

---

# ACTUALIDAD INFORMATIVA

Página 1 de 2 – Fecha 15-11-2009

---

## SOCIMI Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario

(BOE 27-10-2009)

Una SOCIMI es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, una nueva modalidad societaria creada por Ley 11/2009, de 26 de octubre (BOE del 27 de octubre).

¿Cuáles son sus características? Una SOCIMI es una figura jurídica que en el mundo anglosajón existe desde hace tiempo con el nombre *Real Estate Investment Trust* (REIT) y que ahora se introduce por primera vez en España. Se trata de una sociedad cuyo objeto social principal (al menos un 80% de su activo) ha de consistir en la adquisición y promoción de bienes inmuebles urbanos para destinarlos al alquiler. Su capital social debe ser como mínimo de 15 millones de euros y los inmuebles (viviendas, locales comerciales y otros) que alquilen han de ser propiedad de la sociedad.

¿Cuáles son sus ventajas fiscales?

- Tributarán al 18% en el Impuesto de Sociedades en lugar del tipo general del 30%. Téngase en cuenta que en este caso no se trata, como en las SICAV, de las que tanto se ha escrito estos últimos meses, de un pseudo fondo de inversión con activos financieros, ni siquiera en teoría. Se trata de sociedades que harán negocios con inmuebles, un bien muy palpable. Y tampoco se exige un número determinado de socios.
- Los dividendos quedarán exentos de pago de IRPF cuando los socios sean personas físicas y no residentes y pagarán una cantidad reducida en el caso de que los socios sean a su vez

**Ángel Luis Vázquez Torres**

C/ Corregidor Diego Valderrabano, 3 (28030) Madrid

Teléfono: +34 607 900 777 – Fax: +34 91 220 81 44 – Correo electrónico: [alv@vazquezycia.com](mailto:alv@vazquezycia.com)

sociedades mercantiles. Quedan eximidas del pago de Transmisiones Patrimoniales por cualquiera de sus operaciones societarias (constitución, aumento de capital, etc.) y se les bonifica con el 95% en la adquisición de inmuebles.

- Se ha de realizar reparto anual de beneficios -con el consiguiente cambio de la fecha de devengo del Impuesto de Sociedades a la junta de accionistas que lo acuerde-, lo que resulta muy atractivo para quien invierta en ellas, y mucho más teniendo en cuenta la gratuidad fiscal de los dividendos.
- Se considerará como promoción inmobiliaria para estas sociedades la rehabilitación, para lo que se modifica la ley de IVA con el fin de que puedan disfrutar también de un IVA reducido.

Existen otras ventajas fiscales menores, referidas al alquiler con opción a compra y otras.

En la exposición de motivos de la ley queda meridianamente clara su finalidad. Se busca "**proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias**."