

# BARTOLOME & BRIONES

REAL ESTATE: INVERSIÓN EN ESPAÑA

ABRIL 2019

---



## ÍNDICE

01\_ ESTRUCTURAS LEGALES DE INVERSIÓN

02\_ ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA

03\_ ASPECTOS FISCALES DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

04\_ ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN INDIRECTA EN ESPAÑA

## ASPECTOS LEGALES

---

## ESTRUCTURAS LEGALES DE INVERSIÓN

### 01\_ COMO COMPRAR UN INMUEBLE EN ESPAÑA

#### De orden legal

- Escritura de compraventa.
- Seguridad jurídica (escritura notarial / Registro de la Propiedad).

#### De orden contractual

- Establecimiento de términos y condiciones como garantías.
- Régimen de responsabilidad.
- Plazos.
- Garantías.
- Condiciones suspensivas y/o resolutorias.

#### Obligaciones

- Pago de impuestos.
- Cargas de mantenimiento.

## ESTRUCTURAS LEGALES DE INVERSIÓN

### 02\_ SOCIEDADES

#### **Sociedad Anónima (S.A.) / Sociedad Limitada (S.L.)**

El interés de estas estructuras resulta, entre otros y con carácter principal, del impacto y las consecuencias fiscales que después se explican.

	(SA)	(SL)
Capital Social (KS)	60.000€ Desembolso mín. 25%	3.000€ Desembolso al 100%
Títulos	KS representado en acciones: nominativas o al portador  Puede cotizar en Bolsa  Mayor facilidad venta/transmisión	KS representado en participaciones: solo nominativas  No cotiza en Bolsa  Mayor restricción venta/transmisión

## ESTRUCTURAS LEGALES DE INVERSIÓN

### 03\_ SOCIMI



¿Qué son?

- Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- Su actividad principal es la inversión directa/indirecta en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para alquiler.
- Son la versión española de los Reit's (Real Estate Investment Trust).



¿A quien van destinadas?

- A inversores (personas físicas o jurídicas), que posean o desean promover inmuebles para alquilar, cuyo valor agregado supere los Euro 5M de capital social mínimo (siendo posible que la SOCIMI esté compuesta por un único inmueble).
- Al menos el 80% de los inmuebles debe dedicarse al alquiler y/o proceder de los dividendos procedentes de sus inversiones en otras SOCIMI.
- Los activos pueden estar en España o fuera de España y pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, naves, plazas de garaje, etc.

## ESTRUCTURAS LEGALES DE INVERSIÓN

### 03\_ SOCIMI. Características:

- a) Los activos tienen que permanecer en la sociedad al menos 3 años.
- b) Pueden invertir en otras SOCIMI.
- c) Agentes participantes:
  - Asesoramiento Legal: para DD Legal.
  - Asesor Registrado: de intervención obligatoria.
  - Banco Agente (Proveedor de Liquidez/Depositario).
  - Experto Inmobiliario: DD Inmobiliaria, revisión mercados, coordinación Plan de Negocio.
  - Auditor: DD Financiera, auditoria EEFF, valoración sociedad, emisión del informe de comfort letter DIIM.
  - Valoración de la Sociedad.
- d) Costes (ejemplos):
  - Euro 300.000,00 (en KS de Euro 5 millones), en el acto fundacional.
  - 0,25% del valor de la totalidad de las acciones, en el acto fundacional.

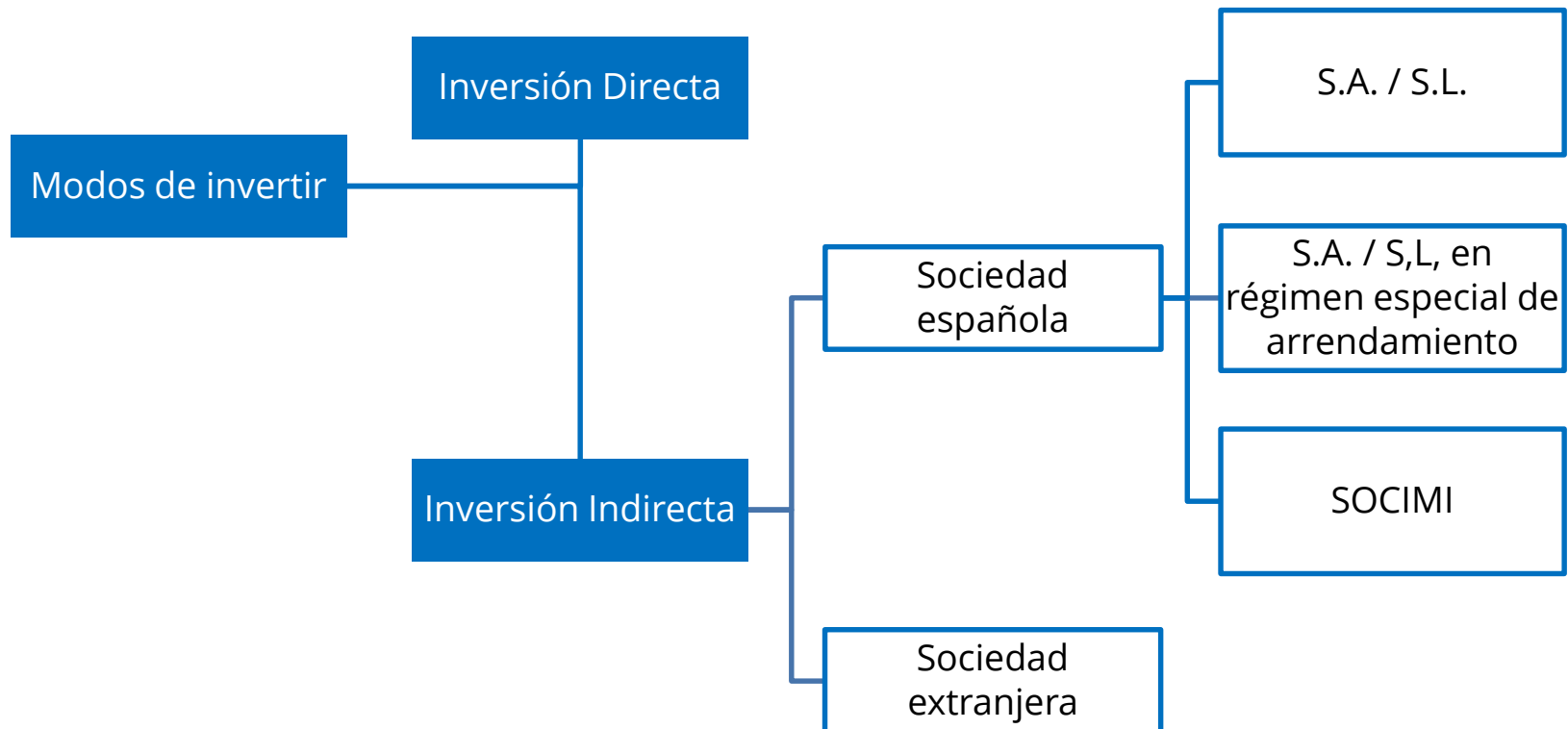
## ASPECTOS FISCALES

---



# ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA

## 01\_ ESQUEMAS DE INVERSIÓN



## ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA

02\_ S.A. / S.L.

- Pueden realizar cualquier tipo de actividad inmobiliaria (promoción, construcción, rehabilitación y arrendamiento).
- Tributan a razón del 25% sobre el beneficio neto del ejercicio.
- Los gastos son deducibles si están relacionados con la actividad.
- La carga financiera es deducible hasta el 30% del EBITDA (en todo caso, Euro 1 millón, deducible). El exceso es deducible en los ejercicios futuros.
- Posibilidad de compensar bases imponibles negativas a futuro, sin límite temporal pero con límite cuantitativo (en todo caso, Euro 1 millón, compensable).
- Formas jurídicas a las que les son de aplicación todos los tratados de doble imposición y las Directivas de carácter fiscal de la Unión Europea.

## ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA

### 03\_ S.A. / S.L. EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO

#### a) Principales características

- Desde el aspecto legal son S.A. / S.L.
- Su actividad económica principal debe ser el arrendamiento de viviendas en España (no se requiere haberlas promovido ni construido).
- Es una actividad no exclusiva por lo que es compatible con la realización de otras actividades complementarias.

#### b) Ventajas fiscales

- 85% de bonificación en la cuota del Impuesto sobre sociedades.
- 3,75% tipo efectivo de gravamen del Impuesto sobre sociedades (versus 25% tipo general).

#### c) ¿Qué tengo que hacer para aplicar este régimen?

- Tener en todo momento al menos 8 viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento.
- Que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años.

Atención: No aplica a los pisos turísticos que no califican como viviendas a los efectos del régimen especial.

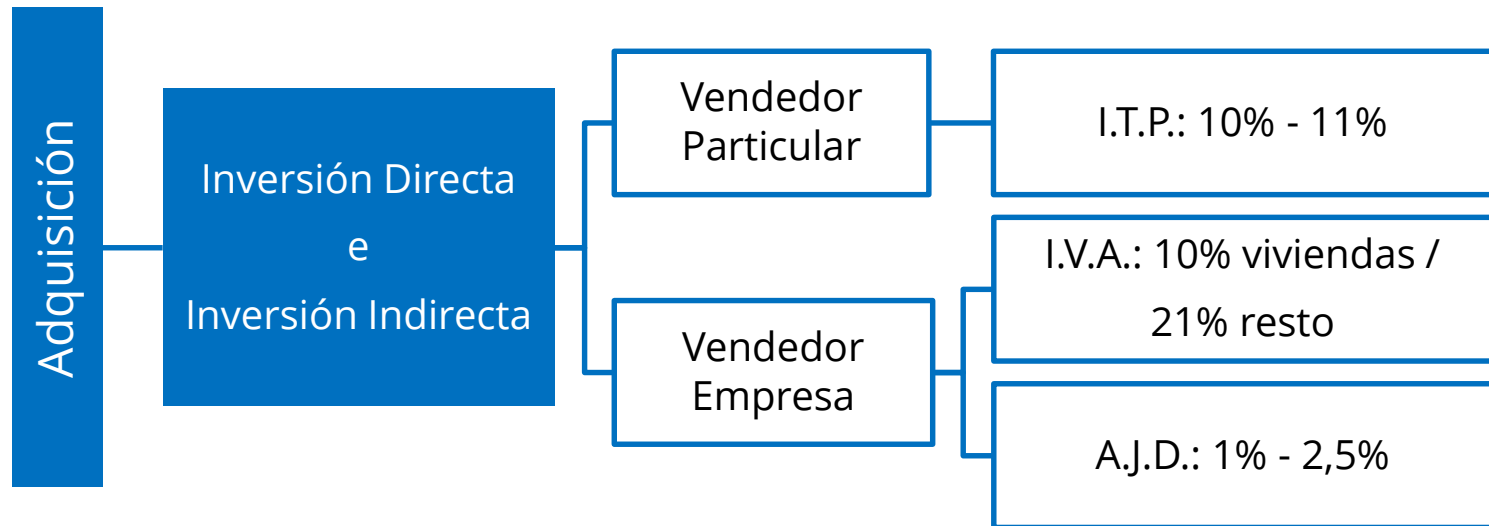
## ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA

### 04\_ SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)

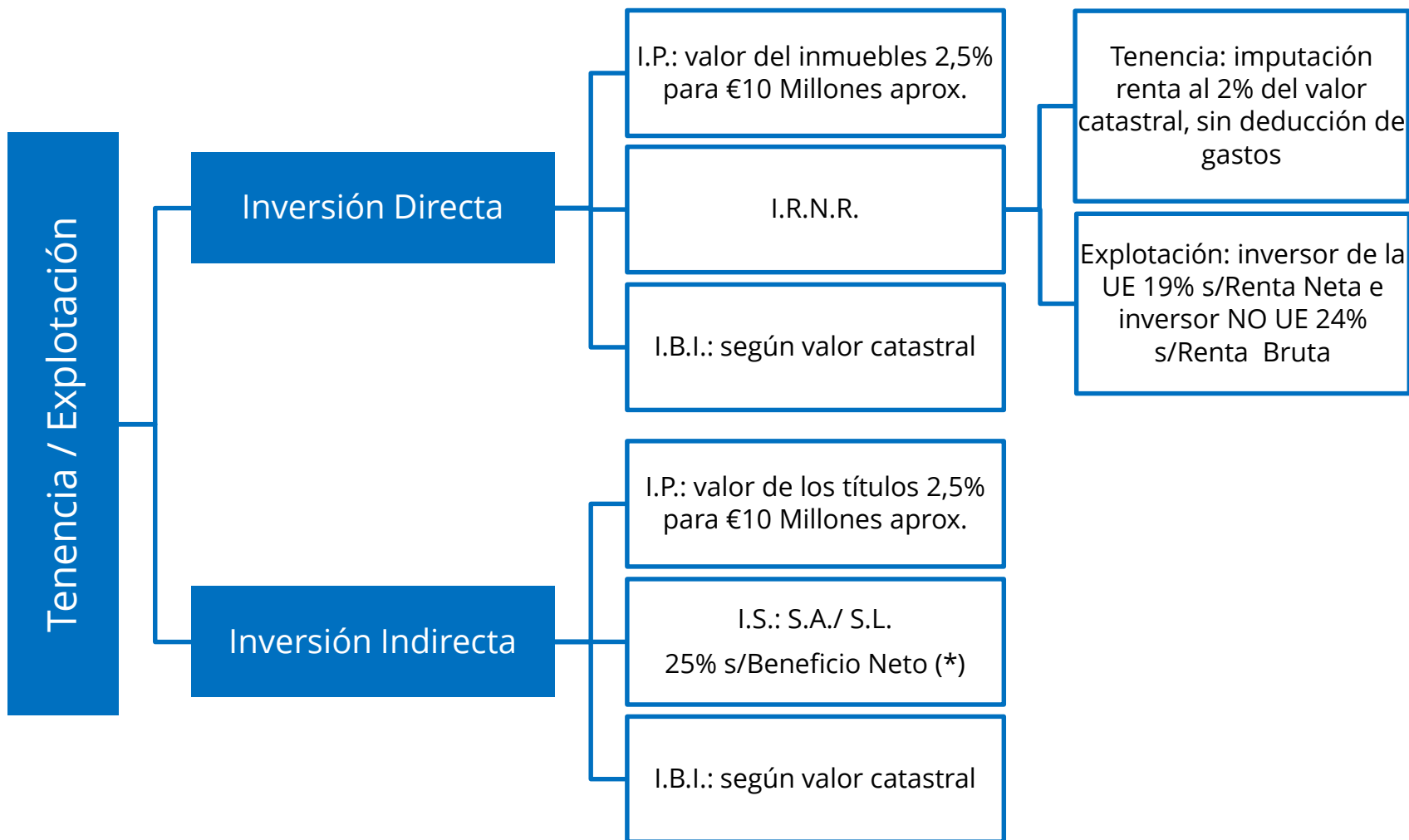
#### a) Principales características

- Régimen fiscal optativo sujeto al cumplimiento de los requisitos legales en términos de objeto social, inversión, obligación de negociación y demás.
- Las SOCIMI no tributan por el impuesto sobre sociedades; su tipo de gravamen es 0%
- Régimen fiscal de los socios: Dividendos y ganancias de capital por la venta de las acciones de la SOCIMI tributan al tipo menor de entre los dos siguientes:
  - I. 19% o bien
  - II. El que establezca el Convenio para evitar la doble imposición correspondiente a la residencia fiscal del inversor.
- El incumplimiento de alguno de los requisitos legales supone la pérdida del régimen fiscal especial para las SOCIMI y conlleva la tributación como una S.A. / S.L.

# ASPECTOS FISCALES DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

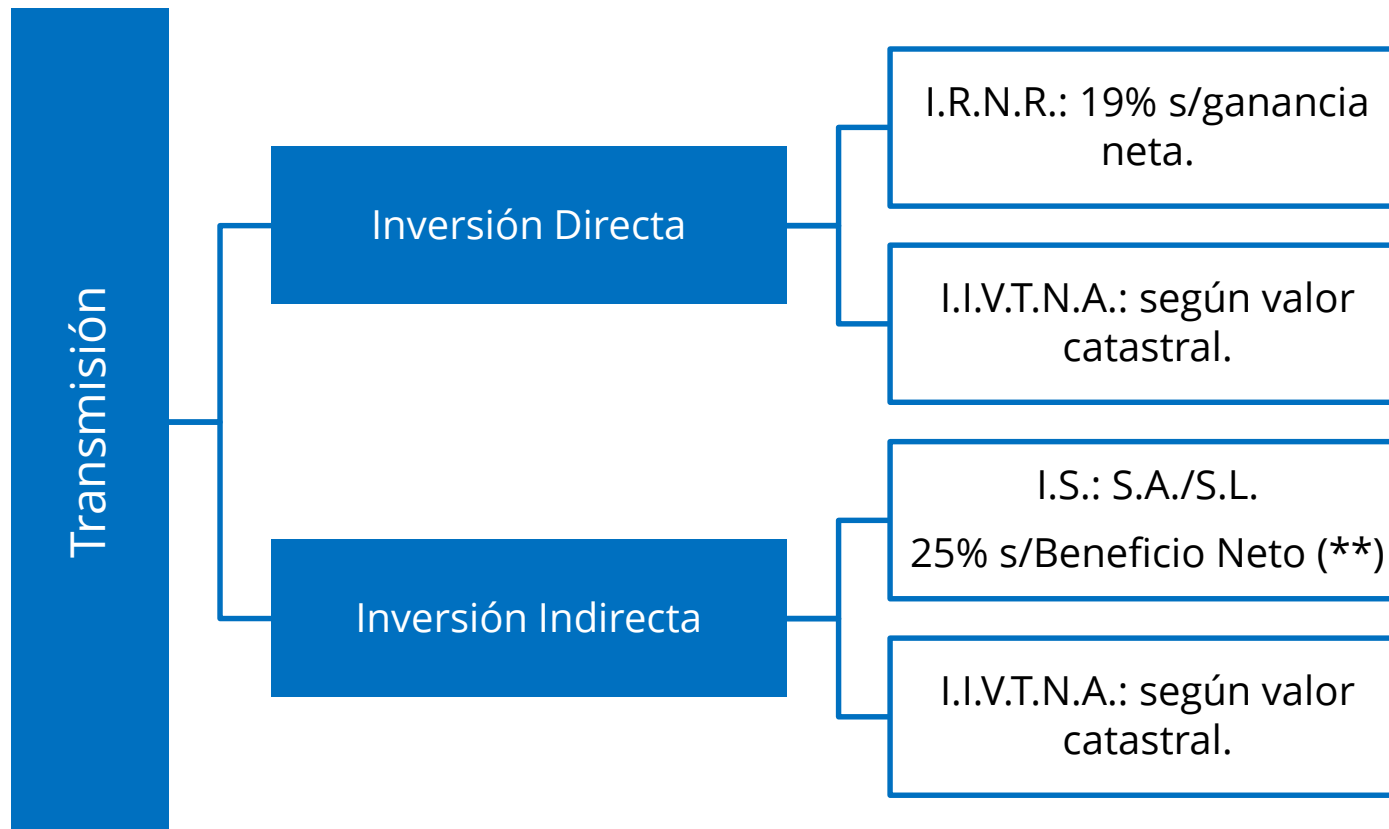


# ASPECTOS FISCALES DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA



(\*) 0% para las SOCIMI y 3,75% para las SA/SL en régimen de arrendamiento de viviendas.

## ASPECTOS FISCALES DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA



(\*\*) 0% para las SOCIMI y 25% para las SA/SL en régimen de arrendamiento de viviendas.

# ANÁLISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN INDIRECTA EN ESPAÑA

## 01\_ EJEMPLO PRÁCTICO

	SA/SL	SA/SL arrendadora	SOCIMI
<b>Beneficio bruto en España</b>	1.000,00	1.000,00	1.000,00
<b>Impuesto sobre sociedades español</b>	25%	3,75%	0%
<b>Beneficio neto en España</b>	750,00	962,50	1.000,00
<b>Retención al repatriar dividendos a:</b>			
Alemania	0%	0%	15%
Chile	5% / 10%	5% / 10%	5% / 10%
Colombia	0% / 5%	0% / 5%	0% / 5%
Francia	0%	0%	0% / 15%
Italia	0%	0%	15%
México	0% / 10%	0% / 10%	0% / 10%
Uruguay	0% / 5%	0% / 5%	0% / 5%
Suiza	0% / 15%	0% / 15%	0% / 15%
<b>Beneficio neto en:</b>			
Alemania	750	962,50	850
Chile	712,50 / 675	914,38 / 866,25	950 / 900
Colombia	750 / 712,50	962,50 / 914,38	1000 / 950
Francia	750,00	962,50	850 / 722,50
Italia	750	962,50	850
México	750 / 675	962,50 / 866,25	1000 / 900
Uruguay	750 / 712,50	962,50 / 914,38	1000 / 950
Suiza	750 / 637,50	962,50 / 818,12	1000 / 850



**BARCELONA**

Balmes 243, 7º  
08006 Barcelona  
Tel.(+34) 93 292 20 20

[barcelona@bartolomebriones.com](mailto:barcelona@bartolomebriones.com)

---

**MADRID**

Jorge Juan, 30, 4º  
28001 Madrid  
Tel.(+34) 91 577 47 47

[madrid@bartolomebriones.com](mailto:madrid@bartolomebriones.com)



GLOBAL LEGAL ADVICE