

Cooperativismo e Enonomía Social, nº 32 (2009-2010), pp. 241-242

**NORMAS TRIBUTARIAS INCORPORADAS NA LEI DAS  
SOCIMI: LEI 11/2009, DO 26 DE OUTUBRO, POLA QUE SE  
REGULAN AS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE  
INVESTIMENTO NO MERCADO INMOBILIARIO.**

Ana MARÍA PITA GRANDAL

*Catedrática de Dereito Financeiro e Tributario da Universidade de Vigo*

Carmen RUIZ HIDALGO

*Profesora de Dereito Financeiro e Tributario da Universidade de Vigo*

As Sociedades Cotizadas de Investimento no Mercado Inmobiliario -en diante SOCIMI- configúranse como un instrumento de investimento destinado ao mercado inmobiliario e, máis concretamente, ao mercado de aluguer. A actividade principal destas sociedades é o investimento, directo ou indirecto, en activos inmobiliarios de natureza urbana para o seu aluguer, incluíndo tanto vivendas, coma locais comerciais, residencias, hoteis, garaxes, oficinas, entre outros. Así mesmo, permítese que as SOCIMI participen noutras SOCIMI ou ben en entidades que cumpran os mesmos requisitos de investimento e de distribución de beneficios esixidos para aquelas.

A Lei 11/2009 establece unha serie de requisitos relativos ao investimento patrimonial, ás rendas que o devandito investimento xere e a obrigatoriedade de distribución de resultados, de maneira que o seu cumprimento permite optar a estas sociedades pola aplicación dun réxime fiscal especial. A existencia deste réxime fiscal ten como obxectivos, xunto co réxime substantivo destas sociedades, impulsar o réxime de aluguer, facilitar o acceso dos cidadáns á propiedade inmobiliaria, incrementar a competitividade nos mercados de valores españois e dinamizar o mercado inmobiliario. O réxime fiscal especial destas SOCIMI constrúese sobre a

base dunha tributación a un tipo do 19% no Imposto sobre Sociedades, sempre que se cumpran determinados requisitos. En concreto, o 80% do activo da empresa ten que estar constituído por inmobles urbanos destinados ao arrendamento e adquiridos en plena propiedade ou por participacións en sociedades que cumpran os mesmos requisitos de investimento e de distribución de resultados, españolas ou estranxeiras, coticen ou non en mercados organizados.

Así mesmo, as rendas destas entidades deben provir do mercado inmobiliario, xa sexa de aluguer, da posterior venda de inmobles tras un período mínimo de aluguer ou das rendas procedentes da participación en entidades de similares características. A particularidade reside en que unha lei mercantil regula un réxime fiscal especial, ao que poderán optar estas entidades. É dicir, as SOCIMI están suxeitas ao Imposto sobre Sociedades, sen prexuízo das disposicións especiais previstas na Lei 11/2009. No caso de que a entidade opte pola aplicación deste réxime, resulta incompatible coa aplicación de calquera dos réximes especiais previstos no Título VII da Lei do Imposto sobre Sociedades, agás co das fusións, escisións, achegas de rama de actividade, troco de valores e cambio de domicilio social dunha Sociedade Europea ou unha Sociedade Cooperativa Europea dun EE.MM. a outro da Unión Europea, o de transparencia fiscal internacional e o de determinados contratos de arrendamento financeiro.

A autoliquidación do IS realizarase sobre a parte da base imponible do período impositivo que proporcionalmente se corresponda co dividendo cuxa distribución se acordase en relación co beneficio obtido no exercicio, cun tipo de gravame do 19%. Polo tanto, os dividendos percibidos polos socios están exentos, salvo que o perceptor sexa unha persoa xurídica sometida ao Imposto sobre Sociedades ou un Establecemento Permanente dunha entidade estranxeira, en cuxo caso se establece unha dedución na cota íntegra, de maneira que estas rendas tributen ao tipo de gravame do socio. Non obstante, o resto de rendas non serán gravadas mentres non sexan obxecto de distribución aos socios. Establécese así, un réxime fiscal con efectos económicos similares aos existentes noutros Estados a través do REITS -Real Estate Investment Trust-, baseados nunha ausencia de tributación na sociedade e a tributación efectiva en sede do socio. Este réxime fiscal resulta beneficioso para o pequeno e medio accionista, facendo alcanzable o investimento en activos inmobiliarios de xeito profesional, cunha carteira de activos diversificada. Co obxecto de garantir a liquidez do investidor, esíxese que estas sociedades coticen en mercados regulados, sendo este requisito esencial para a aplicación do réxime fiscal especial.

Cooperativismo e Enonomía Social, nº 32 (2009-2010), pp. 243-247

## **NOVIDADES INTRODUCIDAS NO ORDENAMENTO FINANCEIRO E TRIBUTARIO DE GALICIA EN 2009**

Roberto I. FERNÁNDEZ LÓPEZ  
*Profesor Titular de Dereito Financeiro e Tributario.  
Universidade de Vigo*

### **1. Modificacións en tributos cedidos.-**

Sen dúbida, a modificación máis salientable operada no 2009 en Galicia no eido dos tributos cedidos foi a que afecta ao Imposto sobre Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados (en diante, ITPAXD), e que se desenvolveu por mor da Lei 4/2009, do 20 de outubro.

A devandida norma reduciu os tipos de gravame do ITPAXD para as familias numerosas e para os menores de trinta e seis anos, a fin de poñer á disposición destes colectivos maiores recursos cos que facilitar o seu acceso á vivenda e, ao mesmo tempo, servir de estímulo para a reactivación do sector inmobiliario. En aras de introducir un elemento de progresividade no imposto, fixéronse uns límites de patrimonio que singularizan especialmente as persoas que se beneficiarán destas medidas, co que se pretende lograr unha mellor correlación entre a capacidade económica e a carga tributaria.

En concreto, no caso das familias numerosas, a suma do patrimonio de todos os membros da familia non superará a cifra de 400.000 euros, máis 50.000 euros adicionais por cada membro superior ao mínimo para obter a condición de familia numerosa. Pola súa banda, tratándose de menores de trinta e seis anos, a suma do patrimonio de todos os membros da unidade familiar non superará a cifra de 250.000 euros, máis 30.000 euros adicionais por cada membro da unidade familiar que exceda do primeiro. Para os efectos desta lei, incluíranse tamén na unidade familiar, para o

cómputo deste último límite, os adquirentes da vivenda para os que vaia constituír a súa vivenda habitual.

Cumplidos os requisitos anteriores, no Imposto sobre Actos Xurídicos Documentados, na súa modalidade de documentos notariais, o tipo de gravame para as primeiras copias de escrituras que documenten unha adquisición de vivenda habitual será do 0,3%.

Asimismo, no Imposto sobre Transmisións Patrimoniais Onerosas, tamén se rebaixou do 7 ao 4% o tipo de gravame aplicable á adquisición de inmobles incluídos na transmisión da totalidade dun patrimonio empresarial. Esta redución é de especial relevancia no caso das transmisións de inmobles que resulten non suxeitas ao Imposto sobre o Valor Engadido, en virtude do disposto no artigo 7.1 da Lei 37/1992, do 28 de decembro, reguladora do devandito tributo. Pero para aproveitarse deste beneficio fiscal é preciso respetar toda unha serie de esixencias entre as que, sen ánimo de ser exhaustivos, cabe salientar as seguintes: a) Que a empresa ou o negocio profesional viñese exercendo efectivamente as actividades do seu obxecto social durante un período superior aos dous anos anteriores ao devengo do imposto. b) Que o centro principal de xestión da empresa ou do negocio profesional se atope situado en Galicia e que se mantéña durante os cinco anos seguintes á data de devengo do imposto. c) Durante o mesmo período de cinco anos o adquirente non poderá facer actos de disposición ou operacións societarias que, directa ou indirectamente, poidan dar lugar a unha minoración substancial do valor de adquisición.

Finalmente, a Lei 9/2009, do 23 de decembro, de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia para o ano 2010, introduce -con efectos do 1 de xaneiro de 2010- modificacións na Lei 9/2008, do 28 xullo, galega de medidas tributarias en relación co Imposto sobre Sucesións e Doazóns, e o fai co obxecto de precisar determinadas cuestións relativas á redución pola adquisición de explotacións agrarias e elementos afectos. Por último, tamén se modifica a disposición adicional primeira da mencionada Lei de 2008, de cara á validación do requisito de identificación nas solicitudes previas de valoración.

## **2. Creación de tributos propios e reformas en materia de taxas.-**

A Lei 8/2009, do 22 de decembro, procede á creación dunha nova figura impositiva de tipo ambiental, o canon eólico, ao tempo que artella un fondo financeiro de corte finalista vinculado á devandita figura tributaria, o denominado Fondo de Compensación Ambiental.

O lexislador galego pretende xustificar a implantación dun canon eólico no feito de que, a pesares de que a enerxía eólica é unha fonte de enerxía limpa e renovable, non obstante o seu proceso de xeneración non é totalmente inocuo para o medio ambiente. En concreto, o Preámbulo da Lei considera que a instalación de aeroxeradores supón servidumes, cargas inevitables para o contorno, para o medio natural, para a paisaxe e para o hábitat no que se localizan, que en parte devén transformado non só como consecuencia do impacto visual producido pola existencia da devanditas instalacións, senón tamén como resultado das infraestruturas que eses elementos requiren, como son os camiños de acceso e as liñas de evacuación da enerxía xenerada.

A norma autonómica cualifica así o canon eólico como prestación patrimonial de dereito público de natureza extrafiscal e real, que actuaría como ingreso destinado á conservación, reposición e restauración do medio ambiente, así como a actuacións de compensación e reequilibrio ambiental e territorial dos que serán principais beneficiarios os municipios afectados pola implantación de parques eólicos e polas instalacións de evacuación destes.

Entre os elementos esenciais desta novedosa figura tributaria cabe salientar que o feito imponible ven constituído pola xeración de afeccións e impactos visuais e ambientais adversos sobre o medio natural e sobre o territorio, como consecuencia da instalación en parques eólicos de aeroxeradores afectos á produción de enerxía eléctrica e situados no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia. Pola súa banda, serán suxeitos pasivos do canon en calidade de contribuíntes as persoas físicas ou xurídicas ou entidades do artigo 35.4 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, Xeral Tributaria, que, baixo calquera título, leven a cabo a explotación dun parque eólico aínda que non sexan titulares dunha autorización administrativa para a súa instalación. A este respecto presumírase, salvo proba en contra, que a explotación dun parque eólico é realizada pola persoa ou entidade que figure como titular da correspondente autorización administrativa para a súa instalación.

En canto ao Fondo de Compensación Ambiental, trátase dunha fórmula de financiamento para á realización de gastos de investimento nos entes locais cuxo termo municipal se atope dentro da poligonal de delimitación dun parque eólico e, igualmente, dos afectados polas correspondentes instalacións de conexión. Por regra xeral, as actuacións de investimento deben revestir natureza produtiva e xeradora de emprego, e por iso irán preferentemente destinadas aos seguintes obxectivos: a) Conservación da biodiversidade,

coñecemento e utilización recreativa e didáctica dos recursos naturais, así como recuperación do medio natural degradado ou contaminado. b) Impulso da eficiencia e utilización sustentable das enerxías renovables.

Por último, e para pechar o apartado das novidades tributarias máis salientables introducidas polo lexislador galego en 2009, a Lei 9/2009, do 23 de decembro, de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia para o ano 2010, procede a manter as taxas de contía fixa e introduce modificacións en determinadas taxas, froito, principalmente, da reestruturación e da adaptación das súas tarifas e da modificación das regras previstas nalgunhas das taxas que resultan aplicables nos portos da comunidade autónoma. Ademais, mantéñense os tipos de gravame do canon de saneamento e os coeficientes redutores destes tipos para industrias específicas.

### **3. O novo regulamento en materia de subvencións e outros cambios normativos no eido do gasto público.-**

A Lei xeral de estabilidade orzamentaria, aprobada polo Real decreto lexislativo 2/2007, do 28 de decembro, e a súa lei orgánica complementaria, aprobada pola Lei orgánica 5/2001, do 13 de decembro, definen a estabilidade orzamentaria como «...a situación de equilibrio ou de superávit, computada en termos de capacidade de financiamento, de acordo coa definición contida no Sistema Europeo de Contas Nacionais e Rexionais».

O feito é que nos últimos tempos tivo lugar o nacemento de novos tipos de entidades integrantes do sector público autonómico, tales como fundacións públicas autonómicas, axencias e consorcios, orientadas a prestar un servizo público máis áxil e eficiente, o que fixo quedar obsoletos algúns preceptos do ordenamento xurídico galego que non se adaptaron á nova estrutura institucional da Administración autonómica. Un caso paradigmático é o da Lei de réxime financeiro e orzamentario, que se fixo acreedora dunha adaptación necesaria da norma referente ao ámbito subxectivo dos orzamentos, para facer efectiva a aplicación da Lei xeral de estabilidade orzamentaria e a súa lei orgánica complementaria ás comunidades autónomas. Esta foi a principal razón pola que a Lei 3/2009, do 23 de xuño, modificou o art.48 do Texto Refundido da Lei de réxime financeiro e orzamentario de Galicia, aprobado polo Decreto lexislativo 1/1999, do 7 de outubro.

Por outra banda, o Decreto 11/2009, do 8 de xaneiro, aprobou o Regulamento da Lei 9/2007, do 13 de xuño, de subvencións de Galicia. O