

G. Las sociedades de inversión inmobiliaria: en particular, las SOCIMI y las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda (EDAV)*

Cristina Bueno Maluenda.
Profesora Titular de Universidad de Derecho financiero y tributario.
Universidad de Zaragoza

Resumen: *La intervención del Estado para la ampliación del parque de vivienda libre en alquiler y para la profesionalización del mercado de alquiler se ha materializado en diversos regímenes especiales en el Impuesto sobre sociedades caracterizados por una tributación más benigna en sede societaria y, en definitiva, más competitiva. Se analizan los fines y el régimen fiscal de las SOCIMI y las Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda (EDAV) en su evolución reciente, en orden a determinar si los objetivos en materia de la política de vivienda son los esperados.*

* El trabajo se enmarca en el Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-I00).



Palabras clave: *SOCIMI, EDAV, IS, arrendamiento de vivienda*

Abstract: *The State's intervention to expand the stock of free rental housing and to professionalize the rental market has materialized in various special regimes in the Corporate Tax characterized by a more lenient taxation at the corporate headquarters and, ultimately, more competitive. The purposes and the tax regime of the SOCIMI and the Entities dedicated to the rental of housing (EDAV) are analyzed in their recent evolution, in order to determine whether the objectives in terms of housing policy are as expected.*

Keywords: *Real State, EDAV, Corporate tax, housing lease.*

Sumario: 1. Introducción. 2. El régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda. 2.1 Finalidad y objeto social del régimen especial. 2.2 Tratamiento de las plusvalías y la cuestión de la eliminación de la doble imposición. 2.3 Beneficios fiscales en otros impuestos: IVA. 3. Las SOCIMI. 3.1 Evaluación y evolución de su objeto social y principales características. 3.2 Un apunte sobre el régimen fiscal de las SOCIMI. 3.3 Beneficios fiscales de la SOCIMI en ITPAJD. 4. Conclusiones. Bibliografía.

1. INTRODUCCIÓN

La política fiscal de vivienda puede adoptar muchas formas, desde los incentivos directos en determinados impuestos para los inversores en vivienda, sea para su adquisición o rehabilitación o regeneración urbana, pasando por las subvenciones –directas o con financiación subvencionada– con o sin exención fiscal de las rentas percibidas. El legislador fiscal también ha actuado en esta materia de vivienda por medio de regímenes fiscales especiales para instrumentos societarios o entidades que impulsen los objetivos de la política de vivienda de turno.

En el ámbito del impuesto societario (IS), podemos referir varios de ellos que se alinean con diversos objetivos de inversión inmobiliaria, aunque –como veremos– no todos ellos tengan la misma implicación en las políticas de acceso a la vivienda. Por este motivo, centraremos el análisis en dos regímenes especiales cuyos protagonistas son empresarios de la economía real, cuya actividad económica, total o parcialmente, gira en torno a la adquisición o promoción de bienes inmuebles urbanos, con destino a su arrendamiento. Dejamos, de lado, por consiguiente, otros regímenes importantes como son los Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria y



las Cooperativas de vivienda, para primar el análisis de dos regímenes de características comparables, aunque muy diferentes entre sí.

2. EL RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

2.1 Finalidad y objeto social del régimen especial

Con el objetivo principal de facilitar y promover una mayor oferta de vivienda (uso residencial) en alquiler podemos mencionar el régimen del Cap. III del Título VII, artículos 48 y 49 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS) dedicado al régimen fiscal bonificado de las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda (EDAV). Se introdujo en la Ley por medio de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, con objeto de ampliar el parque de vivienda en alquiler en España. De acuerdo con el preámbulo de aquélla, se buscaba fomentar el acceso a viviendas en alquiler «de los sectores de poder adquisitivo medio o bajo». De ahí sus estrictos requisitos iniciales –particularmente en relación con el número de viviendas, sus tipologías o el número de metros cuadrados– los que fueron, a la postre, un impedimento para que el régimen tuviera éxito. En coherencia con esta función, la recompensa fiscal se traducía en varios tipos de bonificaciones en la cuota del impuesto –muy elevadas– según la tipología de vivienda arrendada, que iban desde el 97%, tempranamente desaparecida en 2005, al 85% –que se elevaba al 90% en situaciones de rentas procedentes de arrendamientos a personas con discapacidad–. También quedó en el año 2005 el presupuesto que dio origen a este régimen especial, su función social, por la que las más bonificadas eran las viviendas protegidas y con un tamaño limitado: en resumen, las VPO y las libres de tamaño entre 110 m² y 135 m² además del cumplimiento de otros requisitos en cuanto renta anual a satisfacer por el arrendador. En la actualidad, la reforma realizada al artículo 49 de la LIS efectuada por la Ley 22/2021, de 28 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para 2022 deja el incentivo en el 40% de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas⁽¹⁾ de aplicación a los periodos impositivos que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. En paralelo, la exigencia acerca del número⁽²⁾ de

(1) La bonificación es incompatible para las rentas bonificadas con la reserva de capitalización del artículo 25 de la LIS.

(2) V0315-16, de 27 de enero de 2016 señala que, ante la circunstancia de que las fincas no tengan hecha la división horizontal y solo conste una referencia catastral, eso no es óbice para computarlas individualmente a los efectos del cumplimiento del artículo 48 de la LIS.



viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento necesarias para acceder al régimen fiscal ha sido también objeto de revisión. Desde las iniciales 10 – en todo momento, se decía en la primera versión del régimen– con los límites en metros cuadrados antes señalados, a las actuales 8 –en cada período impositivo– sin limitación de superficie. Obsérvese, en la reforma de 2005 se mantenían las 10 unidades, pero todas a 135 metros cuadrados, el cambio en la orientación de este régimen es un hecho.

Lo que nos lleva al actual objeto societario principal de estas entidades que consiste en la realización de la actividad económica de arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido. Las poseídas en virtud de un título jurídico diferente de la propiedad se excluyen⁽³⁾. Este objeto social no es incompatible con la obtención de plusvalías derivadas de la transmisión de elementos afectos –que hayan cumplido con el régimen de permanencia–, ni con la realización de otro tipo de actividades, llamadas por la Ley, «complementarias». Concepto éste no definido en la norma, pues esta solo incluye un criterio cuantitativo para distinguirlas de la actividad principal. De acuerdo con él y en todo caso, el peso del conjunto de las restantes actividades sobre la principal no habrá de superar el 45 % del total; esto es, debe cumplirse que al menos el 55 % de las rentas (por arrendamiento, excluidas las rentas obtenidas por la transmisión de los inmuebles) del periodo impositivo sean susceptibles de bonificación o alternativamente, que al menos el 55 % del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar dichas rentas con derecho a la bonificación. La exclusión del cómputo de las plusvalías/minusvalías derivadas de la venta de la transmisión de los inmuebles arrendados –al menos 3 años– es coherente y facilita la aplicación del régimen especial ya que, puntualmente, la obtención de una plusvalía podría provocar el incumplimiento de este requisito fundamental del régimen especial. A efectos de determinar el porcentaje estamos de acuerdo con la doctrina⁽⁴⁾ que ha señalado que debe apreciarse en el conjunto de las de cada tipo [arrendamiento o complementarias], por tanto, en cada una de ellas compensando las rentas positivas con las negativas⁽⁵⁾. Por lo que se refiere a la determinación de la

(3) V0315-16, de 27 de enero de 2016 señala: «En consecuencia, las viviendas poseídas en virtud de cualquier otro título jurídico, como usufructo, derecho temporal de explotación, arrendamiento, etc., no serían aptas a los efectos de aplicar este régimen especial». Además, si fuera consecuencia de una aportación social se entendería que son aportadas a la sociedad en título de propiedad y por lo tanto se consideran adquiridas a los efectos del artículo 48 de la LIS.

(4) RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, J., *La nueva configuración del régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas*. Doc. Núm. 12/07. Instituto de Estudios Fiscales, 2007, p. 12.

(5) CÁMARA BARROSO, M. C., «Régimen fiscal especial de las Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y de las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias», en AA. VV., *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2018, p. 408 cita en este sentido, la consulta V1115-10, de 25 de mayo de 2010.

renta se aplicará la norma general que parte de los ingresos íntegros con deducción de los gastos fiscalmente deducibles, con la matización propia del régimen especial de deducir los gastos directamente relacionados con la obtención de cada ingreso y la parte de los gastos generales que proporcionalmente le correspondan. No obstante, en el caso de que por insuficiencia de cuota no pueda aplicarse la bonificación, en el régimen especial no se ha contemplado su traslado a ejercicios futuros, como así sucede con las deducciones generales del IS.

¿Qué son entonces, las actividades complementarias? A nuestro juicio, cabría mencionar las siguientes actividades propias relacionadas con el arrendamiento de las viviendas: servicios de limpieza, servicios de vigilancia y seguridad, acondicionamiento incluso rehabilitación de la vivienda, comercialización de aquellas, gestión de la publicidad y de la oferta de arrendamiento, etc. La doctrina recoge las referidas en las resoluciones administrativas y en la jurisprudencia: «las de gestión de cobro de alquiler, fijación de los precios y otras condiciones del alquiler, trato con bancos, proveedores y clientes, supervisión y aprobación de presupuestos de reparaciones y mantenimiento de edificios, búsqueda de proveedores de servicios de limpieza, jardinería, seguros, supervisión de presentación de cuentas anuales, supervisión de los gastos corrientes, atención de dudas de los arrendatarios, así como gestión de avisos en casos de impagos, llevanza de contabilidad y libros oficiales, preparación y presentación de declaraciones fiscales»⁽⁶⁾, etc. Encajarán también, las rentas pasivas, como pueden ser la percepción de intereses o dividendos, aunque tuvieran derecho a deducción en el IS [V0791-06, de 21 de abril de 2006]⁽⁷⁾.

Finalmente, obsérvese que las entidades EDAV podrán realizar otro tipo de actividades económicas como son la construcción o la promoción de las viviendas, incluidas expresamente en el objeto social en la reforma de 2004, que habrán de destinarse al arrendamiento para cumplir con su objeto social. Sin embargo, nada se indica en relación al peso interno que pueden tener las actividades de promoción o de construcción respecto de las de arrendamiento⁽⁸⁾. El criterio cuantitativo se predica solo para distinguirlas de las complementarias. Parecería posible que una entidad se dedicase principalmente a la promoción y construcción de viviendas con destino al arrendamiento, sin que en ningún momento se hayan arrendado las viviendas,

(6) MAS ORTIZ, A., «Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda: Volatilidad e inseguridad. Recorte a la bonificación en 2022». *Revista de Contabilidad y Tributación*. CEF, 472(1), 2022, p 60.

(7) RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, J., *Op. cit.*, p. 12.

(8) Lo que no ocurría en la redacción inicial de este régimen que disponía que el valor contable de las viviendas adquiridas por la entidad en fase de construcción no podría exceder del 20% del valor contable del conjunto de las viviendas.

pues de acuerdo con el artículo 48.2 b) de la LIS se requiere que el inmueble haya estado arrendado *u ofrecido* en arrendamiento al menos 3 años. Por esto no es posible por el modo establecido para el cómputo de este plazo de mantenimiento en arrendamiento de los inmuebles. Si las viviendas figuraban en el patrimonio de la entidad antes de acogerse al régimen especial el plazo se contará desde el primer día del periodo impositivo en que se hubiera comunicado la opción por este régimen, pero la vivienda debería estar ya arrendada en ese momento. Si no lo estuviera se computará desde la fecha en que sean arrendadas por primera vez por la entidad en este régimen de EDAV. De igual forma, en el caso de que las viviendas fueran adquiridas o promovidas por la entidad con posterioridad al ejercicio de la opción, el plazo se contará desde la fecha de su primer arrendamiento.

El incumplimiento de este plazo de tres años no provoca la pérdida del régimen general de la entidad, sino la regularización de los beneficios fiscales aplicados sobre las rentas obtenidas de la vivienda/local en el que se haya producido el incumplimiento. Se ha planteado qué ocurre cuando se producen operaciones de reestructuración empresarial y ello da lugar a un cambio en el régimen fiscal de la entidad propietaria de los inmuebles arrendados. En este sentido, la doctrina administrativa⁽⁹⁾ consiente en aceptar la continuidad del cómputo del plazo de mantenimiento tras el cambio de régimen fiscal, como consecuencia, por ejemplo, de una absorción o de una fusión, solo en el caso de que la nueva entidad (absorbente o la resultante de la fusión) sea una SOCIMI pues entiende que el requisito de mantenimiento es análogo en ambos regímenes y, por tanto, no es precisa ninguna regularización. Todo en el bien entendido de que la entidad objeto de la absorción, renuncia en primer término al régimen EDAV y ha cumplido con el resto de los requisitos de este régimen. De modo que, tras la renuncia, ya no podrá aplicar la bonificación del artículo 49 de la LIS pero no perderá las bonificaciones practicadas previamente en los inmuebles que no habían alcanzado el plazo mínimo de tres años en situación de arrendamiento o de oferta en arrendamiento. Relacionado con el eventual incumplimiento de los requisitos del artículo 48.2 de la LIS, la entidad EDAV deberá contabilizar de forma separada las actividades de promoción inmobiliaria de las actividades de arrendamiento de modo que, para cada inmueble adquirido o promovido pueda determinarse con el desglose necesario la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que estos se dividan –art. 48.2 2.ºc) de la Ley–. Sin embargo, aunque la ley no lo menciona, será muy conveniente recoger también en la contabilidad con la suficiente claridad los apuntes relativos a las actividades complementarias.

(9) V2666-20, de 17 de agosto de 2020.

Respecto de la consideración de la actividad de arrendamiento como actividad económica, solo recientemente el Tribunal Supremo⁽¹⁰⁾ ha cerrado la polémica acerca de la cuestión de si una ERD puede aplicar los incentivos propios de este régimen especial sin cumplir los requisitos que configuran la actividad de arrendamiento como actividad económica por remisión al IRPF (local y empleado)⁽¹¹⁾. En el caso del régimen fiscal que nos ocupa, el Tribunal Supremo tiene también en su punto de mira la definición establecida en el artículo 5.1 de la LIS que exige tener una persona con contrato laboral a jornada completa: Autos de 10 de abril de 2024 (recurso 2197/2023) referido al ISD por remisión al artículo 27 de la LIRPF y de 13 de marzo de 2024 (recurso 4147/2023). Se da la curiosa circunstancia de que en el período que va desde la eliminación del régimen de las entidades patrimoniales, 2007 a 2014, en vista de la jurisprudencia del TS el TEAC ha cambiado su criterio dictaminando que en el IS no es procedente la remisión a los requisitos de la IRPF (Resolución del TEAC de 23 de marzo de 2021). En materia del régimen EDAV la resolución no se antoja tan clara como en el caso de las ERD patrimoniales, ya que choca con la literalidad del artículo 5.1 de la LIS que exige desde 2015 –entrada en vigor de la LIS– una persona contratada laboralmente a jornada completa⁽¹²⁾. El criterio administrativo interpreta que la finalidad del citado artículo 5.1 es establecer cuándo una actividad tiene la consideración de económica en el IS y en relación con la concreta actividad de arrendamiento de inmuebles requiere contar con una infraestructura mínima que se refiere a la organización de medios lo que se concreta en la exigencia legal de la existencia de una persona empleada con contrato laboral y jornada completa que se dedique a su realización⁽¹³⁾.

Acercas del concepto de arrendamiento de vivienda, la LIS acoge sin «matizaciones» propias, el establecido en el artículo 2.1 de la Ley 29/1994,

(10) Desde de la STS núm. 1114/2019, de 18 de julio, dictada en recurso de casación núm. 58/73/2017 y posteriores: núms. 3738/2020, de 5 de noviembre de 2020; 3408/2020, de 16 de octubre de 2020; 2427/2020, de 16 de julio de 2020; 1373/2020, de 3 de junio de 2020 y 1370/2020, de 28 de mayo de 2020. Desde la aprobación de la LIS, 2014, para la aplicación del régimen de incentivos para las ERD no es necesario que realicen actividades económicas, no cabe la remisión como se realizaba antes de la vigente LIS al concepto de arrendamiento como actividad económica del artículo 27 de la LIRPF. Así pues, las sociedades patrimoniales en las que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto a una actividad económica podrán aplicar el régimen ERD.

(11) MAS ORTÍZ, A., *Op. cit.*, pp. 56-57.

(12) RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, J., *Op. cit.*, p. 9 recogía la interpretación dada a estos requisitos: la exclusividad del local debe entenderse referida a su destino, en cambio se admite el uso parcial del local. Y en cuanto a la persona empleada lo principal es que se dedique al desempeño y ordenación de las actividades de arrendamiento, por lo que un portero no lo cumple. Y en el caso de que fuera un administrador, solo se cumpliría el requisito si este fuera un administrador ejecutivo con control sobre la sociedad y con doble vínculo –mercantil y laboral– con la sociedad. La gestión del arrendamiento por terceros excluiría del régimen a la entidad, pues es ella misma la que debe realizar dicha actividad.

(13) V2685-21, de 5 de noviembre de 2021.



de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siempre que cumplan los requisitos y condiciones previstos en dicha norma para los contratos de arrendamiento de viviendas. Por lo que se aplicarán las exclusiones (art. 5 LAU) allí previstas, particularmente, las viviendas VUT. Sin embargo, a los efectos del régimen especial no se describe qué es una vivienda. En tal caso ¿se asume el que tenga la LAU? O bien, ¿hay que buscarlo en las normas fiscales? Creemos que la remisión a la LAU incluye aceptar el concepto de vivienda que está ínsito en el artículo 2.1 LAU, a cuyo tenor será: «la edificación habitable cuyo fin primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario», lo que incluye el mobiliario y los anexos: trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador, pues así lo recoge el citado precepto. Sin embargo, para la aplicación del EDAV el número de garajes se limitará a dos y se excluyen los locales de negocio y, en todo caso, el mobiliario y anejos se requiere que se arrienden conjuntamente.

La cuestión se debate en relación con las propiedades que están en situación de pro indiviso, previa a su división horizontal, edificaciones con viviendas y locales con una única referencia catastral. En tal caso, ¿habría una única vivienda o tantas viviendas como están en disposición de ser arrendadas? El criterio administrativo⁽¹⁴⁾, admite la remisión al concepto de «arrendamiento de vivienda» y con ello el concepto de vivienda de la LAU. Y así, en ausencia de división horizontal en la medida en que la edificación arrendada u ofrecida en arrendamiento responda a la definición de «arrendamiento de vivienda» del artículo 2.1 LAU, será válida a efectos de la aplicación del régimen especial, «computando cada vivienda» que cumpla los requisitos señalados como una vivienda a efectos del cómputo del número mínimo de unidades exigido por el artículo 48.1. a) LIS, esto es, excluyendo los locales de negocio y computando como vivienda, exclusivamente los garajes y trasteros en número máximo de dos que se arrienden de forma conjunta con la vivienda.

Respecto de las viviendas promovidas directamente por la entidad que aplica el régimen especial, cuando no ha finalizado su construcción y por tanto no se dispone del certificado final de obra ni de la cédula de habitabilidad, pero que se destinarán a su arrendamiento cuando finalicen las obras, el criterio administrativo señala que siendo su situación a la fecha del devengo del impuesto de viviendas en fase de construcción no cumplen el requisito de ser susceptibles de generar rentas con derecho a la bonificación por lo que no pueden formar parte del activo de la

(14) V3318-23, de 28 de diciembre de 2023 y V2685-21, de 5 de noviembre de 2021.

entidad a los efectos del artículo 48.2 letra d) de la Ley⁽¹⁵⁾. De forma similar⁽¹⁶⁾, en el caso de inmuebles arrendados como oficinas pero que disponen de cédula de habitabilidad como vivienda, no encajarían en la definición de arrendamiento de vivienda contenida en la LAU, por lo que se entiende que no tienen por destino primordial satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, no podrían aplicar la bonificación y, por tanto, no computarán a efectos del cálculo del valor del activo de la entidad. Por otra parte, la LAU no excluye que los arrendamientos de vivienda se realicen con una opción de compra, por lo que su fin es mixto: arrendamiento-venta, «trasladando a las rentas, en realidad, parte del precio de la venta», lo que podría calificarse como una venta simulada perseguible por la cláusula antiabuso del artículo 16 de la LGT⁽¹⁷⁾. A ello se añadiría el hecho de que se distorsiona el test de rentas exigido por la Ley para beneficiarse del régimen especial, ya que a efectos del cálculo del 55 % de la renta por arrendamiento esta cifra se hallaría más abultada por el efecto de la incorporación a las cuotas de arrendamiento la parte del valor del bien.

Desde el punto de vista subjetivo, la LIS no ha establecido restricciones a la tipología de sociedades que puedan acogerse a este régimen fiscal. Así, se aplicará la norma general en tanto en cuanto sean personas jurídicas con objeto mercantil cuya actividad económica principal consista en el arrendamiento de viviendas situadas en el territorio español ya las hayan adquirido o hayan sido promovidas o construidas por ellas mismas, como señala el artículo 48 de la misma norma. Quedan fuera las comunidades de bienes, aunque se dediquen al mismo tipo de actividades por la sencilla razón de que no pueden ser sujetos pasivos del IS y por tanto no pueden acogerse a ningún régimen especial de este impuesto. Frente a este régimen, el de cooperativas, el de las SII y el de las SOCIMI exigen una forma jurídica determinada para optar al régimen fiscal especial, o su ausencia, como ocurre en el régimen de los FII. En todo caso, para que las entidades puedan gozar del régimen especial deberán manifestarlo a la Administración presentando la comunicación de opción⁽¹⁸⁾ por el régimen especial, y este será de aplicación en el periodo impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y

(15) V0102-23, de 31 de enero de 2023.

(16) V0102-23, de 31 de enero de 2023.

(17) RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, J., *Op. cit.*, p. 14.

(18) Entendemos, que la comunicación es un requisito sustancial para su aplicación y que debe interpretarse de forma similar a como hace la administración en las SOCIMI, «la ausencia de esa comunicación impide aplicar el régimen especial aun cuando se haya optado por el mismo en la junta general de accionistas», en Resolución del TEAR de Madrid, de 27 de septiembre de 2018 (procedimiento 28-13129-2015).

en los sucesivos que concluyan antes de que se remita la renuncia al citado régimen.

2.2 Tratamiento de las plusvalías y la cuestión de la eliminación de la doble imposición

Las plusvalías derivadas de la transmisión de bienes del activo y de participaciones en el capital social de la propia EDAV no tienen un régimen especial bonificado, aplican las reglas generales. La transmisión de los bienes inmuebles que han generado rentas bonificadas no dará lugar a la regularización de estas si el inmueble se transmite cuando haya transcurrido el periodo mínimo de 3 años en que los inmuebles deben permanecer en arrendamiento. Dado que la forma establecida en la Ley para el inicio del cómputo toma como fecha inicial la del primer arrendamiento bajo este régimen, el plazo de permanencia real en el activo de la sociedad podría ser superior a esos mencionados 3 años. A diferencia de lo que ocurre en la SOCIMI, en este régimen no se establece formalmente un plazo mínimo de permanencia de los activos (en aquel es de 3 años), sin embargo, debe recordarse que de acuerdo con el artículo 48.2 a) de la LIS el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento *en cada periodo impositivo* debe ser *en todo momento* igual o superior a 8. En este sentido, es más flexible ya que facilita las entradas y salidas de unidades inmobiliarias sin que les condicione un plazo mínimo de mantenimiento en el activo societario. Lo que permite deshacerse con mayor facilidad de viviendas que no se alquilan y sustituirlas por otras.

En el caso de la transmisión de participaciones en el capital social de la EDAV, los sujetos pasivos del IS podrían aplicar la exención del artículo 21 de la LIS, sin embargo, el artículo 49 de la LIS restringe esta posibilidad a la parte de la renta obtenida que se corresponda con reservas procedentes de beneficios no distribuidos, solo tendrán derecho a la exención del 50% de dichas reservas. En ningún caso serán objeto de eliminación dichas rentas cuando la transmisión corresponda a una operación interna dentro de un grupo fiscal. Y, por otra parte, desde el punto de vista del régimen tributario de los socios que perciben dividendos o participaciones en beneficios distribuidos con cargo a las rentas que han disfrutado de la bonificación solo podrán aplicar la exención del artículo 21 de la LIS sobre el 50% de su importe. La ley considera que el primer beneficio distribuido procede de rentas no bonificadas. Se advierte, además, que no cabe la aplicación de la exención en ningún caso cuando la entidad tribute en el régimen de consolidación fiscal.

2.3 Beneficios fiscales del régimen especial EDAV en otros impuestos: IVA

Por virtud del artículo 91. Dos. 1.6.º de la LIVA se aplicará un tipo superreducido del 4% en las entregas de viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial EDAV lo que se condiciona a que las rentas derivadas de su posterior arrendamiento gocen de la bonificación en el IS propia de este régimen especial⁽¹⁹⁾. Procederá la rectificación del tipo impositivo si tras la adquisición se modifica el régimen fiscal de la adquirente (por opción por otro diferente, por pérdida del mismo y paso a otro régimen incompatible o al régimen general) antes de que dicha entidad finalice el primer periodo impositivo que tiene lugar una vez comunicada a la Administración la opción por el régimen EDAV, con independencia de que las viviendas se mantengan arrendadas durante el plazo de tres años, pues las rentas derivadas del arrendamiento no van a poder disfrutar de la bonificación del artículo 49 de la LIS⁽²⁰⁾. También, según el criterio administrativo, es posible aplicar el tipo del 4% cuando se adquiera el inmueble aun cuando la entidad no cumpla con el número mínimo de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento, lo que es un requisito del régimen especial, si su intención –confirmada por elementos objetivos en el momento de la adquisición– es la de dedicar los inmuebles que adquiera en el año siguiente al arrendamiento y vaya a tener derecho a la bonificación del artículo 49 de la LIS. En tal caso no procederá la rectificación del tipo superreducido. En el ámbito del artículo 91. Dos. 6.º de la LIVA no se incluye la entrega de viviendas en construcción⁽²¹⁾. En este caso la entrega estaría sujeta y tributaría al tipo del 21% salvo que le sea de aplicación el tipo del 10% recogido en el artículo 91. Uno. 3.1.º de la misma, para las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas [...] entendido este último requisito como aquellas edificaciones en las que al menos el 50% de la superficie construida se destina a dicho uso. Por otra parte, en el número 6.º del artículo 91. Dos de la Ley tampoco se incluyen los locales de negocio, que tributarán al tipo general, aunque se transmitan conjuntamente con aquellos, salvo que se realice una interpretación extensiva del término vivienda utilizado en la LIVA. Finalmente, no se consideran tampoco ap-

(19) V2184-17, de 22 de agosto de 2017, cuyo términos siguen vigentes.

(20) V0171-19, de 28 de enero de 2019.

(21) V2169-20, de 20 de junio de 2020 y V0102-23, de 31 de mayo de 2023.

tos para su utilización como viviendas las edificaciones destinadas a su demolición con carácter previo a una nueva promoción, estas entregas gozan de la exención del artículo 20. Uno 22.º, parte A) letra c) de la Ley.

Resulta inexplicable la ausencia de beneficios fiscales específicos para las entidades EDAV en el ITPAJD a diferencia del tratamiento tan bonificado del que gozan, por ejemplo, las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias– artículo 45. I B) 20.3 LITP– y las SOCIMI – artículo 45. I B) 22 LITP–. No obstante, podrán disfrutar, como cualquier otro sujeto, de la exención en las transmisiones de edificaciones a empresas que se dediquen habitualmente al arrendamiento financiero, para ser objeto de arrendamiento con opción de compra a persona distinta del transmitente, cuando dichas operaciones estén exentas del IVA. Se exige que no existan relaciones de vinculación entre transmitente, adquirente o arrendatario. O las relacionadas con operaciones inmobiliarias de VPO. Respectivamente – artículo 45. I B) núm. 16 y núm. 12 LITP–. O finalmente, las operaciones societarias exentas contempladas con carácter general en los números 10 y 11 del citado precepto.

3. LAS SOCIMI

3.1 Evaluación y evolución de su objeto social y principales características

La crisis previa al estallido de la burbuja inmobiliaria fue uno de los desencadenantes de la introducción en España de la Ley 11/2009, de 26 de octubre del régimen jurídico y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario⁽²²⁾. Se trataba de dinamizar y ofrecer nuevos modelos de inversión en el mercado inmobiliario mediante el llamado REIT español. Es sabido que, en su primera versión, la Ley no se constituyó ninguna SOCIMI. La importantísima reforma de 2012 y alguna menor posterior dieron sus frutos, al equiparar el tratamiento fiscal a sus homólogas europeas e internacionales, por lo que las empresas SOCIMI se implantaron en España. Los objetivos declarados de esta Ley eran dar salida al *stock* de viviendas y proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias. En España este mercado participaba en un 16 por ciento del PIB según la EM de la Ley. Profesionalizar el mercado del alquiler, dar liquidez, generar rentabilidad al *stock* inmobiliario eran sus verdaderos fines. Pero, no nos equivoquemos, este régimen no estaba pensado para ofrecer soluciones de vivienda, sino para poner inmuebles en alquiler para obtener rentabilidades atractivas para los socios.

(22) BUENO MALUENDA, M. C., «El régimen fiscal especial de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades: evolución y evaluación», en AA. VV., Mate Satué/Hernández Sainz/Alonso Pérez (coords.), *El derecho a la vivienda en tiempos de incertidumbre*, Aranzadi, Madrid, 2024, pp. 539-562.

Esta afirmación se confirma con la evolución en la regulación de su objeto social. Las SOCIMI tienen un objeto social principal que ha de representar como mínimo el 80 % del total de las rentas obtenidas en cada período impositivo (art. 3.2 Ley), eso deja un máximo del 20 % para las obtenidas de las llamadas actividades «accesorias»⁽²³⁾. Estas últimas actividades solo se definen negativamente por contraste con las principales, por lo que estimamos que la Ley está pensando en otras actividades de la economía real de forma similar al concepto que hemos manejado en el régimen EDAV. En el caso de cesión en arrendamiento de edificios donde convivirían espacios destinados al arrendamiento tradicional junto con otros modelo-*coworking*, esto es, donde se ceden espacios de trabajo u oficinas flexibles junto con la prestación de otros servicios de oficina accesorios, necesarios para su disfrute (principalmente, electricidad, agua, acceso a internet, mensajería, seguridad, correo, escáner e impresora) la administración considera que en el caso de *coworking* se trata de un contrato mixto de arrendamiento de inmueble y de servicios que, aunque tenga la finalidad de dotar al arrendatario de la infraestructura necesaria (material y personal) para desarrollar su actividad, se está yendo más allá del mero arrendamiento. Por este motivo, las rentas del conjunto de servicios adicionales se considerarán rentas accesorias⁽²⁴⁾.

En el objeto principal se distinguen dos tipos de actividades o fuentes de rentas: las de la economía real –operaciones inmobiliarias para arrendamiento– y la tenencia de participaciones en otras entidades. En qué proporción hayan de estar estas actividades, no hay indicación legal. La Ley exige a las SOCIMI que deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor de su activo⁽²⁵⁾ en: bienes inmuebles urbanos destinados

(23) No se consideran ingresos a efectos fiscales, los ingresos contables procedentes de la contabilización del Impuesto de Sociedades ni tampoco el ingreso contable que surge cuando la entidad mantiene en su balance pasivos por impuesto diferido derivados de una operación de reestructuración (V5012-16, de 18 de noviembre de 2016).

(24) V1256-23, de 12 de mayo de 2023 y V1885-23, de 29 de junio de 2023. En esta última se precisa que los espacios *coworking* se considerarán activos aptos a efectos del test de activos, en la parte proporcional del valor del activo que se corresponda única y exclusivamente con la actividad arrendaticia generadora de las rentas propias del objeto social (arrendamiento): «La idoneidad del criterio de proporcionalidad que aplique el contribuyente es una cuestión de hecho a valorar por la Administración tributaria».

(25) Son activos aptos para el cómputo del 80 % los derechos de crédito correspondientes a los contratos llave en mano que la entidad suscriba con titulares del suelo/promotores en la medida en que dichos derechos se correspondan inequívocamente con la adquisición futura de los inmuebles construidos; así se podrán considerar similares a la denominada «obra o construcción en curso». Asimismo, la adquisición de inmuebles para su demolición y posterior promoción inmobiliaria, siempre que la promoción se inicie en los tres años siguientes a su adquisición (V1905-16, de 29 de abril de 2016). También se consideran aptas como activo, las fianzas arrendaticias –art. 36 LAU– puesto que se considera que constituyen elementos del activo necesarios para garantizar el arrendamiento de los inmuebles, entendiéndose inherentes a los mismos (V4191-16, de 3 de octubre de 2016). El saldo de la cuenta de efectivo y otros equivalentes procedente de la ampliación de capital destinada a aumentar y mejorar el porfolio de activos inmobiliarios no debería interferir en el cómputo del

al arrendamiento; en terrenos para su promoción con la misma finalidad⁽²⁶⁾ o en participaciones en el capital o patrimonio de aquellas entidades que pueden formar parte del objeto social de la SOCIMI. La actividad inmobiliaria consiste en la «adquisición⁽²⁷⁾ y promoción⁽²⁸⁾ de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento»⁽²⁹⁾, a su vez, la «actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones⁽³⁰⁾ en los términos de

porcentaje del valor del activo exigido por la Ley. De manera que, los mismos habrán de distribuirse de manera proporcional entre el valor del activo correspondiente a bienes inmuebles, terrenos en promoción o valor de los demás activos con objeto de que su efecto sea neutral a los efectos del test de activos. Todo ello condicionado a que su destino sea el señalado, en un plazo «razonable y justificado». (V2014-17, de 26 de julio de 2017).

(26) En este caso, la promoción debe iniciarse dentro de los tres años siguientes a su adquisición. En V4191-16, de 3 de octubre de 2016, se precisa que para el supuesto de que la entidad ya tuviese terrenos para la promoción con anterioridad a acogerse al régimen especial, el plazo de tres años para iniciar la promoción se contará desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique dicho régimen. En cuanto al cómputo del plazo de 3 años para iniciar la promoción y la aplicabilidad de la DA 1.ª de la Ley SOCIMI, la cual permite el cumplimiento de determinados requisitos esenciales del régimen en los dos años siguientes al ejercicio de la opción por este, se indica que dicho plazo no se ve afectado por dicha posibilidad. Es doctrina reiterada del TS que, a efectos de la DA 1.ª citada, el plazo de dos años se computará de fecha a fecha, tomando como primer día la fecha en que la sociedad opte por el régimen especial (V4461-16, de 17 de octubre de 2016). Se entiende que en esta DA 1.ª el legislador ha establecido una condición resolutoria de la aplicación del régimen especial (V4908-16, de 14 de noviembre de 2016 y V5098-17, de 27 de febrero de 2017). El cómputo se acreditará por cualquier medio de prueba admitido en Derecho (V5219-16, de 7 de diciembre de 2016). Acerca de los elementos esenciales según la DA 1.ª véase en V0181-16, de 26 de enero de 2017. Las modificaciones estatutarias en sede de sociedad para adaptar su objeto social y la política de distribución deben llevarse a cabo mediante la modificación de los Estatutos con anterioridad al ejercicio de la opción, lo que es requisito esencial a los efectos de la aplicación de la DA 1.ª (V2392-20, de 13 de julio de 2020).

(27) Como formas de adquisición admitidas están la compraventa con subrogación hipotecaria y mediante procedimientos de ejecución hipotecaria en las que el titular de los derechos de crédito garantizados por hipoteca cede el remate previo abono de una cantidad o precio de la cesión facultando ser adjudicatarias de la vivienda en el caso de que la puja quede desierta. Por otra parte, los anticipos contabilizados como paso previo, computan como activo apto a efectos del cómputo del 80% del valor de los activos (V4908-16, de 14 de noviembre de 2016).

(28) En V5219-16, de 7 de diciembre de 2016 se precisa que la actividad de promoción se refiere en particular al terreno de que se trate, debe hacerse abstracción de que la entidad con anterioridad hubiera desarrollado otras operaciones de promoción. Se entiende iniciada la promoción cuando se hayan realizado actuaciones tendentes a la misma. Si con anterioridad al ejercicio de la opción se había urbanizado los terrenos que ya poseía, se entiende que el requisito de que la promoción se haya iniciado en los tres años siguientes a la fecha de inicio del primer periodo impositivo bajo el régimen especial se habría cumplido, pero se advierte de que para que la inversión pueda considerarse válida, debe concluir dando como resultado bienes urbanos destinados al arrendamiento (V4191-16, de 3 de octubre de 2016).

(29) De acuerdo con V1905-16, de 29 de abril de 2016, se consideran rentas de arrendamiento las obtenidas en contratos de arrendamiento de los edificios de los hoteles, conjuntamente con los elementos necesarios para su explotación (mobiliario, enseres, material dotacional y de funcionamiento) en la medida en que no haya diferenciación respecto a los mismos en el precio pagado. Las rentas computan a los efectos del cumplimiento del 80% de rentas y de activos del artículo 3, apartados 2 y 1 de la Ley, respectivamente.

(30) Un inmueble que no está arrendado u ofrecido en arrendamiento por estar siendo objeto de rehabilitación o reforma para su alquiler posterior puede entenderse una inversión computable a efectos del test de activos. No se considerará que está arrendado a efectos del cómputo del plazo de mantenimiento en arrendamiento (V4191-16, de 3 de octubre de 2016).



la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido», esto es, conforme al artículo 20.22.º B, cuando su objeto principal es la reconstrucción o cuando las obras de rehabilitación supongan más de la cuarta parte del precio de adquisición o de su valor de mercado o sean análogas a la rehabilitación en los términos del citado precepto legal. Los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados al menos 3 años, sumando como máximo un año el tiempo en que hayan estado ofrecidos en alquiler⁽³¹⁾. Plazo que contrasta con el mínimo de la LAU. Se ha planteado la situación en la que, adquirida la propiedad la posesión no sea pacífica por estar ocupada por terceros sin justo título, por lo que se imposibilita el destino de dicho inmueble al arrendamiento. En estos casos, el criterio administrativo ha admitido que los inmuebles computen a efectos del test de activos (80% de activos), bajo la condición de que, finalmente, una vez recuperada la posesión se destinen al arrendamiento. Sin embargo, no se considerará que está arrendado u ofrecido en arrendamiento a efectos del cómputo del citado plazo de 3 años. De la misma forma, cuando un inmueble está siendo objeto de rehabilitación, reforma, acondicionamiento o mejora para su alquiler posterior también se admite que compute a efectos del test de activos, pero no respecto del plazo de arrendamiento⁽³²⁾.

Las entidades en las que la SOCIMI puede participar –tenencia de participaciones⁽³³⁾– podrán ser de varios tipos: otras SOCIMI o bien entidades no residentes que tengan el mismo objeto social y una política similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de dividendos –entidades del artículo 2.1 b)– o bien siendo entidades diferentes a SOCIMI o REIT tener como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento que estén sometidas a la obligación de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión, relativos a porcentajes de activos y de obtención de determinados tipos de rentas –entidades del artículo 2.1 c)⁽³⁴⁾–. Estas últimas, desde 2012 podrán también realizar actividades de promoción inmobiliaria al eliminarse el impedimento legal en la reforma de la ley de

(31) En el caso de que el bien sea un edificio completo, no es necesario que todas las unidades hayan estado arrendadas, debe entenderse que dicho arrendamiento puede ser total o parcial (V1905-16, de 29 de abril de 2016). El criterio administrativo admitido es que el conjunto de dichas unidades haya permanecido sustancialmente arrendado, V2666-20, de 17 de agosto de 2020.

(32) V4908-16, de 14 de noviembre de 2016.

(33) Los derechos de superficie sobre unas viviendas, temporales y con derecho a hacer suyo lo construido en un periodo determinado parecen responder al criterio de propiedad exigido por el artículo 2.4 de la Ley, por lo que forman parte del activo. Además, los ingresos derivados de los mismos se considerarán provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, aunque su calificación contable sea de ingresos financieros, según la V1537-16 de 13 de abril de 2016.

(34) Estas entidades en las condiciones del citado artículo podrán optar por el régimen fiscal SOCIMI. No debe interpretarse que entre tales requisitos se encuentren los de forma social, negociación, capital social mínimo o denominación, según la V1540-16, de 13 de abril de 2016.

dicha fecha. Y finalmente, las señaladas en la letra d) «[...] 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». Las entidades no residentes no deben estar situadas en países o territorios donde no exista un efectivo intercambio de información tributaria (paraísos fiscales) pues en tal caso no se cumpliría con lo dispuesto en la Ley y no sería posible aplicar el régimen fiscal especial.

Las acciones o participaciones deberán mantenerse en el activo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen fiscal especial. En cualquier caso, por aplicación supletoria del artículo 5.1 del Código Civil, los plazos fijados por meses o años se computan de fecha a fecha⁽³⁵⁾. Relacionado con este doble objeto es lógica la obligación legal de la contabilización separada. Como su objetivo es parcialmente financiero es coherente también la obligación de cotización de estas entidades y que sus acciones sean nominativas⁽³⁶⁾, aunque este último requisito tiene que ver más bien con su régimen fiscal que hace tributar las rentas en sede del socio.

Tal y cómo habíamos anticipado, una SOCIMI está obligada a cumplir una condición relacionada con el origen de las rentas obtenidas, pues al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo deberán provenir: o bien, del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento del objeto social principal con personas no vinculadas, con independencia de su residencia; o bien, de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de sus participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal. Se excluyen las eventuales plusvalías que se hayan podido realizar en el ejercicio. El artículo 6 de la Ley establece una amplia obligación de distribución⁽³⁷⁾ con el objetivo de hacerlas atractivas

(35) V4461-16, de 17 de octubre de 2016.

(36) Cuando en el ámbito internacional el carácter nominativo no esté establecido por la legislación mercantil correspondiente pero sí sea posible identificar a los socios en el momento de la distribución de los dividendos a través –como era en este caso de Sudáfrica– de las anotaciones en el registro del mercado de valores (*de Johannesburgo*) se entenderá cumplido el requisito cuando la identificación de los socios sea tal que se garantice la correcta tributación pretendida por la Ley, esto es, cuando estén identificados más del 95 % de los socios (V5108-16, de 25 de noviembre de 2016). Criterio que se mantiene desde V2759-13 a V1479-22, de 21 de junio de 2022 acerca de *Sociétés Immobilières Réglementés* (SIR) del régimen belga.

(37) El cumplimiento de la distribución de dividendos no puede ser excepcionado en aplicación de la DTr 1.ª de la Ley SOCIMI (V4461-16, de 17 de octubre de 2019). Los porcentajes establecidos se refieren al resultado contable procedente de cada una de las fuentes de renta según V1761-16, de 21 de abril de 2016. No cabe exigir una distribución mayor ni existe obligación de hacerlo cuando no se haya obtenido beneficio alguno, desde el punto de vista del IS. Sin embargo, sí pueden repartir otros beneficios o reservas, incluso dividendos a cuenta de los beneficios del ejercicio (V1761-16). Mismo criterio en V1989-23, de 7 de julio de 2023, en tal caso el devengo del tipo del 19 % si resulta aplicable se corresponderá con el día del acuerdo de distribución del dividendo a cuenta. En V1905-16, de 29 de

a los inversionistas y para favorecer la liquidez de las inversiones del mercado inmobiliario. El pago de los dividendos puede realizarse también en especie, mediante la entrega de acciones, siempre que tenga la consideración de ingreso en sede de los accionistas⁽³⁸⁾.

De esta forma, no puede sino concluirse que las SOCIMI son más un instrumento de inversión en materia inmobiliaria que un verdadero impulsor de objetivos de política de vivienda como, por ejemplo, la ampliación del parque de vivienda en alquiler. Como instrumento para la realización del derecho constitucional a una vivienda las SOCIMI carecen de este propósito explícitamente⁽³⁹⁾. A finales de 2019, un 82 % de la cartera de las SOCIMI españolas estaba invertido en hoteles, oficinas, locales, centros comerciales y centros logísticos, en cambio la inversión en viviendas solo representaba el 11,2 % de sus activos y únicamente suponía un 0,1 % del parque estimado de viviendas en propiedad de las familias y alrededor del 15 del *stock* de viviendas principales en régimen de alquiler⁽⁴⁰⁾. Pinta del mismo color en el escenario internacional. Como concluye el informe BME, si aumenta el número de viviendas en alquiler será como consecuencia de las propias circunstancias del mercado por sus perspectivas de rentabilidad. Si estas son buenas el mercado crecerá. En España las mejores expectativas se sitúan en el llamado «sector multifamily» donde se percibe como un mercado con potencial para el producto *Built to Rent (BTR)* ya que no existe un parque de vivienda institucional en alquiler (*Private Rental Sector; o PRS*)⁽⁴¹⁾.

3.2 Un apunte sobre el régimen fiscal de las SOCIMI

La tributación de la SOCIMI está diseñada, desde su radical cambio ocurrido en 2012, para que la entidad tribute a tipo cero en el IS, relegando el peso de la tributación en los perceptores de los dividendos o participaciones en beneficios. En consecuencia, no cabrá aplicación de las bases negativas ni podrán aplicar el régimen de deducciones o bonificaciones en la cuota establecidas en la LIS. Esta tributación es residual, esto es, salvo

abril de 2016 se precisa que no existe obligación de reparto si no se hubiera obtenido beneficio en el ejercicio, por tanto, con independencia de que en alguna de las fuentes de rentas se hubiera obtenido un resultado contable positivo. La indicación legal –art. 6– de que estarán obligadas a distribuir una vez cumplidas las obligaciones mercantiles incluye el respeto al artículo 273 TRLSC que impide repartir dividendos si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social (V4191-16, de 3 de octubre de 2016).

(38) V4461-16, de 17 de octubre de 2016.

(39) BUESO GUILLÉN, P. J., «La SOCIMI como instrumento jurídico-mercantil para una política de fomento del mercado de alquiler de viviendas», en AA. VV., *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*. Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 2018, p. 223.

(40) BOLSAS Y MERCADOS ESPAÑOLES Y JLL, *cit.*, pp. 5-6.

(41) BUENO MALUENDA, M. C., *Op.cit.*, p. 559 y BOLSAS Y MERCADOS ESPAÑOLES (BME) y JLL, *cit.*, p. 27.



que resulten aplicables los otros tipos de gravamen del 19 por ciento o del 15 por ciento⁽⁴²⁾, introducido con efectos de 1 de enero de 2021. La aplicación de estos tipos está directamente conectada con la obligación de reparto de los beneficios. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley es obligatorio distribuir el 100 % de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos por la misma⁽⁴³⁾. La SOCIMI verá gravado el importe íntegro de estas rentas al 19 % en la parte distribuida a socios relevantes que gocen de exención o tributen por debajo del 10 por ciento. Se entiende por socio relevante aquellos que tienen una participación en el capital social de la entidad, de al menos el 5 por ciento. Sin embargo, este gravamen no se produce cuando el socio sea a su vez una SOCIMI o una entidad a la que le resulte de aplicación la Ley SOCIMI.

Por otra parte, cuando estas rentas sean percibidas por entidades no residentes –art. 2.1 letra b) Ley 11/2009– aunque formalmente no son SOCIMI tienen el *mismo* objeto social que aquéllas y están sometidas a un régimen *similar* en cuanto a la obligatoriedad, legal o estatutaria, de distribución de dividendos, la Ley les otorga un tratamiento análogo. De esta forma la entidad extranjera también estará obligada a repartir obligatoriamente las rentas percibidas entre sus socios. Pues bien, las rentas que la SOCIMI distribuya a estas entidades extranjeras –análogas a las SOCIMI– no tributarán al tipo del 19 % (o sea se aplicará el tipo cero) cuando sean distribuidas a perceptores (socios) que tengan una participación igual o superior al 5 % en el capital social de la entidad extranjera y que tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos al tipo del 10 %. En caso contrario, la SOCIMI deberá tributar por esas rentas repartidas al tipo del 19 %. Por tanto, los dividendos y participaciones en los beneficios distribuidos a socios minoritarios que además tributan en sede personal al tipo del 10 por ciento o superior no tributarán en sede de sociedad, la SOCIMI tributa al cero por ciento. A este respecto, recordamos que la Ley establece la obligación a los socios relevantes de comunicar a la SOCIMI si su tributación personal estará por encima o por debajo del tipo del 10 %. Ante la falta de notificación la Ley presume que estos socios estarán exentos o su tributación quedará por debajo de ese 10 por ciento. El plazo para la comunicación es bastante breve, 10 días desde el siguiente a aquel en que las rentas son satisfechas.

(42) La Ley 11/2021, de 9 de julio, medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016.

(43) En V1905-16, de 29 de abril de 2016, se admite la posibilidad, durante el propio ejercicio en que se obtiene el beneficio, de distribución de cantidades a cuenta de los futuros dividendos, pero para dar cumplimiento a la exigencia del artículo 6 de la Ley SOCIMI que exige que el dividendo debe ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, se entiende cumplido este requisito si el dividendo a cuenta se paga dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución cantidades a cuenta.



No obstante, entendemos que cabrá atender a una comunicación tardía recibida antes del vencimiento del plazo para la presentación de la auto-liquidación del Impuesto.

Siguiendo con el artículo 6 mencionado, deben distribuirse también, al menos un 50 % de las plusvalías⁽⁴⁴⁾ que obtenga la SOCIMI por la transmisión de inmuebles o de acciones o participaciones. En este caso, para permanecer en el régimen especial es preciso que los activos hayan respetado el plazo de permanencia de 3 años exigido en el artículo 3.3 de la Ley. El resto de las plusvalías, estaría sometido a la obligación de ser reinvertido en la adquisición de otros inmuebles o participaciones, en un plazo de 3 años posteriores a la fecha de la transmisión. De esta forma, las rentas acogidas al plazo de reinversión no tributan al nuevo gravamen del 15 % (expresamente se señala en el artículo 9.4 de la Ley) y las plusvalías distribuidas tributarán en sede de la SOCIMI al cero por ciento. Sin embargo, ante el incumplimiento de la condición de la reinversión en el plazo de 3 años porque no se hayan adquirido los activos o porque habiéndolos comprado dentro de ese período se hayan transmitido antes de cumplir con el plazo, también de tres años, de mantenimiento de los activos (art. 3.3 de la Ley) o por otra causa de incumplimiento como, por ejemplo, reinvertiendo en otros objetos, la consecuencia es que esas plusvalías deben traerse a la tributación de la sociedad. Si la causa es el incumplimiento del plazo de reinversión, se añadirán a las rentas del ejercicio, esto es, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. En el caso de que el incumplimiento proceda de la transmisión de elementos (reinvertidos) se procederá del mismo modo, pero en el ejercicio en que se haya producido dicha transmisión. En otro caso, de forma análoga, en el período en que se haya producido la reinversión en elementos no aptos para ello. El tipo que se aplicará será el del 15 % al tratarse de parte del beneficio obtenido por la entidad que no fue objeto de distribución y tampoco tributaron al régimen general (art. 9.4 Ley).

Finalmente, cualesquiera otras rentas⁽⁴⁵⁾ que no han sido objeto de distribución y no estén sometidas al régimen general tributarán al 15 %,

(44) Si la plusvalía procede de un inmueble del que era titular la entidad SOCIMI con anterioridad a la aplicación del régimen especial y ha transcurrido también el plazo de permanencia de 3 años, la plusvalía tributará linealmente y la parte de la renta generada con anterioridad a la aplicación del régimen especial tributará en el régimen general y la otra en el régimen especial (V2388-20, de 13 de julio de 2020).

(45) La pérdida por deterioro de valor de los activos contabilizada dio lugar a un ajuste extracontable positivo en la declaración IS, la posterior reversión del deterioro en un ejercicio posterior determina revertir con ajuste de signo negativo. El ingreso contable derivado de la reversión debe ser ignorado a efectos de la distribución de beneficios en el régimen SOCIMI, «única y exclusivamente en la medida en que se corresponda con reversiones de deterioros que en el periodo impositivo en que fueron

esto es, principalmente, las procedentes de las actividades accesorias, en la parte 20 % o menos, que no sea objeto de distribución. El otro 80 % o proporción superior tributarán al tipo cero en la SOCIMI. Por otra parte, téngase en cuenta que las SOCIMI están excluidas de la tributación mínima establecida en el artículo 30 bis de la LIS. Todo ello siempre partiendo de la premisa de que la SOCIMI no ha perdido el régimen especial. Dejamos de lado los supuestos en que se incumplen las condiciones y llevan a la regularización⁽⁴⁶⁾ y la aplicación del régimen general, tipos del 25 o del 23 %, en este último caso cuando el importe neto de la cifra de negocios en el periodo impositivo sea inferior a 1 millón de euros.

3.3 Beneficios fiscales de la SOCIMI en ITPAJD

En este impuesto se ha previsto un beneficio fiscal – artículo 45. I. B) 22.º del texto refundido de la LITP– que específicamente se aplica a las SOCIMI en relación con la transmisión de viviendas residenciales. Se trata de la bonificación⁽⁴⁷⁾ del 95 % de la cuota de la modalidad de transmisiones patrimoniales por las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento condicionado este beneficio fiscal a que las viviendas permanezcan arrendadas durante al menos tres años. Contrasta este hecho con la ausencia de beneficios en el IVA, cuando las EDAV sí pueden aplicar, como vimos el tipo superreducido. Y, al contrario, las entidades EDAV, cuyo objeto es la vivienda en arrendamiento carecen de una

contabilizados como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias no hubiesen reducido el importe del beneficio contable a distribuir en el periodo de la imputación del gasto contable. Si como fue el caso, en dicho periodo no se produjo ese efecto porque el resultado contable previo a la deducción del gasto ya era negativo, no procederá realizar ninguna regularización ni aplicación del tipo del 15 por ciento. *Vid.* en V1275-23, de 12 de mayo de 2023 y V1334-23 y V1335-23, ambas de 18 de mayo de 2023.

(46) Una entidad que había optado por el régimen especial, pero renuncia antes de que efectivamente se produzca el incumplimiento de los requisitos de la Ley para mantener dicho régimen especial, procede a la regularización tributando por el régimen general. Se considera entonces que la entidad no ha aplicado el régimen SOCIMI y que podrá optar sin tener que esperar al menos tres años, de esta forma se excluye por tanto la limitación del artículo 13 d) de la Ley SOCIMI (V2390-20, de 13 de julio de 2020 y 0582-24, de 9 de abril de 2024). Sobre las consecuencias de la regularización la V2939-20, de 30 de septiembre de 2020, explica cómo ha de entenderse la mención legal a recargos y sanciones, excluyendo los del artículo 27 LGT –salvo incumplimiento de los plazos de presentación de la autoliquidación de la regularización–. Los recargos del 28 LGT procederían sin se hubiera iniciado el periodo ejecutivo. En todo caso, si la regularización es acorde al 179.3 LGT no procederán sanciones. Sí procederán los intereses de demora. En el mismo sentido V2937-20, de 30 de septiembre de 2020.

(47) La dotación de una provisión por la eventual devolución de la bonificación por incumplimiento de los requisitos, no es gasto fiscalmente deducible en el IS, sino que de acuerdo con su tratamiento contable reduce la valoración del inmueble, *vid.* V2939-20, de 30 de septiembre de 2020 sobre la base de un Informe al ICAC de 2 de abril de 2020. En la misma se consideran los intereses de demora, gastos financieros y, por tanto, deducibles.



bonificación similar en el Impuesto de transmisiones. Sobre el ámbito subjetivo, la administración ha señalado que puede ser cumplido por otro tipo de entidades que reuniendo las condiciones establecidas en el artículo 2.1 c) de la Ley 11/2009 pueden acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI. De modo que les resultará de aplicación dicha bonificación. Por otra parte, también resulta aplicable a todas las entidades del grupo (sub-socimi) en virtud del principio *ubi lex non disnguit, nec nos distinguere debemus*⁽⁴⁸⁾. Las SOCIMI en la modalidad de operaciones societarias gozan, además, de la exención en las operaciones de constitución y aumento de capital y en las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades.

4. CONCLUSIONES

La experiencia de la SOCIMI ha logrado alcanzar hasta la fecha gran parte de los objetivos perseguidos con la norma, pero no siendo su finalidad exclusiva la de cubrir la demanda de vivienda en uso habitacional, el mercado y la política empresarial han sido y serán las que determinen los sectores hacia los que se oriente la actividad del arrendamiento de bienes inmuebles. Por su parte, el régimen EDAV, único cuyo objeto social se incardina directamente en la política de incremento de la oferta de vivienda residencial, al contrario de lo que podría suponerse, ha reducido su atractivo fiscal, de la misma forma que ha sucedido también con las SOCIMI con la intensificación del gravamen de rentas anteriormente exentas. Da la impresión de que el legislador va en la dirección contraria a sus objetivos de política de acceso a la vivienda. Los incentivos fiscales podrían servir para fomentar una inversión (residencial) frente a las otras (comerciales, turísticas, etc.) por lo que de *lege ferenda* se podría fomentar de forma más intensa y coordinada los incentivos fiscales en la actividad del arrendamiento residencial.

BIBLIOGRAFÍA

BOLSAS Y MERCADOS ESPAÑOLES Y JLL, *Informe España 2021. SOCIMIs Un futuro sostenible*, 2021. En: https://www.bolsasymercados.es/esp/Estudios-Publicaciones/Documento/5471_SOCIMIs__Un_futuro_sostenible Acceso: 26 de enero de 2024.

(48) V0508-17, de 27 de febrero de 2017; V4908-16, de 14 de noviembre de 2016 y V1540-16, de 13 de abril de 2016.



- BUENO MALUENDA, M. C., «El régimen fiscal especial de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades: evolución y evaluación», en AAVV, Maté/Hernández/Alonso (coords.), *El derecho a la vivienda en tiempos de incertidumbre*, Aranzadi, Madrid, 2024, pp. 539-562.
- BUESO GUILLÉN, P. J., «La SOCIMI como instrumento jurídico-mercantil para una política de fomento del mercado de alquiler de viviendas», en AA. VV., *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*. Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 2018, pp. 193-227.
- CÁMARA BARROSO, M. C., «Régimen fiscal especial de las Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y de las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias», en AA. VV., *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2018, pp. 397-429.
- MAS ORTÍZ, A., Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda: Volatilidad e inseguridad. Recorte a la bonificación en 2022. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 472(1), 2022, pp. 39-62.
- RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, J., *La nueva configuración del régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas*. Doc. Núm. 12/07. Instituto de Estudios Fiscales, 2007.

