

MADRID  
Castellana, 216  
28046 Madrid  
Tel.: (34) 91 582 91 00

BARCELONA  
Diagonal, 407 bis  
08008 Barcelona  
Tel.: (34) 93 415 74 00

BILBAO  
Alameda Recalde, 36  
48009 Bilbao  
Tel.: (34) 94 415 70 15

MÁLAGA  
Marqués de Larios, 3  
29015 Málaga  
Tel.: (34) 952 12 00 51

VALENCIA  
Gran Vía Marqués  
del Turia, 49  
46005 Valencia  
Tel.: (34) 96 351 38 35

VIGO  
Colón, 36  
36201 Vigo  
Tel.: (34) 986 44 33 80

BRUSELAS  
Avenue Louise, 267  
1050 Bruselas  
Tel.: (32) 231 12 20

LONDRES  
Five Kings House  
1 Queem Street Place  
EC4R 1QS  
Londres  
Tel.: +44 (0)20 7329 5407

## NOVIEMBRE 2009

### NOVEDADES FISCALES DE ÚLTIMA HORA: LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, UNA VERDADERA LEY DE ACOMPAÑAMIENTO

**Macarena Llansó Nores y M.<sup>a</sup> José Gómez García**

*Abogadas de Gómez-Acebo & Pombo Abogados*

#### 1. Introducción

El Boletín Oficial del Estado del pasado martes 27 de octubre del 2009 publicó la esperada y debatida Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Pero es que la Ley de SOCIMI, además de regular el régimen jurídico de estas nuevas sociedades (denominación, objeto y capital social, requisitos de inversión, régimen fiscal aplicable a ellas y a sus socios, etc.), contiene una serie de disposiciones finales que introducen novedades fiscales que nada tienen que ver con las SOCIMI. Por eso se le está atribuyendo el carácter de la históricamente denominada «Ley de Acompañamiento».

Hasta el 2004 inclusive, las habituales leyes de presupuestos para el año venían acompañadas de la ley de acompañamiento a los presupuestos que solía denominarse «Ley XX/XXXX, de XX de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden Social». No obstante, desde el 2005 el nuevo Gobierno del PSOE decidió someter a las Cortes Generales únicamente la Ley de Presupuestos y abandonar la práctica histórica de promulgar la ley de acompañamiento al entender que era una ley que siempre se tramitaba de forma acelerada, asistemática y que contenía muchas veces profundos cambios legislativos difíciles de digerir.

Pues bien, esto es lo que ocurre con la Ley de SOCIMI al reformar impuestos como el de sociedades, el de la renta de

las personas físicas, el del valor añadido, el de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y otros tantos.

Intentaremos resumir en el presente documento las principales novedades fiscales contenidas en la Ley de SOCIMI que, precisamente, nada tienen que ver con estas sociedades.

#### 2. Impuesto de Sociedades (IS)

*Deterioro de participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

En el ámbito del IS la primera novedad es la habida en el seno del deterioro de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas y, concretamente, en el artículo 12.3 de la Ley del IS. Además, esta novedad entra en vigor con carácter retroactivo con respecto a los ejercicios comenzados a partir del pasado año (desde el 1 de enero del 2008), ejercicio cuya declaración se presentó, en general, en el mes de julio del 2009. ¿Tendrán que presentar las empresas afectadas una declaración complementaria?

Brevemente, el nuevo Plan General de Contabilidad (PGC) establece que este tipo de participaciones, en un principio valoradas por su coste, se sometan anualmente al test del deterioro, contabilizándose éste cuando exista evidencia objetiva de que el valor de la participación no se recuperará.

Gráficamente, el deterioro se calcula de la siguiente forma:

V. contable > V. recuperable > **V. Razonable – Coste de venta**  
**VAN Flujos efectivo esperados**

**Valor Recuperable en la práctica<sup>1</sup>** = Patrimonio neto (incluye ajustes por cambios de valor y subvenciones, donaciones y legados) + plusvalías tácitas en el momento de la valoración.

**VAN** = Valor actual neto.

A consecuencia de esta nueva forma de analizar el deterioro de las participaciones (pues hasta el 2007 el deterioro contable se medía en función de la bajada de los fondos propios de la filial durante el ejercicio —normalmente, consecuencia de pérdidas o reparto de dividendos—, mientras que desde el 2008 las fórmulas de valoración son más complejas y en muchos casos el valor razonable es superior al patrimonio y, en particular, a los fondos propios) disminuyen los supuestos de dotación contable de pérdidas por deterioro.

Por ello, y para que las empresas pudieran seguir deduciendo en la base imponible de su IS las pérdidas por deterioro del valor de sus filiales con efectos para los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero del 2008, se modificó el artículo 12.3 de la Ley del IS de modo que, por medio del ajuste negativo en la base imponible del IS, se pudiera deducir el deterioro de la participación con determinados límites y requisitos.

Así, el artículo 12.3 de la Ley del IS regula específicamente en sus párrafos 4.º a 7.º el deterioro fiscal de las participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (cotizadas o no).

Como hemos dicho, el párrafo 4.º permite, cuando se cumplan determinadas condiciones, deducir la disminución de los fondos propios de la filial habida en el ejercicio en la parte que proporcionalmente corresponda a la participación, deducción que se practica mediante el ajuste negativo en la base imponible del IS sin necesidad de que el «gasto» esté contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias. Además, se establece una condición: el valor de la participación (menos las deducciones de ejercicios anteriores) debe exceder de los fondos propios de la filial al cierre del ejercicio más las plusvalías tácitas existentes en el momento de adquirir la participación que subsistan en el momento de la valoración. La cuantía que se deduzca no puede superar dicho exceso.

Pues bien, la Ley de SOCIMI<sup>2</sup> añade un inciso al párrafo 4.º del artículo 12.3 de la Ley del IS: a la hora de calcular la cantidad deducible, los fondos propios de la participada deben reducirse o aumentarse en el importe de las deducciones y aumentos en la base imponible que la participada haya realizado en concepto de deterioro «fiscal» de las participaciones en sociedades del grupo, multigrupo y asociadas que, a su vez, tenga en otras entidades.

Veamos un ejemplo: imaginemos que la sociedad A tiene el 100 % de la sociedad B, que a su vez posee el 100 % de la sociedad C; los datos del ejercicio 2009 son los siguientes y B no ha contabilizado pérdida por deterioro respecto a su participación en C que ha generado unas pérdidas de 200.

<sup>1</sup> Norma de Registro y Valoración 9.º 2.5.3 del PGC: «Salvo mejor evidencia del importe recuperable [...] se tomará...».

<sup>2</sup> Disposición final primera.uno, que reforma el artículo 12.3.4.º de la Ley del IS.

	A	B	C
Fondos Propios 1 enero	1.000	1.000	1.000
Beneficio/Pérdida 2009	500	0	(200)
Fondos propios 31 Diciembre	1.500	1.000	800
Deducción Pérdida C	?	(200)	N/A

Así, aunque B no haya contabilizado ninguna pérdida por deterioro de su participación en C, la Ley del IS le permite realizar un ajuste negativo en la base imponible por la «bajada» de los fondos propios de C generada por las pérdidas habidas en el 2009, esto es, B se deduce 200.

Pues bien, la novedad, que nos acerca al régimen fiscal vigente antes del nuevo PGC, consiste en que, aunque B tenga unos fondos propios de 1.000, a efectos de calcular A la eventual deducción por deterioro de su participación en B, puede deducir de los fondos propios el importe que, a su vez, B ha reducido en su base imponible consecuencia de las pérdidas generadas por C, esto es, A también podrá reducir de su base imponible 200.

Lógicamente, la norma juega tanto en sentido negativo como positivo: a la hora de calcular A la cantidad deducible, los fondos propios de B deben reducirse o aumentarse en el importe de las cantidades deducidas o incrementadas en la base imponible por B a consecuencia de su participación en C.

*Régimen de consolidación fiscal*

En este punto la novedad<sup>3</sup> radica en rebajar del 75 % al 70 %, tanto para la sociedad dominante como para las dominadas, la participación mínima para poder acogerse al régimen en el caso de sociedades cotizadas en mercados regulados. Esta novedad entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del próximo 1 de enero del 2010.

*Arrendamiento financiero*

Recordemos que, en el caso de los *leasings* que reúnen determinados requisitos<sup>4</sup>, la entidad arrendataria puede deducir, además de la carga financiera, la parte de las cuotas de arrendamiento satisfechas correspondiente a la recuperación del coste del bien, si éste es amortizable, con el límite del doble de la amortización establecida en las tablas oficiales.

Uno de los requisitos para esta deducción en la base imponible es que el importe anual de la parte de las cuotas de arrendamiento correspondiente a la recupera-

<sup>3</sup> Disposición final primera.cuatro y cinco de la Ley de SOCIMI, que reforman los artículos 67.2b y 69 de la Ley del IS.

<sup>4</sup> Artículo 115 de la Ley del IS.

<sup>5</sup> Disposición final primera.seis que añade una disposición transitoria trigésima a la Ley del IS.

<sup>6</sup> Cabe recordar al respecto que la Consulta de la Dirección General de Tributos V0229-09, de 9 de febrero del 2009, consideró incumplido este requisito en un supuesto en el que, como consecuencia de las dificultades financieras por las que

ción del coste del bien debe permanecer igual o ser creciente a lo largo del periodo contractual.

Así pues, y como consecuencia de la situación económica actual, excepcionalmente la Ley de SOCIMI<sup>5</sup> exime de cumplir dicho requisito a los periodos anuales iniciados en los años 2009, 2010 y 2011<sup>6</sup>. No obstante, establece un límite: el importe de la parte de las cuotas de arrendamiento correspondiente a la recuperación del coste del bien en esos periodos no puede superar el 50 % del coste del bien para el caso de muebles o el 10 % para los inmuebles o establecimientos industriales.

### 3. Tributación de los préstamos a entidades vinculadas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Recordemos que el IRPF instaurado en el 2007 estableció un tipo fijo de gravamen para las rentas del ahorro del 18 %, tipo que el proyecto de ley de presupuestos generales del Estado para el 2010 pretende elevar a un 19/21 %.

No obstante, medida muy criticada en su día, el legislador excluyó de esa tributación a los rendimientos del capital mobiliario percibidos por la cesión de capitales a entidades vinculadas que forman parte de la renta general y, por tanto, que pueden llegar a tributar al tipo marginal máximo de la escala del IRPF, el 43 %.

Y más polémica generó una novedad introducida para el 2008<sup>7</sup>: quedaron excluidos de la integración en la renta general este tipo de rendimientos y, por tanto, sí tributan al 18 %, cuando la entidad vin-

culada sea una entidad financiera y los rendimientos no difieran de los que se ofertarían a colectivos similares.

Fue ésta una de las medidas más criticadas por la prensa especializada, que llegó a llamarla, por ejemplo, «la rebaja o aguiñaldo fiscal para los banqueros y sus ejecutivos». Con ella se rebajó considerablemente la fiscalidad de los grandes accionistas y ejecutivos de los bancos, que pasaron a tributar al 18 % por los intereses de las cuentas, depósitos, etc., que mantuvieran en la entidad financiera.

Nadie entendió por qué esta medida no se hacía extensiva a todos los contribuyentes, habida cuenta de 1) la discriminación que comporta respecto a las rentas del capital mobiliario percibidas de entidades no vinculadas y 2) la que comporta respecto a los rendimientos percibidos de entidades bancarias vinculadas.

Pues bien, haciéndose parcialmente eco de las protestas generadas, ahora el legislador establece<sup>8</sup> que sólo formará parte de la renta general el exceso del capital prestado a la entidad vinculada sobre el resultado de multiplicar por tres los fondos propios correspondientes a la participación del contribuyente. Es de agradecer que esta novedad entre en vigor con carácter retroactivo (desde el pasado 1 de enero del 2009).

### 4. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)<sup>9</sup>

*Posibilidad de reducir la base imponible*

En cuanto a los supuestos en que puede reducirse la base imponible para recuperar

atravesaba la empresa, se incrementaba el número de años del contrato y, por tanto, disminuía el importe anual de las cuotas de arrendamiento, obligando a la empresa a regularizar su situación tributaria.

<sup>7</sup> Disposición final tercera.dos del Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, que añadió una disposición adicional séptima al Reglamento del IRPF.

<sup>8</sup> Disposición final séptima de la Ley de SOCIMI, que reforma el artículo 46a de la Ley del IRPF.

<sup>9</sup> Modificaciones prácticamente idénticas se producen en el ámbito del Impuesto General Indirecto Canario.

<sup>10</sup> Disposición final tercera.uno de la Ley de SOCIMI, que reforma el artículo 80.cuatro de la Ley del IVA.

el IVA repercutido cuando ha transcurrido un año desde su devengo y no se ha cobrado total o parcialmente el crédito, se introduce una novedad<sup>10</sup>, con efectos desde el pasado 28 de octubre del 2009, para el caso de las operaciones a plazos o con precio aplazado: deberá transcurrir un año desde el vencimiento del plazo o plazos impagados para poder reducir la base imponible en la proporción que corresponda. Se consideran operaciones a plazos o con precio aplazado aquellas en que se pacte que la contraprestación se haga efectiva en pagos sucesivos o en uno solo, respectivamente, cuando el periodo entre el devengo del IVA repercutido y el vencimiento del último o único pago sea superior a un año.

Igualmente, se establece que será suficiente con instar el cobro de uno de los plazos mediante reclamación judicial para proceder a modificar la base imponible.

Esta novedad tiene por objetivo el de flexibilizar los plazos para la recuperación del IVA en este tipo de operaciones ya que, en el actual escenario de crisis económica e incremento sustancial de los índices de morosidad, la regulación vigente hasta el momento impedía en la práctica la recuperación del IVA de los créditos total o parcialmente incobrables en la mayoría de estas operaciones. Efectivamente, en ellas el devengo del IVA se producía íntegramente en el momento de la puesta a disposición del bien a favor del adquirente, con independencia de que el pago se aplazara o se fraccionara. Era frecuente en estas operaciones que los primeros impagos se produjeran transcurrido un año desde el devengo del IVA, lo que suponía en la práctica la imposibilidad de recuperar el impuesto en estos casos, pues el momento del impago quedaba fuera del plazo legalmente establecido.

Con la modificación que comentamos el plazo de un año en las operaciones a plazos o con precio aplazado empieza a contar, no desde el devengo del IVA, sino desde el vencimiento de la primera cuota impagada, salvaguardándose así el derecho a recuperar el IVA en estos casos.

### *Servicios relacionados con la emisión de gases de efecto invernadero*

Entre los supuestos de inversión del sujeto pasivo del IVA se añade<sup>11</sup> a los empresarios o profesionales a los que se presten servicios que tengan por objeto derechos de emisión, reducciones certificadas de emisiones y unidades de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, novedad que entró en vigor el pasado 28 de octubre del 2009.

### *Arrendamientos con opción de compra de viviendas*

Debido a la situación inmobiliaria y financiera actual se introducen<sup>12</sup> las dos siguientes medidas relativas al tipo impositivo en el IVA aplicable a los arrendamientos de viviendas con opción de compra:

- Tributación al tipo reducido del 7 % (antes 16 %) de los arrendamientos con opción de compra de viviendas, incluido un máximo de dos plazas de garaje y anexos situados en el edificio que se arrienden conjuntamente con la vivienda. No obstante, debemos recordar al respecto que el proyecto de ley de Presupuestos Generales del Estado para el 2010 prevé incrementar este tipo impositivo al 8 % desde el próximo 1 de julio del 2010.
- Tributación al 4 % de los arrendamientos con opción de compra de viviendas

<sup>11</sup> Disposición final tercera.dos de Ley de SOCIMI, que añade una nueva letra d al artículo 84.uno.2.º de la Ley del IVA.

<sup>12</sup> Disposición final tercera.tres y cuatro de Ley de SOCIMI, que respectivamente añaden un nuevo número 17 al artículo 91.uno.2 y reforman el artículo 91.dos.2 de la Ley del IVA.

de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, incluido un máximo de dos plazas de garaje y anexos situados en el edificio que se arrienden conjuntamente con la vivienda.

Estos nuevos tipos se aplican ya a las rentas exigibles desde el pasado 28 de octubre del 2009, siempre que no se haya ejercido la opción de compra.

#### **5. El artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores (LMV)**

Recordemos que este precepto tiene el carácter de norma antielusiva, pues viene a someter a tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) la transmisión de determinados inmuebles «encubierta» bajo la transmisión de la participación en la entidad titular de éstos.

Así y en general, se someten a tributación la transmisión de participaciones en entidades cuyo activo está constituido, directa o indirectamente, al menos en un 50 % por inmuebles situados en España cuando el adquirente obtenga el control de la entidad o, una vez obtenido, lo aumente.

La novedad en este ámbito<sup>13</sup>, que además se aplica con carácter retroactivo a las adquisiciones o transmisiones en que el TPO se haya producido a partir del pasado 29 de marzo del 2009, es que no se consideran inmuebles, y por tanto no se generará

en su caso la tributación por la modalidad TPO, las concesiones administrativas y los elementos patrimoniales afectos a ellas .

Por otra parte, cabe destacar un punto realmente importante y es que se insta al Gobierno español, a consecuencia del expediente de infracción que la Comisión Europea tiene abierto al respecto, a analizar si el artículo 108 de la LMV se adecua a la normativa europea que armoniza el Impuesto sobre la Concentración de Capitales y el IVA<sup>15</sup> .

#### **Otras novedades**

Por último, se reforman aspectos de algunos de los siguientes impuestos o regímenes fiscales:

- Régimen Económico Fiscal de Canarias<sup>16</sup>
- Impuesto Especial sobre Vehículos, en materia tipos de gravamen aplicables según las emisiones de CO2<sup>17</sup> .
- Tasas por la prestación de servicios de gestión de residuos radiactivos<sup>18</sup> .

<sup>13</sup> Disposición final sexta de la Ley de SOCIMI, que reforma el artículo 108.2 de la Ley del Mercado de Valores.

<sup>14</sup>Esta novedad deriva de la implementación del Reglamento (CE) núm. 254/2009 de la Comisión de 25 de marzo del 2009, que modifica el Reglamento (CE) núm. 1126/2008, por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) núm. 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que respecta a la Interpretación núm. 12 del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF)

<sup>15</sup> Disposición adicional tercera de la Ley de SOCIMI.

<sup>16</sup> Disposición final cuarta de la Ley de SOCIMI.

<sup>17</sup> Disposición final octava de la Ley de SOCIMI.

<sup>18</sup> Disposición final novena de la Ley de SOCIMI.