

“¿Cómo afecta la suspensión de actividades por COVID19 a las SOCIMIs?”

Tribuna de opinión de Emilio Gómez, socio de real estate, y Javier Gazulla, socio de tax, ambos de Hogan Lovells.

La crisis ocasionada por el conocido virus COVID-19 ha llevado al Gobierno de España a declarar, a través del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, el estado de alarma en todo el territorio nacional. La duración inicial del estado de alarma es de 15 días naturales computados desde el pasado 14 de marzo, pudiendo extenderse previa autorización del Congreso de los Diputados. Todo el sector inmobiliario se ha visto afectado de un modo u otro por esta situación. La medida de mayor calado viene establecida en el artículo 10.1 del Real Decreto 463/2020, con la suspensión de apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, medida extendida posteriormente a hoteles y otros establecimientos turísticos.

Las SOCIMIs se han comportado como un gran dinamizador del mercado inmobiliario, permitiendo la reactivación del sector y dotándolo de una mayor profesionalidad, transparencia y eficiencia.

En este contexto, merece la pena reflexionar sobre determinados aspectos concretos que la situación actual de estado de alarma puede afectar, especialmente si se extiende en el tiempo, al régimen fiscal de las SOCIMIs.

1. El plazo de 2 años para cotización

Según la Ley de SOCIMIs, las entidades que hayan optado por aplicar este régimen tienen que cumplir el requisito de tener sus acciones admitidas a negociación en el plazo de los 2 años siguientes a la fecha de la opción por dicho régimen.

Los plazos administrativos han sido suspendidos (Disposición Adicional Tercera del Real Decreto), interrumpiendo los plazos para la tramitación de expedientes administrativos. No obstante, en los Reales Decreto-leyes de medidas urgentes extraordinarias dictados el 12 y el 17 de marzo, no establecen medidas concretas referidas a los procesos de cotización, si bien hay algunas referencias a sociedades cotizadas pero no parecen directamente aplicables a esta situación.

De no cumplir este requisito de cotización en el plazo establecido, la SOCIMI no podría tributar como tal y tendría que regularizar su tributación de los 2 años anteriores.

2. El requisito de tener los inmuebles arrendados durante al menos 3 años

La Ley de SOCIMIs establece que los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados duran-

te al menos 3 años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. En la situación actual, las SOCIMIs tendrán que gestionar un portfolio en el que ante las dificultades económicas algunos inquilinos cerrarán sus actividades de manera definitiva y resolverán anticipadamente sus contratos. En este contexto, dos aspectos a tener en cuenta:

(a) Si el inmueble no está arrendado no computa como activo “apto” para el requisito del 80% del activo. No obstante conviene mencionar que si se incumple el requisito del 80% activo en un año, no se pierde el régimen SOCIMI si se subsana en el ejercicio siguiente.

(b) Si la SOCIMI vende el inmueble sin haber cumplido el plazo de 3 años arrendado, tendría que regularizar todas las rentas obtenidas por dicho inmueble, que pasarían a tributar al tipo general del Impuesto sobre Sociedades.

“En una SOCIMI la condonación de rentas al inquilino es fiscalmente neutral a efectos del IS, porque aplica el tipo del 0%, por lo que es irrelevante que la renta sea ingreso tributable y el gasto de la condonación no sea fiscalmente deducible”.

La terminación anticipada de arrendamientos en determinados activos no va a ser tan problemática a efectos de aplicar el régimen fiscal de SOCIMIs. La DG de Tributos ha confirmado vía consulta que, en el supuesto de un centro comercial, la falta de arrendamiento de un local o el hecho de que zonas comunes (accesos, parking) no se arrienden no supone incumplimiento del requisito legal. El problema vendrá en aquellos casos en los que el número de locales no arrendados sea mayor que el número de arrendados (en superficie o en números absolutos). ¿Dónde está el límite para que se considere que el centro comercial en su conjunto no está arrendado e incumpla el requisito?

3. Los terrenos en promoción para el requisito del 80% de activos aptos

Los terrenos son activos aptos para el cómputo del 80% del activo siempre que la promoción del inmueble se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.



Emilio Gómez, socio de real estate de Hogan Lovells.



Javier Gazulla, socio de tax de Hogan Lovells.

Entendemos que el plazo de suspensión e interrupción de los plazos para la tramitación de expedientes administrativos también aplica a este período de 3 años si los plazos administrativos están interrumpidos.

4. La condonación de rentas a los inquilinos. ¿Qué impacto fiscal tiene?

¿Qué impacto fiscal tiene? En una sociedad inmobiliaria “no-SOCIMI” la condonación de rentas no es fiscalmente eficiente, ya que la renta devengada tributa en el Impuesto de Sociedades (IS), pero el gasto derivado de la condonación no es fiscalmente deducible (liberalidad), por lo que en estos casos parece más eficiente negociar una moratoria en el pago o modificar el contrato de arrendamiento.

“Las SOCIMIs tendrán que gestionar un portfolio con cierres de locales y teniendo en cuenta el requisito de tenencia en arrendamiento por 3 años”.

Sin embargo, en una SOCIMI esta condonación es fiscalmente neutral a efectos del IS, porque aplica el tipo del 0%, y por tanto es irrelevante que la renta sea ingreso tributable y que el gasto de la condonación no sea fiscalmente deducible.

Además, dado que la obligación de distribuir dividendos se refiere al resultado contable, no al resultado fiscal, la condonación supone reducir el resultado contable y por tanto no obliga a distribuir como dividendo el importe de la renta condonada.