

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

6280 *Reial decret llei 18/2012, d'11 de maig, sobre sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer.*

Advertit l'impacte que el deteriorament dels actius vinculats al sector immobiliari té sobre la solidesa del nostre sistema financer, el Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, de sanejament del sector financer, es va dictar amb la finalitat d'adoptar mesures urgents conduents a aconseguir el sanejament dels balanços de les entitats de crèdit, afectats negativament per aquest deteriorament.

Els requeriments establerts pel Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, orientats a la cobertura del deteriorament en els balanços bancaris ocasionat pels actius problemàtics vinculats a l'activitat immobiliària, han representat per a les entitats de crèdit un esforç considerable en el present exercici 2012, extensible a 2013 per a les que emprenguin modificacions organitzatives de caràcter estructural.

Les mesures de reforçament de provisions i de capital establertes en el Reial decret llei esmentat van tenir una acollida favorable tant pels participants en els mercats com per les institucions financeres internacionals.

Per això, en la mateixa línia marcada pel Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, d'intentar dissipar les incerteses que estan dificultant la normalització del sector financer espanyol i la recuperació de la seva funció canalitzadora de l'estalvi a l'economia real, el present Reial decret llei estableix, en el capítol I, requeriments de cobertura addicionals als establerts en aquell, pel deteriorament dels finançaments vinculats a l'activitat immobiliària classificats com en situació normal. Aquests nous requeriments s'estableixen, de forma anàloga a l'anterior, una sola vegada, de manera diferenciada en funció de les diverses classes de finançaments.

La metodologia utilitzada respecta el criteri contingut en les normes internacionals de comptabilitat en la mesura que, en relació amb els actius als quals s'adreça, intenta aproximar les menors expectatives de mercat respecte de les reflectides en els estats financers de les entitats, evidenciades mitjançant unes capitalitzacions de mercat sensiblement inferiors als seus valors teoricocomptables, per la qual cosa es preveu reconèixer una pèrdua incorreguda si l'import recuperable d'un actiu és inferior al seu valor en llibres, introduint una mera presumpció de pèrdua mínima a considerar.

D'altra banda, s'estableixen les disposicions necessàries per assegurar el compliment dels nous requeriments en coherència amb els terminis establerts en el Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, per a la qual cosa les entitats de crèdit han de presentar al Banc d'Espanya, no més tard del proper 11 de juny, un pla en què detallin les mesures que tenen previst adoptar per al dit compliment.

Així mateix, en coherència amb el que disposa el Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, s'ha establert un mecanisme de flexibilització del termini de compliment dels nous requeriments de provisions per a les entitats que hagin d'emprendre processos d'integració, que disposen d'un termini de dotze mesos a partir de l'autorització del procés respectiu. Amb la finalitat d'evitar ineficiències en la presentació dels projectes de processos d'integració, en virtut dels quals puguin sorgir pels nous requeriments establerts en aquest Reial decret llei, es prorroga fins al proper 30 de juny el termini de presentació dels projectes previst en el Reial decret llei damunt esmentat.

En el supòsit que les entitats de crèdit, per complir els nous requeriments de cobertura del risc immobiliari, deteriorin la seva solvència de tal manera que el seu capital principal o els seus recursos propis esdevinguin deficitaris, han de preveure en el seu pla de compliment les mesures alternatives que garanteixin el que preveu aquest Reial decret llei. En particular, si ho considera així el Banc d'Espanya en vista de la situació

economicofinancera de les entitats, aquestes estaran obligades a sol·licitar suport financer públic a través de la intervenció del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària, institució que pot injectar recursos en les entitats a través de l'adquisició o bé de capital ordinari, o bé d'altres instruments convertibles en capital.

Amb la finalitat d'aïllar els actius immobiliaris i donar-los sortida al mercat, la integració dels quals en el balanç de les entitats està llastant la recuperació del crèdit, en el capítol II es preveu la constitució de societats de capital a les quals les entitats de crèdit hauran d'aportar tots els immobles adjudicats o rebuts en pagament de deutes relacionats amb el sòl per a la promoció immobiliària i amb les construccions o promocions immobiliàries. Per a això cal garantir que la seva valoració sigui ajustada a la realitat del mercat així com la professionalització de la gestió d'aquestes societats.

Així mateix, el Reial decret llei estableix les regles necessàries per garantir la neutralitat fiscal de les operacions que es realitzin en la constitució de les societats per a la gestió d'actius. A fi d'estimular la venda dels actius immobiliaris, en relació amb l'impost sobre societats, l'impost sobre la renda de les persones físiques i l'impost sobre la renda de no residents, s'introdueix una exempció parcial de les rendes derivades de la transmissió de béns immobles urbans que s'adquireixin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei i fins al 31 de desembre de 2012 quan es compleixin determinats requisits.

Finalment, es moderen els aranzels notariais i registrals que són aplicables en els supòsits de traspassos d'actius financers o immobiliaris com a conseqüència d'operacions de sanejament i reestructuració d'entitats financeres. En definitiva, les mesures que preveu aquest Reial decret llei i, en concret, les exigències addicionals de provisions, reforcen la solvència del sector financer i en sanegen els balanços. Això enfortirà la credibilitat en el nostre sistema financer en el context actual, cosa que al seu torn contribuirà a l'estabilitat financera no només en el sector, sinó del conjunt de l'economia nacional. Per això l'adopció d'aquestes mesures exigeix acudir al procediment del reial decret llei, ja que es compleixen els requisits de l'article 86 de la Constitució espanyola quant a la seva extraordinària i urgent necessitat.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització que conté l'article 86 de la Constitució espanyola, a proposta dels ministres d'Economia i Competitivitat i d'Hisenda i Administracions Públiques, i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 11 de maig de 2012,

DISPOSO:

CAPÍTOL I

Sanejament de les entitats de crèdit

Article 1. *Mesures per al sanejament dels balanços de les entitats de crèdit.*

1. Sobre el saldo pendent a 31 de desembre de 2011 dels finançaments relacionats amb el sòl per a promoció immobiliària i amb les construccions o promocions immobiliàries, corresponents a l'activitat a Espanya de les entitats de crèdit i grups consolidables d'entitats de crèdit, a què es refereix l'article 1.2 del Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, de sanejament del sector financer, s'han de constituir, una sola vegada, les cobertures que s'indiquen a l'annex d'aquest Reial decret llei amb caràcter addicional a les establertes en aquella norma. L'import de les cobertures esmentades pot ser utilitzat en la forma que preveu l'article 1.2 del Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer.

2. Si el 31 de desembre de 2013 l'import d'aquestes cobertures no s'ha aplicat íntegrament a la finalitat abans indicada, el saldo romanent d'aquestes s'ha d'assignar, si s'escau, a les cobertures dels actius que determini el Banc d'Espanya.

Article 2. *Pla de compliment.*

1. Les entitats de crèdit i els grups consolidables d'entitats de crèdit han de complir el que preveu l'article 1 d'aquest Reial decret llei abans del 31 de desembre de 2012.

Les entitats de crèdit que, durant l'exercici 2012, portin a terme processos d'integració que suposin una transformació significativa d'entitats que no pertanyin a un mateix grup disposen de dotze mesos des que obtinguin l'autorització preceptiva per complir el que preveu l'article 1 d'aquest Reial decret llei, sempre que la integració es porti a terme a través d'operacions que suposin modificacions estructurals o adquisició d'entitats participades majoritàriament pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària o en les quals aquest hagi estat designat administrador provisional, inclogui mesures tendents a millorar el seu govern corporatiu, incorpori un pla de desinversió d'actius relacionats amb riscos immobiliaris, així com compromisos d'incrementar el crèdit a famílies i petites i mitjanes empreses.

2. Per a això, les entitats de crèdit i els grups consolidables d'entitats de crèdit han de presentar al Banc d'Espanya, fins a l'11 de juny de 2012, un pla en què han de detallar les mesures que tenen previst adoptar per donar compliment al que preveu l'article 1 d'aquest Reial decret llei, incloent-hi un programa de desinversió d'actius relacionats amb riscos immobiliaris i un calendari de la seva execució.

Quan del pla resulti que l'entitat o el grup consolidable d'entitats de crèdit, una vegada constituïdes les provisions que exigeix l'article 1 d'aquest Reial decret llei, puguin incórrer en dèficit de capital principal o de recursos propis computables, han d'incloure en el pla les mesures que tenen previst emprendre per no incórrer en aquest dèficit i el termini d'execució del qual no pot ser superior a cinc mesos.

3. El pla presentat l'ha d'aprovar el Banc d'Espanya en el termini de quinze dies hàbils, i aquest pot exigir les modificacions o les mesures addicionals que consideri necessàries per garantir el compliment del que preveu aquest Reial decret llei.

En particular, el Banc d'Espanya ha de valorar la probabilitat que les mesures previstes per l'entitat o el grup consolidable d'entitats de crèdit es puguin portar a efecte en els terminis previstos i, si ho considera necessari, en vista de les circumstàncies concurrents, pot imposar mesures addicionals, inclosa, en particular, la sol·licitud de suport financer del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària, l'atorgament del qual s'ha d'ajustar al que disposen els articles 9.3 i 10.3 del Reial decret llei 9/2009, de 26 de juny, sobre reestructuració bancària i reforçament dels recursos propis de les entitats de crèdit.

4. Sense perjudici de la responsabilitat administrativa en què puguin incórrer l'entitat i els qui hi tinguin càrrecs d'administració i direcció, l'incompliment greu d'alguna de les mesures incloses en el pla aprovat pel Banc d'Espanya, que posi en perill la consecució dels objectius del pla, pot determinar l'aplicació del que preveu l'article 7 del Reial decret llei 9/2009, de 26 de juny, quan l'entitat en qüestió es trobi en la situació que preveu l'article 6 de la norma esmentada.

CAPÍTOL II

Societats per a la gestió d'actius

Article 3. *Constitució i règim jurídic.*

1. Els actius adjudicats o rebuts en pagament de deutes a què es refereix l'article 1.1 del Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, han de ser aportats per les entitats de crèdit a una societat anònima en els termes que estableix aquest capítol. Igualment s'han d'aportar els altres actius adjudicats o rebuts en pagament de deutes posteriorment al 31 de desembre de 2011.

2. Aquestes societats s'han de regir pel text refós de la Llei de societats de capital, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, sense perjudici del que preveu el present Reial decret llei.

3. L'objecte social exclusiu de les societats a les quals aportin els seus actius les entitats que hagin rebut suport financer del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària és l'administració i alienació, ja sigui de forma directa o indirecta, dels actius que s'hi hagin aportat.

4. En el cas d'entitats participades majoritàriament pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària i també en el d'entitats en què el Fons hagi estat designat administrador provisional, el Fons ha de decidir si l'entitat de crèdit ha de constituir o no una societat de les que preveu aquest capítol.

Amb caràcter previ a la decisió de creació d'aquestes societats el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària ha d'elevat al ministre d'Hisenda i Administracions Públiques una memòria econòmica en la qual es detalli la programació economicofinancera per al període de durada previst. Sobre la base d'aquesta memòria, la Intervenció General de l'Administració de l'Estat ha d'informar dels possibles efectes d'aquesta operació en els comptes públics el ministre d'Hisenda i Administracions Públiques, el qual s'hi pot oposar motivadament en el termini de deu dies a comptar des que li sigui elevada la memòria.

5. Es poden establir reglamentàriament instruments de suport financer a les adquisicions de capital en les societats esmentades.

Article 4. *Aportació dels actius.*

1. Les aportacions a la societat s'han d'efectuar abans que finalitzi el termini de dotació de provisions que sigui aplicable a l'entitat, segons el que preveuen els articles 1 i 2 del Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, i l'article 2 del present Reial decret llei.

2. Les aportacions a la societat s'han de valorar pel seu valor raonable. En absència de valor raonable o quan hi hagi dificultat per obtenir-lo, s'han de valorar pel seu valor en llibres, que s'ha de determinar prenent en consideració les provisions que els actius hagin de tenir constituïdes en aplicació de l'article 1.1 del Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, i de l'article 1.1 del present Reial decret llei.

En cas que, en el moment de l'aportació a la societat, els actius no tinguin constituïdes les provisions esmentades en el paràgraf anterior, aquestes provisions han de ser completades per la societat beneficiària de l'aportació en les dates en què siguin exigibles d'acord amb el que preveuen el Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, i el present Reial decret llei.

Als efectes del que preveu l'article 67 de la Llei de societats de capital, la valoració establerta de conformitat amb els paràgrafs anteriors substitueix la valoració d'expert independent prevista en el mateix precepte, sempre que l'aportació es realitzi dins el calendari de provisionament al qual estigui obligada l'entitat aportant.

3. Les entitats que hagin rebut suport financer del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària en virtut del que preveu l'article 2 d'aquest Reial decret llei disposen d'un termini de 3 anys a comptar de la seva entrada en vigor per adoptar i executar les mesures necessàries perquè la vinculació de la societat per a la gestió d'actius amb l'entitat sigui com a màxim la d'empresa associada.

Article 5. *Alienació d'actius.*

Les societats participades per les entitats de crèdit que rebin suport financer a l'empresari del que preveu aquest Reial decret llei estan obligades a alienar anualment, almenys, un 5% dels seus actius a un tercer diferent de l'entitat de crèdit aportant o de qualsevol societat del seu grup. Els administradors d'aquestes societats han de tenir experiència acreditada en la gestió d'actius immobiliaris.

Article 6. *Bases de dades*

Les entitats de crèdit han de disposar de bases de dades amb la informació necessària per a la gestió dels actius que han d'aportar a la societat d'acord amb el que preveu

l'article 3 d'aquest Reial decret llei. El Banc d'Espanya, en el termini de dos mesos des de l'entrada en vigor del present Reial decret llei, ha de determinar els requisits que han de complir aquestes bases de dades. Les bases esmentades s'han de transferir a la societat abans que finalitzi el termini de dotació de provisions que sigui aplicable a l'entitat, segons el que preveuen els articles 1 i 2 del Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, i l'article 2 del present Reial decret llei.

CAPÍTOL III

Règim sancionador

Article 7. *Infraccions i sancions.*

1. Les obligacions que preveu aquest Reial decret llei es consideren normes d'ordenació i disciplina, i les entitats de crèdit i els qui hi tinguin càrrecs d'administració i direcció que les incompleixin incorren en responsabilitat administrativa sancionable d'acord amb el que disposa el títol I de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, sobre disciplina i intervenció de les entitats de crèdit.

2. En particular, l'incompliment del que preveu aquest Reial decret llei es considera infracció greu o molt greu d'acord amb el que preveuen la lletra h) de l'article 5 i la lletra c) de l'article 4 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol.

CAPÍTOL IV

Règim fiscal de les operacions d'aportació d'actius a societats per a la gestió d'actius

Article 8. *Règim fiscal.*

1. El règim fiscal establert en el capítol VIII del títol VII del text refós de la Llei de l'impost sobre societats, aprovat pel Reial decret legislatiu 4/2004, de 5 de març, per a les operacions esmentades a l'article 83 de la dita Llei, inclosos els seus efectes en els altres tributs, s'aplica a les transmissions d'actius i passius que es realitzin en compliment del que disposa l'article 3 del Reial decret llei 18/2012, d'11 de maig, sobre sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer, encara que no es corresponguin amb les operacions esmentades als articles 83 i 94 de la Llei esmentada.

2. No és aplicable l'excepció a l'exempció prevista a l'apartat 2 de l'article 108 de la Llei 24/1988, de 27 de juliol, del mercat de valors, a les transmissions posteriors de les participacions rebudes com a conseqüència de la constitució de les societats per a la gestió d'actius immobiliaris previstes a l'article 3 d'aquest Reial decret llei i de les participacions d'entitats de crèdit afectades per plans d'integració regulades en el Reial decret llei 9/2009, de 26 de juny, sobre reestructuració bancària i reforçament dels recursos propis de les entitats de crèdit.

3. Les entitats de crèdit que realitzin les operacions esmentades anteriorment poden instar el Banc d'Espanya a sol·licitar informe a la Direcció General de Tributs del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques, sobre les conseqüències tributàries que es derivin de les operacions a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article.

L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes i té efectes vinculants per als òrgans i les entitats de l'Administració tributària encarregats de l'aplicació dels tributs.

Disposició addicional primera. *Tractament excepcional de les participacions preferents i altres instruments en circulació.*

Les entitats de crèdit que tinguin en circulació participacions preferents o instruments de deute obligatòriament convertibles en accions emesos abans de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei o canviats pels anteriors poden incloure, en el pla a què es refereix l'article 2 d'aquest Reial decret llei, la sol·licitud de diferir per un termini no

superior a dotze mesos el pagament de la remuneració prevista, malgrat que, com a conseqüència del sanejament que hagin hagut de portar a terme segons el que preveu aquest Reial decret llei, no disposin de beneficis o reserves distribuïbles suficients o existeixi un dèficit de recursos propis a l'entitat de crèdit emissora o dominant.

El pagament de la remuneració diferit així només es pot efectuar transcorregut el termini d'ajornament si es disposa de beneficis o reserves distribuïbles suficients i no existeix un dèficit de recursos propis a l'entitat de crèdit emissora o dominant.

Disposició addicional segona. Aranzel dels notaris i registradors de la propietat.

En els supòsits que requereixin la inscripció prèvia de traspassos d'actius financers o immobiliaris com a conseqüència d'operacions de sanejament i reestructuració d'entitats financeres, totes les transmissions realitzades s'han de practicar necessàriament en un sol assentament, i només es meriten els honoraris corresponents a l'última operació inscrita, de conformitat amb el número 2.1 de l'aranzel dels registradors o, si s'escau, el número 2.2, si es tracta de préstecs o crèdits hipotecaris, sobre la base del capital inscrit en el Registre.

En els supòsits de novació, subrogació o cancel·lació d'hipoteca, fins i tot quan prèviament s'hagi de fer constar el traspàs d'actius financers o immobiliaris com a conseqüència d'operacions de sanejament i reestructuració d'entitats financeres, les inscripcions que es practiquin només meriten els honoraris establerts en el número 2.2 de l'aranzel dels registradors, corresponents a la novació, subrogació o cancel·lació, prenent com a base el capital inscrit, reduït al 60 per cent, amb un mínim de 24 euros.

Per determinar els honoraris notariais de les escriptures de novació, subrogació o cancel·lació de préstecs i crèdits hipotecaris s'ha d'aplicar, per tots els conceptes, el número 2.2.f. de l'aranzel dels notaris, prenent com a base el capital inscrit o garantit, reduït en tot cas al 70 per cent i amb un mínim de 90 euros. No obstant això, s'ha d'aplicar el número 7 de l'aranzel a partir del foli cinquanta-unè inclusivament.

Aquesta disposició s'aplica respecte de totes les inscripcions practicades i escriptures autoritzades a partir de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei.

Disposició transitòria única. Règim aplicable als títols convertibles adquirits pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària abans de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei.

El que disposen els paràgrafs cinquè i sisè de l'article 10.2 del Reial decret llei 9/2009, de 26 de juny, sobre reestructuració bancària i reforçament dels recursos propis de les entitats de crèdit, segons la nova redacció introduïda per aquest Reial decret llei, també és aplicable als títols convertibles adquirits pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària abans de l'entrada en vigor del present Reial decret llei.

Disposició derogatòria única. Derogació normativa.

Queden derogades totes les normes del mateix rang o inferior que s'oposin al que preveu aquest Reial decret llei.

Disposició final primera. Modificació del text refós de la Llei de l'impost sobre societats, aprovat pel Reial decret legislatiu 4/2004, de 5 de març.

Amb efectes des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, s'afegeix una nova disposició addicional setzena al text refós de la Llei de l'impost sobre societats, aprovat pel Reial decret legislatiu 4/2004, de 5 de març, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional setzena. *Exempció de rendes derivades de la transmissió de determinats immobles.*

Estan exemptes en un 50 per cent les rendes positives derivades de la transmissió de béns immobles de naturalesa urbana que tinguin la condició d'actiu no corrent o que hagin estat classificats com a actius no corrents mantinguts per a la venda i que hagin estat adquirits a títol oneros a partir de l'entrada en vigor del Reial decret llei 18/2012 i fins al 31 de desembre de 2012.

No formen part de la renda amb dret a l'exempció l'import de les pèrdues per deteriorament relatives als immobles, ni les quantitats corresponents a la reversió de l'excés d'amortització que hagi estat fiscalment deduïble en relació amb l'amortització comptabilitzada.

L'exempció que preveu aquesta disposició és compatible, si s'escau, amb l'aplicació de la deducció per reinversió de beneficis extraordinaris que preveu l'article 42 d'aquesta Llei.

La present disposició no és aplicable quan l'immoble s'hagi adquirit o transmès a una persona o entitat respecte de la qual es produeixi alguna de les circumstàncies que estableix l'article 42 del Codi de comerç, amb independència de la residència i de l'obligació de formular comptes anuals consolidats, o al cònjuge de la persona anteriorment indicada o a qualsevol persona unida a aquesta per parentiu, en línia recta o col·lateral, per consanguinitat o afinitat, fins al segon grau inclòs.»

Disposició final segona. *Modificació del text refós de la Llei de l'impost sobre la renda de no residents, aprovat pel Reial decret legislatiu 5/2004, de 5 de març.*

Amb efectes des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, s'afegeix una disposició addicional tercera al text refós de la Llei de l'impost sobre la renda de no residents, aprovat pel Reial decret legislatiu 5/2004, de 5 de març, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional tercera. *Exempció parcial en guanys patrimonials derivats de la transmissió de determinats béns immobles.*

Estan exemptes en un 50 per cent els guanys patrimonials obtinguts sense mediació d'establiment permanent a Espanya, derivats de l'alienació de béns immobles urbans situats en territori espanyol, que hagin estat adquirits a partir de l'entrada en vigor del Reial decret llei 18/2012 i fins al 31 de desembre de 2012.

El que disposa el paràgraf anterior no és aplicable quan concorrin les circumstàncies previstes en el segon paràgraf de la disposició addicional trenta-setena de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, o si es tracta d'entitats, les circumstàncies previstes en l'últim paràgraf de la disposició addicional setzena del text refós de la Llei de l'impost sobre societats, aprovat pel Reial decret legislatiu 4/2004, de 5 de març.»

Disposició final tercera. *Modificació de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni.*

Amb efectes des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, s'afegeix una nova disposició addicional trenta-setena a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional trenta-setena. *Guanyos patrimonials procedents de la transmissió de determinats immobles.*

Estan exempts en un 50 per cent els guanyos patrimonials que es posin de manifest en ocasió de la transmissió d'immobles urbans adquirits a títol onerós a partir de l'entrada en vigor del Reial decret llei 18/2012 i fins al 31 de desembre de 2012.

El que disposa el paràgraf anterior no és aplicable quan l'immoble s'hagi adquirit o transmès al cònjuge, a qualsevol persona unida al contribuent per parentiu, en línia recta o col·lateral, per consanguinitat o afinitat, fins al segon grau inclòs, a una entitat respecte de la qual es produeixi, amb el contribuent o amb qualsevol de les persones anteriorment esmentades, alguna de les circumstàncies que estableix l'article 42 del Codi de comerç, amb independència de la residència i de l'obligació de formular comptes anuals consolidats.

Quan l'immoble transmès sigui l'habitatge habitual del contribuent i sigui aplicable el que disposa el segon paràgraf de l'article 38 d'aquesta llei, s'ha d'excloure de tributació la part proporcional del guany patrimonial obtingut, una vegada aplicada l'exempció que preveu aquesta disposició addicional, que correspongui a la quantitat reinvertida en els termes i les condicions previstos a l'article esmentat.»

Disposició final quarta. *Modificació del Reial decret llei 9/2009, de 26 de juny, sobre reestructuració bancària i reforçament dels recursos propis de les entitats de crèdit.*

El Reial decret llei 9/2009, de 26 de juny, sobre reestructuració bancària i reforçament dels recursos propis de les entitats de crèdit, queda modificat de la manera següent:

U. L'apartat 1 de l'article 10 queda redactat de la manera següent:

«1. El Fons de Reestructuració Ordenada Bancària pot adquirir títols emesos per entitats de crèdit que, sense incórrer en les circumstàncies establertes a l'article 6 d'aquest Reial decret llei, hagin d'emprendre un procés d'integració i necessitin reforçar els seus recursos propis. Igualment pot adquirir títols emesos per entitats de crèdit que requereixin suport financer d'acord amb el que preveu l'article 2 del Reial decret llei xx/2012, sobre sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer, cas en què han de presentar un pla de recapitalització de conformitat amb el que preveu el capítol II.

Les entitats que, d'acord amb el que preveu el paràgraf anterior, hagin d'emprendre un procés d'integració, han d'elaborar un pla d'integració que ha de contenir compromisos específics de millora de la seva eficiència, de racionalització de la seva administració i gerència, així com de redimensionament de la seva capacitat productiva i tot això amb la finalitat de millorar les seves perspectives futures.

El pla d'integració ha de comptar amb l'aprovació del Banc d'Espanya.

En decidir sobre l'adopció de les mesures proposades, el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària ha de tenir en compte el termini i risc de l'operació, la necessitat d'evitar distorsions competitives i també que amb això es faciliti l'execució i el compliment del pla d'integració aprovat pel Banc d'Espanya. En tot cas, la decisió ha d'estar presidida pel principi d'utilització més eficient dels recursos públics.

El pagament del preu d'adquisició o subscripció dels títols als quals es refereix aquest article es pot fer en efectiu o mitjançant el lliurament de valors representatius de deute públic o valors emesos pel mateix Fons de Reestructuració Ordenada Bancària. Així mateix, el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària pot satisfer aquest preu mitjançant compensació dels crèdits que tingui enfront de l'entitat corresponent.»

Dos. L'apartat 2 de l'article 10 queda redactat de la manera següent:

«2. Els títols als quals es refereix l'apartat 1 anterior han de ser instruments convertibles en accions o en aportacions al capital social.

Les entitats emissores han d'aprovar, en el moment d'adoptar l'acord d'emissió dels títols previstos en aquest article, els acords necessaris per a l'ampliació de capital o la subscripció d'aportacions al capital en la quantia necessària. Els termes i les condicions de la retribució dels títols s'han d'establir tenint en compte la normativa d'ajudes d'Estat.

L'adquisició de títols convertibles per part del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària requereix que s'acordi la supressió del dret de subscripció preferent dels accionistes existents en el moment de l'adopció de l'acord d'emissió, o la renúncia per tots ells a aquest dret.

Les entitats emissores s'han de comprometre a recomprar o amortitzar els títols subscrits pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària tan aviat com estiguin en condicions de fer-ho en els termes compromesos en el pla d'integració o de recapitalització. Transcorreguts cinc anys des del desemborsament sense que els títols hagin estat recomprats per l'entitat, el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària en pot sol·licitar la conversió en accions o en aportacions socials de l'emissor. L'exercici d'aquesta facultat s'ha de portar a terme, si s'escau, en el termini màxim de sis mesos comptats a partir de la finalització del cinquè any des que es va produir el desemborsament. Tanmateix, l'acord d'emissió ha de preveure així mateix la convertibilitat dels títols a instància del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària si, abans dels transcurs del termini de cinc anys, el Banc d'Espanya considera improbable, en vista de la situació de l'entitat o el seu grup, que la seva recompra o amortització es pugui portar a terme en aquest termini.

La conversió s'ha de realitzar en condicions de mercat i d'acord amb el valor econòmic de l'entitat emissora dels títols en aquell moment, que s'ha de determinar d'acord amb el que preveu l'article 9.5 d'aquest Reial decret llei. L'entitat emissora i els seus accionistes han d'adoptar els acords i dur a terme les actuacions necessàries per assegurar que la conversió es realitza d'acord amb l'esmentat valor econòmic, i han d'instrumentar, en la mesura necessària per assolir aquest objectiu, les operacions de transmissió d'accions o aportacions o de reducció de capital, ja sigui per compensació de pèrdues, constitució o increment de reserves o devolució del valor d'aportacions, que siguin oportunes.

Sense perjudici de qualssevol altres accions i responsabilitats i, en particular, del que preveuen els articles 6 i 7 d'aquest Reial decret llei, en cas d'incompliment per part de l'entitat emissora o d'aquells dels seus accionistes que tinguin la condició d'entitat de crèdit de l'obligació establerta en el paràgraf anterior en el termini establert a l'efecte pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària, el Banc d'Espanya pot acordar, a més de qualssevol altres mesures cautelars que consideri oportú, la substitució provisional dels òrgans d'administració o direcció de l'entitat emissora i d'aquells dels seus accionistes que tinguin la condició d'entitat de crèdit fins que es completi l'operació de conversió, i ha de designar com a administrador provisional el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària, que, al seu torn, ha de nomenar la persona o persones físiques que, en nom seu i en exercici de les funcions i facultats pròpies d'aquesta condició, han d'adoptar els acords i dur a terme les actuacions necessàries per donar efecte a la conversió. Des del moment de la seva designació com a administrador provisional, el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària està facultat per adoptar els acords i realitzar les actuacions necessàries per completar la conversió en nom i representació de l'entitat emissora i d'aquells dels seus accionistes que tinguin la condició d'entitat de crèdit i dels quals hagi estat designat administrador provisional.

Els títols emesos a l'empara del que disposa aquest precepte són computables com a recursos propis bàsics i com a capital principal, sense que per a això sigui obligatori que cotitzin en un mercat secundari organitzat. A aquests efectes, no els

són aplicables les limitacions legalment establertes per a la comptabilitat dels recursos propis i del capital principal.

L'acord d'emissió d'aquests títols s'ha d'ajustar a la resta de les condicions compromeses en el pla d'integració o de recapitalització.»

Disposició final cinquena. *Modificació del Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, de sanejament del sector financer.*

El segon paràgraf de l'apartat 4 de l'article 2 queda redactat de la manera següent:

«La sol·licitud s'ha de presentar davant la Secretaria General del Tresor i Política Financera abans del 30 de juny de 2012. El compliment d'aquest termini no és exigible en el cas d'operacions d'adquisició d'entitats que, en la data d'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, es trobin participades majoritàriament pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària o de les quals el Fons hagi estat designat administrador provisional. S'hi ha d'adjuntar el projecte que acrediti el compliment dels requisits que preveuen les lletres a) a f) de l'apartat 2.»

Disposició final sisena. *Títols competencials.*

Aquest Reial decret llei es dicta a l'empara del que disposen les regles 6a, 8a, 11a, 13a i 14a de l'article 149.1 de la Constitució espanyola, que atribueixen a l'Estat la competència sobre legislació mercantil, legislació civil, bases de l'ordenació del crèdit, banca i assegurances, bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica i hisenda general i deute de l'Estat, respectivament.

Disposició final setena. *Facultat de desplegament.*

El Govern pot dictar les normes reglamentàries necessàries per al desplegament del que disposa aquest Reial decret llei. En particular, mitjançant un reial decret s'han d'establir els supòsits en els quals les entitats emissores de participacions preferents o obligacions subordinades n'han d'oferir el bescanvi per accions o per obligacions subordinades de l'entitat emissora o de qualsevol altra del seu grup, així com els criteris per determinar el percentatge del valor nominal d'aquests instruments que han de ser objecte de bescanvi.

S'habilita el ministre d'Economia i Competitivitat per modificar el que preveu l'annex i els terminis de compliment de l'obligació establerta a l'article 1 d'aquest Reial decret llei.

El Banc d'Espanya ha d'aprovar les modificacions que siguin pertinents per ajustar el que disposa la Circular 4/2004 al present Reial decret llei, i queda facultat per introduir les precisions que puguin ser necessàries per assegurar l'efectivitat del seu compliment. A partir del 31 de desembre de 2012 el Banc d'Espanya pot modificar les cobertures previstes a l'annex d'acord amb el que disposa l'article 48.1 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, sobre disciplina i intervenció de les entitats de crèdit.

Disposició final vuitena. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret llei entra en vigor el mateix dia de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 11 de maig de 2012.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY

ANNEX

Tipus de finançament de construcció o promoció immobiliària		Percentatge de cobertura
Amb garantia hipotecària.	Sòl.	45%
	Promoció en curs.	22%
	Promoció acabada.	7%
Sense garantia real.		45%