

LAS SOCIMI: El camino hacia un nuevo Sector Inmobiliario



06 de octubre

#eventoSOCIMIBCN

Organizan:



solventis



**EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS SOCIMI Y DE LA
INCORPORACIÓN DE SUS ACCIONES AL
MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL**



1

Procedimiento para la constitución de las SOCIMI y el desembolso de los fondos necesarios para el desarrollo de su actividad.

2

Procedimiento para la incorporación de las acciones de las SOCIMI al Mercado Alternativo Bursátil: en particular, modificaciones estatutarias y *due diligence* legal. Nuevo régimen de abuso de mercado.

3

Gobierno de las SOCIMI: reglamento de conducta, reglamentos de los órganos de gobierno y pactos parasociales.

4

Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI.

A photograph of a modern glass skyscraper with a city skyline in the background. The building's glass facade reflects the surrounding urban environment. The text is overlaid on the lower half of the image.

**PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE LAS SOCIMI
Y EL DESEMBOLSO DE LOS FONDOS NECESARIOS PARA EL
DESARROLLO DE SU ACTIVIDAD**

PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN (I)

REQUISITOS

- Las SOCIMI deben cumplir una serie de requisitos:
 - Mercantiles,
 - De inversión y mantenimiento de la inversión,
 - De distribución de dividendos,
 - Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación.
- Su regulación se contiene en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.



PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN (II)

REQUISITOS MERCANTILES

- Objeto social regulado
- Objeto social principal:
 - a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
 - La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones.
 - b) Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en España que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen equivalente en lo referente a los requisitos de distribución de beneficios.
 - Las entidades no residentes deberán tener su residencia en territorios donde exista efectivo intercambio de información tributaria.



PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN (III)

REQUISITOS MERCANTILES

c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades:

- Que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles urbanos para su arrendamiento; y
- Que estén sometidas al mismo régimen en lo referente a requisitos de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión (art. 3 Ley 11/2009);

Las entidades de este apartado c) no pueden tener participaciones en otras entidades.

Las participaciones de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a las que se refiere el apartado b) anterior.

d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

- Actividades accesorias:

- Pueden realizar otras actividades accesorias si en conjunto representan < 20% de las rentas de la SOCIMI en cada periodo impositivo.

PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN (IV)

REQUISITOS MERCANTILES

- Capital social:
 - Mínimo → 5 millones €.
- Denominación social:
 - Cuando se haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial la SOCIMI deberá incluir en su denominación "Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o "SOCIMI, S.A."
- Cotización
 - Acciones admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España (incluye MAB), cualquier estado de la UE o cualquier país o territorio con efectivo intercambio de información tributaria.
- Tasación
 - Obligación de tasar las aportaciones no dinerarias que consistan en inmuebles por una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario.

PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN (V)

REQUISITOS DE INVERSIÓN

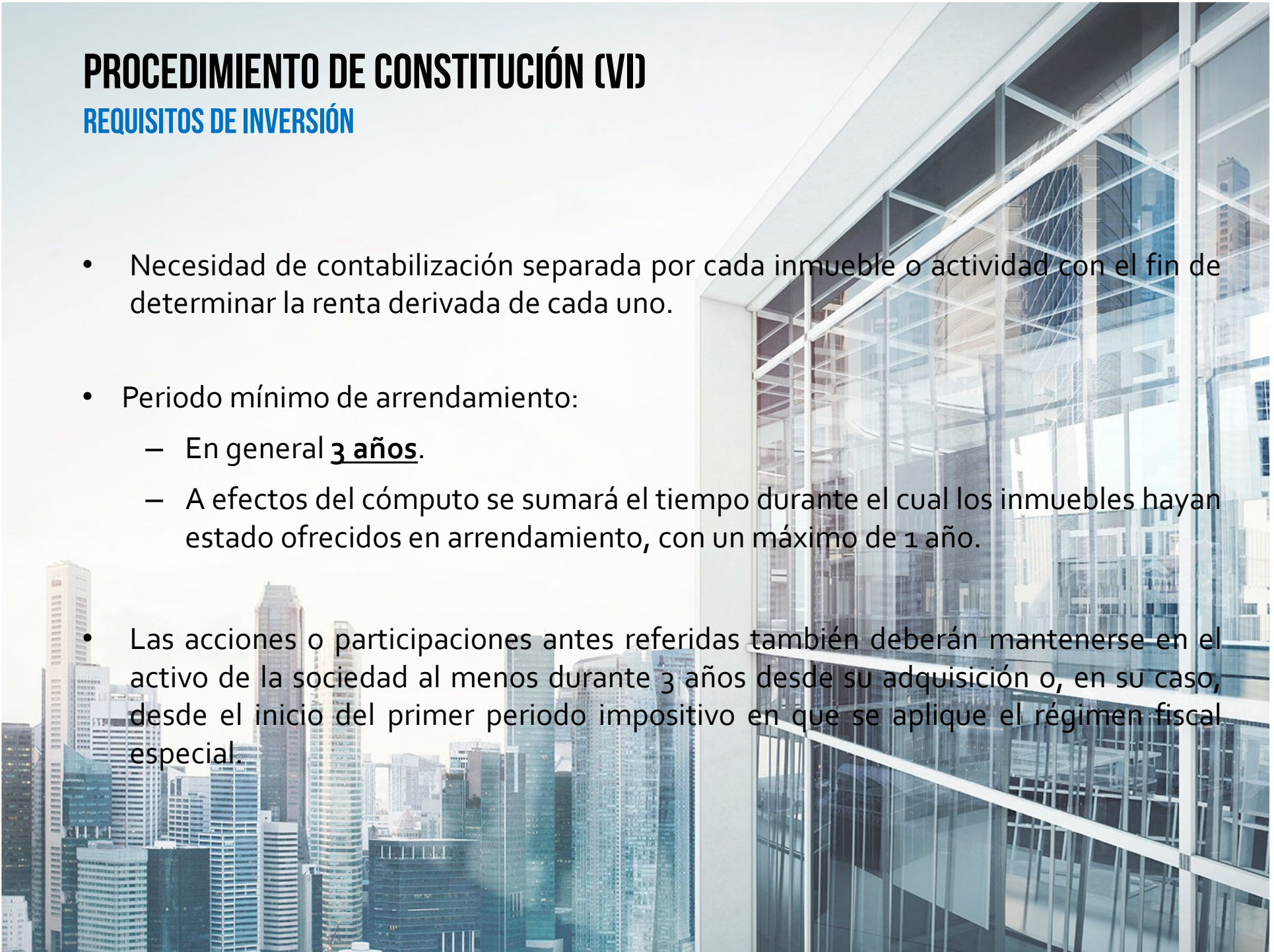
- Al menos el **80% de su activo** debe ser:
 - Bienes inmuebles urbanos destinados al arrendamiento.
 - Terrenos para la promoción de inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad si la promoción se inicia dentro de los **3 años** siguientes a su adquisición.
 - Participaciones en otras entidades según lo indicado anteriormente.
- Al menos el **80% de las rentas** debe provenir de:
 - Arrendamientos de bienes inmuebles.
 - Dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

No se computan las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles o de las participaciones afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal.

PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN (VI)

REQUISITOS DE INVERSIÓN

- Necesidad de contabilización separada por cada inmueble o actividad con el fin de determinar la renta derivada de cada uno.
- Periodo mínimo de arrendamiento:
 - En general **3 años**.
 - A efectos del cómputo se sumará el tiempo durante el cual los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de 1 año.
- Las acciones o participaciones antes referidas también deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante 3 años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial.



PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN (VII)

REQUISITOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

- Distribución obligatoria de resultados:
 - Si optan por el régimen fiscal especial las SOCIMI deberán distribuir, en forma de dividendos y una vez atendidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio en la siguiente forma:
 - **80%** → de las rentas ordinarias (actividad de arrendamiento).
 - **50%** → de los beneficios obtenidos por la transmisión de inmuebles y participaciones que constituyen su objeto social principal, cuando se hayan cumplido los plazos de mantenimiento.
 - Obligación de reinvertir el **50%** restante en inmuebles o participaciones de su objeto social principal, en un plazo de 3 años desde la transmisión. Finalizado el plazo, el beneficio no reinvertido deberá ser distribuido.
 - **100%** → de beneficios procedentes de la tenencia de participaciones que constituyen su objeto social principal.

PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN (VIII)

REQUISITOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

- La distribución de dividendos debe acordarse dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio, debiendo pagarse el mes siguiente a dicho acuerdo.
- Imposibilidad de dotar reserva legal superior al 20% del capital social u otras reservas indisponibles.



A photograph of a modern glass skyscraper with a city skyline in the background. The building's facade is composed of large glass panels reflecting the sky and other buildings. The city skyline is visible through the glass, showing various high-rise buildings of different heights and colors. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

**PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE LAS
ACCIONES DE LA SOCIMI AL MERCADO BURSÁTIL
ALTERNATIVO**

PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (I)

La Circular 14/2016 del MAB detalla los requisitos, documentación y procedimiento aplicables a la incorporación en el Mercado de acciones emitidas por las SOCIMI, así como por las empresas en expansión.

1.- Requisitos formales:

- Pueden incorporarse al segmento de SOCIMI del MAB las acciones emitidas por las siguientes sociedades:
 - Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
 - Sociedades anónimas extranjeras cuyo objeto social y régimen de inversión sean equiparables con el previsto para las SOCIMI en la legislación española.

2.- Requisitos contables:

- El régimen contable y la información financiera deberá estar elaborada conforme a:
 - Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o el estándar contable nacional si la sociedad está constituida en un país del Espacio Económico Europeo podrá optar entre.

PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (II)

- NIIF o por los principios de contabilidad generalmente usados y aceptados por compañías con sede en Estados Unidos (US GAAP) si la sociedad esta constituida fuera del Espacio Económico Europeo.

3.- Los accionistas principales, los administradores y los principales directivos de la SOCIMI o sociedades extranjeras equiparables deberán comprometerse a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la sociedad al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

4.- La compañía deberá disponer de un Reglamento Interno de Conducta de acuerdo con lo indicado anteriormente.



PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (III)

5.- Estatutos sociales: la sociedad deberá justificar la inclusión en sus estatutos de:

- Comunicación de participaciones significativas,
 - Obligación del accionista de comunicar al emisor en un plazo máximo de cuatro días hábiles la adquisición o pérdida de acciones que alcancen, superen o desciendan del 5% del capital social y sucesivos múltiplos, por cualquier título, directa o indirectamente.
 - En cuanto a los administradores y directivos, esta obligación se referirá al 1% del capital y sucesivos múltiplos.
- Publicidad de los pactos parasociales,
 - Los accionistas deberán comunicar en un plazo máximo de cuatro días hábiles a la sociedad la suscripción, prórroga o extinción de pactos parasociales que afecten a la transmisión de las acciones o que afecten al derecho de voto de los accionistas.

PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (IV)

- Solicitud de exclusión de negociación en el MAB,
 - En caso de adoptar un acuerdo de exclusión de negociación del Mercado que no esté respaldado por la totalidad de los accionistas, la sociedad está obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de la medida la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.
 - La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.
- Cambio de control de la sociedad,
 - Obligación del accionista que reciba una oferta de compra de otro accionista o de un tercero que determine que el adquirente vaya a ostentar una participación de control (más del 50% del capital) de no poder transmitir la aludida participación a menos que el potencial adquirente ofrezca la compra de sus acciones en las mismas condiciones a la totalidad de los accionistas.

PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (V)

6.- Página web:

- La sociedad deberá disponer de una página web corporativa para la publicación de las informaciones requeridas por la normativa del MAB.

7.- Difusión:

- Un número de acciones, titularidad de accionistas con porcentaje inferior al 5% del capital social, que como mínimo corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:
 - Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
 - 25% de las acciones emitidas por la sociedad.
- Se incluirán en el cómputo anterior las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez.
- La efectiva difusión de las mismas deberá producirse en el plazo máximo de 1 año desde la incorporación.



PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (VI)

8.- Designación de Asesor Registrado y de Proveedor de Liquidez:

- La entidad emisora deberá designar un Asesor Registrado de entre los que figuren en el registro especial establecido al efecto por el Mercado.
- Los Asesores Registrados tienen las siguientes funciones:
 - Comprueban y asisten a la sociedad en el cumplimiento de los requisitos de incorporación, en particular, colaboran en la elaboración del DIIM.
 - Revisan la información presentada por la sociedad en el momento de su incorporación y posteriormente, ayudan a la sociedad a que cumpla con los requisitos de información, tanto en lo que se refiere a la información financiera periódica como a la comunicación puntual de hechos relevantes.
 - Están disponibles ante el MAB para atender sus preguntas sobre la sociedad, su actividad y el cumplimiento de los requisitos normativos.
- Asimismo, la entidad emisora, o algunos de sus accionistas de referencia, suscribirá con un intermediario financiero un contrato de liquidez con el fin de favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia tendencia del mercado.

PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (VII)

9.- Valoración por experto independiente:

- La entidad emisora deberá aportar una valoración realizada por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.
 - Salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.
- Esa valoración se utilizará para determinar el precio de referencia.



PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (VIII)

10.- Informes a elaborar:

- ***Due Diligence***: deberá elaborar un informe sobre el proceso de *due diligence legal* y financiera.
- ***Comfort letter***: deberá aportar un informe sobre la carta de conformidad presentada por un auditor.
- **Capital circulante**: deberá aportar un informe sobre la información que sustenta la declaración incluida en el DIIM por el emisor en relación con la suficiencia del capital circulante para llevar a cabo su actividad durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación.
- **Estructura organizativa y sistema de control interno**: deberá elaborar un informe sobre el análisis y valoración de la estructura organizativa y del sistema de control interno de la sociedad del que la sociedad disponga para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.



PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (IX)

11.- Solicitud de incorporación:

- Escritos de solicitud firmados por persona con poder bastante.
 - Se acompañará la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos de incorporación, el DIIM y la restante documentación e información que en cada caso puedan recabar los órganos de gobierno del Mercado.
- Responsabilidad de la elaboración de la información:
 - La responsabilidad por la elaboración de la información a publicar relativa a los emisores corresponderá a los mismos y a sus administradores.
 - Serán responsables por los daños y perjuicios causados a los titulares de los valores como resultado de que dicha información no presente una imagen fiel del emisor.



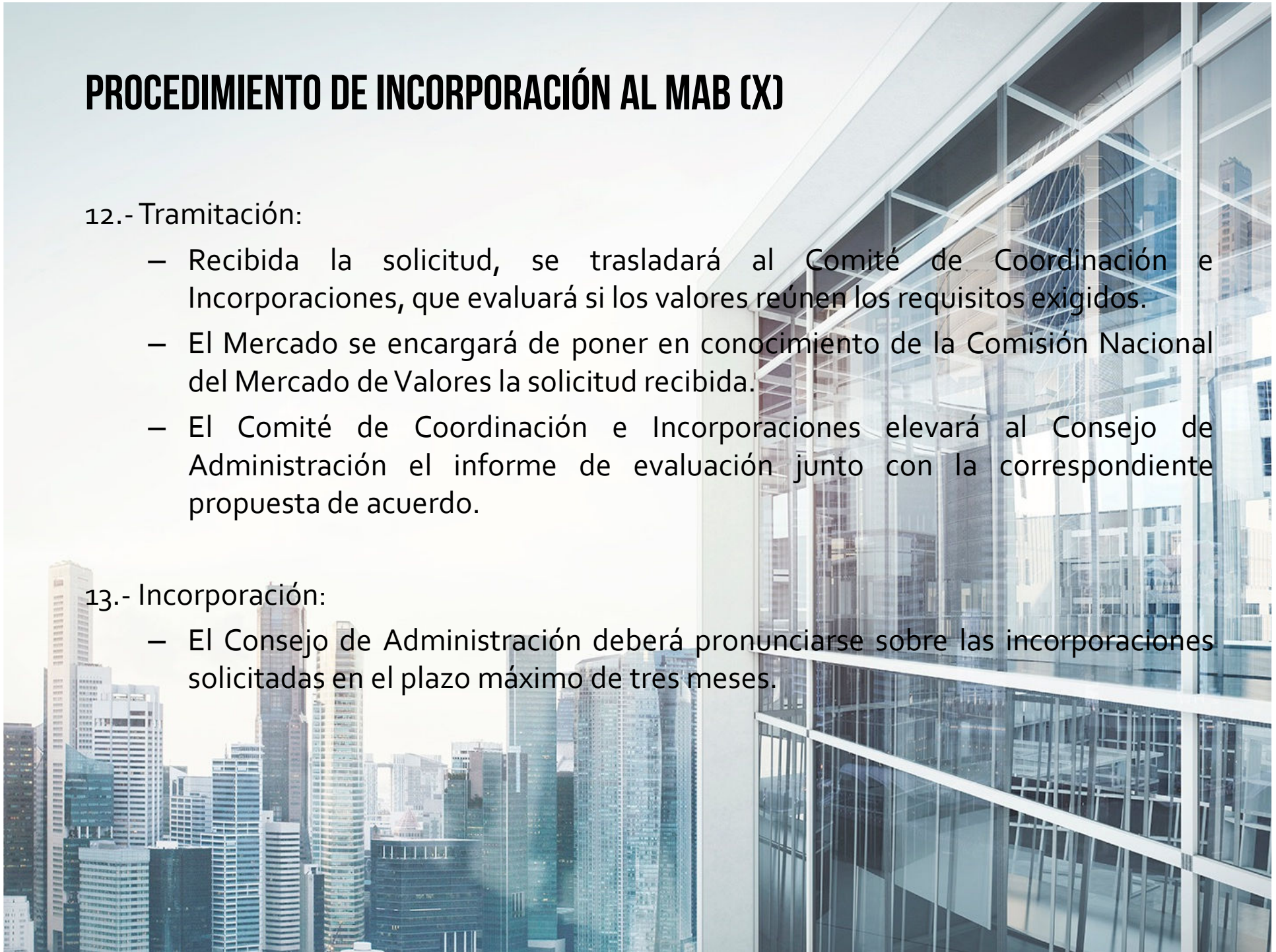
PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (X)

12.- Tramitación:

- Recibida la solicitud, se trasladará al Comité de Coordinación e Incorporaciones, que evaluará si los valores reúnen los requisitos exigidos.
- El Mercado se encargará de poner en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la solicitud recibida.
- El Comité de Coordinación e Incorporaciones elevará al Consejo de Administración el informe de evaluación junto con la correspondiente propuesta de acuerdo.

13.- Incorporación:

- El Consejo de Administración deberá pronunciarse sobre las incorporaciones solicitadas en el plazo máximo de tres meses.



PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (XI)

INFORMACIÓN A SUMINISTRAR

- Con posterioridad a la incorporación de sus acciones las SOCIMI deberán suministrar al MAB información prevista en la circular 15/2016 del MAB sobre los requisitos de información aplicables a las SOCIMI cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil:
 - Información periódica
 - Información relevante
 - Otras informaciones



PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (XII)

INFORMACIÓN PERIÓDICA

- La información periódica se divide en información semestral e información anual.
 - Información semestral:
 - La entidad emisora deberá remitir al Mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio sometido, al menos, a una revisión limitada de su auditor, que deberá remitirse al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.
 - Asimismo, con carácter semestral, la entidad emisora comunicará al Mercado una relación de aquellos accionistas con posición igual o superior al 5% de los que tenga conocimiento. En el caso de sus administradores y directivos, esa obligación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. El plazo de remisión de esta información será de 10 días desde la finalización del semestre.



PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (XIII)

INFORMACIÓN PERIÓDICA

- Información periódica:
 - Información anual:
 - Las entidades emisoras deberán remitir al Mercado, no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio, sus cuentas anuales auditadas, individuales de la entidad y, en su caso, del grupo consolidado, así como el correspondiente informe de gestión. Adicionalmente, se aportará de forma separada información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuente la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.
 - En el caso de que el Informe de auditoría contenga una opinión con salvedades, desfavorable o denegada, el emisor deberá informar al Mercado, mediante un hecho relevante, de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.

PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (XIV)

INFORMACIÓN PERIÓDICA

- Al remitir las cuentas anuales, las entidades emisoras que en su documentación pública de incorporación hubieran incluido previsiones de negocio o que hubieran difundido previsiones de negocio con posterioridad a su incorporación acompañarán una actualización de las mismas e información sobre su grado de cumplimiento.



PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (XV)

INFORMACIÓN RELEVANTE

- Los emisores de valores están obligados a hacer pública toda información relevante y a difundirla al mercado tan pronto como sea posible.
- De conformidad con los artículos 228 y 323 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, se considerará información relevante toda aquella que permita que los inversores puedan formarse una opinión sobre los instrumentos negociados y cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor razonablemente para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y por tanto pueda influir de forma sensible en su cotización en un mercado secundario.
- La entidad emisora, en caso de cotizar en mercado regulado, remitirá al Mercado la misma información relevante que deba facilitar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de acuerdo con la legislación aplicable.



PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL MAB (XVI)

OTRAS INFORMACIONES

- También deberán aportar información sobre:
 - Participaciones significativas.
 - Operaciones realizadas por administradores y directivos.
 - Pactos parasociales.
 - Información acerca de operaciones societarias.
 - Previsiones o estimaciones de carácter numérico.



NUEVO RÉGIMEN DE ABUSO DE MERCADO (I)

- El pasado 3 de julio entraron en vigor la Directiva 2014/57/UE sobre sanciones penales por abuso de mercado y el Reglamento 596/2014 sobre abuso de mercado (más conocido como MAR) que sustituyen la normativa comunitaria sobre información privilegiada y abuso de mercado vigente desde 2003.
- La nueva regulación tiene como objeto principal el establecimiento de un marco normativo común en la UE evitando así las divergencias entre los estados miembros que se habían detectado como consecuencia de la incorporación de la anterior directiva.
- La reforma introduce importantes novedades para los actores del mercado español y como novedad resulta de aplicación también al MAB y al MARE.
- La Directiva de 2014 regula las siguientes conductas e incluye sanciones que cumplen con una finalidad disuasoria:
 - Las operaciones con información privilegiada,
 - La comunicación ilícita de la información privilegiada,
 - La manipulación de mercado.

NUEVO RÉGIMEN DE ABUSO DE MERCADO (II)

- Los aspectos clave de la reforma son:
 - Marco común en la UE desde el 3 de julio de 2016.
 - Ampliación del ámbito de aplicación a nuevas plataformas de contratación, instrumentos y conductas.
 - Operaciones con información privilegiada:
 - Solo será ilícito el uso de información privilegiada que ponga en peligro la integridad de los mercados financieros o la confianza de los inversores.
 - Prospecciones de mercado:
 - Se regula la comunicación legítima de información privilegiada que se realiza con motivo de estas actividades.
 - Retraso en la difusión de información privilegiada:
 - Nuevo sistema de supervisión *ex post*: el emisor no tendrá que comunicar a las autoridades su decisión de retrasar la difusión de la información privilegiada hasta el momento en que la haga pública.

NUEVO RÉGIMEN DE ABUSO DE MERCADO (III)

- Manipulación de mercado:
 - Se amplía la definición para prohibir la tentativa de manipulación y abarcar nuevas formas de negociación de valores o nuevas estrategias potencialmente abusivas.
- Operaciones sospechosas:
 - Se amplían las obligaciones de notificación de los intermediarios financieros y se establece un modelo de notificación electrónico único (STOR).
- Operaciones de consejeros y directivos:
 - Se introducen cambios relevantes en el régimen de notificación de estas operaciones.
- *Blackouts*:
 - Se regula por primera vez en nuestro mercado la prohibición de operar antes de la publicación de la información financiera.
- *Whistleblowing*:
 - Se deberán establecer mecanismos eficaces y medidas de protección adecuadas para permitir la denuncia de infracciones a las autoridades competentes.

A photograph of a modern glass skyscraper with a grid-like structure, reflecting the surrounding city skyline. The building is on the right side of the frame, and the city buildings are visible in the background on the left. The sky is a pale, hazy blue.

**GOBIERNO DE LAS SOCIMI: REGLAMENTO DE CONDUCTA,
REGLAMENTOS DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y
PACTOS PARASOCIALES**

REGLAMENTO DE CONDUCTA (I)

- El MAB exige que las SOCIMI que deseen incorporarse al mismo elaboren y remitan a la Comisión Nacional del Mercado de Valores un reglamento interno de conducta y se comprometan a su cumplimiento.
- Asimismo, deben remitir un compromiso por escrito que garantice la actualización de dicho reglamento interno de conducta así como que su contenido es conocido, comprendido y aceptado por todas las personas pertenecientes a la organización a las que resulte de aplicación.
- Cuando se detecte que el contenido de un reglamento interno de conducta no se ajusta a lo dispuesto en la normativa o no es adecuado a la naturaleza o al conjunto de actividades que la entidad o grupo desarrolla, la Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá requerir a la sociedad para que incorpore en el reglamento cuantas modificaciones o adiciones juzgue menester.
- El DIIM deberá reflejar que la SOCIMI ha cumplido con dicha obligación.



REGLAMENTO DE CONDUCTA (II)

- El contenido estándar de un reglamento interno de conducta pasaría por contener:
 - El ámbito subjetivo y objetivo de aplicación.
 - Las normas de actuación en los mercados de valores,
 - Las operaciones sobre valores afectados,
 - El tratamiento de la información privilegiada y de la información relevante,
 - Los conflictos de interés,
 - La gestión de autocartera,
 - La supervisión del incumplimiento del reglamento,
 - La vigencia y actualización del reglamento.
- Resulta de especial relevancia el régimen relativo al tratamiento de información privilegiada y al mantenimiento de un registro de iniciados para aquellas operaciones que se inicien una vez la SOCIMI cotiza en MAB y que pudieran afectar al precio de sus acciones.

REGLAMENTOS DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- El artículo 528 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital dispone que en las sociedades anónimas cotizadas el consejo de administración, con informe a la junta general, aprobará un reglamento de normas de régimen interno y funcionamiento del propio consejo, de acuerdo con la ley y los estatutos, que contendrá las medidas concretas tendentes a garantizar la mejor administración de la sociedad.
- Si bien para las sociedades que coticen en el MAB no es estrictamente necesaria la adopción de este reglamento, el DIIM debe especificar si la sociedad cumple o no las antedichas normas de buen gobierno corporativo.



PACTOS PARASOCIALES

- Los pactos parasociales son acuerdos celebrados entre algunos o todos los socios de una sociedad con el fin de regular sus relaciones entre sí y con la sociedad.
- Los pactos parasociales no se integran en el ordenamiento de la persona jurídica a que se refieren, sino que permanecen en el recinto de las relaciones obligatorias de quienes los suscriben.
- Tienen entre las partes contratantes la misma naturaleza jurídica que un contrato con fuerza de ley. Su eficacia se encuentra limitada a los suscriptores, incluida la sociedad si es parte.
- La circular 15/2016 del MAB dispone que las entidades emisoras, en la medida en que tengan conocimiento de ello, deberán comunicar al Mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos pactos parasociales que (i) restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que (ii) afecten el derecho de voto de los accionistas.
- Asimismo, la existencia de tales pactos parasociales deberá detallarse en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM").

A photograph of a modern glass skyscraper reflecting a city skyline. The building's facade is composed of large glass panels framed by a white metal grid. The reflection shows a dense urban landscape with various high-rise buildings under a clear sky. The overall color palette is dominated by blues, greys, and whites, giving it a clean, professional appearance.

RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL APLICABLE A LAS SOCIMI

RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL (I)

DE LAS SOCIMI

- Las SOCIMI y las entidades residentes en territorio español a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, que cumplan con los requisitos establecidos en dicha ley, podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en dicha ley.
- La opción deberá adoptarse por la junta general y comunicarse a la Agencia Tributaria antes de los últimos tres meses previos a la conclusión del periodo impositivo en que el régimen vaya a ser de aplicación.
- Estas sociedades tributarán al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.
 - No obstante, las rentas procedentes de la transmisión de inmuebles o participaciones afectos a su objeto social principal cuando se haya incumplido el requisito de permanencia (3 años) y el arrendamiento de inmuebles que no ha cumplido el requisito de permanencia por el mismo plazo tributan al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL (IE)

DE LAS SOCIMI

- No pueden aplicarse las deducciones y bonificaciones establecidas en el Impuesto sobre Sociedades.
- Las entidades están sujetas a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a los socios cuando el socio en cuestión tenga una participación en el capital social de la SOCIMI igual o superior al 5% y en sede del mismo los dividendos percibidos estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (cuota del Impuesto sobre Sociedades).
- En la memoria de las cuentas anuales, las SOCIMI deberán incluir determinada información para cumplir con las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI establecidas en la Ley 11/2009.



RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL (III)

OTROS BENEFICIOS FISCALES APLICABLES

- ITP y AJD
 - Bonificación del 95% de TPO y AJD por la adquisición de los siguientes activos por parte de SOCIMI, siempre que cumplan con determinados requisitos de mantenimiento de la inversión:
 - Viviendas destinadas al arrendamiento.
 - Terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento.



LAS SOCIMI: El camino hacia un nuevo Sector Inmobiliario



06 de octubre

#eventoSOCIMIBCN

Organizan:



solventis