SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMIS)

¿Qué son las SOCIMIs?

Sus siglas corresponden a Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis) y son unos vehículos de inversión creados en España a imagen de los REIT (Real Estate Investment Trust) norte americanas nacidos en los años 60 del siglo pasado.

¿Bajo que ley se regulan?

Bajo la Ley 11/2009 del 26 de Octubre , modificada en la Ley 16/2012 el 27 de Diciembre.

¿Cuál es su propósito?

Son empresas (sociedades anónimas) cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos inmobiliarios para su arrendamiento, directamente o a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

¿Qué características tienen?

– Deben cotizar en mercado español o europeo.

– El capital social es de al menos 50 millones de euros.

– Al menos 50 accionistas.

– Deben invertir al menos el 80% de su activo en inmuebles urbanos, para el alquiler, adquirido en plena propiedad y/o en participaciones en el capital de otras SOCIMI.

– Al menos el 80% de sus ingresos debe provenir de rentas de alquiler y de dividendos obtenidos de la participación en

otras SOCIMIs

– Los inmuebles adquiridos deben permanecer al menos 3 años dentro de la sociedad y 7 años si han sido promovidos por ella.

– Al menos debe poseer 3 inmuebles donde ninguno represente mas de un 40% del activo en el momento de la adquisición.

– Tienen limitada la financiación ajena al 70% del activo.

– Es obligatorio que estas sociedades repartan beneficio anualmente a sus accionistas. Al menos repartirá el 80% de los beneficios obtenidos por rentas de alquiler, el 50% de las ganancias por ventas de activos y el 100% de lo obtenidos de otrasSOCIMIs o REITs participadas.

En resumidas cuentas son empresas que agrupan patrimonio inmobiliario urbano para proceder a su arrendamiento.

¿Cómo es su fiscalidad?

Tienen algunos beneficios fiscales :

– Tributan al 19% en impuesto de sociedades salvo las rentas que provengan de la misma SOCIMI o participadas por ella.

– No estarán sometidos a retención los dividendos distribuidos a sus socios, tanto personas físicas como jurídicas.

– Bonificación del 95% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

– Quedarán exentos los dividendos distribuidos a sus socios personas físicas residentes y a los no residentes sin establecimiento permanente (salvo residentes en paraísos fiscales); y, con determinados límites, se considerarán exentas las plusvalías derivadas de la venta de las acciones de los citados socios. Las personas jurídicas se benefician de una deducción en la cuota íntegra.

¿Cuántas hay en España?

Se espera para 2015 unas 30 SOCIMIs.

¿Tienen riesgo?

Por supuesto. Si los activos no se alquilan la SOCIMI no da beneficios (o da perdidas). Ahora bien, están diseñadas como un producto muy ventajoso fiscalmente hablando con el propósito de vender ladrillo a inversores internacionales. Por tanto, este tipo de empresas, juega con ventaja.

¿Son aptas para el pequeño inversor?

En teoría nada lo impide, pero al ser muy nuevas, todavía no se sabe quien gestiona bien o mal y en consecuencia hay falta de información fiable. Por tanto todavía no son recomendables.