



[...] entas en forma de dividendos.

Su fuerte crecimiento ha convertido a España en el país con mayor número de socimis. Desde el registro del primer vehículo en 2011, el número ha ascendido a 123, según un estudio reciente de la patronal Asocimi y de Grant Thornton. A cierre de 2023 sumaban una capitalización bursátil conjunta de 22.894 millones y en lo que va de año se han producido 14 salidas a bolsa.

El objeto de sus inversiones deben ser bienes inmuebles de naturaleza urbana (garajes, loc [...])

Madrid, 13 nov (EFE).- La eliminación del régimen fiscal de las socimis en España que proponen PSOE y Sumar difuminará su atractivo en el mercado español, que atesora el mayor número de socimis, y obligará a muchas de ellas a adoptar acciones legales, replantearse su estrategia o incluso la salida de su sede social de España.

Si se aprueba esta medida fiscal, las socimis (sociedades cotizadas anónimas de inversión en el mercado inmobiliario) perderían la exención fiscal y pasarían a tributar por el Impuesto de Sociedades un 25 %, lo que reduciría su generación de caja y capacidad de pago de dividendos.

Pero, además, el sector perdería atractivo para el inversor extranjero, principal accionista de todas ellas y que tiene la opción de invertir en una gran mayoría de países europeos en los que sí cuentan con este régimen fiscal.

Este cambio, que supondría en la práctica la supresión del régimen socimi y para el que ambas formaciones tendrían que recabar el suficiente consenso político, impactó el martes de lleno en la cotización de las principales socimis de la bolsa española, Merlin Properties y Colonial, que ayer se dejaron un 7,3 % y un 5 %, respectivamente, aunque hoy rebotan tras estas fuertes caídas.

De hecho, Merlin evalúa distintos escenarios en defensa de sus accionistas, clientes y empleados, entre ellos, trasladar fuera de España su sede social como ya hizo Ferrovial, en su caso, hacia Países Bajos.

Colonial, por su parte, también reevaluará su estrategia de inversiones, la ubicación de sus actividades y su estructura jurídica si sale adelante y avisa de que este tipo de modificaciones convierten al mercado español en "territorio prohibido" para la inversión internacional.

La patronal Asocimi reclama seguridad jurídica y advierte de que esta medida provocará que las nuevas compañías opten por otros países para establecer su domicilio fiscal, como Portugal o Francia, y que las actuales contemplen el cambio de su sede.

Las socimis, una adaptación de las REIT o Real Estate Investment Trust tal y como son conocidas internacionalmente, tienen su regulación en la Ley 11/2009 y en sus posteriores modificaciones (la Ley 16/2012, también conocida como Ley Socimi, que flexibilizó los requisitos para su constitución y la Ley 11/2021, que empeoró ligeramente su fiscalidad).

Desde entonces se han convertido en uno de los principales vehículos de inversión inmobiliaria en España. Y es que presentan un tratamiento fiscal muy favorable, sobre todo por las exenciones en el Impuesto de Sociedades, razón por la cual los inversores extranjeros y nacionales confían cada vez más en este tipo de vehículos. Además, las plusvalías generadas no tributan.

Obligadas a cotizar en el mercado, algunas lo hacen en el Ibex 35, en el Continuo, en el BME Growth o en el BME Scaleup, al menos el 80 % de las rentas deben provenir de la actividad del alquiler o dividendos de otras socimis, mientras que el otro 20 % es de libre disposición y por ley tienen que repartir al menos un 80 % de esas rentas en forma de dividendos.

Su fuerte crecimiento ha convertido a España en el país con mayor número de socimis. Desde el registro del primer vehículo en 2011, el número ha ascendido a 123, según un estudio reciente de la patronal Asocimi y de Grant Thornton. A cierre de 2023 sumaban una capitalización bursátil conjunta de 22.894 millones y en lo que va de año se han producido 14 salidas a bolsa.

El objeto de sus inversiones deben ser bienes inmuebles de naturaleza urbana (garajes, locales comerciales, edificios, viviendas...) para arrendarlos posteriormente, aunque en la práctica la mayoría de las grandes socimis en España se centra en el sector terciario y no en el residencial.

Desde Bankinter, el analista Juan Moreno considera que los cambios propuestos suponen una mala noticia para el sector inmobiliario ya que al perder la exención fiscal y pasar a tributar por el Impuesto de Sociedades, las socimis reducirían su generación de caja y capacidad de pago de dividendos y el sector perdería atractivo para el inversor extranjero, que podría irse a muchos otros países europeos en los que sí cuentan con este régimen fiscal.

No obstante, ve poco probable que se alcancen los apoyos necesarios para su aprobación en el Congreso y agrega que existe la posibilidad de que esta medida se matice, aplicando el Impuesto de Sociedades sólo a la parte del beneficio no repartido vía dividendos, como se intentó en 2020.

Adrián Hostaled, analista de mercados, añade que estos cambios podrían provocar una reestructuración profunda del sector inmobiliario y que muchas socimis, las más pequeñas, aunque la mayoría cotizadas del BME Growth, podrían verse obligadas a modificar su modelo de negocio o incluso a desaparecer. EFE