen. Nos referimos a estas obligaciones en la pregunta 29 de la parte tercera siguiente.

11. ¿Con qué estructura mínima debe contar la SOCIMI?

La Ley 11/2009 no contiene ninguna previsión relacionada con la estructura mínima de una SOCIMI. No obstante, estas sociedades, en su condición de sociedades cotizadas, deberán contar con (i) una página web con el objeto de asegurar el ejercicio del derecho de información de sus accionistas y la difusión de determinada información relevante; (ii) un comité de auditoría, compuesto en su mayoría por consejeros externos (dominicales o independientes); y (iii) un comité de nombramientos y retribuciones que, si bien no está previsto en la LMV, vendría exigido por el Código Unificado de Buen Gobierno Corporativo.

12. ¿Es necesario contar con una sociedad gestora?

Las SOCIMI no requieren de una sociedad gestora que las gestione y represente.

13. ¿Es posible delegar o subcontratar la gestión de los inmuebles en un tercero?

Sí. Las SOCIMI, como toda sociedad, pueden contratar los servicios de un tercero para que gestione sus inmuebles.

14. ¿Podrán convertirse los fondos de inversión en una SOCIMI y a la inversa? ¿Qué requisitos se tienen que reunir?

La disposición adicional primera de la Ley 11/2009 contempla la posibilidad de transformar fondos y sociedades de inversión inmobiliaria en SOCIMI y viceversa, y remite para ello a los requisitos previstos en el artículo 25.3 de la Ley 35/2003, de Instituciones de Inversión Colectiva y en la Ley de Sociedades Anónimas.

Este procedimiento implica, fundamentalmente, la necesidad de obtener (i) la autorización previa por parte de la CNMV, que dispone de un plazo de hasta 5 meses para contestar, (ii) el reconocimiento de un derecho de separación a los partícipes de aquellos fondos de inversión inmobiliaria que se trasformen en SOCIMI, y (iii) el cumplimiento de determinados requisitos de publicidad del acuerdo de transformación.

Asimismo, habrá que tener en cuenta los requisitos propios de constitución de una sociedad anónima o, en su caso, de una sociedad o fondo de inversión inmobiliaria.

15. ¿Incluye la Ley 11/2009 alguna modificación más con respecto a la regulación de las Instituciones de Inversión Colectiva contenida en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre?

Sí. En concreto, la disposición final quinta modifica el artículo 25.1 de la Ley 35/2003, de Instituciones de Inversión Colectiva, permitiendo que las instituciones de inversión colectiva se puedan transformar en otras instituciones de inversión colectiva que pertenezcan a la misma clase (sin necesidad, por tanto, de que tengan además la misma forma jurídica, como se exigía anteriormente).

1. ¿Las SOCIMI son sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades? ¿Se aplica algún régimen especial?

Las SOCIMI son sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, al tener la forma jurídica de sociedades anónimas.

Se ha establecido un régimen fiscal especial para las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades y un régimen fiscal especial para los accionistas de la SOCIMI en sus respectivos impuestos personales en relación con las rentas que reciban de estas sociedades.

En concreto, la SOCIMI tributará, como regla general, a un tipo reducido del 18 por ciento por las rentas que reciba y distribuya a sus accionistas en cumplimiento de los requisitos establecidos por la norma.

A su vez, los accionistas personas físicas y los accionistas no residentes sin establecimiento permanente no tributarán por los rendimientos y ganancias (con ciertos límites) que obtengan.

En resumen, en muchos casos, la tributación conjunta para la SOCIMI y el accionista por las rentas repartidas se limitará a un 18 por ciento.

2. ¿Cuál es el tipo impositivo aplicable a las SOCIMI?

Con ciertas excepciones, las SOCIMI están sujetas al Impuesto sobre Sociedades a un tipo del 18 por ciento sobre la totalidad de las rentas distribuidas a sus accionistas. No tributarán, por tanto, las rentas que no sean objeto de distribución a los accionistas.

Están exentas el 20 por ciento de las rentas provenientes del arrendamiento de viviendas, siempre que más del 50 por ciento del activo de la SOCIMI esté formado por viviendas. La tributación efectiva para estas rentas en la SOCIMI será, en consecuencia, del 14,4 por ciento (i.e. 80% s/ 18%).

3. ¿El tipo reducido es aplicable a la totalidad de las rentas percibidas por estas sociedades?

El tipo del 18 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades es, en principio, aplicable a la totalidad de las rentas que perciba una SOCIMI.

No obstante, las siguientes rentas están sujetas de forma excepcional al tipo general del 30 por ciento:

- las procedentes de la transmisión de los inmuebles o participaciones afectas al objeto social principal cuando se haya incumplido el requisito de permanencia establecido en la Ley 11/2009 (3 años con carácter general y 7 años en caso de inmuebles promovidos por la sociedad);
- las procedentes de las transmisiones de inmuebles o participaciones a entidades vinculadas a los efectos del artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobada por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, o a una entidad residente en un país o territorio con el que no exista un efectivo intercambio de información tributaria;
- las procedentes del arrendamiento de inmuebles a entidades vinculadas o residentes en un país o territorio con el que no exista un efectivo intercambio de información tributaria; y
- las procedentes de operaciones que no determinen un resultado por aplicación de la normativa contable.

En caso de incumplimiento del requisito del período de tenencia en relación con inmuebles ofrecidos en alquiler, la sociedad tributará por el tipo general del Impuesto sobre Sociedades, debiendo regularizar su situación tributaria.

4. ¿El tipo reducido es aplicable también a las plusvalías?

Sí, el tipo reducido es aplicable a las plusvalías obtenidas en la transmisión de bienes inmuebles afectos a la actividad de arrendamiento siempre y cuando se haya distribuido al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión, en los términos exigidos por la norma y se hayan cumplido con los plazos de permanencia establecidos en la Ley 11/2009.

En relación con los beneficios no distribuidos inicialmente (hasta el 50 por ciento), la norma exige que se reinviertan en otros bienes inmuebles o en participaciones en sociedades referidas en el apartado c) de la pregunta 5 de la parte primera de esta guía en un plazo de 3 años o que se distribuyan totalmente con posterioridad. De nuevo, estas rentas sólo estarán sujetas a tributación en el momento de su distribución.

En relación con las plusvalías obtenidas en la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen SOCIMI, la parte de la plusvalía que se entienda generada antes de esa fecha estará sujeta al tipo general (normalmente 30 por ciento), quedando la parte de la plusvalía generada desde el inicio de aplicación del régimen sujeta al tipo reducido del 18 por ciento.

A estos efectos, se entiende -salvo prueba en contrario- que las plusvalías correspondientes a uno y otro periodo se han generado de forma lineal.

5. ¿Pueden las SOCIMI aplicar la deducción por reinversión? ¿En qué condiciones?

La Ley 11/2009 permite la aplicación de la deducción por reinversión regulada en el artículo 42 de la Ley de Impuesto sobre Sociedades, que se aplicará (i) exclusivamente sobre las rentas obtenidas en las transmisiones de inmuebles y participaciones una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento establecido en la Ley 11/2009 para cada tipo de activo; y (ii) al tipo del 6 por ciento sobre la renta generada en esas operaciones que se haya integrado en la base

imponible de la sociedad como consecuencia de la distribución de dividendos correspondientes a los beneficios derivados de esas operaciones. En otras palabras, la deducción por reinversión se aplicará cuando tributen los beneficios, esto es, cuando se distribuyan las rentas como dividendos.

En relación con la aplicación de esta deducción, se exige que el bien haya pertenecido al inmovilizado material o a las inversiones inmobiliarias afectas a las actividades económicas durante al menos un año, como exige el artículo 42 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y que se cumpla el plazo mínimo de permanencia para cada tipo de activo (3 años para inmuebles y acciones y 7 años para inmuebles promovidos por la propia SOCIMI). Adicionalmente, la aplicación de la deducción por reinversión está condicionada a que los beneficios obtenidos en la transmisión de los elementos patrimoniales hayan sido distribuidos a los accionistas en los términos establecidos en la norma, esto es, que al menos el 50 por ciento de los mismos hayan sido distribuidos como dividendos a los accionistas.

Es importante apuntar que, al ser necesario para la aplicación de la deducción por reinversión reinvertir el importe obtenido en la transmisión y distribuir en forma de dividendos la mitad de los beneficios obtenidos en la operación, la SOCIMI posiblemente se verá obligada a obtener financiación ajena (con el límite total del 70 por ciento del activo de la entidad) para poder acometer la reinversión del importe obtenido en la transmisión.

6. ¿Existen normas especiales en relación con el devengo del Impuesto sobre Sociedades a las SOCIMI?

La Ley 11/2009 modifica el artículo 27 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades para establecer un régimen singular de devengo aplicable a la SOCIMI.

Así, el devengo del impuesto para la SOCIMI tendrá lugar el día del acuerdo de la junta general de accionistas de distribución de los beneficios correspondientes al ejercicio del período impositivo y, en su caso, de las reservas de ejercicios anteriores en que se aplicó el régimen SOCIMI.

En caso de que no haya acuerdo de distribución de beneficios, el impuesto se devengará el último día del período impositivo por las rentas sujetas al tipo general de gravamen. El impuesto se devengará igualmente el último día del período impositivo cuando la sociedad haya obtenido pérdidas, no haya beneficio repartible o disponga de reservas de forma diferente a su distribución.

La autoliquidación del Impuesto sobre Sociedades se realizará sobre la parte de la base imponible del período impositivo que proporcionalmente 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.

Si la distribución del dividendo se hace con cargo a reservas procedentes de un ejercicio en que haya sido de aplicación el régimen especial, la autoliquidación incluirá también la parte de la base imponible correspondiente a dicho ejercicio, en la proporción existente entre el importe del dividendo cuya distribución se acuerde y el beneficio obtenido en ese ejercicio.

Por último, la liquidación incluirá las rentas sujetas al tipo general de gravamen, si las hubiere.

Ejemplo:

En el Ejercicio 1, la SOCIMI obtiene un beneficio derivado del arrendamiento de bienes inmuebles por importe de 100 (Rentas SOCIMI), siendo el resultado del ejercicio correspondiente a la

actividad de arrendamiento a un residente en paraíso fiscal de 7 (Rentas no SOCIMI). Al cierre del ejercicio, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, la sociedad distribuye el 90 por ciento del beneficio derivado de la actividad de alquiler, destinando el resto a reservas voluntarias. La liquidación del Impuesto sobre Sociedades en ese ejercicio sería como sigue:

Ejercicio 1	
Resultado actividades SOCIMI	100
Resultado otras rentas	7
Resultado total	107
Aplicación del resultado	
A dividendos (con cargo a rentas SOCIMI)	90
A reservas voluntarias	17

	Base Imponible IS	Tipo	Cuota
Resultado actividades SOCIMI imputable al dividendo distribuido	90	18%	16,20
Resultado otras rentas	7	30%	2,10

En el Ejercicio 2, la SOCIMI obtiene un beneficio derivado del arrendamiento de bienes inmuebles por importe de 110 (Rentas SOCIMI), siendo el resultado del ejercicio correspondiente a las restantes actividades de 9 (Rentas no SOCIMI). Al cierre del ejercicio, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, la sociedad distribuye el 100 por ciento del beneficio derivado de la actividad de alquiler, destinando el resto del resultado del ejercicio a reservas voluntarias. Durante el ejercicio 2, la SOCIMI distribuyó adicionalmente las reservas disponibles derivadas de la actividad de arrendamiento aplicadas como reservas en el ejercicio 1.

La liquidación del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2 sería como sigue:

Ejercicio 2	
Resultado actividades SOCIMI	110
Resultado otras rentas	9
Resultado total	119
Aplicación del resultado	
A dividendos (con cargo a rentas SOCIMI)	110
A reservas voluntarias (rentas no SOCIMI)	9
Distribución de reservas ejercicios anteriores (SOCIMI)	10

	Base imponible IS	Tipo	Cuota
Resultado actividades SOCIMI imputable al dividendo distribuido	110	18%	19,80
Reservas distribuidas imputables a actividades SOCIMI	10	18%	1,80
Resultado otras rentas	9	30%	2,70

7. ¿Cuándo se presenta la declaración del Impuesto sobre Sociedades? ¿Existe alguna especialidad?

La declaración se presentará en los 25 días naturales siguientes a los 6 meses posteriores a la conclusión del período impositivo. La autoliquidación será única y comprenderá tanto las rentas sujetas al régimen general como las rentas sujetas al régimen SOCIMI.

Ejemplo:

SOCIMI que cierre ejercicio el 31 de diciembre. El 1 de marzo celebra junta de accionistas que acuerda distribuir el 90 por ciento del beneficio derivado de la actividad de arrendamiento a terceros de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En este caso, el impuesto se devengará el 31 de diciembre para las rentas sujetas al régimen general y el día en que se acuerde el reparto de dividendo en los términos establecidos en la Ley 11/2009 (1 de marzo) por la parte de las rentas sujetas al régimen SOCIMI.

La declaración, que incluirá unas y otras rentas, deberá presentarse entre el 1 y el 25 de julio. La parte de las rentas sujetas al régimen SOCIMI no distribuidas (10 por ciento) no se incluirá en la declaración, debiendo ser incluidas en el período impositivo en que se repartan dichas rentas.

8. ¿Cuáles serían las consecuencias derivadas del incumplimiento de los requisitos para la aplicación del régimen?

Como norma general, el incumplimiento de los requisitos implicaría que se pierda el régimen fiscal especial, por lo que la SOCIMI tendría que tributar al tipo general del Impuesto sobre Sociedades, al 30 por ciento, en el propio período impositivo en que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- exclusión de negociación en mercados regulados;
- incumplimiento sustancial de las obligaciones de información establecidas en la Ley, salvo que se subsane en el ejercicio inmediatamente siguiente;
- renuncia a la aplicación del régimen especial;
- falta de acuerdo de distribución y pago del dividendo, total o parcial, en los términos establecidos en la Ley 11/2009; o
- incumplimiento de cualquier otro de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 (e.g. ratio de endeudamiento, composición de activo, etc.), salvo que se reponga la causa del incumplimiento en el ejercicio inmediato siguiente.

No obstante, no dará lugar a la pérdida del régimen fiscal especial el incumplimiento del plazo al que se refiere el artículo 3.3 de la Ley 11/2009 (esto es, el incumplimiento de la obligación de

que los bienes permanezcan arrendados al menos 3 ó 7 años), pues las consecuencias del incumplimiento de este requisito determinan la aplicación del tipo general exclusivamente sobre las rentas obtenidas de la explotación de ese inmueble en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Ley 11/2009.

Se pretende, por tanto, equiparar la tributación de estas sociedades a la que hubiesen tenido en caso de no haber podido optar por el régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen SOCIMI mientras no hayan transcurrido 5 años desde la conclusión del último período impositivo en que fuera de aplicación dicho régimen.

9. ¿Puede una SOCIMI operar con entidades de su grupo?

Una SOCIMI puede operar con entidades de su grupo, pero las transmisiones de inmuebles o participaciones en sociedades participadas y el arrendamiento de inmuebles a entidades vinculadas en los términos del artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades tributarán al tipo general del 30 por ciento y no, por tanto, al tipo reducido del 18 por ciento.

10. ¿Y con entidades domiciliadas en un paraíso fiscal?

Nada le impide a una SOCIMI operar con entidades domiciliadas en un paraíso fiscal, pero en ese caso las rentas derivadas del arrendamiento o la transmisión de bienes inmuebles no tributarán a un tipo del 18 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, sino al tipo general del 30 por ciento.

Este régimen es de aplicación no sólo a los paraísos fiscales enumerados en el Real Decreto 1080/1991, de 5 de julio, sino también a los países o territorios con los que no exista efectivo intercambio de información fiscal, 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.

11. ¿Cuándo se considera que existe efectivo intercambio de información tributaria a los efectos de determinar si las rentas satisfechas por el arrendatario / adquirente se pueden beneficiar del tipo reducido en el Impuesto sobre Sociedades?

Cuando son sociedades residentes en países o territorios en relación con los que resulte de aplicación:

- un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información, siempre que en dicho convenio no se establezca expresamente que el nivel de intercambio de información tributaria es insuficiente; o
- un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria, siempre que en dicho acuerdo se establezca expresamente que el nivel de intercambio de información tributaria es suficiente.

12. En caso de que la sociedad se haya transformado en SOCIMI, ¿cómo tributan las ganancias patrimoniales generadas antes de la entrada en el régimen?

Como hemos avanzado, en la transmisión de bienes inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen SOCIMI, la plusvalía generada para el sujeto pasivo se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario.

La parte de la plusvalía imputable al período en que el sujeto pasivo tributó bajo el régimen SOCIMI estará sujeta a tributación al tipo reducido, quedando el resto sujeta al tipo general.

13. Si la sociedad deja de ser SOCIMI, ¿cómo tributan los dividendos y plusvalías futuras?

Para que la sociedad que deja de ser SOCIMI pueda aplicar el tipo reducido del 18 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades por las rentas percibidas durante el período de aplicación del régimen especial, es preciso que los beneficios no distribuidos generados en los períodos impositivos en los que el régimen fiscal especial hubiese sido de aplicación se distribuyan en el último período impositivo durante el cual el régimen fue de aplicación.

En otro caso, la sociedad integrará esos rendimientos al tipo general del 30 por ciento.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles poseídos durante los períodos en los que el sujeto pasivo aplicó el régimen fiscal de las SOCIMI tributarán a un tipo del 18 por ciento por la parte de la ganancia generada durante los períodos impositivos en los que el régimen de las SOCIMI fue de aplicación, siempre que esa parte de la renta sea distribuida en forma de dividendo.

A estos efectos se entiende que la plusvalía se genera de forma lineal, salvo prueba en contrario.

La parte de la plusvalía correspondiente a los períodos impositivos en los que no fuera de aplicación el régimen estará sujeta a tributación al tipo general.

14. ¿Se pueden compensar las pérdidas generadas antes de la adopción del régimen SOCIMI?

La norma establece que las bases imponibles negativas pendientes de compensación en el momento de la adopción del régimen SOCIMI se podrán compensar con las bases imponibles positivas que vaya generando la SOCIMI en los términos generales, es decir, en un plazo total de 15 años desde la generación de la base imponible negativa.

Este mismo criterio es aplicable a las deducciones pendientes de aplicación anteriores a la adopción del régimen de las SOCIMI.

15. ¿Cómo tributan las personas físicas sujetos pasivos del IRPF por los dividendos que reciban de las SOCIMI?

Los dividendos que las personas físicas sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”) perciban de las SOCIMI estarán exentos de tributación, sin límite específico alguno.

16. ¿Y las plusvalías por la transmisión de acciones en la SOCIMI?

Las plusvalías provenientes de una SOCIMI que las personas físicas perciban estarán exentas de tributación, pero dentro de unos límites.

En concreto, estará exenta la ganancia patrimonial obtenida con el límite de la diferencia positiva entre (i) el importe resultante 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 haya aplicado el

régimen de SOCIMI y (ii) el importe de los dividendos exentos percibidos por el sujeto pasivo durante el período de tenencia de la participación.

Ejemplo:

El 1 de junio del ejercicio N, un inversor persona física adquiere en bolsa acciones de una SOCIMI por 100. El 1 de junio de N+2 el inversor vende su participación en bolsa por 125. Durante el período de tenencia de su participación, el inversor ha percibido de la SOCIMI dividendos exentos por importe de 15.

Valor de transmisión	125
Valor de adquisición	100
Plusvalía	25
Períodos de tenencia	2
Dividendos recibidos	15
Límite exención	
2 años x 10% valor de adq.	20
- dividendos exentos	15
Renta exenta	5
Renta no exenta	20

17. ¿Cómo tributan los dividendos recibidos por los accionistas sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente?

La norma establece que los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y los sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente en España integrarán en la base imponible de su impuesto el resultado de multiplicar por 100/82 el ingreso contabilizado correspondiente a los dividendos percibidos. Posteriormente podrán, como regla general, deducir de la cuota íntegra el 18 por ciento de los dividendos integrados en la base imponible del impuesto. Por tanto, se integra el dividendo bruto en la base imponible y se deduce el impuesto ya satisfecho.

Asumiendo que el accionista de la SOCIMI es una persona jurídica sujeta al tipo general del 30 por ciento del Impuesto sobre Sociedades, tendría que tributar un 12 por ciento adicional al 18 por ciento pagado por la SOCIMI, para que el tipo impositivo final fuese del 30 por ciento. Por tanto, la tributación final será equivalente a la que hubiera tenido que soportar de haber realizado la inversión directamente en el inmueble.

18. ¿Y las plusvalías?

Respecto a las plusvalías obtenidas por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente en la transmisión de las acciones en la SOCIMI, éstos podrán aplicar la deducción para evitar la doble imposición establecida en el artículo 30.5 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades sobre

la parte de la plusvalía que corresponda a beneficios no distribuidos y que hayan tributado al tipo general de gravamen.

En relación con la parte de la plusvalía que se corresponda con beneficios no distribuidos generados por la sociedad durante el tiempo de tenencia de la participación procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 18 por ciento, la renta a ingresar en la base imponible será del 100/82 de ese beneficio, pudiendo el sujeto pasivo deducir el 18 por ciento -o el tipo de gravamen del sujeto pasivo si es inferior- del importe que resulte de dicha integración.

Con esta regla se consigue, de nuevo, que el coste fiscal global para el accionista y la SOCIMI sea de un 30 por ciento, esto es, 18 por ciento para la SOCIMI en relación con los beneficios no distribuidos, que tributarán en el momento de su distribución, y 12 por ciento (30% - 18%) para el accionista persona jurídica, que tributará en el momento de la transmisión de su participación en la SOCIMI.

19. ¿Cómo tributan los inversores no residentes sin establecimiento permanente?

Los dividendos percibidos por inversores no residentes sin establecimiento permanente están exentos de tributación en España, al igual que las personas físicas, salvo que el perceptor del dividendo sea residente en un país con el que no exista efectivo intercambio de información tributaria, en cuyo caso tendría que tributar por el dividendo recibido al tipo general del 18 por ciento.

Las plusvalías que se generen para los no residentes sin establecimiento permanente en la transmisión de su participación en la SOCIMI estarán también exentas con los mismos límites que las personas físicas residentes.

De nuevo, si los accionistas fuesen residentes en un país con el que no exista efectivo intercambio de información tributaria, la plusvalía estará sujeta a tributación al tipo general del 18 por ciento.

20. ¿Cuáles son las principales diferencias en tributación directa entre las SOCIMI y las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria?

Las SOCIMI tributan a un tipo del 18 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, mientras que las instituciones de inversión colectiva tributan a un tipo del 1 por ciento.

La distribución de dividendos por parte de las SOCIMI a sus accionistas personas físicas está exenta de tributación. De acuerdo con la modificación del artículo 28 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades introducida por la Ley 11/2009, las instituciones de inversión colectiva que apliquen el tipo reducido del 1 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades no podrán distribuir dividendos.

Este diferente tratamiento fiscal se acomoda bien al diferente funcionamiento de las SOCIMI y de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.

Las SOCIMI hacen llegar la rentabilidad a los pequeños ahorradores fundamentalmente mediante la distribución de dividendos (que habrán tributado al tipo del 18 por ciento y no tributarán para la persona física que los recibe), mientras que los inversores en instituciones de inversión colectiva generalmente obtendrán su rentabilidad como consecuencia de la transmisión de sus participaciones (en cuyo caso los sujetos pasivos del IRPF obtendrán una ganancia patrimonial sujeta al IRPF al tipo del 18 por ciento).

21. ¿Y entre las SOCIMI y las entidades de arrendamiento de viviendas?

En general, las SOCIMI tributan a un tipo del 18 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Las entidades de arrendamiento de viviendas, sin embargo, tributan al tipo general del 30 por ciento, pero pueden aplicar una bonificación del 85 por ciento en la cuota íntegra por las rentas provenientes del arrendamiento de viviendas.

Por tanto, las entidades de arrendamiento de viviendas tributan a un tipo significativamente inferior al de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades, pero los dividendos que distribuyan estarán sujetos a tributación al tipo general del 18 por ciento en el perceptor persona física.

El siguiente cuadro compara el coste fiscal final de la inversión en diferentes vehículos para el inversor persona física:

	SOCIMI	Entidad de Arrendamiento de Viviendas	IS Régimen General
Resultado	100	100	100
Cuota IS	18	4,5	30
Dividendo	18	95,5	70
IRPF socio persona física	0	17,19	12,6
Coste fiscal total	18%	22%*	43%*

* Los sujetos pasivos del IRPF pueden aplicar una exención en relación por dividendos recibidos por importe de 1.500 euros

Las entidades de arrendamiento de viviendas, a diferencia de las SOCIMI y de las instituciones de inversión colectiva, no gozan de ningún tipo de bonificación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. No obstante, las entidades de arrendamiento de viviendas se benefician de un tipo reducido del 4 por ciento en el Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") en la adquisición de viviendas que vayan a ser arrendadas posteriormente.

22. ¿Les son de aplicación a las SOCIMI los convenios para evitar la doble imposición internacional firmados por España?

Nada parece impedir que estos convenios de doble imposición sean aplicables a las SOCIMI, como sociedades residentes en España.

23. ¿Y la Directiva Matriz-Filial?

Entendemos que la Directiva Matriz-Filial sería, en su adaptación a nuestro derecho, de aplicación con los mismos requisitos que para el resto de sociedades, es decir, siempre que el inversor tenga una participación superior al 10 por ciento y cumpla el resto de los requisitos.

Sin embargo, partiendo de que las distribuciones de dividendos por parte de las SOCIMI a inversores residentes en otros Estados miembros de la UE que no tengan la consideración de paraíso fiscal están exentas de tributación, la aplicación práctica de esta directiva queda reducida.

24. ¿Cómo tributa la aportación no dineraria de bienes a la SOCIMI?

Las aportaciones no dinerarias de activos a las SOCIMI por parte de sus accionistas pueden realizarse al amparo del régimen fiscal especial de reorganizaciones empresariales del Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto de Sociedades (el “**régimen de reorganizaciones empresariales**”), lo que permite realizar las aportaciones sin coste fiscal o con coste fiscal reducido.

La aplicación de este régimen de reorganizaciones empresariales requiere, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, de la existencia de motivos económicos válidos en la aportación, distintos del ahorro o diferimiento fiscal.

La Ley 11/2009 establece que, a los efectos del artículo 96 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se presumirá que las operaciones de fusión, escisión, aportación de activos y canje de valores acogidas al régimen de reorganizaciones empresariales se efectúan con motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen SOCIMI o bien la adaptación de sociedades previamente existentes.

Esta norma tiene por objeto facilitar la creación de SOCIMI o la transformación en SOCIMI de sociedades ya existentes.

Podría parecer que la presunción anterior no alcanza a las operaciones realizadas a una SOCIMI ya existente, sin perjuicio de lo cual entendemos que, siempre que se evidencie la existencia de un motivo económico válido en los términos del artículo 96 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, no debería cuestionarse la aplicación del régimen.

La aplicación del régimen fiscal de reorganizaciones empresariales permite realizar las anteriores operaciones sin coste fiscal, mediante el diferimiento del coste de tributación directa para los accionistas y para la SOCIMI que pueda ponerse de manifiesto como consecuencia de la aportación hasta la futura transmisión de los bienes recibidos por la SOCIMI o hasta la transmisión de las acciones recibidas por los accionistas en la operación. Los bienes recibidos por la SOCIMI en una operación de este tipo conservarán el valor fiscal que tenían en la entidad transmitente antes de realizarse la operación.

En relación con el IVA, la aportación no dineraria de inmuebles a la SOCIMI por parte de los accionistas estará sujeta al impuesto si el aportante es empresario o profesional a efectos del IVA y se trata de una primera entrega de edificaciones (la realizada por el promotor), salvo que la transmisión tenga la consideración de aportación de rama de actividad a los efectos de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA.

Por último, la norma prevé expresamente que las operaciones de constitución, aumento de capital y aportaciones no dinerarias estarán exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

25. ¿Existe algún régimen transitorio?

La disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 permite a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades optar por el régimen SOCIMI y aplicar desde el primer momento las ventajas fiscales propias de esas entidades, siempre que en un plazo máximo de 2 años desde la opción por el régimen SOCIMI se cumplan la totalidad de los requisitos previstos en la propia Ley.

Si en el plazo mencionado no se han cumplido los requisitos establecidos en la norma, se pasará a tributar por el régimen general, con la obligación de ingresar la diferencia entre la cuota resultante de aplicar el régimen general y la que resultó de aplicar el régimen SOCIMI.

Debe tenerse en cuenta que, en la medida en que la opción por el régimen SOCIMI ha de realizarse antes de los 3 últimos meses previos a la conclusión del período impositivo, la aplicación del régimen en el ejercicio 2009 no será posible para entidades que cierren ejercicio a 31 de diciembre de 2009.

26. ¿Existe alguna especialidad en relación con el IVA?

En principio, la Ley 11/2009 no establece ninguna especialidad en relación con el IVA para las SOCIMI. No obstante, la Ley 11/2009 introduce un tipo del 7 por ciento para los arrendamientos con opción de compra en general.

27. ¿Y en relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados?

La norma extiende el régimen fiscal favorable previsto para las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a las SOCIMI.

Así, las SOCIMI podrán aplicar una bonificación del 95 por ciento en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y en la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento siempre que se cumpla el requisito de mantenimiento establecido en la Ley 11/2009. En la medida en que la norma no hace distinción, entendemos que la bonificación es aplicable tanto a la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas como a la modalidad actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Por otro lado, se prevé que las operaciones de constitución, aumento de capital y aportaciones no dinerarias a las SOCIMI estén exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

28. ¿Qué obligaciones formales ha de cumplir una SOCIMI para aplicar el régimen fiscal especial?

La SOCIMI ha de cumplir una serie de obligaciones formales para que el régimen sea de aplicación.

La junta general de accionistas de la SOCIMI deberá adoptar el acuerdo societario de acogerse a este régimen. Una vez adoptado el acuerdo, se deberá comunicar a la delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad antes de los 3 meses previos a que finalice el período impositivo en el que se pretende que el régimen sea de aplicación.

29. ¿Qué obligaciones de información en la memoria y para sus accionistas ha de cumplir una SOCIMI?

Las SOCIMI deberán cumplir con una serie de obligaciones de información cuya finalidad es facilitar la verificación del cumplimiento de los requisitos para poder aplicar el régimen. Estas obligaciones de información están contenidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009 y son las siguientes:

- a) Identificación de los beneficios aplicados a reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI.
- b) Identificación de los beneficios aplicados a reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas gravadas al tipo general de gravamen de rentas que estarían sujetas al tipo de gravamen del 18 por ciento, 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. Los sujetos pasivos deberán identificar de forma separada el ejercicio del que proceden dichos beneficios, el importe del beneficio total del ejercicio así como la base imponible, diferenciando en ese beneficio y base imponible la que procede de rentas parcialmente exentas y las sujetas al tipo general de gravamen.
- c) Identificación de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen SOCIMI, 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, diferenciando en ese beneficio y base imponible la que procede de rentas sujetas al tipo general de gravamen.
- 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 asociada a esos dividendos.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas al régimen SOCIMI y de las participaciones en el capital de entidades.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento requerido por la norma.
- h) Identificación de las reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen SOCIMI que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

La norma establece que la Administración podrá solicitar información detallada sobre los cálculos efectuados para determinar el resultado de la distribución de los gastos entre las distintas fuentes de renta. Se exige igualmente que la SOCIMI facilite a sus accionistas la información necesaria para que éstos puedan cumplir con las obligaciones derivadas de la aplicación del régimen SOCIMI a los accionistas.

30. ¿Cuáles son las consecuencias derivadas del incumplimiento de las obligaciones formales?

El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información establecidas en la Ley 11/2009, determina la exclusión del régimen salvo que se subsane el incumplimiento en el ejercicio inmediatamente siguiente.

Adicionalmente, la Ley 11/2009 establece sanciones pecuniarias para algunos incumplimientos determinados.

Entre otros, el incumplimiento de la obligación de facilitar a los accionistas la información necesaria para cumplir con sus obligaciones tributarias está sancionada con una multa pecuniaria de 15.000 euros.

31. ¿Cómo afectaría a la SOCIMI la posible modificación del tipo impositivo aplicable a la base imponible del ahorro en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas introducida por el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2010?

A la fecha de cierre de esta Guía, el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010 incluye una modificación en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con el objeto de modificar el tipo impositivo aplicable a la base imponible del ahorro en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que pasará a ser del 19 por ciento con carácter general y del 21 por ciento para la parte de la base imponible del ahorro que exceda de 6.000,01 Euros.

A propósito de esta modificación, se ha debatido la posibilidad de que el tipo impositivo aplicable a las SOCIMI se incremente hasta el 19 por ciento para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2010. A fecha de cierre de la edición de esta Guía no ha sido aprobada ninguna modificación.

Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

(BOE del 27 de Octubre)

*A todos los que la presente vieren y entendieren.
Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.*

PREÁMBULO

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 naturaleza 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 80 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 perceptor 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. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- 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.
- 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 política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión y financiación ajena a que se refieren los artículos 3 y 7 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 éstas 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.

- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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 20 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 80 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 o patrimonio 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, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

2. Asimismo, al menos el 80 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 arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios 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 acciones o participaciones 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. Este cómputo se determinará sobre el balance consolidado del grupo a que se refiere el apartado 1 de este artículo, pudiendo optar la entidad por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de dicho balance.

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 participan 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 acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, 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 acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas 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 o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

La obligación de distribución no alcanza a la parte de los beneficios procedentes de rentas sujetas al tipo general de gravamen.

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 70 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.

Dicho porcentaje se calculará según los balances individuales o consolidados, en los mismos términos establecidos en el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley, pudiendo optar la entidad por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos patrimoniales integrantes de tales balances.

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 registrarán 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.

No obstante, estarán exentas en el 20 por ciento las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas siempre que más del 50 por ciento del activo de la sociedad, determinado según sus balances individuales en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley, esté formado por viviendas.

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, teniéndose en cuenta, en su caso, las cantidades distribuidas a cuenta. A estos efectos, en dicha base imponible y beneficios no se incluirá la procedente de rentas sujetas al tipo general de gravamen.

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 dividendo cuya distribución se acuerde o de las reservas dispuestas y el beneficio obtenido en ese ejercicio. A estos efectos, en dicha base imponible, reservas y beneficios no se incluirá la procedente de rentas sujetas al tipo general de gravamen.

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 que estén sujetas al tipo general de gravamen.

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, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

- b) Del arrendamiento de dichos inmuebles cuando el arrendatario sea una entidad que forme parte del mismo grupo en el sentido del artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades o resida en un país o territorio, en los términos establecidos en la letra anterior.
- c) De operaciones que no determinen un resultado por aplicación de la normativa contable.

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.

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.

Tratándose de rentas derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales sujetas al tipo general de gravamen, podrá aplicarse la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

5. La declaración se presentará en los 25 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 ciento o, tratándose de rentas parcialmente exentas, del 15 por ciento, 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. 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.

9. 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 perceptor 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 perceptor 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, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

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 procedentes de rentas sujetas al tipo general de gravamen.

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 procedentes de rentas que estarían sujetas al tipo de gravamen del 18 por ciento, 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. 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, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal. 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 11/2009», 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, de rentas que estarían sujetas al tipo de gravamen del 18 por ciento, 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, diferenciando en ese beneficio y base imponible la que procede de rentas parcialmente exentas y las sujetas al tipo general de gravamen.
- 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, diferenciando en ese beneficio y base imponible la que procede de rentas sujetas al tipo general de gravamen.
- 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 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 80 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, las sociedades deberán aportar, a requerimiento de la Administración tributaria, la 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 produzcan 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. A 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 aplicación 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. A 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 que no se correspondan con rentas sujetas al tipo general de gravamen, 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 que no se correspondan con rentas sujetas al tipo general de gravamen, 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.

3. A los efectos de lo establecido en el apartado 2 del artículo 96 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se presumirá que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII de dicho Texto Refundido, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI regulado en la presente Ley, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

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 adicional primera. *Transformación de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria y viceversa.*

Las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria podrán transformarse en Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, reguladas en esta Ley, y éstas en aquellas, mediante el cumplimiento de la normativa prevista en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y sus normas de desarrollo.

Disposición adicional segunda. *Alcance del término «obras análogas» a efectos del concepto de rehabilitación en el Impuesto sobre el Valor Añadido.*

El Gobierno aprobará, antes de que finalice el ejercicio, una norma reglamentaria, previo acuerdo con las Comunidades Autónomas, que precise el alcance del término «obras análogas» a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 20.uno.22º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, con la finalidad de ampliar el ámbito objetivo del concepto de rehabilitación de vivienda a efectos de la aplicación del referido tributo.

Disposición adicional tercera. *Revisión de las reglas de aplicación del artículo 108 de la Ley 24/1988, de 17 de julio, del Mercado de Valores.*

El Gobierno analizará, a la vista de la Resolución del expediente de infracción, abierto por la Comisión Europea, la adecuación del artículo 108 de la Ley 24/1988, de 17 de julio, del Mercado de Valores a la normativa europea que armoniza el Impuesto sobre la concentración de capitales y la del impuesto sobre el valor añadido, previa consulta a las Comunidades Autónomas, en su condición de Administraciones tributarias gestoras y a quienes corresponden los ingresos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Disposición adicional cuarta. *Ampliación del límite máximo de cobertura para nueva contratación por cuenta del Estado realizado a través de CESCE.*

Se amplía el límite máximo de cobertura para nueva contratación por cuenta del Estado realizado a través de la Compañía Española de Seguro de Crédito a la Exportación, Sociedad Anónima, CESCE, excluidas la Póliza Abierta de Gestión de exportaciones (PAGEX), la póliza 100 y la Póliza Máster, que podrá asegurar y distribuir la Compañía Española de Seguro de Crédito a la Exportación, Sociedad Anónima (CESCE) en el ejercicio 2009 hasta 9.000 millones de euros.

Disposición transitoria primera. *Opción por la aplicación del régimen fiscal especial.*

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Tratándose de socios que sean contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente, el régimen fiscal previsto en el artículo 10 de esta Ley resultará de aplicación si la sociedad cumple los requisitos exigidos en esta Ley en el momento en que el contribuyente presente la autoliquidación por dichos impuestos. Si dichos requisitos se cumplieran con posterioridad a la presentación de la autoliquidación y antes de la finalización del plazo señalado en el párrafo primero anterior, el contribuyente podrá solicitar la rectificación de la misma al objeto de poder aplicarse el citado régimen fiscal.

Tratándose de socios que sean sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, aplicarán el régimen fiscal previsto en el artículo 10 de esta Ley aún cuando la sociedad no cumpla los requisitos exigidos en esta Ley en el momento en que el sujeto pasivo o contribuyente presente la autoliquidación por dichos impuestos. Si dichos requisitos no se cumplieran en el plazo señalado en el párrafo primero anterior, el sujeto pasivo o contribuyente podrá solicitar la rectificación de la misma al objeto de poder aplicarse el régimen fiscal general que corresponda.

Disposición transitoria segunda. Período de arrendamiento.

Hasta el 31 de diciembre de 2010, el período de arrendamiento de tres años previsto en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley será de dos o de un año para aquellos bienes inmuebles que hubieran permanecido en el activo de la sociedad y hubieran estado arrendados u ofrecidos en arrendamiento en los cinco o diez años anteriores, respectivamente, a la fecha de la opción por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Disposición transitoria tercera. Régimen transitorio de la modificación introducida en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

La modificación que introduce la presente Ley en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, será aplicable a las adquisiciones o transmisiones cuyo devengo a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se produzca a partir del 29 de marzo de 2009.

Disposición derogatoria.

1. Queda derogada la disposición adicional sexta bis de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la disposición adicional sexta de dicha Ley.

2. Quedan asimismo 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 párrafo cuarto del apartado 3 del artículo 12 queda redactado de la siguiente forma:

«En las condiciones establecidas en este apartado, la referida diferencia será fiscalmente deducible en proporción a la participación, sin necesidad de su imputación contable en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando los valores representen participaciones en el capital de entidades del grupo, multigrupo y asociadas en los términos de la legislación mercantil, siempre que el valor de la participación, minorado por las cantidades deducidas en períodos impositivos anteriores, exceda del valor de los fondos propios de la entidad participada al cierre del ejercicio que corresponda a la participación, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en el de la valoración. La cuantía de la diferencia deducible no puede superar el importe del referido exceso. A efectos de aplicar esta deducción, el importe de los fondos propios de la entidad participada se reducirán o aumentarán, por el importe de las deducciones y los ajustes positivos, respectivamente, que esta última entidad haya practicado por aplicación de lo establecido en este apartado correspondientes a las participaciones tenidas en otras entidades del grupo, multigrupo y asociadas.»

Dos. 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. Cuando se trate de sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, 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.

No obstante, el impuesto se devengará el último día del período impositivo, haya o no acuerdo de distribución de beneficios, por las rentas sujetas al tipo general del gravamen, así como cuando la sociedad haya obtenido pérdidas, no haya beneficio repartible o disponga de reservas de forma diferente a su distribución.»

Tres. 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.

Lo establecido en esta letra c) está condicionado a que los estatutos de la entidad prevean la no distribución de dividendos.»

Cuatro. La letra b) del apartado 2 del artículo 67 queda redactada de la siguiente forma:

«b) Que tenga una participación, directa o indirecta, al menos, del 75 por ciento del capital social de otra u otras sociedades el primer día del período impositivo en que sea de aplicación este régimen de tributación, o de, al menos, el 70 por ciento del capital social, si se trata de sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado.»

Cinco. El artículo 69 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 69. Determinación del dominio indirecto.

1. Cuando una sociedad tenga en otra sociedad al menos el 75 por ciento de su capital social o, al menos, el 70 por ciento del capital social, si se trata de sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado y, a su vez, esta segunda se halle en la misma situación respecto a una tercera, y así sucesivamente, para calcular la participación indirecta de la primera sobre las demás sociedades, se multiplicarán, respectivamente, los porcentajes de participación en el capital social, de manera que el resultado de dichos productos deberá ser, al menos, el 75 por ciento o, al menos, el 70 por ciento del capital social, si se trata de sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado, para que la sociedad indirectamente participada pueda y deba integrarse en el grupo fiscal y, además, será preciso que todas las sociedades intermedias integren el grupo fiscal.

2. Si en un grupo fiscal coexisten relaciones de participación, directa e indirecta, para calcular la participación total de una sociedad en otra, directa e indirectamente controlada por la primera, se sumarán los porcentajes de participación directa e indirecta. Para que la sociedad participada pueda y deba integrarse en el grupo fiscal de sociedades, dicha suma deberá ser, al menos, el 75 por ciento o, al menos, el 70 por ciento del capital social, si se trata de sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado.

3. Si existen relaciones de participación recíproca, circular o compleja, deberá probarse, en su caso, con datos objetivos la participación de, al menos, el 75 por ciento del capital social o, al menos, el 70 por ciento del capital social, si se trata de sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado.»

Seis. Se añade una disposición transitoria trigésima que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria trigésima. *Importe anual de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la recuperación del coste del bien.*

1. En los contratos de arrendamiento financiero vigentes cuyos períodos anuales de duración se inicien dentro de los años 2009, 2010 y 2011, el requisito establecido en el apartado 4 del artículo 115 de esta Ley no será exigido al importe de la parte de las cuotas de arrendamiento correspondiente a la recuperación del coste del bien.

2. El importe anual de la parte de esas cuotas en dichos períodos no podrá exceder del 50 por ciento del coste del bien, caso de bienes muebles, o del 10 por ciento de dicho coste, tratándose de bienes inmuebles o establecimientos industriales.»

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.*

Se introducen las siguientes modificaciones en el 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:

Uno. El artículo 45.I.B.20.3 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 establecidos 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.»

Dos. Se añade un apartado 22 al artículo 45.I.B., que queda redactado de la siguiente forma:

«22. Las operaciones de constitución y aumento de capital de las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario reguladas en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, quedarán exentas en la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Asimismo, 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 el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009».

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido:

Uno. Se modifica el apartado cuatro del artículo 80, que queda redactado de la siguiente forma:

«Cuatro. La base imponible también podrá reducirse proporcionalmente cuando los créditos correspondientes a las cuotas repercutidas por las operaciones gravadas sean total o parcialmente incobrables.

A estos efectos, un crédito se considerará total o parcialmente incobrable cuando reúna las siguientes condiciones:

1.^a Que haya transcurrido un año desde el devengo del Impuesto repercutido sin que se haya obtenido el cobro de todo o parte del crédito derivado del mismo.

No obstante, cuando se trate de operaciones a plazos o con precio aplazado, deberá haber transcurrido un año desde el vencimiento del plazo o plazos impagados a fin de proceder a la reducción proporcional de la base imponible. A estos efectos, se considerarán operaciones a plazos o con precio aplazado aquéllas en las que se haya pactado que su contraprestación deba hacerse efectiva en pagos sucesivos o en uno sólo, respectivamente, siempre que el período transcurrido entre el devengo del Impuesto repercutido y el vencimiento del último o único pago sea superior a un año.

2.^a Que esta circunstancia haya quedado reflejada en los libros registros exigidos para este Impuesto.

3.^a Que el destinatario de la operación actúe en la condición de empresario o profesional, o, en otro caso, que la base imponible de aquélla, Impuesto sobre el Valor Añadido excluido, sea superior a 300 euros.

4.^a Que el sujeto pasivo haya instado su cobro mediante reclamación judicial al deudor.

Cuando se trate de las operaciones a plazos a que se refiere la condición 1.^a anterior, resultará suficiente instar el cobro de uno de ellos mediante reclamación judicial al deudor para proceder a la modificación de la base imponible en la proporción que corresponda por el plazo o plazos impagados.

La modificación deberá realizarse en el plazo de los tres meses siguientes a la finalización del periodo de un año a que se refiere la condición 1.^a del párrafo anterior y comunicarse a la Administración tributaria en el plazo que se fije reglamentariamente.

Una vez practicada la reducción de la base imponible, ésta no se volverá a modificar al alza aunque el sujeto pasivo obtuviese el cobro total o parcial de la contraprestación, salvo cuando el destinatario no actúe en la condición de empresario o profesional. En este caso, se entenderá que el Impuesto sobre el Valor Añadido está incluido en las cantidades percibidas y en la misma proporción que la parte de contraprestación percibida.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el sujeto pasivo desista de la reclamación judicial al deudor, deberá modificar nuevamente la base imponible al alza mediante la emisión, en el plazo de un mes a contar desde el desistimiento, de una factura rectificativa en la que se repercuta la cuota precedente.»

Dos. Se añade una nueva letra d) al número 2.^o del apartado uno del artículo 84 con la siguiente redacción:

«d) Cuando se trate de prestaciones de servicios que tengan por objeto derechos de emisión, reducciones certificadas de emisiones y unidades de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero a que se refieren la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero y el Real Decreto 1031/2007, de 20 de julio, por el que se desarrolla el marco de participación en los mecanismos de flexibilidad del Protocolo de Kioto.»

Tres. Se añade un nuevo número 17.º al apartado uno.2 del artículo 91, que queda redactado de la siguiente forma:

«17.º Los arrendamientos con opción de compra de edificios o parte de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente».

Cuatro. El apartado dos.2 del artículo 91 queda redactado de la siguiente forma:

«2. Las prestaciones de servicios siguientes:

1.º Los servicios de reparación de los vehículos y de las sillas de ruedas comprendidos en el párrafo primero del número 4.º del apartado dos.1 y los servicios de adaptación de los autotaxis y autoturismos para personas con minusvalías y de los vehículos a motor a los que se refiere el párrafo segundo del mismo precepto, independientemente de quien sea el conductor de los mismos.

2.º Los arrendamientos con opción de compra de edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente».

Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.*

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias:

Uno. Se añade una nueva letra e) al apartado 2º del número 1 del artículo 19 con la siguiente redacción:

«e) Cuando se trate de prestaciones de servicios que tengan por objeto derechos de emisión, reducciones certificadas de emisiones y unidades de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero a que se refieren la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero y el Real Decreto 1031/2007, de 20 de julio, por el que se desarrolla el marco de participación en los mecanismos de flexibilidad del Protocolo de Kioto.»

Dos. Se modifica el número 7 del artículo 22, que queda redactado de la siguiente forma:

«7. La base imponible también podrá reducirse proporcionalmente cuando los créditos correspondientes a las cuotas repercutidas por las operaciones gravadas sean total o parcialmente incobrables.

A estos efectos, un crédito se considerará total o parcialmente incobrable cuando reúna las siguientes condiciones:

1.^a Que haya transcurrido un año desde el devengo del Impuesto repercutido sin que se haya obtenido el cobro de todo o parte del crédito derivado del mismo.

No obstante, cuando se trate de operaciones a plazos o con precio aplazado, deberá haber transcurrido un año desde el vencimiento del plazo o plazos impagados a fin de proceder a la reducción proporcional de la base imponible. A estos efectos, se considerarán operaciones a plazos o con precio aplazado aquéllas en las que se haya pactado que su contraprestación deba hacerse efectiva en pagos sucesivos o en uno sólo, respectivamente, siempre que el período transcurrido entre el devengo del Impuesto repercutido y el vencimiento del último o único pago sea superior a un año.

2.^a Que esta circunstancia haya quedado reflejada en los libros registros exigidos para este Impuesto.

3.^a Que el destinatario de la operación actúe en la condición de empresario o profesional, o, en otro caso, que la base imponible de aquélla, Impuesto General Indirecto Canario excluido, sea superior a 300 euros.

4.^a Que el sujeto pasivo haya instado su cobro mediante reclamación judicial al deudor.

Cuando se trate de las operaciones a plazos a que se refiere la condición 1.^a anterior, resultará suficiente instar el cobro de uno de ellos mediante reclamación judicial al deudor para proceder a la modificación de la base imponible en la proporción que corresponda por el plazo o plazos impagados.

La modificación deberá realizarse en el plazo de los tres meses siguientes a la finalización del periodo de un año a que se refiere la condición 1.^a del párrafo anterior y comunicarse a la Administración Tributaria Canaria en el plazo que se fije reglamentariamente.

Una vez practicada la reducción de la base imponible, ésta no se volverá a modificar al alza aunque el sujeto pasivo obtuviese el cobro total o parcial de la contraprestación, salvo cuando el destinatario no actúe en la condición de empresario o profesional. En este caso, se entenderá que el Impuesto General Indirecto Canario está incluido en las cantidades percibidas y en la misma proporción que la parte de contraprestación percibida.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el sujeto pasivo desista de la reclamación judicial al deudor, deberá modificar nuevamente la base imponible al alza mediante la emisión, en el plazo de un mes a contar desde el desistimiento, de una factura rectificativa en la que se repercuta la cuota precedente.»

Tres. Se añade una letra v), al apartado 1.^o del número 1 del artículo 27, que queda redactada de la siguiente forma:

«v) Los arrendamientos de las viviendas previstas en las letras e) y g) anteriores cuando deriven de un contrato de arrendamiento con opción de compra».

Cuatro. Se añade un apartado 4.^o, al número 2 del Anexo I, que queda redactado de la siguiente forma:

«4.^o) Los arrendamientos de las viviendas previstas en el apartado 10.^o del número 1 anterior cuando deriven de un contrato de arrendamiento con opción de compra.»

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

El apartado 1 del artículo 25 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, queda redactado de la siguiente forma:

«1. Las Instituciones de Inversión Colectiva sólo podrán transformarse en otras Instituciones de Inversión Colectiva que pertenezcan a la misma clase. No obstante, las Instituciones de Inversión Colectiva autorizadas de acuerdo con la Directiva 85/611/CEE no se podrán transformar en otras Instituciones de Inversión Colectiva.»

Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 24/1988, de 17 de julio, del Mercado de Valores.*

El apartado 2 del artículo 108 de la Ley 24/1988, de 17 de julio, del Mercado de Valores, queda redactado de la siguiente forma:

«2. Quedan exceptuadas de lo dispuesto en el apartado anterior las transmisiones realizadas en el mercado secundario, así como las adquisiciones en los mercados primarios como consecuencia del ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de conversión de obligaciones en acciones o mediante cualquier otra forma, de valores, y tributarán por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como transmisiones onerosas de bienes inmuebles, en los siguientes supuestos:

a) Cuando los valores o participaciones transmitidos o adquiridos representen partes alícuotas del capital social o patrimonio de sociedades, fondos, asociaciones y otras entidades cuyo activo esté constituido al menos en un 50 por ciento por inmuebles situados en territorio español, o en cuyo activo se incluyan valores que le permitan ejercer el control en otra entidad cuyo activo esté integrado al menos en un 50 por ciento por inmuebles radicados en España, siempre que, como resultado de dicha transmisión o adquisición, el adquirente obtenga una posición tal que le permita ejercer el control sobre esas entidades o, una vez obtenido dicho control, aumente la cuota de participación en ellas. A los efectos del cómputo del 50 por ciento del activo constituido por inmuebles, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1.^a A los efectos de este precepto, no se considerarán bienes inmuebles las concesiones administrativas y los elementos patrimoniales afectos a las mismas regulados en el Reglamento (CE) No 254/2009 de la Comisión de 25 de marzo 2009, que modifica el Reglamento (CE) No 1126/2008, por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) No 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que respecta a la Interpretación No 12 del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).

2.^a Para realizar el cómputo del activo, los valores netos contables de todos los bienes se sustituirán por sus respectivos valores reales determinados a la fecha en que tenga lugar la transmisión o adquisición.

3.^a No se tendrán en cuenta aquellos inmuebles, salvo los terrenos y solares, que formen parte del activo circulante de las entidades cuyo objeto social exclusivo consista en el desarrollo de actividades empresariales de construcción o promoción inmobiliaria.

4.^a El cómputo deberá realizarse en la fecha en que tenga lugar la transmisión o adquisición de los valores o participaciones, a cuyos efectos el sujeto pasivo estará obligado a formar un inventario del activo en dicha fecha y a facilitarlo a la Administración tributaria a requerimiento de ésta.

5.^a El activo total a computar se minorará en el importe de la financiación ajena con vencimiento igual o inferior a 12 meses, siempre que se hubiera obtenido en los 12 meses anteriores a la fecha en que se produzca la transmisión de los valores.

Tratándose de sociedades mercantiles, se entenderá obtenido dicho control cuando directa o indirectamente se alcance una participación en el capital social superior al 50 por ciento. A estos efectos se computarán también como participación del adquirente los valores de las demás entidades pertenecientes al mismo grupo de sociedades. En los casos de transmisión de valores a la propia sociedad tenedora de los inmuebles para su posterior amortización por ella, se entenderá a efectos fiscales que tiene lugar el hecho imponible definido en esta letra a). En este caso será sujeto pasivo el accionista que, como consecuencia de dichas operaciones, obtenga el control de la sociedad, en los términos antes indicados.

b) Cuando los valores transmitidos hayan sido recibidos por las aportaciones de bienes inmuebles realizadas con ocasión de la constitución o ampliación de sociedades, o la ampliación de su capital social, siempre que entre la fecha de aportación y la de transmisión no hubiera transcurrido un plazo de tres años.»

Disposición final séptima. *Modificación 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.*

El artículo 46 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, queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 46. Renta del ahorro.

Constituyen la renta del ahorro:

a) Los rendimientos del capital mobiliario previstos en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 25 de esta Ley.

No obstante, formarán parte de la renta general los rendimientos del capital mobiliario previstos en el apartado 2 del artículo 25 de esta Ley correspondientes al exceso del importe de los capitales propios cedidos a una entidad vinculada respecto del resultado de multiplicar por tres los fondos propios, en la parte que corresponda a la participación del contribuyente, de esta última.

A efectos de computar dicho exceso, se tendrá en consideración el importe de los fondos propios de la entidad vinculada reflejados en el balance correspondiente al último ejercicio cerrado con anterioridad a la fecha de devengo del Impuesto y el porcentaje de participación del contribuyente existente en esta fecha.

En los supuestos en los que la vinculación no se defina en función de la relación socios o partícipes-entidad, el porcentaje de participación a considerar será el 5 por ciento.

b) Las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales.»

Disposición final octava. *Modificación de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales.*

El apartado 1 del artículo 70 de la Ley 38/1992, de 28 de diciembre, de Impuestos Especiales, queda redactado de la siguiente forma:

«1. Para la determinación de los tipos impositivos aplicables se establecen los siguientes epígrafes:

Epígrafe 1.º

a) Vehículos cuyas emisiones oficiales de CO₂ no sean superiores a 120 g/km, con excepción de los vehículos tipo «quad» y de los vehículos comprendidos en los epígrafes 6.º, 7.º, 8.º y 9.º

b) Vehículos provistos de un solo motor que no sea de combustión interna, con excepción de los vehículos tipo «quad».

Epígrafe 2.º Vehículos cuyas emisiones oficiales de CO₂ sean superiores a 120 g/km y sean inferiores a 160 g/km, con excepción de los vehículos tipo «quad» y de los vehículos comprendidos en el epígrafe 9.º

Epígrafe 3.º Vehículos cuyas emisiones oficiales de CO₂ no sean inferiores a 160 g/km y sean inferiores a 200 g/km, con excepción de los vehículos tipo «quad» y de los vehículos comprendidos en el epígrafe 9.º

Epígrafe 4.º

a) Vehículos cuyas emisiones oficiales de CO₂ sean iguales o superiores a 200 g/km, con excepción de los vehículos tipo «quad» y de los vehículos comprendidos en el epígrafe 9.º

b) Vehículos respecto de los que sea exigible la medición de sus emisiones de CO₂, cuando estas no se acrediten.

c) Vehículos comprendidos en las categorías N2 y N3 acondicionados como vivienda.

d) Vehículos tipo «quad». Se entiende por vehículo tipo «quad» el vehículo de cuatro o más ruedas, con sistema de dirección mediante manillar en el que el conductor va sentado a horcajadas y que está dotado de un sistema de tracción adecuado a un uso fuera de carretera.

e) Motos náuticas. Se entiende por «moto náutica» la embarcación propulsada por un motor y proyectada para ser manejada por una o más personas sentadas, de pie o de rodillas, sobre los límites de un casco y no dentro de él.

Epígrafe 5.º

a) Vehículos no comprendidos en los epígrafes 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 6.º, 7.º, 8.º ó 9.º

b) Embarcaciones y buques de recreo o de deportes náuticos, con excepción de las motos náuticas.

c) Aviones, avionetas y demás aeronaves.

Epígrafe 6.º Motocicletas no comprendidas en la letra c) del epígrafe 9.º cuyas emisiones oficiales de CO₂ no sean superiores a 100 g/km.

Epígrafe 7.º Motocicletas no comprendidas en la letra c) del epígrafe 9.º cuyas emisiones oficiales de CO₂ sean superiores a 100 g/km y sean inferiores o iguales a 120 g/km.

Epígrafe 8.º Motocicletas no comprendidas en la letra c) del epígrafe 9.º cuyas emisiones oficiales de CO₂ sean superiores a 120 g/km y sean inferiores a 140 g/km.

Epígrafe 9.º

a) Motocicletas no comprendidas en la letra c) de este epígrafe cuyas emisiones oficiales de CO₂ sean iguales o superiores a 140 g/km.

b) Motocicletas no comprendidas en la letra c) de este epígrafe cuyas emisiones oficiales de CO₂ no se acrediten.

c) Motocicletas que tengan una potencia CEE igual o superior a 74Kw (100 cv) y una relación potencia neta máxima, masa del vehículo en orden de marcha, expresada en kw/kg igual o superior a 0,66, cualesquiera que sean sus emisiones oficiales de CO₂.»

Disposición final novena. *Modificación de la Ley 25/1964, sobre Energía Nuclear, y de la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico.*

Uno. Se modifica la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.

Se añade un artículo 38 bis a la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear, con la siguiente redacción:

«Artículo 38 bis. Gestión de los Residuos Radioactivos.

1. La gestión de los residuos radiactivos, incluido el combustible nuclear gastado, y el desmantelamiento y clausura de las instalaciones nucleares, constituye un servicio público esencial que se reserva a la titularidad del Estado, de conformidad con el artículo 128.2 de la Constitución Española.

Se encomienda a la Empresa Nacional de Residuos Radiactivos, S. A. (ENRESA), la gestión de este servicio público, de acuerdo con el Plan General de Residuos Radiactivos aprobado por el Gobierno.

A estos efectos, ENRESA se constituye como medio propio y servicio técnico de la Administración, realizando las funciones que le sean encomendadas por el Gobierno.

2. Corresponde al Gobierno establecer la política sobre gestión de los residuos radiactivos, incluido el combustible nuclear gastado, y el desmantelamiento y clausura de las instalaciones nucleares, mediante la aprobación del Plan General de Residuos Radiactivos, que le será elevado por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, previo informe del Consejo de Seguridad Nuclear, una vez oídas las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio y medio ambiente, y del que dará cuenta posteriormente a las Cortes Generales.

La tutela de ENRESA corresponderá al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, a través de la Secretaría de Estado de Energía, quien llevará a cabo la

dirección estratégica y el seguimiento y control de sus actuaciones y planes, tanto técnicos como económicos.

3. El Ministerio de Industria, Turismo y Comercio ejercerá las facultades de expropiación que sean precisas para el cumplimiento de los fines de ENRESA, la cual tendrá, a tales efectos, la condición de beneficiaria. Las instalaciones necesarias para el cumplimiento de los fines que le son propios se declaran de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa.

4. El Estado asumirá la titularidad de los residuos radiactivos una vez se haya procedido a su almacenamiento definitivo. Asimismo, asumirá la vigilancia que, en su caso, pudiera requerirse tras la clausura de una instalación nuclear, una vez haya transcurrido el periodo de tiempo que se establezca en la correspondiente declaración de clausura.»

Dos. Se modifica la disposición adicional sexta de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Se modifica la disposición adicional sexta de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, quedando redactada como sigue:

«Disposición adicional sexta. Fondo para la financiación de las actividades del Plan General de Residuos Radioactivos.

1. La gestión de los residuos radiactivos, incluido el combustible nuclear gastado, y el desmantelamiento y clausura de instalaciones nucleares, a que se refiere el artículo 38 bis de la Ley 25/1964, de 29 de abril, encomendada a la Empresa Nacional de Residuos Radiactivos, S.A. (ENRESA), se efectuará con cargo al Fondo para la financiación de las actividades del Plan General de Residuos Radiactivos.

Dicho Fondo está integrado por las cantidades procedentes de la recaudación de las tasas reguladas en el apartado 9, así como por cualesquiera contraprestaciones o ingresos derivados de la prestación de los referidos servicios. Asimismo, se integran en el Fondo los rendimientos derivados de las inversiones financieras transitorias del mismo. Las dotaciones al Fondo tendrán la consideración de partida deducible en el Impuesto sobre Sociedades.

Las cantidades integradas en el Fondo, sin perjuicio de las mencionadas inversiones financieras transitorias, sólo podrán ser invertidas en gastos, trabajos, proyectos e inmovilizaciones derivados de actuaciones previstas en el Plan General de Residuos Radiactivos aprobado por el Gobierno.

2. La supervisión y control de las inversiones transitorias relativas a la gestión financiera del Fondo corresponde a un Comité de Seguimiento y Control adscrito al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, a través de la Secretaría de Estado de Energía.

3. Tendrán la consideración de coste de diversificación y seguridad de abastecimiento a los efectos previstos en esta Ley, las cantidades destinadas a dotar la parte del Fondo para la financiación de los costes correspondientes a la gestión de los residuos radiactivos y del combustible gastado generados en las centrales nucleares cuya explotación haya cesado definitivamente con anterioridad al 1 de enero de 2010,

así como a su desmantelamiento y clausura, aquellos costes futuros correspondientes a las centrales nucleares o fábricas de elementos combustibles que, tras haber cesado definitivamente su explotación, no se hubiesen previsto durante dicha explotación, y los que, en su caso, se pudieran derivar de lo previsto en el apartado 5 de esta disposición adicional.

Asimismo, tendrán dicha consideración las cantidades destinadas a dotar la parte del Fondo para la financiación de los costes de la gestión de residuos radiactivos procedentes de aquellas actividades de investigación que el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio determine que han estado directamente relacionadas con la generación de energía nucleoelectrica, las operaciones de desmantelamiento y clausura que deban realizarse como consecuencia de la minería y producción de concentrados de uranio con anterioridad al 4 de julio de 1984, los costes derivados del reproceso del combustible gastado enviado al extranjero con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y aquellos otros costes que se especifiquen mediante real decreto.

4. Las cantidades destinadas a dotar la parte del Fondo para la financiación de los costes en los que se incurra a partir del 1 de enero de 2010, correspondientes a la gestión de los residuos radiactivos y del combustible gastado generados en las centrales nucleares en explotación, no tendrán la consideración de coste de diversificación y seguridad de abastecimiento y serán financiadas por los titulares de las centrales nucleares durante dicha explotación, con independencia de la fecha de su generación, así como los correspondientes a su desmantelamiento y clausura.

Asimismo, serán financiadas por los titulares de las centrales nucleares las asignaciones destinadas a los municipios afectados por centrales nucleares o instalaciones de almacenamiento de combustible gastado o residuos radiactivos, en los términos establecidos por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, así como los importes correspondientes a los tributos que se devenguen en relación con las actividades de almacenamiento de residuos radiactivos y combustible gastado, con independencia de su fecha de generación.

5. En el caso de que se produzca un cese de la explotación anticipado respecto al periodo establecido en el Plan General de Residuos Radiactivos por causa ajena a la voluntad del titular, el déficit de financiación que, en su caso, existiese tendrá la consideración de coste de diversificación y seguridad de abastecimiento. En caso de que dicho cese se produzca por voluntad del titular éste deberá satisfacer la tasa correspondiente.

6. La cantidad remanente del Fondo existente a 31 de diciembre de 2009, una vez deducidas las cantidades necesarias para la financiación de los costes previstos a los que se refiere el apartado 3, será destinado a la financiación de los costes a que se refiere el apartado 4.

7. En los costes de gestión de los residuos radiactivos y del combustible gastado y en el desmantelamiento y clausura, se incluirán todos los costes relativos a las actividades técnicas y servicios de apoyo necesarios para llevar a cabo dichas actuaciones, en los que se consideran los correspondientes a los costes de estructura y a los proyectos y actividades de I+D+i, de acuerdo todo ello con lo previsto en el Plan General de Residuos Radiactivos.

El coste de la gestión de los residuos radiactivos y combustible gastado en las propias instalaciones de producción de energía nucleoelectrónica incluirá, únicamente, el correspondiente al coste de las actividades realizadas por ENRESA y, en su caso, los costes de terceros derivados de dichas actividades.

8. Se financiarán con cargo al Fondo los costes correspondientes a la retirada y gestión de los cabezales de los pararrayos radiactivos, y a la gestión de los residuos radiactivos generados en los supuestos excepcionales previstos en el artículo 2 de la Ley 15/1980, de 22 de abril, de creación del Consejo de Seguridad Nuclear, estos últimos cuando no puedan repercutirse de conformidad con la normativa vigente y así lo determine el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

9. A los efectos de lo previsto en el apartado 1 de esta disposición adicional, se establecen las tasas que se relacionan a continuación, que tendrán el carácter de tasas afectadas a los servicios a los que se refiere al artículo 38 bis de la Ley 25/1964, de 29 de abril, y que se ingresarán en el Tesoro Público aplicadas a un concepto no presupuestario. Las cuantías correspondientes a las tasas ingresadas se librarán desde el Tesoro hacia el Fondo para la financiación de las actividades del Plan General de Residuos Radiactivos, a propuesta del Secretario de Estado de Energía:

Primero. Tasa por la prestación de servicios de gestión de residuos radiactivos a que se refiere el apartado 3.

a) Hecho imponible: Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación de los servicios relativos a las actividades a que se refiere el apartado 3 anterior, es decir, la gestión de los residuos radiactivos y del combustible gastado generados en las centrales nucleares cuya explotación haya cesado definitivamente con anterioridad al 1 de enero de 2010, así como su desmantelamiento y clausura, aquellos costes futuros correspondientes a las centrales nucleares o fábricas de elementos combustibles que, tras haber cesado definitivamente su explotación, no se hubiesen previsto durante dicha explotación, y los que, en su caso, se pudieran derivar de lo previsto en el apartado 5.

Asimismo, constituye el hecho imponible la gestión de residuos radiactivos procedentes de aquellas actividades de investigación que el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio determine que han estado directamente relacionadas con la generación de energía nucleoelectrónica, las operaciones de desmantelamiento y clausura que deban realizarse como consecuencia de la minería y producción de concentrados de uranio con anterioridad al 4 de julio de 1984, los costes derivados del reproceso del combustible gastado enviado al extranjero con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, y aquellos otros costes que se especifiquen mediante real decreto.

b) Base imponible: La base imponible de la tasa viene constituida por la recaudación total derivada de la aplicación de los peajes a que se refiere la presente Ley.

c) Devengo de la tasa: La tasa se devengará el día último de cada mes natural durante el período de gestión establecido en el Plan General de Residuos Radiactivos.

d) Sujetos pasivos: Serán sujetos pasivos de la tasa a título de contribuyentes las empresas explotadoras titulares de las centrales nucleares. Serán sujetos pasivos a título de sustitutos del contribuyente y obligados a la realización de las obligaciones materiales y formales de la tasa las empresas que desarrollan las actividades de transporte y distribución en los términos previstos en esta Ley.

e) Tipos de gravamen y cuota: El tipo por el que se multiplicará la base imponible para determinar la cuota tributaria a ingresar es de 0,001 por ciento.

f) Normas de gestión: Mediante Orden Ministerial se aprobará el modelo de autoliquidación y los medios para hacer efectivo el ingreso de las cuantías exigibles.

La tasa correspondiente a la recaudación del penúltimo mes anterior se ingresará mediante autoliquidación a efectuar por el sujeto pasivo sustituto del contribuyente antes del día 10 de cada mes o, en su caso, del día hábil inmediatamente posterior.

La recaudación de la tasa se hará efectiva a través de las entidades de depósito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria al amparo de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Esta tasa se integrará a todos los efectos en la estructura de peajes establecida en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y sus disposiciones de desarrollo.

Segundo. Tasa por la prestación de servicios de gestión de residuos radiactivos a que se refiere el apartado 4.

a) Hecho imponible: Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación de los servicios relativos a las actividades a que se refiere el apartado 4 anterior, es decir, la gestión de los residuos radiactivos y del combustible gastado generados en las centrales nucleares durante su explotación con independencia de la fecha de su generación, así como los correspondientes a su desmantelamiento y clausura, y las asignaciones destinadas a los municipios afectados por centrales nucleares o instalaciones de almacenamiento de combustible gastado o residuos radiactivos, en los términos establecidos por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, así como los importes correspondientes a los tributos que se devenguen en relación con las actividades de almacenamiento de residuos radiactivos y combustible gastado. También constituye hecho imponible de esta tasa el cese anticipado de la explotación de una central nuclear por voluntad del titular, con respecto a las previsiones establecidas en el Plan General de Residuos Radiactivos.

b) Base imponible: La base imponible de la tasa viene constituida por la energía nucleoelectrónica bruta generada por cada una de las centrales en cada mes natural, medida en kilowatios hora brutos (Kwh) y redondeada al entero inferior.

Cuando se trate del cese anticipado de la explotación de una central nuclear por voluntad del titular, la base imponible será igual al déficit de financiación que, en su caso, existiera en el momento del cese, en la cuantía que determine el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en base al estudio económico que realice ENRESA.

c) Devengo de la tasa: La tasa se devengará el día último de cada mes natural durante el período de explotación de las centrales.

En caso de cese anticipado de la explotación por voluntad del titular, la tasa se devengará en el momento en que, de conformidad con la legislación aplicable, se produzca dicho cese.

d) Sujetos pasivos: Serán sujetos pasivos de la tasa las empresas explotadoras titulares de las centrales nucleares. En caso de que sean varias las titulares de una misma central, la responsabilidad será solidaria entre todas ellas.

e) Determinación de la cuota: La cuota tributaria a ingresar durante la explotación de la instalación será la resultante de multiplicar la base imponible por la tarifa fija unitaria y el coeficiente corrector que a continuación se señala, de tal modo que la cuota a ingresar será la resultante de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$C = B.i. \times T \times Cc$$

En la cual:

C = Cuota a ingresar.

B.i. = Base imponible en Kwh.

T = Tarifa fija unitaria: 0,669 céntimos de €/Kwh.

Cc = Coeficiente corrector aplicable de acuerdo con la siguiente escala:

Potencia bruta de la central nuclear (Mwe)	PWR	BWR
1-300	1,15	1,28
301-600	1,06	1,17
601-900	1,02	1,12
901-1200	0,99	1,09

PWR = Reactores de agua a presión.

BWR = Reactores de agua en ebullición.

En los supuestos de cese anticipado de la explotación de una central nuclear por voluntad del titular, la cuota será igual al 100 por ciento de la base imponible.

f) Normas de gestión: Mediante Orden Ministerial se aprobará el modelo de autoliquidación y los medios para hacer efectivo el ingreso de las cuantías exigibles.

La tasa se ingresará mediante autoliquidación a efectuar por el sujeto pasivo en el plazo de los tres meses naturales siguientes a su devengo.

En el caso del cese anticipado de la explotación de una central nuclear por voluntad del titular, con respecto a las previsiones establecidas en el Plan General de Residuos Radiactivos, el déficit de financiación que, en su caso, existiera en el momento del cese, deberá ser abonado por el titular durante los tres años siguientes a partir de la fecha de dicho cese, efectuando pagos anuales iguales en la cuantía que determine el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en base al estudio económico que realice ENRESA.

La recaudación de la tasa se hará efectiva a través de las entidades de depósito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria al amparo de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Tercero. Tasa por la prestación de servicios de gestión de los residuos radiactivos derivados de la fabricación de elementos combustibles, incluido el desmantelamiento de las instalaciones de fabricación de los mismos.

a) Hecho imponible: Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación de los servicios de gestión de los residuos radiactivos derivados de la fabricación de elementos combustibles, incluido el desmantelamiento de las instalaciones de fabricación de los mismos. También constituye hecho imponible de esta tasa el cese anticipado de la explotación de una instalación dedicada a la fabricación de elementos combustibles por voluntad del titular, con respecto a las previsiones establecidas en el Plan General de Residuos Radiactivos.

b) Base imponible: La base imponible de la tasa viene constituida por la cantidad de combustible nuclear fabricado en cada año natural, medida en toneladas métricas (Tm) y expresada con dos decimales, redondeando los restantes al segundo decimal inferior.

Cuando se trate del cese anticipado de la explotación de una instalación dedicada a la fabricación de elementos combustibles por voluntad del titular, la base imponible será igual al déficit de financiación que, en su caso, existiera en el momento del cese, en la cuantía que determine el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en base al estudio económico que realice ENRESA.

c) Devengo de la tasa: La tasa se devengará el día último de cada año natural en que haya existido fabricación de elementos combustibles.

d) Sujetos pasivos: Serán sujetos pasivos de la tasa los titulares de las instalaciones de fabricación de elementos combustibles.

e) Tipos de gravamen y cuota: La cuota tributaria a ingresar será la resultante de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen de 1.449 /Tm.

En los supuestos de cese anticipado de una instalación dedicada a la fabricación de elementos combustibles por voluntad del titular, la cuota será igual al 100 por ciento de la base imponible.

f) Normas de gestión: Mediante Orden Ministerial se aprobará el modelo de autoliquidación y los medios para hacer efectivo el ingreso de las cuantías exigibles.

La tasa se ingresará mediante autoliquidación a efectuar por el sujeto pasivo en el plazo de los tres meses naturales siguientes a su devengo.

En el caso de cese anticipado de la explotación de una instalación de fabricación de elementos combustibles por voluntad del titular, con respecto a las previsiones establecidas en el Plan General de Residuos Radiactivos, el déficit de financiación que, en su caso, existiera en el momento del cese, deberá ser abonado por el titular durante los tres años siguientes a partir de la fecha de dicho cese, efectuando pagos anuales iguales en la cuantía que determine el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en base al estudio económico que realice ENRESA.

La recaudación de la tasa se hará efectiva a través de las entidades de depósito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria al amparo de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Cuarto. Tasa por la prestación de servicios de gestión de residuos radiactivos generados en otras instalaciones.

a) Hecho imponible: Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación de los servicios de gestión de los residuos radiactivos generados en cualesquiera otras instalaciones no comprendidas en el hecho imponible de las tasas previstas en los puntos anteriores.

b) Base imponible: La base imponible de la tasa viene constituida por la cantidad o unidad de residuos entregados para su gestión, medida en la unidad correspondiente aplicable entre las comprendidas en la letra e) siguiente, de acuerdo con la naturaleza del residuo y expresada con dos decimales, redondeando los restantes al segundo decimal inferior.

c) Devengo de la tasa: La tasa se devengará en el momento de la retirada por ENRESA de los residuos de las instalaciones.

d) Sujetos pasivos: Serán sujetos pasivos de la tasa los titulares de las instalaciones.

e) Tipos de gravamen y cuota: La cuota tributaria a ingresar será la resultante de multiplicar la base imponible por los tipos de gravamen siguientes para cada tipo de residuos.

Tipo residuo	Descripción	Tipo gravamen (€/unid)
<i>Sólidos</i>		
S01.	Residuos sólidos compactables (bolsas de 25 litros).	104,74
S02.	Residuos no compactables (bolsas de 25 litros).	104,74
S03.	Cadáveres de animales. Residuos biológicos (bolsas de 25 litros).	270,76
S04.	Agujas hipodérmicas en contenedores rígidos (bolsas de 25 litros).	104,74
S05.	Sólidos especiales:	
S051.	Residuos con Ir-192 como componente activo (bolsas de 25 litros).	104,74
S052.	Sales de Uranio o Torio (bolsas de 25 litros).	195,82
<i>Mixtos</i>		
M01.	Residuos mixtos compuestos por líquidos orgánicos más viales (contenedores de 25 litros).	225,51
M02.	Placas y similares con líquidos o geles (bolsas de 25 litros).	104,74
<i>Líquidos</i>		
L01.	Residuos líquidos orgánicos (contenedores de 25 litros).	229,53
L02.	Residuos líquidos acuosos (contenedores de 25 litros).	195,20
<i>Fuentes</i>		
F01.	Fuentes encapsuladas cuya actividad no sobrepase los límites establecidos por el ADR para bultos del Tipo A y el conjunto de la fuente con su contenedor de origen o con el equipo en que va instalada no supere los 20 litros:	

Tipo residuo	Descripción	Tipo gravamen (€/unid)
F02.	F011. Las fuentes F01 con elementos de semiperíodo inferior o igual al del Co-60.	310,07
	F012. Las fuentes F01 con elementos de semiperíodo comprendido entre el del Co-60 y el del Cs-137 incluido éste.	310,07
	F013. Las fuentes F01 con elementos de semiperíodo superior al del Cs-137.	310,07
	Fuentes encapsuladas cuya actividad no sobrepase los límites establecidos por el ADR para bultos del Tipo A y el conjunto de la fuente con su contenedor de origen o con el equipo en que va instalada sea superior a 20 l. e inferior o igual a 80 l.	
	F021. Las fuentes F02 con elementos de semiperíodo inferior o igual al del Co-60.	575,85
	F022. Las fuentes F02 con elementos de semiperíodo comprendido entre el del Co-60 y el del Cs-137, incluido éste.	575,85
	F023. Las fuentes F02 con elementos de semiperíodo superior al del Cs-137.	575,85

f) Normas de gestión: Mediante Orden Ministerial se aprobará el modelo de autoliquidación y los medios para hacer efectivo el ingreso de las cuantías exigibles.

Sobre las cuantías que resulten exigibles por las tasas a que se refiere este apartado 9, se aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la prestación de los servicios objeto de gravamen en los términos establecidos en la legislación vigente.

Los tipos de gravamen y elementos tributarios para la determinación de la cuota de estas tasas podrán ser revisados por el Gobierno mediante Real Decreto, en base a una memoria económico-financiera actualizada del coste de las actividades correspondientes contempladas en el Plan General de Residuos Radiactivos.

10. Se autoriza al Gobierno para adoptar las disposiciones necesarias para la aplicación de lo establecido en esta disposición adicional.»

Disposición final décima. *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 undécima. *Habilitación normativa.*

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

Disposición final duodécima. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al 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.

No obstante:

- a) El apartado uno de la disposición final primera será de aplicación a los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008. Los apartados cuatro y cinco de dicha disposición serán de aplicación a los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2010.
- b) Los apartados uno y dos de las disposiciones finales tercera y cuarta entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de la presente Ley en el «Boletín Oficial del Estado».
- c) Los apartados tres y cuatro de las disposiciones finales tercera y cuarta resultarán de aplicación a las rentas correspondientes a contratos de arrendamiento con opción de compra de viviendas que resulten exigibles desde la entrada en vigor de la presente Ley siempre que no se haya ejercitado dicha opción de compra.
- d) La disposición final séptima será de aplicación con efectos desde el 1 de enero de 2009.
- e) A partir del 1 de enero de 2010 producirán efecto lo dispuesto en el artículo 38 bis de la Ley 25/1964, sobre Energía Nuclear, y las modificaciones introducidas en la disposición adicional sexta de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Madrid, 26 de octubre de 2009.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO

URÍA MENÉNDEZ