



## Sumario

### NOVEDADES FISCALES

#### **Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2010.**

#### **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).**

#### **Proyecto de Ley de Presupuesto Generales del Estado para 2010**

El Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010, actualmente en tramitación parlamentaria, presenta las siguientes novedades:

En cuanto a los impuestos directos y en lo que al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (I.R.P.F.) se refiere se destacan las siguientes modificaciones:

Se suprime la deducción de hasta 400 euros por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas.

Se actualizan los coeficientes del valor de adquisición para las transmisiones de bienes inmuebles no afectos a actividades económicas que se efectúen durante el año 2010.

Se establece una exención por las prestaciones por desempleo cuando se perciban en la modalidad de pago único siempre que se destinen a las finalidades y en los casos previstos de su norma de creación, con efectos desde 1 de enero de 2010 y vigencia indefinida.

Se modifican los tipos de gravamen para las rentas derivadas del ahorro tales como

dividendos, intereses, etc., en un 19% hasta 6.000 euros y a partir de dicha cantidad en un 21% para el resto.

Reducción del 20% en el rendimiento neto de las actividades económicas por mantenimiento o creación de empleo en los periodos impositivos 2009, 2010 y 2011 para los contribuyentes que ejerzan actividades económicas con importe neto de la cifra de negocios inferior a 5 millones de euros y plantilla inferior a 25 empleados.

En materia de Impuesto de Sociedades (I.S.) la principal medida se concreta en la creación y mantenimiento del empleo de la siguiente forma: Reducción del tipo de gravamen en los periodos impositivos iniciados en 2009, 2010 y 2011 para las sociedades con menos de 25 empleados y un importe neto de cifra de negocios inferior a 5 millones de euros que cumplan los requisitos de creación o mantenimiento de empleo, en dos tramos:

- a) Por la parte de base imponible comprendida entre 0 y 120.202,41 euros, al tipo del 20 por ciento.
- b) Por la parte de base imponible restante, al tipo del 25 por ciento.

En lo relativo a los impuestos locales, cabe señalar sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.):

A partir de 1 de enero de 2010 se incrementarán los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1,01.

Sobre los impuestos indirectos, con efectos de a partir del segundo semestre de 2010, se elevan los tipos impositivos general del 16% al 18% y reducido del 7% al 8% del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

### **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**

El pasado 15 de octubre, ha sido aprobado en el Congreso de los Diputados el texto de la Ley que aprueba la creación de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), una vez se publique en el Boletín Oficial del Estado, podrán beneficiarse de las ventajas de éste régimen aquellas sociedades que tengan por objeto social la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Se considera inversión directa la adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, incluyendo tanto viviendas, como locales comerciales, residencias, hoteles, garajes u oficinas.

E inversión indirecta la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI, nacionales o residentes en países terceros (los REIT), así como de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria (los IICI).

Las características y ventajas fiscales más significativas son:

Siempre que se cumplan determinados requisitos, se establece un régimen fiscal especial, que incluye, tributación a un tipo del 18% en el Impuesto de Sociedades (IS) sobre el resultado

contable de la sociedad con sus debidos ajustes y tributando al tipo general de gravamen determinadas rentas como (plusvalías por transmisiones cuando se incumple determinados requisitos de permanencia y alquileres a entidades vinculadas).

Se prevé bonificación del 20% de las rentas derivadas de alquileres de viviendas, siempre que éstas formen más del 50% del activo.

El devengo del Impuesto se realiza el día que se acuerde repartir dividendos por la sociedad.

Se establece un régimen fiscal especial para los socios, por el que si es persona física, el dividendo percibido se considera renta exenta de dicho impuesto, mientras que para sus socios personas jurídicas, la renta a integrar en la base imponible correspondiente al dividendo distribuido con cargo a beneficios o reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 18%, será el resultado de multiplicar por 100/82 el ingreso contabilizado correspondiente a los dividendos percibidos.

Los requisitos que deben cumplir las SOCIMI, para beneficiarse de este régimen fiscal, además de cumplir las obligaciones de información son:

- Que la SOCIMI tenga por lo menos un 80% de su activo compuesto por bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, o terrenos para la promoción de dichos bienes siempre que la promoción se inicie en los 3 años siguientes a la adquisición.
- El capital social mínimo de 15 millones de euros.
- Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado

regulado español o de cualquier otro estado miembro de la UE de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.

- Que el 80% de los ingresos de la SOCIMI provengan del arrendamiento de dichos inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones, excluidos los derivados de la transmisión.
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, o siete años, para los que hayan sido promovidos por la sociedad.
- Que la SOCIMI estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, el beneficio obtenido en el ejercicio de la siguiente forma: al menos el 90% de los beneficios que no procedan de la transmisión de inmuebles y al menos el 50% de las plusvalías por ventas de inmuebles o el 100% de los beneficios procedentes de dividendos de otras SOCIMI.

**EQUIPO LEGAL****Iván Picó Madrigal**

Abogado

[ipico@grupoalae.com](mailto:ipico@grupoalae.com)**Cristina de Iriarte Gómez**

Asociada

[ciriarte@grupoalae.com](mailto:ciriarte@grupoalae.com)**Luis Azúa Romeo**

Asociado

[lazua@grupoalae.com](mailto:lazua@grupoalae.com)**José María Martínez Peña**

Asociado

[jmartinez@grupoalae.com](mailto:jmartinez@grupoalae.com)**Luis Manuel Jara Rolle**

Director

[ljara@grupoalae.com](mailto:ljara@grupoalae.com)[www.grupoalae.com](http://www.grupoalae.com)

El contenido de la presente Newsletter de ALAE ABOGADOS tiene carácter de información general y no supone asesoramiento profesional de ningún tipo o recomendación de inversión, y por lo tanto, no debe ser usado en tal sentido. Ninguna de las afirmaciones o expresiones aquí contenidas tendrá la consideración de oferta de productos o servicios.

El contenido de la presente no pretende ser exhaustivo ni actualizado. ALAE ABOGADOS no se responsabiliza de la exactitud, plenitud, comerciabilidad o aptitud para un propósito específico de la información contenida en la presente Newsletter. ALAE ABOGADOS recomienda consultar con un profesional con anterioridad al uso de cualquier información contenida nuestra Newsletter.

ALAE ABOGADOS no asume ninguna responsabilidad por cualquier acción, judicial o no, llevada a cabo en relación con la información contenida en la presente Newsletter, o por los daños directos o indirectos derivados del uso de la información contenida en esta Newsletter, su contenido o servicio.

Asimismo, ALAE ABOGADOS no asume ninguna responsabilidad por los enlaces a cualquier sitio web a los que a los que se hayan hecho referencia en esta Newsletter.