

# DOCUMENTOS

**ANÁLISIS DE LAS MEDIDAS FISCALES  
PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER EN  
DERECHO COMPARADO**

Autores: *Francisco David Adame Martínez*  
*Miguel Ángel Adame Martínez*  
Universidad de Sevilla

DOC. N.º 17/10



INSTITUTO DE  
ESTUDIOS  
FISCALES

N.B.: Las opiniones expresadas en este documento son de la exclusiva responsabilidad de los autores, pudiendo no coincidir con las del Instituto de Estudios Fiscales.

## ÍNDICE

### CAPÍTULO PRIMERO: ASPECTOS SUSTANTIVOS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

1. INTRODUCCIÓN
2. ASPECTOS BÁSICOS DE LA REGULACIÓN SUSTANTIVA DE LAS *SOCIMIS*
3. VALORACIÓN DE LA LEY 11/2009
  - 3.1. Relevancia del contexto sobre el que va a aplicar la ley
  - 3.2. Beneficiarios de la ley. ¿los inversores? ¿las inmobiliarias?
  - 3.3. Aciertos objetivos de la ley
  - 3.4. Aspectos mejorables de la ley

### CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN FISCAL DE LOS *REAL ESTATE INVESTMENT TRUST* EN DERECHO COMPARADO

1. INTRODUCCIÓN
2. BÉLGICA: *SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT À CAPITAL FIXE EN IMMOBILIÈRE*
3. FRANCIA: *SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS COTÉES*
4. ALEMANIA
5. ITALIA: *SOCIETÀ D'INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARI QUOTATE*
6. HOLANDA: *FISCALE BELEGGINGSINSTELLING*
7. REINO UNIDO
8. LUXEMBURGO: *SPECIALISED INVESTMENT FUND*

### CAPÍTULO TERCERO: LA FISCALIDAD INMOBILIARIA EN DERECHO COMPARADO CON ESPECIAL REFERENCIA A LA FISCALIDAD COMO INSTRUMENTO DE FOMENTO DEL ALQUILER

1. INTRODUCCIÓN
2. ALEMANIA
3. BÉLGICA
4. DINAMARCA
5. FRANCIA
6. GRECIA

7. HUNGRÍA

8. IRLANDA

9. ITALIA

10. PORTUGAL

11. REPÚBLICA CHECA

BIBLIOGRAFÍA

## **CAPÍTULO PRIMERO: ASPECTOS SUSTANTIVOS DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO**

### **1. INTRODUCCIÓN**

La publicación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante SOCIMI), supone indirectamente una medida importante de apoyo fiscal al alquiler, de tal relevancia que le dedicamos una consideración especial.

En efecto, esta nueva forma de persona jurídica es una sociedad cuya actividad principal es la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler. El marco jurídico regulatorio de las SOCIMIs se completa con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y con la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (Art.1.2), a la espera de que el Gobierno utilice la habilitación normativa para desarrollar reglamentariamente la Ley, en los términos de la disposición final undécima.

Aunque la figura era bien conocida en el Derecho comparado bajo la denominación de Real Estate Investment Trusts (REITs), ha tardado en calar en España. Dentro de la Unión Europea los Estados miembros que cuentan con régimen especial más antiguo de REITs son Bélgica (*Sociétés d'investissements immobiliers cotées*), Francia (*Sociétés d'investissement à capital fixe en immobilière*, o *SIIC*) desde el 2003, Luxemburgo (*Real State Investment Funds, Fonds Commun de Placement* y *Société d'investissement à Capital Variable/Fixe*) y Holanda (*Beleggingsinstelling*). Los últimos en incorporar los REITs en su legislación dentro de la Unión Europea han sido Italia (*Società d'Intermediazione Immobiliari Quotate*), el Reino Unido (*Real Estate Investment Trust*) y Alemania, en 2007. Sobre estas figuras volveremos luego. Según la EPRA el 85 por 100 de las inversiones inmobiliarias europeas en 2006 se hicieron a través de estos instrumentos.

Fuera de la Unión Europea existen en países como Australia, Canadá, Hong Kong, Japón, México, Singapur y Estados Unidos –donde comenzaron su andadura en los 60, y en donde, por ejemplo, en la NYSE cotizan más de un centenar de ellos–. Véase <http://www.ftse.com/Indices>. De hecho, la página de la National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT), equivalente a la europea EPRA (European Public Real Estate Association), tiene como dominio directamente [www.reit.com](http://www.reit.com).

Si buscáramos los elementos comunes en Derecho comparado de los REITs, podemos decir que son sociedades que cotizan directamente en bolsa, pero que no están sujetas al impuesto de sociedades; que gestionan profesionalmente como negocio el alquiler o *lease* de *condominiums*, *hotels*, *resorts*, y *commercial real estate*. Los REITs están obligados a repartir entre sus socios en forma de dividendos casi la totalidad de sus ingresos –se suelen exigir porcentajes altos a la vez que se reduce la posibilidad de establecer fondos de reserva–. Aunque sus títulos cotizan en mercados organizados, se suele exigir una base amplia de socios –unos 100–, y a la vez, se busca que los mayores accionistas no tengan la mayoría suficiente para conseguir un control de la persona jurídica.

Los REITs han prosperado al calor de la intensa revalorización mundial de los activos inmobiliarios que se ha producido en la última década, y si hacemos caso a los estudios que existen, incluso han batido a los títulos ordinarios de la bolsa, fundamentalmente en países de corte anglosajón, en los que los ciudadanos –sobre todo en las grandes ciudades– están acostumbrados a pagar grandes costes de administración en los inmuebles, y en los que la falta de protección social hace a los individuos prepararse su cobertura médica y retiro a través de la inversión bursátil.

### **2. ASPECTOS BÁSICOS DE LA REGULACIÓN SUSTANTIVA DE LAS SOCIMIS**

La legislación española, que ha bebido en las experiencias existentes en el Derecho comparado, ha seguido esos elementos comunes, y otros a los que inmediatamente nos referiremos, aunque quizás en algunos puntos lo ha hecho de un modo muy estricto.



Para que una sociedad que invierta en valores inmuebles urbanos pueda ser catalogada como SOCIMI, denominación que ha de aparecer en su nombre social –y por tanto se haga acreedora de las ventajas fiscales que la ley les reconoce– y para que los propios socios puedan beneficiarse del régimen especial–, tiene que cumplir con varias características básicas sustantivas:

1. Su objeto social ha de ser la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Caben también SOCIMIs de SOCIMIs, en tanto es posible crear sociedades que inviertan en sociedades, si bien la ley corta por lo sano el posible salto de las no residentes. Se exige un capital social mínimo de 15 millones de euros (art.5.1), y el porcentaje de apalancamiento está limitado al 70 por 100 del activo de la entidad (art.7.1) –porcentaje que fue aumentado desde un inicial 60 por 100 en el proyecto– en cuyo cómputo no se incluye la financiación que se pueda obtener a través de las ayudas para viviendas públicas, ayudas que por cierto van en retroceso en el actual contexto macroeconómico.

En los términos que se explicarán más adelante, las SOCIMIs que no cotizan sólo podrán dedicarse al arrendamiento, nunca a la promoción inmobiliaria.

La Ley 11/2009 exige que las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento se contabilicen de forma separada por cada inmueble promovido o adquirido (art.2.5). A su vez, las "operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades deberán ser igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas", en los términos que señalamos inmediatamente *sub* 3.

La Ley 11/2009 permite la conversión de otras sociedades de inversión existentes a la entrada en vigor de la misma al régimen de las SOCIMIs. Vid. por ejemplo, Disposición Adicional 1.<sup>a</sup>.

2. Entre las fincas inmuebles que las SOCIMIs han de poseer en concepto de dueño –o equivalente al derecho real de propiedad– se pueden incluir viviendas, locales comerciales, residencias, hoteles, garajes, oficinas, etc. (o equivalentes si son inmuebles localizados en el extranjero), pero en ningún caso infraestructuras básicas como puertos y aeropuertos, plantas energéticas, presas, autopistas, carreteras, ni aquellos que sean objeto de arrendamiento financiero o leasing. La Ley 11/2009 establece que las entidades deberán tener al menos tres inmuebles en su activo sin que ninguno de ellos pueda representar más del 40 por 100 del activo de la entidad en el momento de la adquisición (art.3.4).

3. La Ley 11/2009 exige el 80/80, esto es, que las SOCIMIs han de tener al menos, "el 80 por 100 del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición" (art.3.1 primer párrafo); y que "al menos el 80 por 100 de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones" (art.3.2 primer párrafo).

Este porcentaje se ha flexibilizado un poco en el proceso legislativo, pues en los primeros borradores que circularon se exigía un más amplio 90 por 100 de ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles. El legislador permite, pues, que el 20 por 100 de la actividad sea distinta, –y las operaciones se han de contabilizar de forma separada– aunque al igual que lo que sucede respecto de casos similares, como los de las sociedades dedicadas al juego, hay que entender que debe tratarse de actividades más o menos conexas con la principal.

Igualmente, la Ley 11/2009 exige una "adecuada diversificación de las inversiones inmobiliarias". La exigencia es que las SOCIMIs deberán tener "al menos tres inmuebles en su activo sin que ninguno de ellos pueda representar más del 40 por 100 del activo de la entidad en el momento de la adquisición." Tal vez éste sea el único requisito más estricto que se sale de la tónica del proceso legislativo, que ha ido suavizando los porcentajes, y que ahora se calculan de modo consolidado.

4. Para evitar la especulación que acompaña a la rotación de inmuebles urbanos, se dispone que los "bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (a salvo lo previsto en la Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup>). Tratándose

de bienes inmuebles que hayan sido promovidos por la sociedad, el plazo será de siete años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año". (art.3.3).

5. No se puede olvidar que la SOCIMI, aparte de ser una sociedad mercantil especial, es un instrumento de inversión en el mercado inmobiliario. En este sentido, La Ley 11/2009 ha optado, al igual que sucede con las sociedades profesionales, por establecer un sistema detallado de distribución obligatoria de dividendos en su art.6, que indica que "estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio", en los términos previstos en el art.6.1. Dicho precepto exige un reparto de al menos el 90 por 100 para los resultados de las actividades de arrendamiento –cuantía que no ha variado desde los primeros borradores a diferencia de lo que han hecho otras, lo que demuestra la intencionalidad clara de la misma– e impone un 50 por 100 mínimo sobre actividades extraordinarias como transmisiones de inmuebles y acciones o participaciones. En el caso de las participaciones previsto en el art.2.1 el porcentaje es el 100 por 100. Así mismo, en el trámite parlamentario se introdujo el que la reserva legal se limitará al 20 por 100 del capital social, proscribiendo las reservas estatutarias. Y con objeto de evitar el burlar la norma, también se introdujo el que cuando la "distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente" en la forma antes indicada.

6. Como se ha indicado, las ventajas fiscales dejan de ser aplicables según el art.13 en los siguientes supuestos:

- Exclusión de negociación en mercados regulados.
- Incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane.
- Falta de acuerdo de distribución y pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos previstos en la propia Ley.
- Renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs.
- Incumplimiento de cualquier otro de los requisitos establecidos en la Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se subsane en el ejercicio inmediato siguiente.

### 3. VALORACIÓN DE LA LEY 11/2009

Es más que evidente que la regulación de las SOCIMIs ha tardado en llegar, y también parece obvio que no lo ha hecho en el mejor momento del mercado inmobiliario español. Durante la fase parlamentaria que culminó en la Ley 11/2009, los distintos grupos lobistas, especialmente las asociaciones de inmobiliarias y las entidades bancarias fueron posicionándose y obteniendo algunas modificaciones para intentar proteger sus intereses. Lo cierto es que aunque es prematuro hacer una valoración de la Ley, y todavía no se ha aprobado el Reglamento de desarrollo que tiene que aclarar algunas cuestiones, sí podemos ya apuntar algunos datos que sin duda serán relevantes en su futura aplicación. Llegado el caso, se pueden formular algunas modificaciones, aunque parezca prematuro, *de lege ferenda*.

A efectos de organizar el apartado, vamos a organizar la exposición en torno a cuatro cuestiones básicas.

- a) Relevancia del contexto sobre el que se va a aplicar la Ley.
- b) Beneficiarios de la Ley. ¿Los inversores? ¿Las inmobiliarias?

- c) Aciertos objetivos de la Ley.
- d) Circunstancias mejorables de la Ley.

### 3.1. Relevancia del contexto sobre el que va a aplicar la ley

Aunque el presente sea un estudio jurídico del fomento del alquiler, no podemos por menos señalar que el análisis del posible impacto económico de la regulación, y de la conveniencia actual de la misma se antoja muy difícil, aunque sí podemos dar algunas claves. La dificultad estriba no sólo en lo complejo de la actual coyuntura económica, sino sobre todo. –y es más grave– de la falta de consenso en cuanto a los datos relativos al parque de viviendas disponible para arrendamientos. En intervalos regulares nos enfrentamos a declaraciones y datos más que contradictorios entre el Ministerio de Vivienda, Consejerías autonómicas competentes en materia de vivienda, Sociedades de Tasación, APIs, Instituto Nacional de Estadística, etc. Además, el proceso de deterioro económico se está acelerando notablemente, y hay previsiones de que dicha aceleración se acentuará después del verano boreal del 2010.

Esta confusión nos hace pensar que a día de hoy no se ve claramente el objetivo final buscado por la norma, aunque objetivamente se mantiene como hipótesis la canalización del ahorro y la promoción del alquiler inmobiliario. Hay quién gráficamente ha intitulado un trabajo sobre las SOCIMIs "*Tratamiento de shock contra el infarto inmobiliario*" (José Domingo Monforte, *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, año 11, n.º 87, 2008, pp. 41 y ss).

Lo cierto es que el primer párrafo de la Exposición de Motivos de la Ley 11/2009 no es apto para corazones sensibles: "La búsqueda de mejoras constantes en el bienestar de los ciudadanos requiere el impulso de nuevos modelos de inversión que proporcionen una respuesta adecuada a las necesidades constantes del mercado, con el objeto de mantener su dinamismo y minimizar los impactos negativos de los ciclos económicos, de manera que favorezca la continua integración económica de nuestro país en un entorno globalizado." A este párrafo sigue el comentario sobre el porcentaje del PIB español que ha dependido en los buenos años de la promoción inmobiliaria.

No se sabe muy bien si el objetivo durante 2009 fue intentar reactivar el entonces ya ligeramente descedente mercado inmobiliario directamente, o si movió al Legislador el deseo de fomentar el arrendamiento en sí. La portavoz adjunta de Economía del PSOE, Montserrat Colldeforns, en el proceso legislativo insistió en "no perder de vista" el objetivo primero de la nueva norma, a cuya explicación dedicó buena parte de su intervención, para concluir que supone un "nuevo cumplimiento" del Gobierno del PSOE que apostará por el empleo y una "rebaja selectiva" de impuestos para el alquiler (Europa Press, 15 de octubre de 2009).

Tal vez la figura llegara tarde, aunque desde el punto de vista económico no sabemos si para bien o para mal –en tanto en cuanto de haberse aprobado con anterioridad tal vez hubiera alimentado más la burbuja porque hubiera canalizado más inversiones hacia el mercado inmobiliario, aunque a la vez ofrece una alternativa de alquiler que podría haber servido para enfriar la demanda de viviendas de propiedad–.

Pero lo que de verdad es preocupante y afectará a la futura virtualidad de las SOCIMIs es la más que confusa situación del mercado inmobiliario a la fecha de cierre del presente trabajo, con una parálisis desgraciadamente casi total que no hace presagiar nada bueno, a pesar de las constantes llamadas de los responsables políticos a los ciudadanos con el estribillo de que es un "buen momento para comprar vivienda", lo que no parece coincidir con el sentir en la calle. Basta ver que cualquier foro electrónico se calienta inmediatamente que aparece una noticia comentable relacionada con el mercado inmobiliario, pasando a convertirse en un verdadero *cahier de doléances*. Mucho va a tener que reactivarse el mercado para que los particulares vuelvan a reconducir su ahorro al sector inmobiliario, mediante el recurso a esta figura, y no se puede asegurar que las ventajas fiscales compensarán el posible minusvalor de los activos en el futuro.

### 3.2. Beneficiarios de la ley. ¿los inversores? ¿las inmobiliarias?

Oficialmente, los beneficiarios son los inversores (o como se diría desde una óptica anti-globalizadora, los especuladores).



Varias son las bondades que el legislador atribuye a las SOCIMIs:

- Teóricamente la regulación de la figura va dirigida a pequeños y medianos accionistas, que con cuantías individualmente modestas pueden acceder al mercado inmobiliario, aunque nada excluye las típicas maniobras de los intermediarios al estilo que se ven y –lo que produce tribulación– se consienten en las SICAVs. La idea teóricamente es ofrecer a los inversores el participar en un portfolio diversificado, permitiendo repartir y distribuir costes entre todos. Se trataría de una alternativa a la tradicional inversión bursátil, claro está que mirando la reciente revalorización de las bolsas que se cortó abruptamente a finales de 2007. La diversificación desde luego puede existir, lo que sucede es que el mercado inmobiliario está muy controlado y en él no hay grandes estridencias originadas en ineficiencias a salvo los amplios costes de transacción que se generan por la fiscalidad normal de transmisión de derechos reales sobre inmuebles, original del promotor y subsiguientes.
- Tal y como ha quedado indicado, el aseguramiento de que el inversor debe obtener una rentabilidad estable de su inversión en el capital de las SOCIMIs se consigue haciendo obligatoria la distribución de beneficios a sus accionistas. Se evita el escándalo que se ha producido por la connivencia entre regulador y entidades bancarias respecto de algunos fondos inmobiliarios, no ya sobre beneficios, sino siquiera respecto del principal depositado.
- En las SOCIMIs sólo puede haber un tipo de acciones (ex art.5.3), lo que evita las maniobras que originan las preferentes y desde luego es un punto positivo.
- También nos parece positivo que se permita la transformación de las SOCIMIs en instituciones de inversión colectiva inmobiliaria y viceversa.
- Teóricamente, en el régimen de la SOCIMI se une la garantía para el inversor –garantía jurídica de liquidez, no de resultados económicos ni de nada más, basta lo visto de finales de 2007 hasta ahora– de que la figura característica cotizará en mercados regulados, que se suponen transparentes. De hecho, el índice europeo EPRA (European Public Real Estate Association, [www.epra.com](http://www.epra.com)) está fundamentalmente compuesto por REITs , y desde 2011 los REITs americanos se incorporan al índice de base más amplia en términos de capitalización existente en el mundo, el S&P. En la página de la equivalente americana a la EPRA europea, [www.reit.com](http://www.reit.com), se accede directamente a la cotización de RETIS sobre hipotecas, *equity*, y a los globales.

Cuando un inversor contrata un fondo inmobiliario cerrado sabe a lo que va, pero respecto de los abiertos puede haber problemas cuando hay muchas peticiones de reembolso, tal y como ha sucedido recientemente con los fondos inmobiliarios generalistas. Lo que se suele hacer para desincentivar dichas peticiones es incluir comisiones, o, alternativamente, incluir en la cartera renta variable que pueda ser utilizada como activo fácilmente realizable (siquiera a pérdida), pero en estos fondos a la liquidez suele hacerle comparsa la menor rentabilidad, por las menores capacidades de planificación que tienen los gestores.

Aquí como en todo se tendría que aplicar el *caveat* "rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras", pues las SOCIMIs auguran una mayor volatilidad de la inversión al tratarse de figuras que cotizan.

De la aplicación de la Ley del Mercado de Valores resulta que el porcentaje mínimo del capital social admitido a cotización en una bolsa española será el 25 por 100, porcentaje que puede variar en otros mercados (admisibles ex art.4) según los criterios de cada regulador nacional.

La posibilidad de constituir SOCIMIs de SOCIMIs (art.1.b y c) ya antes comentada en sí no es ni positiva ni negativa. La escasa diversificación y amplia concentración vertical de la estructura económica española –nos hace prever que el instrumento será utilizado por los bancos comerciales y cajas, que son los más afectados por la situación actual y tienen una amplia cartera de inmuebles susceptibles de depreciación –de hecho los test de estrés incluyen diversos escenarios en los que una de las variables que cambia es la mayor o menor depreciación posible, junto a otras magnitudes como el desempleo–, y pasará a segundo plano la idea inicial de canalizar fondos de inversionistas privados. Hace algunos años cuando se discutía la incorporación de Rumanía a la Unión Europea se



ponía como ejemplo del retraso del país el que estuviese controlado por 20 familias. Basta analizar someramente el cruce de participaciones en las cotizadas del IBEX para comprobar que la situación no es muy diversa en España, y los pequeños accionistas han ido en retroceso en la última década.

De la combinación de lo previsto en los arts.2.1.b y c con una legislación de REITs de otro país de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo puede resultar que haya una SOCIMI residente en España participada a 100 por 100 por otra u otras no residentes que no coticen aquí. El supuesto tendría cobertura en la segunda frase del art.4, que establece que la obligación de negociación en un mercado regulado "se exigirá a las participaciones representativas del capital de las entidades no residentes a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 2 de esta ley". En este caso, de la combinación del art.2.1a, 2.1.b y 2.1.c primer y segundo párrafo se deduce que no pueden llevar a cabo actividades de promoción, con lo que su objeto social se circunscribirá al alquiler de inmuebles, además de que "no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades ni realizar promoción de bienes inmuebles." Este es un añadido en el trámite parlamentario que no aparecía en el borrador de noviembre de 2008.

Pero lo cierto es que ya ha habido voces que han asegurado que la relativa urgencia con la que ha salido la ley –sin embargo, paradójicamente y en contra de lo que se suele decir, no hemos estado tantos años esperándola porque en nuestro entorno europeo la mayoría de las figuras equivalentes se han regulado entre 2003 y 2007, si bien ya varios grupos inmobiliarios españoles habían utilizado intensivamente las SIICs francesas– ha sido resultado de la presión del sector bancario, que precisa de mecanismos novedosos para dar salida a la cartera inmobiliaria que pesa cada vez más en sus balances y proponen como alternativa la creación de verdaderos parques públicos de vivienda en alquiler-. Desde luego, es significativo que el legislador sólo haya regulado los REITs de capital, que son aquellos que poseen y operan bienes inmuebles generadores de ingresos, y que desarrollan las actividades previstas en la Ley, como leasing y administración de alquileres con un pequeño porcentaje de promoción (para disimular). Pero ha dejado fuera otros tipos de REITs que existen en el Derecho comparado y que podrían ser competencia a la banca tradicional, los REITs de crédito hipotecario, que prestan dinero a los propietarios de inmuebles y agentes, y extienden créditos a través de la adquisición de préstamos asegurados con garantía real. Parece que al legislador lo traiciona el subconsciente.

Es también significativo que el debate público durante 2009 previo a la ley y su discusión han pasado desapercibidos al gran público porque no ha sido reflejado por la prensa ni generalista ni la económica, más interesada en sus anunciantes y en medidas de *gran alcance y calado* como la de los 400 euros ya por cierto defenestrada. Es evidente que es una herramienta útil para que las entidades bancarias saquen de sus balances los inmuebles devaluados convirtiéndolos convenientemente en participaciones financieras que colocar al segmento minorista –sobre todo al que visita sus oficinas– e incluso a inversores institucionales, como sucede periódicamente con preferentes, estructurados etc, trasladándoles el problema. Además, si el inmueble está alquilado es productivo, y por tanto no hay que proceder a su dotación. Y, por si fuera poco, es más fácil "colocar" las promociones enteras que entrar en el menudeo de inmuebles a particulares, lo que siempre supone unos mayores costes de transacción y para lo que hace falta personal retribuido.

Es evidente que el porcentaje del 80 por 100 de inversión de las SOCIMIs del que habla el art.3.1 se va a cubrir sobre inmuebles existentes, nadie en su sano juicio invertirá en terrenos urbanizables respecto de los que hoy no se sabe su valor, a no ser que estén notoriamente descontados en el mercado, y ello, de nuevo, en un momento en el que simplemente no hay mercado.

El apalancamiento de hasta el 70 por 100 –en los borradores que circularon el límite estaba en el 60 por 100– se ha hecho con el objeto de que se pueda aplicar el régimen fiscal de estas sociedades a entidades que estén realizando las operaciones necesarias para adaptarse a los requisitos exigidos, a condición de que los cumpla en el plazo de dos años.

Sin embargo, a pesar de esa generosidad en la admisión de deuda, la situación contable que atraviesan las inmobiliarias tradicionales cotizadas españolas actuales hace que no encajen en la SOCIMI, pues los datos registrados arrojan que exceden el 20 por 100 máximo que sería preciso en promociones para que cualificasen como esta figura, y por tanto sería preciso fusionarlas o reestructurarlas, sacando las viviendas que no van a ser vendidas para ser destinadas a alquiler, dada la incompatibilidad del régimen fiscal de las SOCIMIs con el de consolidación fiscal. Por ello, las inmobiliarias que quieran acogerse al nuevo régimen han de sufrir una profunda reestructuración, lo

que conlleva siempre unos costes amplios, posibles OPAs etc. Además, llegado el caso, el elevado nivel de deuda no es compatible con la distribución obligatoria de prácticamente todos los beneficios. La posible ventaja es que no hay que ajustar en el balance la depreciación de los inmuebles, que probablemente se vea aumentada en el futuro próximo a medida que la crisis vaya profundizándose.

La patronal inmobiliaria en la fase de discusión del proyecto de Ley de SOCIMIs intentó defender que la tenencia de patrimonio y la promoción son dos negocios complementarios, y por tanto que el porcentaje de promoción mínimo admitido para que las sociedades pudieran acogerse al régimen de las SOCIMIs debería ser más generoso, porque la promoción residencial era la actividad principal que mantenía la competitividad de las empresas inmobiliarias (vid. *amplius*, *SOCIMIs: El REIT español en el punto de mira del sector inmobiliario*, Metrovacesa, enero 2009). Mientras que el *cash-flow* de la gestión es bajo y recurrente, el de la promoción es alto y cíclico; la gestión patrimonial requiere un uso intensivo de capital, mientras que la promoción se caracteriza por un uso poco intensivo; la gestión tiene un perfil de bajo riesgo, la promoción implica asumir mayores riesgos; la rentabilidad es baja pero recurrente en la gestión, mientras que es alta y cíclica en la promoción; finalmente, en la gestión patrimonial hay mucha competencia, lo que no sucede (y menos acontecerá cuando la crisis opere la limpieza que se espera) en la promoción. No hace falta decir que los estrictos límites a la promoción perjudican a las inmobiliarias, pero no existen respecto de los bancos, que no promueven nada, aunque se han visto salpicados indirectamente al ir recibiendo la creciente bolsa de inmuebles sin comprador susceptibles de ser alquilados, lo que es otro argumento para identificar los verdaderos destinatarios finales de la figura.

De igual suerte, las empresas inmobiliarias alegaron a la redacción del borrador que los requisitos generales de la figura eran —y son— excesivamente complejos, y además había —y hay— que mantenerlos en todo momento, con lo que el negocio tendría una rigidez excesiva y poca flexibilidad y maniobrabilidad. En particular, el requisito de los 7 años se consideró que se introdujo más pensando en aproximarse a las otras figuras que hemos comentado, las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria, pero las compañías inmobiliarias invocaron que no se puede diferenciar entre gestión activa de una empresa y pasiva de un fondo.

El coeficiente de diversificación ha sido otro punto en el que las inmobiliarias han sido críticas, porque estas empresas han entendido que dicho indicador se ha de medir en el consolidado del grupo, mientras que en el sistema propuesto puedes tener que crear varias SOCIMIs y dividir el negocio. De igual suerte, las inmobiliarias se opusieron frontalmente a las exigencias de llevanza de la contabilidad —por cada inmueble— previstas en el borrador y que también pasaron a la Ley, alegando excesivos costes en la práctica.

Desde la patronal inmobiliaria también se criticó al proyecto porque parecía escaso el *ratio* máximo de endeudamiento (en el proyecto era el 60 por 100 como ha quedado indicado), estimando que dicho *ratio* limitaba las posibilidades de crecimiento de la compañía —*relata refero*— y que el mismo depende en cada caso del momento y las circunstancias del mercado. En este sentido se puede decir que las inmobiliarias eran proféticas respecto de lo que sucedería durante 2009, en el que se han convertido en las empresas campeonas en pasivo, y sólo están sobreviviendo las que han podido refinanciar con los bancos a cambio de ceder prácticamente su control, lo que por cierto no se antoja empresarialmente sostenible.

La patronal, siempre atenta a encontrar un nicho en el mercado, también criticó durante el proceso legislativo que no se detallase más qué tipo de inmuebles podían encajar en la norma. Así, por ejemplo, la gestión de aparcamientos, las concesiones administrativas, etc. De igual suerte —y el asunto es importante porque muchas inmobiliarias reciben ingresos por estas actividades— se criticó la falta de concreción de las actividades accesorias permitidas (gestión de comunidades, actividades de mantenimiento y limpieza de comunidades, gestión de centros comerciales...).

Los recientes escándalos financieros de los fondos inmobiliarios en nuestro país —en realidad ya antes había pasado en Alemania, y no es más que no atender a los reembolsos solicitados—, a pesar de lo poco que han trascendido en la prensa oficial que sigue confiando en sus anunciantes, han puesto de relieve entre otras cosas la falta de control de los inversores sobre su inversión, a salvo las ventanas para rescatar el capital, —y la cadencia inicial que suele ser de tres años durante los cuales no se recibe nada— si bien no es lo mismo un fondo inmobiliario abierto que uno cerrado. Las SOCIMIs son sociedades, con lo cual tendencialmente durarán más que los fondos normales que suelen estar operativos unos 7 años, aunque también se vehiculizan como sociedades. Los fondos



abiertos tienen cierta liquidez, aunque para garantizar dicha circunstancia normalmente poseen renta variable. A diferencia de los fondos, las inversiones en las SOCIMIs deben ser líquidas en cuanto cotizan en mercados regulados. En el proceso legislativo se discutió si hacer obligatoria la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), lo que hubiera supuesto según algunos autores más flexibilidad en la figura y menos costes operativos, pero finalmente el art.4 de la Ley habla de que "las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo."

Ahora bien, las SOCIMIs sí pueden invertir en acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de Instituciones de Inversión Colectiva. Dicho art.35 establece en su apartado 1 que "Las IIC inmobiliarias reguladas en esta Ley son aquellas de carácter no financiero que tengan por objeto principal la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.". Y en su apartado 2 se lee lo siguiente: "Las IIC inmobiliaria invertirán su activo en bienes inmuebles, que podrán adquirir en sus distintas fases de construcción, pudiendo compatibilizarlo, de acuerdo con las limitaciones que se establezcan reglamentariamente, con la inversión de una parte de su activo en valores negociados en mercados secundarios." Las IIC tienen una serie de requisitos legales importantes también, a saber, 3 millones de capital mínimo (pero 100 partícipes), aunque no hay previsiones sobre el origen de las rentas; y también 3 años de mantenimiento del alquiler, si bien la distribución de dividendos es libre, no obligatoria como en el caso de la SOCIMI.

En último lugar, se dice en la Exposición de Motivos que las SOCIMIs tendrán una mejor gestión profesional. Bien, sobre la bondad de la "gestión profesional" nos parece mejor no hacer ningún comentario, visto lo visto en el mercado de valores tradicional y entre los gestores de fondos. Sin embargo, sí es verdad que se puede generar un negocio que aunque no tenga las rentabilidades altas que han existido en el pasado, sí puede ser más o menos estable y recurrente. Para ello es preciso conocer la legislación básica que se le aplica al sector inmobiliario, e incluso urbanístico, con lo que evidentemente es preciso un asesoramiento.

### 3.3. Aciertos objetivos de la ley

Pero no todo en la regulación de las SOCIMIs ha sido objeto de crítica. La norma tiene importantes aspectos positivos, y da la impresión de que muchas de las críticas son excesivamente parciales. De hecho hasta se ha alegado el que el propio acrónimo, *soci-mi* sea un epitomé del individualismo.

También ha habido voces positivas. Así, por ejemplo, durante las Jornadas sobre las SOCIMIs organizadas en Madrid por la Fundación Universidad-Empresa de la Universidad Autónoma de Madrid, y patrocinadas por la tasadora Tinsa, se calificó la regulación de "atractiva pero insuficiente".

Así, es muy positivo que se incluyese en el trámite parlamentario como objeto social la rehabilitación de viviendas (art.1.a), –lo que no estaba en el borrador de diciembre de 2008–, y que es un posible yacimiento de empleo para el sector, dado que el parque de viviendas nuevas parece de difícil absorción en la actual coyuntura. El que la idea de la rehabilitación no es marginal lo demuestra que la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> impone al Gobierno que dicte una norma reglamentaria, previo acuerdo con las Comunidades Autónomas, que precise el alcance del término obras análogas a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 20.1.22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, con la finalidad de ampliar el ámbito objetivo del concepto de rehabilitación de vivienda a efectos de la aplicación del referido tributo. Dicho precepto ha sido modificado por el artículo 2 del Real-Decreto Ley 6/2010 de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo. Dicha norma permite la aplicación del tipo impositivo reducido del IVA para todo tipo de obras de mejora y rehabilitación de la vivienda realizadas hasta el 31 de diciembre de 2012, además de ampliar el concepto de rehabilitación estructural a efectos del impuesto, a través de una definición de obras análogas y conexas a las estructurales, que implica reducir los costes fiscales asociados a la actividad de rehabilitación.

La amplia redacción del objeto social permite incluir entre los inmuebles que pueden ser explotados por las SOCIMIs a las residencias de tercera edad, que son una obvia necesidad futura a la que tendrá que atender la iniciativa privada en el contexto en el que entramos de empobrecimiento

generalizado de las arcas públicas y en el que, por ejemplo, ya se está discutiendo si seguir adelante con la aplicación de la Ley de la Dependencia, o si, por el contrario, hay que ir echando el freno. De todas formas, el efecto perverso de la Ley de Dependencia está siendo que las familias retiran a los dependientes de las residencias y los realojan en las casas para tener derecho a cobrar las ayudas.

Como ha quedado indicado antes, las SOCIMIs son una alternativa a los fondos inmobiliarios, cuyo nudo gordiano precisamente ha sido su falta de liquidez, lo que técnicamente es más difícil que acontezca en la SOCIMI cotizada. Otra diferencia frente a los fondos es que el mínimo de entrada es solamente 1 acción, a diferencia de la normal exigencia en el fondo de un capital mínimo.

También nos parece que el régimen fiscal finalmente aprobado es bueno desde el punto de vista de la recaudación pública. La tendencia a excluir completamente de tributación los dividendos siguiendo lo que sucede en el Derecho comparado hubiera sido excesiva e insolidaria en la actual situación. El tipo de gravamen es el 19 por 100, modificado por Ley 26/2009 de 23 de diciembre, desde luego menor que el 30 por 100 normal, pero mucho más alto de lo que sucede con figuras equivalentes de REITs en los países de nuestro entorno, en algunos de los cuales el alquiler a través de estas sociedades está hasta exento. De hecho en el primer borrador que se manejó las SOCIMIs estaban exentas de tributación si el 90 por 100 al menos de sus ingresos provenía del alquiler y el 90 por 100 de los beneficios se distribuyesen, aunque eran los socios los que tributaban al 18 por 100. El paso por las Cámaras alteró la versión inicial, que en su prístina formulación se asemejaba más a lo que sucede en el Derecho comparado.

Al legislador se le ve el plumero cuando incluimos el elemento extranjero. En particular, respecto de los inmuebles en el extranjero a efectos de balance, que "deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal" (art.3.1 último párrafo). Pero de modo más general, véase también el art.2.2: "Las entidades no residentes a que se refiere el apartado anterior deben ser residentes en países o territorios con los que exista efectivo intercambio de información tributaria, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal. Los bienes inmuebles situados en el extranjero de las entidades no residentes a que se refiere la letra b del apartado anterior deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español." O el art.10.1.c en relación al régimen fiscal especial de los socios.

En el proceso legislativo las inmobiliarias también criticaron al entonces proyecto de ley por entender que la regulación iba a ser un obstáculo a la expansión internacional de las entidades mercantiles españolas, que ya habían hecho uso de las figuras equivalentes francesas, y sobre todo iba a perjudicar la canalización de inversiones extranjeras, lo que contrastaba con la regulación de los REITs en el Derecho comparado, donde no aparecen las estrictas exigencias que impone la Ley española. Respecto de nuestras inversiones fuera para que sigan cualificando, sólo es posible que sea en REITS o en sociedades equivalentes a las SOCIMIs, no pudiendo ser directamente en inmuebles. Respecto de las extranjeras, han de provenir igualmente de REITS.

Ciertamente es difícil que donde no hay mercado o incluso donde el mercado es deprimido haya especulación al *mos pasapiserus* que hemos visto en los años dorados del boom inmobiliario. De todas formas, no está de más el art.3.3. Es cierto que en contexto de las conversiones de otras sociedades en SOCIMIs hay que tener en cuenta que la Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup> limita la exigencia del plazo de 3 años de arrendamiento: "Hasta el 31 de diciembre de 2010, el período de arrendamiento de tres años previsto en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley será de dos o de un año para aquellos bienes inmuebles que hubieran permanecido en el activo de la sociedad y hubieran estado arrendados u ofrecidos en arrendamiento en los cinco o diez años anteriores, respectivamente, a la fecha de la opción por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley." Como ha quedado indicado, existe una exigencia respecto del tiempo de arrendamiento, prevista en el art.3.3: "Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. Tratándose de bienes inmuebles que hayan sido promovidos por la sociedad, el plazo será de siete años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año."

La creación de las SOCIMIs puede rebajar el trabajo de las tradicionales tasadoras, facilitando la valoración de los inmuebles, que dada su naturaleza de bien único, suelen llevar pareja una



cierta incertidumbre sobre su valor. Ahora se supone que el precio de la cartera de inmuebles se identificará con el valor total de las acciones.

También nos parece un acierto la llamada presunción de motivo económico válido, del art.12.3 de la Ley 11/2009, dados los innumerables conflictos interpretativos que dicho concepto genera en la práctica a efectos de la aplicación del Régimen Especial del Impuesto sobre Sociedades del Capítulo VIII del Título VII: "A los efectos de lo establecido en el apartado 2 del artículo 96 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se presumirá que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII de dicho Texto Refundido, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI regulado en la presente Ley, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes." Lo normal ante la inseguridad jurídica que rodea la motivación que busca conseguir la neutralidad fiscal, es presentar consulta vinculante a la Administración, aquí parece que no hace falta.

### **3.4. Aspectos mejorables de la ley**

Obviamente, dependiendo de los objetivos que se persigan, y del lado que se esté, así se pueden observar unas u otras carencias. Pero parece obvio que hay algo que falta a todas luces. El exceso del parque inmobiliario existe tanto en vivienda como en oficinas, pero tal vez hubiera sido positivo una referencia especial a las primeras, discriminándolas más positivamente, pues no olvidemos que la Constitución reconoce el Derecho a la vivienda. Así podría haberse defendido mejor que la Ley tiene algún valor social redentor. De hecho, se da la circunstancia de que los fondos de inversión inmobiliaria tenían la obligación de invertir la mitad de su activo en viviendas para poder tributar al 1 por 100 en el IS, pues así lo establecía la antigua redacción del primer párrafo del artículo 28.5,c) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades: "c) Las sociedades de inversión inmobiliaria y los fondos de inversión inmobiliaria regulados en la citada Ley, distintos de los previstos en la letra d) siguiente, siempre que el número de accionistas o partícipes requerido sea, como mínimo, el previsto en los artículos 5.4 y 9.4 de dicha Ley y que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto exclusivo la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento y, además, las viviendas, las residencias estudiantiles y las residencias de la tercera edad, en los términos que reglamentariamente se establezcan, representen conjuntamente, de forma directa o indirecta, al menos, el 50 por 100 del total del activo." Sin embargo, tras la modificación operada por la Disposición Final Primera de la Ley de SOCIMIs, el texto actual ya no es tan protector respecto de la vivienda, pues la exigencia del porcentaje ha desaparecido, lo que nos parece criticable. Este es el vigente texto del dicho primer párrafo: " c) Las sociedades de inversión inmobiliaria y los fondos de inversión inmobiliaria regulados en la citada Ley, distintos de los previstos en la letra d) siguiente, siempre que el número de accionistas o partícipes requerido sea, como mínimo, el previsto en los artículos 5.4 y 9.4 de dicha Ley y que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto exclusivo la inversión en cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento." Además se añadió un cuarto párrafo al artículo 28.5,c) del precitado Texto Refundido que dice lo siguiente: " Lo establecido en esta letra c) está condicionado a que los estatutos de la entidad prevean la no distribución de dividendos".

Esa eliminación es contradictoria con las mejoras incluidas en el nuevo apartado 22 del artículo 45.I.B del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, contenida en la Disposición Final Segunda de la Ley de SOCIMIs, la exención en la modalidad operaciones societarias de dicho impuesto para las operaciones de constitución y aumento de capital en dichas sociedades, así como la bonificación del 95 por 100 de la cuota de dicho impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009. Tan sólo queda en la Ley la previsión del art.9.1 segundo párrafo: "No obstante, estarán exentas en el 20 por 100 las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas siempre que más del 50 por 100 del activo de la sociedad, determinado según sus balances individuales en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley, esté formado por viviendas."

No hay que olvidar la previsión contenida en el artículo 2.6 de la Ley de SOCIMIs que dispone que "junto a la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada período impositivo." En cambio, en el anteproyecto el porcentaje era sólo el 15 por 100. Igualmente se reduce del 85 por 100 al 80 por 100 el porcentaje obligatorio de inversión en inmuebles y activos equivalentes, en el artículo 3.1 anteriormente mencionado.

Se ha criticado, igualmente, que las SOCIMIs no puedan cotizar en el MAB, teniendo en mente empresas en expansión de menor tamaño –el mínimo de las SOCIMIs es 15 millones, por lo que encajarían bien–, y en el que cotizan desde el 2006 las SICAVs, con las que es frecuente compararlas. Dicho mercado supondría mayor flexibilidad y menores costes, y a cambio sólo exige tener el capital completamente desembolsado, libre transmisibilidad de acciones, cuentas auditadas y un *free float* mínimo de 2 millones €.

De todas formas, la promoción del alquiler también pasa por una limpieza de los desequilibrios ínsitos en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. Es imposible que únicamente una reforma fiscal pueda tener un efecto sistémico sobre una institución que básicamente es sustantiva. Ya se ha dado un paso con el deshaucio *express*, pero hay que dar algunos pasos más para liberar lo que ahora es un sinalagma escorado hacia el inquilino.

Igualmente queremos indicar que se ha debatido el que las SOCIMIs no puedan invertir en otras sociedades, que no puedan tener filiales ni socios que a su vez no sean SOCIMIs o REITs.

Finalmente, nos parece que también se podría haber distinguido entre inmuebles en zona de demanda de primera vivienda de aquellos de costas o recreacionales, porque tienen perfiles distintos. De hecho los más importantes son los primeros, mientras que las segundas residencias aparecen en todas las quinielas de depreciación futura, y sin embargo podrían ser sitios ideales para residencias de tercera edad.





## CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN FISCAL DE LOS *REAL ESTATE INVESTMENT TRUST* EN DERECHO COMPARADO

### 1. INTRODUCCIÓN

El establecimiento de regímenes fiscales especiales para los *Real Estate Investment Trust* se ha puesto de moda en la Unión Europea sobre todo tras la introducción en Francia en 2003 del llamado régimen de las *Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC)*. Los REITs nacieron en Estados Unidos en 1960 como sociedades fiduciarias de inversión inmobiliaria que cotizan en Bolsa. La normativa fiscal en este último país es muy favorable para los REITs, porque se establece la exención del impuesto federal sobre sus rentas y ganancias de capital siempre que los dividendos se distribuyan a los accionistas en un porcentaje no inferior al 90 por 100.

Hasta diciembre de 2006 sólo cinco países de la Unión Europea (Bélgica, Francia, Grecia, Holanda y Turquía) habían regulado en su derecho figuras similares a los REITs norteamericanos. A partir de 2007 se introducen los REITs en Alemania, España, Italia y el Reino Unido, entre otros países. En este trabajo vamos a examinar el régimen fiscal de los REITs en algunos de los países que han sido pioneros y que acabamos de citar y en otros que lo han establecido más recientemente. En concreto, analizaremos el régimen vigente en:

- Bélgica, que ha creado las llamadas *Sociétés d'investissement à capital fixe en immobilière (SICAFIs)*.
- Francia, que aplica desde 2003 un régimen fiscal especial a las *Sociétés d'investissement immobiliers cotées (SIIC)*.
- Alemania, que aprobó el 1 de junio de 2007 pero con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2007 el régimen fiscal especial de los *Real Estate Investment Trusts (GREITs)*
- Luxemburgo, que ha establecido dos modalidades de REIT: los *Fonds commun de placement (FCPs)* y las *Sociétés d'investissement à capital variable/fix (SICAV/Fs)*.
- Holanda, que ha regulado los *Beleggingsinstelling (Bis)*.
- Reino Unido, que puso en marcha en 2007 el régimen de los *Real Estate Investment Trust (REIT)*.
- España, que ha introducido las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (*SOCIMI*).

Junto a estos regímenes especiales para la inversión en inmuebles, también existen en otros países disposiciones específicas que gravan de manera distinta y generalmente con tipos impositivos más bajos que los aplicados al resto de personas jurídicas las inversiones que se realizan en este tipo de bienes. Dentro de este grupo estarían:

- Austria, que tiene establecido ciertas especialidades para los *Immobilien Investmentfonds (IIFs)*.
- Alemania, donde existe un tratamiento especial para los *Sondervermögen*, que se asimilan bastante a los REITs.
- Italia, donde están previstos los denominados *Fondi di investimento immobiliare*.

En España antes de la introducción del régimen de las SOCIMI existían determinadas especialidades para las llamadas *Sociedades de Inversión Inmobiliaria* y para los *Fondos de Inversión Inmobiliaria*.

En las páginas que siguen vamos a analizar el régimen fiscal de las modalidades de REIT existentes en la actualidad en los precitados países de la Unión Europea, con el fin de llegar a conclusiones sobre la situación en la que se encuentra España tras la introducción del régimen de las SOCIMI.



## 2. BÉLGICA: SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT À CAPITAL FIXE EN IMMOBILIÈRE

Las *Sociétés d'investissement à capital fixe en immobilière (SICAFs)* gozan de un régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades que se aplica en Bélgica. A efectos de este tributo, siempre y cuando se constituyan cumpliendo los requisitos exigidos legalmente en relación con sus inversiones, préstamos y distribución de beneficios, tendrán la consideración de entidades residentes en Bélgica y por tanto se les aplicarán las previsiones contenidas en los tratados de doble imposición.

Las ganancias de capital obtenidas por estas entidades quedan libres de tributación, siempre y cuando sean reinvertidas en el plazo de cuatro años. Si se trata de ganancias de capital que deriven de una reorganización (por ejemplo de una fusión) están gravadas por un tipo de gravamen del 16,995 por 100.

Este es básicamente el régimen fiscal especial que se aplica a las *SICAFs* en el Impuesto sobre Sociedades. Hay que tener en cuenta que dicho régimen especial no se aplica a los impuestos locales sobre la renta que existen en Bélgica. En efecto, las *SICAFs* están sujetas a un impuesto anual del 0,08 por 100 del valor de sus existencias a final de año.

Por otra parte, las *SICAFs* también están sujetas al impuesto sobre los inmuebles que se exige en Bélgica.

Dependiendo de donde se encuentren ubicados los inmuebles las transmisiones de este tipo de bienes quedarán sujetas a un tipo del 10 por 100 o del 12,5 por 100 en concepto de Impuesto sobre Transmisiones (*Real estate transfer tax*). En el caso de las *SICAFs* puede aplicarse un tipo reducido del 5 por 100 en lugar del 10 por 100 o del 12,5 por 100 antes citados. Si la compra del inmueble está sujeta al IVA no se exigirá este Impuesto sobre Transmisiones.

Los dividendos percibidos por los socios o accionistas de estas entidades que sean sociedades y las ganancias de capital realizadas están gravados al tipo del 33,99 por 100. De todos modos, sería posible si se cumplen los requisitos exigidos eludir esta tributación en el caso de que se aplicase el régimen belga de exención para la participación en dividendos, que consiste en una deducción del 95 por 100 para los dividendos y la exención de las ganancias de capital.

Si se trata de socios personas físicas se aplica un impuesto del 15 por 100 sobre los dividendos. Las ganancias de capital en estos casos no se gravan salvo que la Administración belga sea capaz de demostrar que la ganancia de capital no se realizó en el marco de la gestión normal de propiedades particulares.

Los dividendos distribuidos por la *SICAF* a sus socios están exentos del *withholding tax* si la entidad invierte más de un 60 por 100 de sus activos en bienes inmuebles. A efectos de la aplicación de esta exención, los inmuebles deben estar situados en Bélgica y ser usados como *private accommodation*. En caso contrario el dividendo será gravado con un impuesto del 15 por 100.

En el supuesto de dividendos distribuidos a socios no residentes en Bélgica tanto si son personas físicas como si se trata de personas jurídicas se aplica también la exención del *withholding tax* si la entidad invierte más de un 60 por 100 de sus activos en bienes inmuebles. Para que resulte de aplicación esta exención se exige también que los inmuebles se encuentren situados en Bélgica y sean usados como *private accommodation*. En caso contrario, de nuevo, el dividendo será gravado con un impuesto del 15 por 100.

Tratándose de socios personas jurídicas que no residan en Bélgica no se gravarán las ganancias de capital.

## 3. FRANCIA: SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS COTÉES

La norma que introdujo los *REIT* en Francia fue el artículo 11 de la Loi de Finances (Loi 2002-1575, de 30 de diciembre de 2002). En la actualidad su régimen fiscal se encuentra regulado

en los artículos 208 C, 208 C bis, 208 C ter y 219 IV del *Códe Français des Impôts*. Con posterioridad, su régimen ha sido modificado por todas las Leyes de Presupuestos aprobadas desde 2004 hasta 2009.

Se trata de un régimen opcional para las sociedades matrices con inversiones en inmuebles pudiendo éstas optar por su aplicación durante los primeros cuatro meses del año, presuponiendo que el régimen de las *Sociétés d'investissement immobiliers cotées* (en adelante *SII*Cs) se les aplicase por primera vez. La comunicación de esta opción debe remitirse a la Administración tributaria competente por la sociedad matriz incluyendo una lista de las filiales que también suscriben la opción. Esta lista debe actualizarse anualmente con ocasión de la presentación de la declaración anual del Impuesto sobre Sociedades. La elección es irrevocable. Una vez realizada, las sociedades que hayan optado por el mismo no podrán no aplicar este régimen.

Si se opta por no continuar aplicando este régimen especial la principal consecuencia de naturaleza fiscal será la imposición inmediata para la entidad de las plusvalías latentes a un tipo reducido del 19 por 100 en el Impuesto sobre Sociedades.

La sociedad matriz debe ser una sociedad anónima u otro tipo de persona jurídica con el capital dividido en acciones (sociedad en comandita por acciones, por ejemplo). El capital social de la sociedad debe ser como mínimo igual a 15 millones de euros.

Con efectos desde el 1 de enero de 2007 se han establecido nuevos requisitos que se exigen a los accionistas de estas sociedades. Así, ningún inversor puede ser titular de más del 60 por 100 del capital social y de los derechos de voto. Con el fin de adaptarse a esta nueva exigencia se concedió un plazo de tres años a las sociedades existentes. Tras la finalización de este plazo el 31 de diciembre de 2009 en la actualidad este requisito deben cumplirlo todas las *SII*Cs. La superación de este último límite a lo largo del ejercicio implica la pérdida automática del régimen fiscal especial que estamos comentando durante dicho ejercicio, siempre y cuando la situación no sea regularizada antes de la finalización del mismo. Si no se realiza esta regularización y se produce la salida definitiva del régimen la normativa vigente establece que las *SII*Cs estarán sujetas a un tipo complementario en el Impuesto sobre Sociedades que se aplicará sobre las plusvalías que han disfrutado del tipo reducido del 19 por 100 antes mencionado.

Hasta finales de 2009 uno de los requisitos que se exigían a la sociedad matriz para su consideración como *SII*C era que la misma debía cotizar en una bolsa francesa. Esto no impedía que las *SII*Cs francesas cotizasen también en otras bolsas internacionales, si bien suponía una importante limitación para que sociedades de otros países de la Unión Europea pudieran beneficiarse del régimen aplicable a este tipo de entidades. Pues bien, de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 2009-1674, de 30 de diciembre de 2009, desde el 1 de enero de 2010, el requisito que se exige es distinto y en concreto, la sociedad debe cotizar en cualquier mercado regulado de la Unión Europea respetando lo previsto en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, relativa a los mercados de instrumentos financieros, por la que se modifican las Directivas 85/611/CEE y 93/6/CEE del Consejo y la Directiva 2000/12/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se deroga la Directiva 93/22/CEE del Consejo.

Por otra parte, para que resulte de aplicación este régimen la principal actividad de la sociedad debe ser la adquisición de la propiedad y/o la construcción de inmuebles con la finalidad de arrendarlos o la participación en sociedades que tengan por objeto dicha actividad. Las sociedades en las que inviertan las *SII*Cs también deben perseguir estos fines. No obstante lo anterior, se admite la posibilidad del ejercicio de una actividad distinta manteniendo el ventajoso régimen fiscal previsto para estas entidades, siempre y cuando la misma tenga un carácter accesorio.

Otro requisito que se exige a este tipo de sociedades es que al menos el 85 por 100 de los beneficios exentos deben ser distribuidos antes de la finalización del año siguiente a aquél en que hayan sido generados. Además, al menos el 50 por 100 de las ganancias de capital resultantes de la venta de derechos relativos a contratos de leasing, propiedades, acciones de *partnerships* o acciones de filiales que hayan optado por el régimen de las *SII*Cs, deben ser distribuidos antes de la finalización del segundo año siguiente a aquél en que hayan sido realizadas.

Junto a lo anterior, es requisito necesario que el 100 por 100 de los dividendos pagados por las filiales que hayan optado por este régimen fiscal sea distribuido antes de la finalización del año en el que hayan sido declarados.



Para el caso de incumplimiento de estos requisitos se prevén importantes sanciones. Así, si la compañía matriz o una filial que ha optado por el régimen de las *SIICs* no cumplen estos mínimos de distribución obligatorios, la exención de beneficios y ganancias será denegada respecto del año en el que no se cumpla esa obligación de distribución. Si la Administración tributaria iniciara actuaciones de inspección y replantease la aplicación de la exención de beneficios y ganancias, esa cantidad discutida será completamente gravable porque no habría sido distribuida a su debido tiempo.

La Ley de Presupuestos para 2009 introdujo importantes novedades en el régimen sancionador de las *SIICs*. Así, en primer lugar, estableció que los ingresos no distribuidos que se corresponden con los beneficios exentos serán gravados al tipo impositivo estándar del Impuesto sobre Sociedades. En segundo término, dispuso que las plusvalías latentes acumuladas durante los años de aplicación de este régimen especial serán gravadas con un tipo del 25 por 100. Y en tercer término, se establece un mecanismo específico que se aplicará cuando la *SIIC* no cubra el porcentaje de participación del 60 por 100 antes mencionado.

Por lo que respecta al régimen fiscal de las *SIIC* conviene destacar que tanto la sociedad matriz como las filiales que sean residentes en este país y que hayan optado por el mismo están, en principio, sujetas al Impuesto sobre Sociedades francés. No obstante lo anterior, una parte importante de sus rentas estará exenta siempre y cuando se cumplan los requisitos antes comentados de distribución de beneficios. En primer lugar estarán exentas las rentas que deriven directa o indirectamente del arrendamiento de inmuebles o del subarrendamiento de ciertos inmuebles. Este régimen se aplica desde el 1 de enero de 2005. En segundo término, también están exentos los dividendos procedentes de filiales que han optado por el régimen de las *SIICs*. En tercer lugar, desde el 1 de enero de 2007 la sociedad matriz puede adquirir acciones de otra *SIIC* con el fin de beneficiarse de la exención del dividendo que le facilita esa otra *SIIC*. Para disfrutar de este beneficio la sociedad matriz debe poseer al menos el 5 por 100 del capital y de los derechos de voto de la otra *SIIC* y el 100 por 100 de los dividendos distribuidos antes del final del año en el que son concedidos.

También están exentas del Impuesto sobre Sociedades las ganancias de capital que procedan de la venta o disposición de propiedades usadas para las actividades de alquiler o de la disposición de la participación en *partnerships* cualificadas. Las ganancias de capital sólo se van a considerar exentas si la entidad adquirente no está relacionada con la vendedora. Se considera que dos entidades están relacionadas si una de las dos directa o indirectamente posee la mayoría del capital en acciones de la otra (o tiene de facto el control), o si las dos entidades están directa o indirectamente bajo el control de la misma sociedad.

De otro lado, desde el 1 de enero de 2007 las ventas directas de propiedades entre miembros de la misma *SIIC* o del mismo grupo, se podrán beneficiar de una exención siempre y cuando se cumplan determinadas condiciones.

Conviene recordar que los costes fiscales que corresponde soportar en Francia por las transmisiones de inmuebles son los siguientes:

- Derechos notariales por un importe igual al 0,825 por 100 del precio de transmisión del inmueble.
- *Land registration fees* por un importe igual al 0,1 por 100 del precio de transmisión.
- Dependiendo de la naturaleza del inmueble, o bien habrá que pagar el IVA con un tipo del 19,60 por 100 más un derecho de registro reducido igual al 0,715 por 100, o bien derechos de registro al tipo general del 5,09 por 100. De conformidad con lo previsto en el artículo 257-7 del Código Tributario francés el tipo general del IVA del 19,6 por 100 se aplica si la transmisión se ha producido antes de que hayan transcurrido 5 años desde la anterior transmisión. En cuanto a los derechos de registro, cuyo tipo general es como se acaba de indicar del 5,09 por 100, hay que decir que se aplican cuando los inmuebles fueron construidos hace más de 5 años y no se ha intentado la rehabilitación o reconstrucción de los mismos.

La adquisición de acciones o participaciones de matrices o filiales está sujeta en Francia al pago de los llamados derechos de registro siendo el tipo general de los mismos del 5 por 100.

En cuanto al régimen fiscal de los accionistas muy brevemente queremos indicar que si el accionista es una sociedad los dividendos y las ganancias de capital tributarán al tipo general del

33,33 por 100 (que será el 34,43 por 100 incluyendo los recargos). Este tipo se podrá reducir al 19 por 100 (o 19,627 por 100 incluyendo los recargos) si se trata de ganancias que procedan de acciones que se hayan poseído con una antigüedad de al menos dos años y se pueda considerar una participación cualificada (igual o superior al 5 por 100).

Si el accionista es una persona física los dividendos pagados y las ganancias de capital estarán sujetas al Impuesto sobre la Renta francés al tipo progresivo que corresponda, así como al tipo adicional del 12,1 por 100 en concepto de contribución social adicional. De todos modos, si las acciones se mantienen en el marco de lo que se llama un *plan d'épargne en actions (PEA)* los dividendos que procedan de estas acciones estarán exentos.

Desde el 1 de enero de 2006 los dividendos recibidos de las *SIICs* están sujetos al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que se aplicarán sobre el 60 por 100 de su importe. Además, estos dividendos se beneficiarán de una reducción/exención anual de 1.525€ en caso de contribuyentes solteros o 3.050€ en caso de contribuyentes casados.

## 4. ALEMANIA

La introducción de los *REITs* en Alemania con efectos retroactivos desde del 1 de enero de 2007 obligó a introducir cambios en diversas normas tributarias, entre ellas la Ley reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. A pesar de su juventud, el régimen fiscal de los *REITs* en Alemania ya ha sido modificado parcialmente por obra de la Ley de Reforma Fiscal de 2009 (*Jahrersteuergesetz*). Uno de los cambios más importantes que se han introducido es el hecho de que los accionistas podrán beneficiarse de la tributación privilegiada en general aplicable para los dividendos si tales dividendos derivan de rentas gravadas como beneficios de los *REITs* y se cumplen determinados requisitos adicionales.

El 10 de julio de 2007 la Administración tributaria publicó una guía administrativa conforme a la cual una vez registrado como *REIT* la sociedad en cuestión, la exención tributaria comenzaría desde el inicio del año de registro. En Alemania se exige la presentación de una solicitud ante el *Commercial Register* que analizará si se cumplen los requisitos para la inscripción como *REIT*, entre los que se encuentran los siguientes:

- Capital social mínimo de 15 millones de euros.
- Sede y domicilio de la sociedad en Alemania.
- Cotización en un mercado de valores.
- La forma social que debe adoptar la sociedad es lo que en derecho anglosajón se llama una *joint stock company (Aktiengesellschaft AG)*.
- Inclusión en su denominación de los términos *REIT-Aktiengesellschaft* o *Real Estate Investment Trust* o de las siglas *REIT*.

Con carácter previo al Registro se puede obtener el llamado status de Pre-*REIT*. Se trata de sociedades que no cumplen aún todos los requisitos exigidos para su constitución como *REITs* pero que pueden inscribirse en la Oficina Federal de la Administración Tributaria para disfrutar de algunos beneficios en materia sobre todo de impuestos de salida.

El régimen fiscal de los *REITs* en Alemania se caracteriza por la exención de todo tipo de rentas obtenidas por estas entidades con independencia de si proceden o no de bienes inmuebles. Esta exención sólo se aplica a la renta obtenida por el *REIT*. Por tanto, la renta obtenida por una filial del *REIT* sí está sujeta a tributación.

Igualmente también se establece una exención amplísima para las ganancias de capital obtenidas por los *REITs*. En principio, estas ganancias están exentas del Impuesto sobre Sociedades.

En cuanto a los dividendos distribuidos por filiales del *REIT* al propio *REIT* en principio están sujetas al *withholding tax* a un tipo del 25 por 100. No obstante, el *REIT* puede solicitar a la Administración tributaria la devolución de las 2/5 partes de dicho tributo.



Frente a esta importante exención en los impuestos que gravan la renta, los REITs sí están sujetos a los impuestos que gravan las transmisiones y más concretamente las adquisiciones de bienes inmuebles. El tipo de gravamen de estos impuestos es por regla general del 3,5 por 100 del precio de venta y en Berlín y Hamburgo del 4,5 por 100.

La conversión de una sociedad en un Pre-REIT o en un REIT no se considera en Alemania como un hecho gravable. Este mismo criterio se aplica cuando se convierte una sociedad limitada en una sociedad cotizada en bolsa.

Nos quedaría por comentar muy brevemente el régimen fiscal de los socios del REIT. Si el socio es una persona jurídica no hay especiales particularidades y las rentas percibidas por estos vía dividendos o vía ganancias de capital están sujetas al tipo general del Impuesto sobre Sociedades.

Si los accionistas son personas físicas el régimen fiscal es distinto. Con efectos desde el 1 de enero de 2009, los dividendos y las ganancias de capital percibidas por socios de los REIT que sean personas físicas están sujetas al *withholding tax* con un tipo de gravamen del 25 por 100, que se incrementará en un 5,5 por 100 adicional en concepto del recargo de solidaridad.

## 5. ITALIA: SOCIETÀ D'INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARI QUOTATE

El régimen actual de los REITs fue introducido en Italia en diciembre de 2006 por la Ley de Presupuestos para 2007 (Ley n. 296 de 27 de diciembre de 2006) con la finalidad de atraer inversiones al mercado inmobiliario. Resulta de aplicación a la llamada *Società d'Intermediazione Immobiliari Quotate (SIIQ)*. Su entrada en vigor se produjo el 1 de julio de 2007 y vino a complementar el preexistente régimen de los *Real Estate Investment Fund (REIF)*. La principal diferencia entre ambos es que en el régimen de los REITS los inversores tienen mayor capacidad de decisión en el ámbito de la gestión de la empresa, en particular en lo que respecta a las inversiones y a la dirección de la misma; en el régimen de los REIF los inversores no participaban en la toma de decisiones del fondo.

La opción por este régimen debe formularse por la entidad interesada antes del comienzo del año en el que desea que se aplique. No obstante, los requisitos exigidos para su aplicación no es necesario que se cumplan en la fecha de solicitud de este régimen sino al comienzo del año en el que la opción será efectiva.

La única forma legal posible que cabe adoptar para beneficiarse del régimen de las SIIQ es la *Società per Azioni* o *joint stock corporation*. Es necesario incluir expresamente en su denominación las palabras *Società d'Investimento Immobiliare Quotata* o SIIQ. El capital social mínimo para su constitución es de 40 millones de euros y deben ser sociedades admitidas a cotización en bolsas italianas. La legislación italiana establece que ningún socio podrá poseer directa o indirectamente más del 51 por 100 de los derechos de voto (*diritti di voto*) o de los derechos de dividendo (*diritti di partecipazione agli utili*) de la sociedad y que, al menos el 35 por 100 de las acciones sean poseídas por socios que no tengan una participación superior al 2 por 100 (inicialmente este porcentaje era del 1 por 100) de los derechos de dividendo y de los derechos de voto.

Con efectos desde el 25 de noviembre de 2009 se introdujo a través del artículo 12 de la Ley n. 135 de dicho año una modificación legal en el régimen de las SIIQ para permitir la aplicación de dicho régimen al establecimiento permanente italiano de una sociedad extranjera establecida en la Unión Europea o en países del Espacio Económico Europeo. Como es sabido, éste último incluye aparte de los 27 Estados miembros a Islandia, Liechtenstein, Noruega, Suiza y Turquía.

Otro requisito que se exige a las SIIQ es que al menos el 80 por 100 de su activo patrimonial consista en propiedad inmobiliaria y que al menos el 80 por 100 de su renta derive del alquiler inmobiliario. Fuera de estas exigencias no existen otras restricciones específicas a las actividades que pueden desarrollar las SIIQ. Ahora bien, sólo se beneficiarán del régimen fiscal especial previsto para estas entidades las rentas que deriven de actividades de alquiler de inmuebles. Las restantes rentas quedarán sujetas a tributación sin ninguna particularidad ni reducción.

La opción por el régimen de las SIIQ es irrevocable y conlleva la obligación de distribuir a los socios en cada ejercicio al menos el 85 por 100 de las rentas derivadas de la actividad inmobiliaria.

La principal característica del régimen fiscal previsto en Italia para las *SIIQ* es que las rentas derivadas del alquiler de sus inmuebles no estarán sujetas ni al Impuesto sobre Sociedades ni al Impuesto regional sobre la actividad productiva (*IRAP*).

## 6. HOLANDA: *FISCALE BELEGGINGSINSTELLING*

Holanda es un país pionero en la Unión Europea en la regulación de los *REITs*. Desde 1969 se aplica en este país un régimen fiscal especial a los *Fiscal Investment Institution (Fiscale Beleggingsinstelling, FBI)*. Técnicamente este régimen fiscal no consiste, a diferencia de lo que ocurre en otros países de la Unión Europea, en la exención en el Impuesto sobre Sociedades de las rentas percibidas por estas entidades, sino en la sujeción al Impuesto pero a un tipo del 0 por 100. En la práctica como puede advertirse el efecto que se consigue es el mismo ya que se aplica una exención total en dicho tributo para estas entidades.

En 2007 se modificó la normativa reguladora de este régimen para adaptarla a las exigencias derivadas del Derecho comunitario. Con anterioridad a dicha reforma, las entidades extranjeras no podían beneficiarse de su aplicación. Además, se han eliminado algunas restricciones que estaban previstas para las inversiones en *FBI* realizadas por empresas extranjeras. La opción por este régimen fiscal especial debe realizarse en la declaración del Impuesto sobre Sociedades.

Para poder acogerse a este régimen la entidad debe adoptar alguna de las siguientes formas legales:

- *Limited liability company (BV)*.
- *Public company (NV)*.
- *Open-ended investment fund (fonds voor gemene rekening, FGR)*.
- *Comparable foreign legal entity*. En este último caso no se exige a las empresas extranjeras la residencia en Holanda, pero sí su sujeción al Impuesto sobre Sociedades holandés.

Para la aplicación del régimen fiscal especial no se establece ningún requisito relativo a capital social mínimo para estas entidades. Sin embargo, sí hay que tener en cuenta que deben cumplir las exigencias que en esta materia derivan del Derecho mercantil holandés. Éste exige para la *Limited liability company (BV)* un capital social mínimo de 18.000 € y para la *Public company (NV)* un capital social mínimo de 45.000 €. En cambio, para los *Open-ended investment funds* no se exige un capital social mínimo.

Los requisitos exigidos para estas entidades varían dependiendo del tipo de entidad. Así, en algunos casos se prohíbe que ninguna entidad o sociedad posea más del 45 por 100 de las acciones del *FBI* por sí sola o a través de filiales y que ningún socio persona física posea más del 25 por 100 del capital. En otros casos este último límite se reduce al 5 por 100. Hay un requisito que se establece para todo tipo de *FBI* que consiste en la prohibición de que una entidad o sociedad residente en Holanda posea más del 25 por 100 de las acciones del *FBI* a través de sociedades no residentes en dicho país.

En cuanto al régimen fiscal de los *FBI* hay que indicar que las rentas obtenidas por estas entidades estarán sujetas a un tipo del 0 por 100 en el Impuesto sobre Sociedades. Particular interés tiene el régimen previsto para las ganancias de capital. En relación con este tipo de rentas los *FBI* pueden optar por aplicarlas a la constitución de una reserva de reinversión (*reinvestment reserve*) que estará exenta del Impuesto sobre Sociedades.

Para los socios de este tipo de entidades si se trata de personas jurídicas los dividendos y ganancias de capital sí estarán sujetos a tributación en el Impuesto sobre Sociedades holandés al tipo de gravamen general del 25,5 por 100. Si el socio o partícipe es una persona física las rentas obtenidas tributarán como rentas del ahorro y la inversión (*voordeel uit sparen en beleggen*) en su respectivo Impuesto sobre la Renta a un tipo de gravamen del 30 por 100. Si una persona física po-



see, solo o junto con otras familiares, más de un 5 por 100 de un *FBI*, la distribución de dividendos y ganancias de capital estarán sujetas a las denominadas *substantial interest taxation rules*. De conformidad con estas reglas, todas las rentas derivadas de intereses tributarán a un tipo fijo del 25 por 100 siempre y cuando sean percibidas.

## 7. REINO UNIDO

El régimen de los *REITs* ha sido introducido en el Reino Unido con efectos desde el 1 de enero de 2007. Inicialmente fueron 9 las sociedades que se acogieron a este régimen, aumentando posteriormente este número hasta situarse en 2009 en 21 *REITs*. La legislación básica que los regula se ha aprobado en el marco de un proyecto destinado a simplificar la legislación tributaria británica.

Para que resulte de aplicación este régimen fiscal especial es preciso que se cumplan determinados requisitos o formalidades entre las que destacan la obligatoriedad de cotizar en bolsa. Además, el 75 por 100 de las rentas del *REIT* deben proceder del alquiler inmobiliario.

Una de las principales particularidades del régimen fiscal que se aplica a este tipo de entidades es que la renta derivada de la llamada propiedad exenta (*ring-fenced business income*) estará exenta del Impuesto sobre Sociedades para este tipo de entidades. Las restantes rentas tributarán en este impuesto a un tipo de gravamen del 28 por 100. Entre éstas últimas se incluyen las rentas que consistan en dividendos procedentes de otros *REITs*.

También estarán exentas del Impuesto sobre Sociedades las ganancias de capital que deriven de transmisiones de inmuebles realizadas en el marco de operaciones inmobiliarias que formen parte de la actividad empresarial de los *REITs*. En cualquier otro caso las rentas de capital sí estarán sujetas a dicho tributo.

Para los socios que sean personas jurídicas la distribución de dividendos que tengan la consideración de beneficios exentos (*tax-exempt profits, PIDs*) tributará en el Impuesto sobre Sociedades al tipo del 28 por 100. Si se trata de rentas de capital se aplicarán las reglas generales de tributación en el Impuesto sobre Sociedades británico para este tipo de rentas.

Por su parte, los socios que sean personas físicas tributarán por los *PIDs* en su respectivo Impuesto sobre la Renta a un tipo del 20 por 100. Los contribuyentes con rentas altas tributarán a tipos de gravamen superiores, concretamente del 40 por 100 o del 50 por 100. Las rentas de capital también estarán sujetas al Impuesto sobre la Renta, aplicándose en este supuesto las reglas generales para este tipo de rentas, tributando a un tipo de gravamen del 18 por 100.

## 8. LUXEMBURGO: SPECIALISED INVESTMENT FUND

Luxemburgo no ha establecido hasta la fecha un régimen legal especial para los *REITs*. Sin embargo, sí existe en este país desde el 13 de febrero de 2007 un régimen especial para fondos que invierten en inmuebles denominado *Specialised Investment Fund* (en adelante *SIF*). La Ley que los regula sustituye a una norma de 19 de julio de 1991 relativa a inversiones colectivas.

En esencia se trata de un instrumento a través del cual se pretenden canalizar las inversiones colectivas de fondos en activos inmobiliarios con el fin de reducir los riesgos de dichas inversiones y sobre todo asegurar a los inversores un beneficio.

Cada proyecto de creación de un *SIF* debe ser autorizado por el organismo supervisor del sector financiero en este país, que es concretamente la *Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)*. Normalmente el proceso para la obtención de esta autorización suele tardar entre dos y cuatro semanas. Tras superar dicho filtro el *SIF* quedará inscrito en un registro oficial que se lleva a tal efecto en dicho organismo y podrá comenzar a operar.



Los activos de estos fondos deben quedar bajo custodia de una entidad bancaria con oficina registrada en Luxemburgo. La custodia implica un control sobre la forma en que los activos del Fondo son invertidos y la forma en que dichos activos están disponibles. En el caso de propiedades inmuebles la entidad bancaria encargada de la custodia supervisará la adquisición o cualquier transmisión de la propiedad o de cualquier derecho sobre los mismos.

Estos fondos inmobiliarios especializados deben estar organizados conforme a alguna de las tres formas legales siguientes:

- Fondo Común (*Fonds Commun de Placement* o *FCP*). Se trata de una modalidad contractual que implica la copropiedad de activos sin personalidad jurídica, cuya gestión corresponde a una sociedad ubicada en Luxemburgo. Un inversor en un *FCP* recibe, como contraprestación por su inversión, unidades o acciones del *FCP*, que representan una porción de los activos del mismo y que atribuyen determinados derechos como accionista.
- Sociedad de Inversión con Capital Variable (*Société d'investissement à Capital Variable* o *SICAV*). Un *FCP* puede también constituirse como Sociedad Anónima (*Société Anonyme, SA*), Sociedad en comandita por acciones (*Société en Commandite par Actions, SCA*) o como Sociedad Cooperativa con forma de sociedad anónima (*Société Cooperative organisée sous forme de société anonyme, COOPSA*).
- Otra forma legal como Sociedad en comandita simple, o cualquier forma societaria de las anteriormente mencionadas, pero con capital fijo.

Todas estas formas legales pueden utilizarse para la constitución de fondos simples o de fondos paraguas, entendiéndose por éstos últimos aquellos que están segregados en uno o más compartimentos o subfondos, cada uno de los cuales tiene activos distintos y responsabilidad hasta determinados límites. La estructura en caso de fondos paraguas debe figurar detallada en los documentos de constitución del Fondo.

El mínimo de capitalización para un Fondo inmobiliario organizado con forma societaria es de 1,25 millones de euros. Dicho mínimo debe alcanzarse en el plazo de 12 meses a contar desde la autorización por la precitada Comisión. En caso de Fondos tipo paraguas dicho mínimo debe alcanzarse por el fondo en conjunto y no por cada uno de los compartimentos o subfondos.

Sólo tienen acceso como inversores a estos Fondos aquellos sujetos que se hayan adherido al estatuto de inversores bien informados y que inviertan un mínimo de 125.000 euros en el *SIF*.

Estos Fondos pueden invertir en cualquier tipo de inmuebles o derechos. Así por ejemplo, pueden invertir en suelo (*lands*) y construcciones (*buildings*) que se registren a nombre de los mismos, o en participaciones en sociedades inmobiliarias cuyo objeto exclusivo sea la adquisición, desarrollo y venta o el alquiler de bienes inmuebles.

Por otra parte no existen obligaciones o restricciones específicas aplicables a los *SIFs* en relación a la distribución de beneficios. Los activos netos no pueden situarse por debajo de 2/3 del capital mínimo precitado de 1,25 millones de euros.

El incumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley de creación de estos Fondos puede llevar acarreado como sanción la liquidación de los mismos. Además, se podrán también imponer sanciones administrativas o penales a los administradores del Fondo por estos motivos, pero no al Fondo como tal.

En cuanto al tratamiento fiscal de estos Fondos debemos dejar indicado que están completamente exentos de los impuestos sobre la renta y sobre el patrimonio (éste último sigue existiendo en Luxemburgo) las rentas o beneficios que deriven de inversiones en los mismos, aunque dichos beneficios constituyan en teoría rentas corrientes o ganancias de capital.

En cambio sí están sujetos los *Specialised Real Estate Funds* a un impuesto anual denominado *Taxe d'abonnement*, que se ingresa trimestralmente y que es del 0,01 por 100 de los activos netos del Fondo tal y como sean valorados el último día de cada trimestre. No están sujetos a retención los dividendos distribuidos por estos Fondos.



Junto a lo anterior, las transmisiones de inmuebles realizadas por estos Fondos están sujetas al tributo que grava las transmisiones a título oneroso en Luxemburgo y que se denomina *Droit de mutation à titre onéreux* y que varía del 7 por 100 al 10 por 100, dependiendo del Municipio y del tipo de inmueble.

En el caso de las rentas percibidas por los accionistas o partícipes de estos Fondos la situación es distinta. En efecto, para los accionistas que adopten la forma de *SICAV* o *SICAF* sí se someten a tributación por el Impuesto sobre Sociedades luxemburgués (con un tipo de gravamen máximo del 21 por 100) y por un impuesto municipal denominado *Municipal business tax* los dividendos o ganancias de capital percibidos. En el caso de la ciudad de Luxemburgo la suma de ambos tributos se eleva al 28,59 por 100.

Si los accionistas del Fondo fueran personas físicas las rentas percibidas también están sujetas al Impuesto que en Luxemburgo grava dichas rentas, con un tipo de gravamen máximo del 38,95 por 100.

Por otra parte, las rentas obtenidas por accionistas que no tengan un establecimiento o representación permanente en Luxemburgo no estarán sujetas a tributación en este país.

## **CAPÍTULO TERCERO: LA FISCALIDAD INMOBILIARIA EN DERECHO COMPARADO CON ESPECIAL REFERENCIA A LA FISCALIDAD COMO INSTRUMENTO DE FOMENTO DEL ALQUILER**

### **1. INTRODUCCIÓN**

La doctrina patria no se ha ocupado hasta la fecha con detalle del tratamiento fiscal de los inmuebles en el Derecho comparado. No se han publicado hasta la fecha trabajos que efectúen un análisis comparado ni de la fiscalidad de las rentas derivadas de los inmuebles ni tampoco más concretamente de las diversas medidas fiscales que se vienen aplicando en otros países para incentivar el alquiler. Por ello, hemos creído oportuno dedicar la tercera parte de este trabajo a ofrecer una breve visión panorámica de la situación actual de la fiscalidad de la propiedad inmobiliaria y sobre todo de la fiscalidad como instrumento para el fomento del alquiler en el Derecho comparado. Para que la muestra sea representativa hemos seleccionado un total de once países de la Unión Europea, comentándose brevemente las medidas fiscales que allí se aplican con el fin de ofrecer un amplio abanico de ejemplos a tener en cuenta a efectos de futuras reformas de la normativa española.

### **2. ALEMANIA**

Las personas físicas residentes en Alemania están sujetas al Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas (*Einkommensteuer*) por su renta mundial. Las rentas sujetas al impuesto se clasifican en siete categorías:

- Rentas agrícolas y forestales.
- Rentas de actividades industriales y comerciales.
- Rentas de actividades profesionales no comerciales.
- Sueldos y salarios.
- Rentas del capital mobiliario.
- Rentas de alquileres y asimilados.
- Otras rentas (entre las que se incluyen las plusvalías por transmisión de inmuebles).

Para cada una de estas categorías están previstas reglas distintas para la determinación de la base imponible.

Las rentas procedentes del alquiler de inmuebles (*Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung*) se incluyen en la Categoría 6. La normativa alemana establece que si este tipo de rentas se perciben con ocasión del ejercicio de una actividad cuyas rentas encajan en otras categorías distinta (actividades empresariales o agrícolas por ejemplo) serán gravadas aplicando las reglas para las rentas de estas últimas categorías y no como rentas derivadas del alquiler.

Si se trata de rentas que procedan de participaciones en sociedades inmobiliarias se podrán incluir dentro de este grupo sólo se trata de sociedades de personas que no desarrollen una actividad comercial, como por ejemplo las sociedades civiles (*BGB Gesellschaft*). En cualquier caso la calificación de las rentas dependerá de la forma jurídica de la sociedad, pudiendo tributar dichas rentas como rentas del capital mobiliario o rentas de actividades comerciales.

La base imponible sujeta se determina en estos casos por la diferencia entre los ingresos brutos percibidos menos los gastos deducibles. Los ingresos básicamente están constituidos por las rentas percibidas en concepto de alquiler durante el ejercicio. En cuanto a los gastos, el párrafo 9 de la Ley alemana del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (*Einkommensteuergesetz*)



admite su deducibilidad de los gastos en que se incurra durante el ejercicio con la finalidad de “adquirir, garantizar o conservar la renta”. Entre otros, se admiten como gastos deducibles los siguientes:

- Gastos de conservación y reparación (*Erhaltungsaufwand*)
- Anualidades correspondientes a la amortización del propio inmueble o de trabajos de mejora sobre el mismo.
- Los intereses correspondientes a préstamos para la adquisición del inmueble. Si se trata de un inmueble destinado al uso por su propietario la normativa no permite la deducción de dichos intereses.
- Primas de seguro.
- Gastos correspondientes a remuneraciones efectuadas a agentes inmobiliarios.
- Impuesto sobre la Propiedad (*Grundsteuer*).

Por otra parte, las ganancias de capital procedentes de transmisiones de inmuebles están exentas del impuesto si la ganancia obtenida durante el año no supera el límite de 600€. Si exceden de dicho límite se gravan por su importe total sin descontar ese importe en concepto de mínimo exento. Si la ganancia procede de la transmisión de un inmueble que ha constituido la vivienda habitual del contribuyente durante el año en que se ha transmitido o durante los dos años anteriores no estará gravada por el impuesto.

### 3. BÉLGICA

En este país los rendimientos inmobiliarios son gravados en primer lugar por el Impuesto general sobre la renta de las personas físicas, que es un tributo de competencia exclusiva del Estado, pero cuya recaudación se distribuye entre las Regiones (Región valona, Región flamenca y Región de Bruselas).

Junto a ese tributo también existe el denominado “anticipo inmobiliario” (*precompte immobiliere*), que es un tributo sobre el que las Regiones tienen competencia para regular su base imponible y su tipo de gravamen. Por su parte, las Provincias y los Municipios pueden establecer recargos sobre la base del porcentaje regional.

La expresión “anticipo inmobiliario” no corresponde propiamente a un pago a cuenta sobre los rendimientos inmobiliarios sino a un impuesto que antes se denominaba “contribución inmobiliaria”.

En el Impuesto sobre la Renta belga las viviendas no alquiladas pero a disposición de sus propietarios obligan a declarar una renta, como ocurre con la imputación de rentas que está prevista en el Impuesto sobre la Renta español. Como razón para justificar este gravamen se señala que la ocupación por una persona de su propia casa le exime de pagar un alquiler a otros sujetos.

En el caso de la vivienda principal dicha renta es igual a la llamada renta catastral indexada (*revenu cadastral indexé*). El rendimiento catastral es un valor que la administración atribuye a los edificios nuevos sobre la base del valor del alquiler de la época de referencia y que se suele revisar cada diez años. Esta última circunstancia ha sido criticada por la doctrina belga por entender que se trata de una forma bastante artificial de calcular el rendimiento. Para otro tipo de viviendas esta renta teórica es igual al resultado de incrementar dicha renta catastral en un 40 por 100. Si el inmueble no está alquilado pero está afectado a una actividad profesional no estará gravado por este concepto, sin perjuicio en este caso de la aplicación del anticipo inmobiliario.

Cuando un inmueble se alquila para fines profesionales se gravará al propietario sobre la renta real disminuida en un 40 por 100 con un límite máximo en concepto de gastos de mantenimiento y reparación. Dicho límite se eleva a las 2/3 de la renta catastral indexada y multiplicada por un coeficiente de revalorización determinado anualmente (3,88 para el ejercicio 2011). Esta reducción se aplica con independencia de los gastos efectivamente soportados por el propietario. En cambio, cuando se trata de un inmueble alquilado a personas físicas para usarlo como vivienda, la base im-

ponible será la renta catastral indexada cualquiera que sea el importe percibido en concepto de alquiler por el propietario. Así pues, como puede advertirse, se aplican reglas distintas cuando el arrendatario es un particular y cuando se trata de un arrendamiento profesional.

En el Impuesto sobre la Renta belga hay ciertos gastos que son deducibles de la llamada renta global. En relación con los inmuebles hay que mencionar que son deducibles los intereses de ciertos préstamos hipotecarios contratados entre 1986 y 2004 para la adquisición de una vivienda habitual nueva o para su renovación. A partir de 2005 esta deducción ha sido sustituida por la llamada “deducción por vivienda única” del contribuyente que suscriba un préstamo hipotecario con una duración de al menos diez años con una entidad que tenga su sede en la Unión Europea.

Por último nos gustaría dejar indicado que dentro de este grupo de deducciones se incluyen también las que están previstas por pago de pensiones alimenticias con un límite del 80 por 100 de su importe, determinadas donaciones, remuneraciones abonadas a empleados del hogar (con un límite de 6920€ para 2011) y gastos de guardería o cuidado de hijos menores de doce años (por un importe de 11,20€/día). Junto a estas deducciones también se prevén en Bélgica reducciones por cargas familiares al estilo del mínimo por descendientes y ascendientes del Impuesto sobre la Renta español.

#### **4. DINAMARCA**

Los rendimientos derivados de la propiedad de inmuebles que no constituyan la residencia habitual del contribuyente están gravados por el Impuesto sobre la Renta danés como renta personal. Para el cálculo de la misma se pueden deducir los gastos relativos al mantenimiento y conservación de la misma.

Se establece un régimen especial para el alquiler de cabañas de verano (*summer cottage*), opcional para el contribuyente. Para este tipo de inmuebles la renta gravable se puede calcular, a elección del contribuyente, de dos maneras. La primera forma de determinar dicha renta es restando a la renta obtenida los gastos incluyendo los de mantenimiento y conservación, los correspondientes a amortización de los bienes muebles y los tributos sobre la propiedad. Y la segunda es restando a la renta percibida una deducción de DKK 7.000 aplicando al resultado así obtenido una reducción del 40 por 100, reducción ésta última que sustituye a los gastos deducibles.

En el Impuesto sobre la Renta desde el año 2000 no existe ninguna especialidad en relación con la tributación de las viviendas que se encuentren ocupadas por sus propietarios. No obstante, estos inmuebles están sujetos en Dinamarca desde esa fecha al Impuesto sobre la propiedad.

Por otra parte, si el propietario de un inmueble ocupado por él mismo alquila alguna habitación del mismo no tendrá que tributar por la renta derivada de dicho alquiler siempre y cuando la misma no exceda del 1,33 por 100 del valor gravable (para este supuesto se establece un mínimo exento de DKK 24.000).

#### **5. FRANCIA**

Las rentas derivadas del alquiler de inmuebles en el Impuesto sobre la Renta francés pueden incluirse en distintas categorías de renta. Así, por regla general, se califican como rentas inmobiliarias los rendimientos del alquiler de inmuebles urbanos o rústicos. No obstante, si los inmuebles alquilados figuran en el activo del balance empresarial las rentas obtenidas se califican como beneficios industriales, comerciales o profesionales.

A diferencia de lo que ocurre en España y Bélgica, el propietario que disfruta del uso gratuito de un inmueble en propiedad no está gravado en Francia por el beneficio derivado de tal uso. Como consecuencia de ello, tampoco podrá deducir los gastos en que incurra relativos a la adquisición y el mantenimiento de la propiedad, salvo en casos limitados expresamente previstos legalmente.



Los casos previstos se refieren a los intereses para préstamos celebrados a partir del 2 de agosto de 2007 para la compra o construcción de la residencia habitual del contribuyente. Se pueden deducir los intereses correspondientes a los 5 primeros años. La deducción es del 20 por 100 (40 por 100 el primer año) de los intereses del préstamo con un límite de 3.750€ por persona y año o 7.500€ para una pareja, incrementados en 500€ anuales por dependiente. Ello se traduce en que la deducción máxima anual será por regla general de 750€ (20 por 100 de 3.750€) para un contribuyente o 1.500€ para una pareja, aumentado en 100€ por cada dependiente. Con efectos desde el 1 de enero de 2009 el período de aplicación de la deducción se ha ampliado a 7 años y el importe de la deducción al 40 por 100 durante todo el período de 7 años para inversiones relacionadas con el ahorro de energía. Desde el 1 de enero de 2010 y para nuevas adquisiciones de vivienda la aplicación de la deducción está condicionada al cumplimiento de una serie de normas técnicas y determinados niveles de rendimiento energético.

Por otra parte, cumpliendo ciertos requisitos, las inversiones relacionadas con ahorro de energía, sistemas de calefacción productores de energía y equipos de aislamiento térmico que se produzcan entre el 1 de enero de 2005 y el 31 de diciembre 2012 relativas a la residencia habitual del contribuyente dan derecho a la aplicación de una deducción del 15 por 100, 25 por 100 o 50 por 100 de los gastos con un límite de 16.000€ para una pareja casada (8.000€ en los demás casos), con un aumento adicional de 400€ por cada hijo.

Cuando lo que se arriendan son locales amueblados o equipados las rentas obtenidas por su propietario se califican como beneficios industriales o comerciales. Por su parte, las rentas derivadas del subarriendo, dada su consideración de rentas de servicios, se incluyen dentro de la categoría de beneficios no comerciales.

La renta inmobiliaria sujeta al impuesto se calcula por la diferencia entre la renta bruta y los gastos deducibles soportados por el propietario. Se consideran renta bruta inmobiliaria los rendimientos de cualquier naturaleza que procedan de bienes inmuebles (arrendamiento y otros ingresos accesorios). Entre los gastos que tienen la consideración de deducibles a efectos del cálculo de la renta inmobiliaria se incluyen los de conservación y reparación, portería, tributos inmobiliarios e intereses de préstamos, así como un 14 por 100 en concepto de amortización y gastos de gestión de los inmuebles alquilados.

Especial interés tiene en el caso francés el estudio de los incentivos fiscales que existen para el fomento del alquiler de inmuebles para destinarlos a su arrendamiento. Varios han sido los incentivos fiscales que se han aprobado en Francia con esta finalidad. En primer lugar, hay que mencionar los introducidos en el marco del llamado Plan *Besson*, que supuso un cambio radical respecto al tradicional régimen restrictivo que se venía aplicando en Francia en esta materia y que había dado lugar a una importante paralización de las inversiones inmobiliarias.

Este Plan estableció que para los nuevos edificios residenciales destinados al arrendamiento, adquiridos entre el 1 de enero 1999 y el 2 de abril de 2003, el contribuyente podía optar, en el momento de la compra, por la aplicación de una amortización acelerada, pudiendo amortizar el 8 por 100 del precio de compra total durante los primeros 5 años y el 2,5 por 100 por año en los diez ejercicios siguientes. La aplicación de este beneficio, denominado *amortissement Besson*, quedaba condicionada al cumplimiento de dos requisitos relacionados con el precio del arrendamiento y la renta del arrendador: primero, que el alquiler no excediera de un importe determinado (revisado anualmente) dependiendo de la ubicación del inmueble y segundo, que la renta del propietario no excediera de un determinado límite, también revisable anualmente, en función del tamaño de la familia y de la ubicación del inmueble. Así por ejemplo, para arrendamientos celebrados entre el 1 de enero de 2008 y el 31 de diciembre de 2008, este segundo límite para contribuyentes solteros estaba fijado para contribuyentes solteros en 42.396€ si el inmueble estaba en la zona A (para inmuebles en el área de París y en la Riviera francesa), 32.767€ para la zona B (municipios de más de 50.000 habitantes y determinados municipios del cinturón de París) y 28.672€ para la zona C (resto de Municipios). En el caso de parejas casadas esas cantidades se elevaban a 63.362€, 43.744€ y 38.538€, respectivamente. Este régimen de amortización ha sido suprimido, pero continúa aplicándose a los contratos de arrendamiento celebrados durante esa fecha.

Por otra parte, para los nuevos edificios residenciales adquiridos entre el 1 de enero de 2003 y el 31 de agosto de 2006 con la intención de arrendarlos durante un período mínimo de 9 años,

el contribuyente podía optar en el momento de la compra por la aplicación de una amortización acelerada, conforme a la cual se podía amortizar el 8 por 100 del precio total de compra por año durante los primeros 5 años y el 2,5 por 100 por año durante los 4 años siguientes. En caso de renovación del alquiler con el mismo u otro inquilino y siempre y cuando se cumplieran determinados requisitos y condiciones que se establecían en relación con el importe del alquiler por metro cuadrado, el contribuyente podía amortizar el 2,5 por 100 del precio por año durante un período adicional de 3 o 6 años. Por consiguiente, el contribuyente podía amortizar en total el 50 por 100, 57,5 por 100 o el 65 por 100 del precio del inmueble. Este incentivo fiscal era conocido como la amortización de Robien (*amortissement de Robien*) y a diferencia de la amortización Besson, antes comentada, no estaba condicionado a que la renta del inquilino superase o no un determinado importe.

Otro incentivo fiscal fue el establecido para las inversiones realizadas entre el 1 de septiembre de 2006 y el 31 de diciembre de 2009 en nuevos inmuebles residenciales. A estas inversiones se le aplicaba un tipo de amortización del 6 por 100 durante los primeros 7 años y el 4 por 100 durante los 2 años siguientes, lo que suponía un total de deducción en concepto de amortización del 50 por 100 del precio de compra.

Además de los ya citados, está prevista para las inversiones realizadas por particulares entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2012 en inmuebles destinados al alquiler como vivienda la posibilidad de aplicar una reducción fiscal denominada *Scellier* que puede repartirse a lo largo de nueve años. Debe tratarse de inmuebles situados en Francia o en cualquiera de las denominadas colectividades territoriales de Ultramar y además han de estar ubicados en zonas geográficas caracterizadas por un desequilibrio entre la oferta y la demanda (en concreto deben estar situados en las zonas A, B1 o B2 de las previstas para la aplicación de la amortización *Robien* no siendo de aplicación, en principio, a las ubicadas en zonas clasificadas como C).

Este incentivo fiscal viene a dar continuidad a la amortización *Robien*, de manera que por las inversiones realizadas a lo largo del ejercicio 2009 los contribuyentes pueden optar por la aplicación de este incentivo fiscal o de la precitada amortización *Robien*, sin que quepa la posibilidad de aplicar simultáneamente ambos beneficios para una misma inversión.

Este último beneficio fiscal se aplica tanto a personas físicas que adquieran directamente un inmueble o por intermediación de una sociedad de personas no sometida al Impuesto sobre Sociedades, como a aquellas personas que suscriban participaciones de sociedades civiles de inversión en inmuebles (*Sociétés Civiles de placement Immobilier*), siempre y cuando el importe de la suscripción se destine a financiar dicha adquisición.

La medida que estamos comentando se aplica tanto a inmuebles destinados a su alquiler como vivienda que ya estén construidos como a los que se encuentren en fase de construcción siempre que dicha construcción finalice como muy tarde el 31 de diciembre del segundo año posterior al de solicitud de aplicación del beneficio.

Igualmente resulta de aplicación este beneficio a las adquisiciones de inmuebles durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2012 de locales que se encuentren afectados a un uso distinto al de vivienda (locales comerciales, oficinas, etc.) y sean transformados para ser usados como vivienda, siempre que los trabajos de transformación se terminen antes del 31 de diciembre del segundo año posterior al de adquisición del local.

Por último, dan derecho también a disfrutar del beneficio fiscal que estamos comentando las inversiones realizadas en inmuebles antiguos que sean objeto en el período comprendido entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2012 de trabajos de rehabilitación con el fin de dotarlos de calidades técnicas similares a los inmuebles de nueva construcción. Dichos trabajos de rehabilitación podrán ser realizados tanto por el vendedor como por el comprador.

La reducción que se aplica en este caso se calcula sobre la base del precio de coste del inmueble (*prix de revient du logement*) o tratándose de la adquisición de participaciones de sociedades sobre el importe total de las cantidades invertidas. Dicho precio está constituido por la suma del precio de compra del inmueble más los gastos accesorios (honorarios de notario, comisiones de intermediarios y tributos que graven la operación). Está previsto un límite máximo anual de 300.000€ para dicho precio en caso de compra de un inmueble o para la suscripción de participaciones de una o varias sociedades civiles de inversión en inmuebles.



Para inmuebles en construcción, inmuebles que sean transformados y para los que sean rehabilitados, dicho precio se calculará teniendo en cuenta los gastos de suelo y de construcción, transformación o rehabilitación, incluyendo, entre otros, los gastos de arquitecto, materiales de construcción, mano de obra, etc. En ningún caso puede computarse nada en concepto de trabajo personal del contribuyente.

Para el cálculo de esta reducción fiscal por inversiones *Scellier* se aplicará sobre la base así determinada un porcentaje del 25 por 100 cuando se trate de inmuebles adquiridos o construidos en 2009 y 2010, 15 por 100 para inmuebles adquiridos o construidos en 2011 y 10 por 100 para los adquiridos o construidos en 2012. De conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley 2009-1673, de 30 de diciembre de 2009, estos porcentajes se incrementarán en diez puntos porcentuales para los inmuebles que cumplan la norma BBC (*bâtiment base consommation énergétique*) y que sean adquiridos en 2011 y 2012. Esta reducción fiscal se imputará y repartirá, por partes iguales, durante un período de nueve años.

Por último queremos mencionar otro beneficio fiscal que consiste en una reducción que se aplicará sobre las cantidades invertidas a partir del 1 de enero de 2009 por particulares en operaciones de restauración y rehabilitación de inmuebles ubicados en determinados barrios. Este incentivo fiscal denominado *opérations de restauration immobilière Malraux*, se aplica cuando el inmueble se encuentre en zonas con un alto nivel de protección por razones urbanísticas, culturales o arquitectónicas. Se aplica sobre los gastos invertidos en la reparación de este tipo de inmuebles con la finalidad de arrendarlos durante un período de nueve años. Su importe varía dependiendo de donde se ubique el inmueble, pudiendo ascender al 30 por 100 de las cantidades invertidas si se encuentra situado en lo que se denomina *zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager*, o incluso al 40 por 100 si radica en un *quartier ancien dégradé*.

## 6. GRECIA

La renta derivada del alquiler inmobiliario está sujeta en Grecia a la tarifa progresiva del impuesto sobre la renta de las personas físicas, cuyo tipo máximo se sitúa en el 40 por 100 para rentas superiores a 75.000€. Pero la fiscalidad de las rentas inmobiliarias no termina ahí porque a ello hay que sumar un recargo del 1,5 por 100 o del 3 por 100 si se trata de viviendas cuya superficie exceda de 300 metros cuadrados.

Por su parte, las ganancias derivadas de la transmisión de inmuebles, incluidos los destinados a vivienda, adquiridos con posterioridad al 1 de enero de 2006 están gravadas por el impuesto con un tipo de gravamen que depende del tiempo durante el que se ha sido propietario del inmueble de que se trate. Esta modificación fue introducida por el artículo 6 de la Ley 3427/2005. En concreto los tipos de gravamen que se aplican en estos casos son los siguientes:

- Si el período en que se ha sido propietario es inferior o igual a 5 años: 20 por 100
- Si el período en que se ha sido propietario es superior a 5 e inferior o igual a 15 años: 10 por 100.
- Si el período en que se ha sido propietario es superior a 15 e inferior o igual a 25 años: 5 por 100.
- Si el período en que se ha sido propietario es superior a 25 años: 0 por 100.

## 7. HUNGRÍA

Las rentas procedentes de la propiedad de tierras y de cualquier tipo de inmuebles están sujetas en Hungría a un tipo proporcional en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del



18 por 100 para rentas hasta HUF 1,7 millones y del 36 por 100 por encima de ese importe. Si se trata de rentas derivadas de fincas rústicas dedicadas a la agricultura la Ley reguladora del Impuesto sobre la Renta húngaro las declara exentas si dichas fincas se explotan durante un período de 5 años.

El régimen fiscal es diferente para las propiedades inmobiliarias distintas a las fincas rústicas. En este caso el propietario podrá optar por tributar por estas rentas como si fueran rentas derivadas de servicios personales independientes durante un período mínimo de cuatro años. Dicho régimen no resulta de aplicación si el contribuyente desarrolla la actividad como único empresario, o si se dedica al alquiler de inmuebles o habitaciones para turistas y opta por el llamado régimen de tributación global.

Por otra parte, están exentas de tributación las rentas derivadas del alquiler de inmuebles a Municipios durante un período mínimo de 60 meses con el propósito de facilitar viviendas a personas físicas.

Por lo que respecta a las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles hay que indicar que se encuentran sujetas en este país a un tipo de gravamen proporcional. La ganancia gravada se calcula por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición (al que se suman los gastos e inversiones que impliquen un incremento del valor del inmueble). Si el inmueble se transmite dentro de los 5 años siguientes a su adquisición se aplica un tipo de gravamen del 25 por 100. A partir del quinto año se va aplicando una reducción porcentual del 10 por 100 por cada año, si la transmisión se produce entre los 5 y los 15 años siguientes a la adquisición. Dicha reducción es acumulativa, de manera que en el sexto año se aplicará un 10 por 100, en el séptimo un 20 por 100, en el octavo un 30 por 100, etc.). Para el caso de la transmisión de tierras está prevista una exención para los primeros HUF 200.000 de ganancia de capital.

## 8. IRLANDA

Por regla general las rentas derivadas del alquiler de inmuebles son gravadas en su totalidad en Irlanda por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Existe obligación de tributar desde el momento en el que la renta es legalmente exigible con independencia de que la misma haya sido o no pagada.

Como curiosidad debemos destacar que existe en este país un régimen especial denominado *rent a room* que tiene por objeto facilitar una vivienda a personas con dificultades. Básicamente el régimen consiste en que se declaran exentos del impuesto los primeros 7.618€ de renta percibida en concepto de alquiler.

Para el cálculo de la renta sometida al impuesto se pueden deducir, entre otros, los gastos correspondientes a mantenimiento, reparaciones, intereses de préstamos usados para la adquisición, reparación o mejora del inmueble.

Las ganancias derivadas de la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente están exentas del impuesto sobre la renta irlandés. Esta exención abarca también las transmisiones de jardines y parcelas de hasta 1 acre. Este importante beneficio fiscal ha ido limitándose en los últimos años. Así, cuando un contribuyente tenga más de una residencia, deberá elegir cuál de ellas constituye su vivienda habitual y comunicárselo a la Administración tributaria dentro de los dos años siguientes a la fecha de adquisición de esta segunda residencia. Por otra parte, cuando un contribuyente sea propietario de una segunda vivienda y la ceda gratuitamente a un dependiente suyo o de su esposa, puede solicitar la aplicación de este beneficio fiscal también para ese inmueble.

Determinados gastos realizados por los contribuyentes en la vivienda habitual de la que son propietarios son deducibles, siempre y cuando los inmuebles se encuentren dentro de determinadas áreas de incentivo fiscal o zonas en las que existe interés público por preservar la propiedad. Existen no obstante límites para los contribuyentes con rentas elevadas, considerándose como tales a estos efectos aquellos con rentas superiores a 250.000€.

## 9. ITALIA

La renta derivada de la propiedad inmobiliaria se computa en el Impuesto sobre la Renta italiano, cuya regulación se encuentra contenida básicamente en el Decreto del Presidente de la República n. 917, de 22 de diciembre de 1986, aplicando determinadas reglas de estimación del valor establecidas para cada tipo y clase de inmueble de acuerdo con las previsiones contenidas en la legislación catastral. Así lo establece el artículo 28 del precitado Decreto, que aprueba el Texto Único del Impuesto sobre la Renta.

En el caso de inmuebles alquilados la base imponible será la mayor de las dos cantidades siguientes: la renta catastral imputada o la renta neta actual. Se establece de todos modos un límite, en virtud del cual los ingresos netos verdaderos no pueden ser inferiores al 85 por 100 de los ingresos brutos. Si durante tres años seguidos dicha renta actual difiere de la renta catastral, la Administración tributaria podrá revisar la clasificación del inmueble en el catastro y en ese caso imputar la diferencia de renta al propietario.

Los inmuebles que posea el contribuyente y que estén situados en el extranjero no están sujetos a este sistema. De todos modos, sí están sujetos al impuesto de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del mencionado Texto Único.

Si se trata de inmuebles alquilados para su uso como viviendas, el artículo 26 de dicho Texto Único dispone que las rentas no percibidas no formarán parte de la renta del contribuyente hasta que concluya el procedimiento judicial que se haya seguido por la mora del inquilino.

La vivienda ocupada por su propietario genera una renta pero dicha renta no está sujeta al impuesto sobre la renta porque su Ley reguladora prevé la posibilidad de aplicar una deducción igual a la renta imputada.

Los intereses correspondientes a préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual y de viviendas no ocupadas por su propietario se pueden deducir del impuesto con determinados límites.

## 10. PORTUGAL

En Portugal no está previsto ningún tipo de imputación de renta por la vivienda ocupada por su propietario. No obstante, si se trata un inmueble propiedad de una sociedad establecida en un país con un régimen fiscal favorable (el Ministerio de Hacienda portugués dispone de una lista de estos países entre los que se incluyen Andorra, Antigua y Barbuda, Antillas holandesas, Aruba, Bahamas, Barbados, Bermuda, Islas del Canal, Islas Cayman, Islas Cook, Gibraltar, Hong Kong, Kuwait, Liechtenstein, Monaco, Panamá, Puerto Rico, Seychelles, Trinidad, Uruguay, etc.), dicho inmueble generará una renta igual al 1/15 de su valor fiscal registrado.

Las rentas derivadas del alquiler de inmuebles y los servicios relacionados con los mismos se incluyen dentro de la Categoría F de las rentas sujetas al Impuesto sobre la Renta portugués. El cálculo de la renta gravable se realiza restando de las rentas obtenidas por el arrendatario entre otras partidas los gastos de mantenimiento y conservación que incumban al sujeto pasivo, por él soportados y que puedan probarse documentalmente, así como el Impuesto Municipal sobre Inmuebles. Si como consecuencia de la deducción de estos gastos el resultado fuese negativo el artículo 55.º 2 del Código del Impuesto sobre la Renta portugués permite la deducción de dichos gastos de los rendimientos de esta misma categoría que se obtengan en los 5 años siguientes.

Por su parte, las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles tributan como ganancias de capital, que en Portugal se incluyen dentro de la Categoría G de las rentas sujetas al impuesto.

Las cantidades invertidas en la compra, construcción o rehabilitación de inmuebles destinados a vivienda dan derecho a la aplicación de una deducción del 30 por 100 con un límite anual

de 586€ de los gastos relacionados con inmuebles situados en territorio portugués o en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (en éste último caso siempre que exista intercambio de información). Entre estos gastos se incluyen los relativos a intereses y amortización de capital de préstamos concertados con tal finalidad. Esta deducción no se aplica si los referidos gastos se deben a entidades residentes en un país, territorio o región sujeto a un régimen fiscal más favorable, es decir, incluido en la lista antes mencionada, que no disponga en territorio portugués de un establecimiento permanente al que puedan imputarse tales rentas.

Esta misma deducción se aplica en el caso de inmuebles destinados a su alquiler para ser utilizados como vivienda habitual del arrendatario.

Como medida fiscal de lucha contra la crisis la Ley n.º 64/2008, de 5 de diciembre, ha elevado el porcentaje de esta deducción en los siguientes términos:

- En un 50 por 100 para los sujetos pasivos con rendimientos hasta el límite del segundo tramo de la tarifa del impuesto.
- En un 20 por 100 para sujetos pasivos con rendimientos hasta el límite del tercer tramo de la tarifa del impuesto.
- En un 10 por 100 para sujetos pasivos con rendimientos hasta el límite del cuarto tramo de la tarifa del impuesto.

Por último, en Portugal se aplica una deducción también del 30 por 100 para las cantidades abonadas por el arrendatario en concepto de alquiler de inmueble destinado a vivienda habitual, en el caso de contratos de arrendamiento celebrados bajo la cobertura del Régimen de Arrendamientos Urbanos aprobado por el Decreto-Ley n.º 321-B/90, de 15 de octubre, o del Nuevo Régimen de Arrendamientos Urbanos, aprobado por la Ley n.º 6/2006, de 27 de febrero. En estos casos también se establece un límite máximo anual de deducción de 586€.

Estos porcentajes de deducción se incrementarán en un 10 por 100 en el caso de inmuebles clasificados en la categoría A o A+, de acuerdo con el certificado energético para edificaciones regulado por el Decreto-Ley n.º 78/2006, de 4 de abril.

## 11. REPÚBLICA CHECA

En este país está prevista la posibilidad de deducir en el caso de las rentas derivadas del alquiler de inmuebles para su uso como vivienda los gastos realizados por el propietario. Cabe optar también en lugar de dicho beneficio por aplicar una deducción global del 30 por 100 de los ingresos brutos. Los ingresos netos así obtenidos se incluyen en la *renta agregada* sujeta al tipo fijo del impuesto sobre la renta vigente en este país.

Las ganancias de capital obtenidas por la venta de un inmueble no afecto a actividades económicas están exentas en este país si el contribuyente ha sido propietario del inmueble durante los cinco años anteriores a la fecha de venta. En cuanto a las ganancias obtenidas por la venta de una vivienda están exentas si el contribuyente la ha usado como su residencia habitual durante al menos los dos años anteriores a la venta.

Los intereses correspondientes a préstamos hipotecarios por la compra de la vivienda habitual del contribuyente son deducibles de la base imponible agregada con un límite de CZK 300.000.



## BIBLIOGRAFÍA

- ARGENTE ÁLVAREZ, J. (2010): "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)", en *Carta Tributaria. Monografías*, n.º 1.
- BERNALES, R. (2010): "REITs in Spain: SOCIMIs, a second generation of REITs?", en *European Taxation*, vol. 50, n.º 5.
- BIDAUD, H. (2009): "REITs in Europe", en *Tax Notes International*, vol. 54, n.º 13.
- BOND, M.J. (2007): *Real estate investment trusts*, Tax planning international Special Report, November.
- CASAS AGUDO, D. (2010): "Régimen tributario de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (socimi) en el ordenamiento italiano", en *Civitas Revista Española de Derecho Financiero*, n.º 146.
- CUSÍ, J.M. (2009): "Spain unveils own version of REITS", en *International Tax Review*, December 2008/January.
- ECKL, P. y SEIBOTH, M. (2007): "The introduction of a German real estate investment corporation", en *European Taxation*, vol. 47, n.º 1.
- FALCÓN Y TELLA, R. (2009): "El nuevo régimen fiscal especial de las SOCIMI o REITs", en *Quincena Fiscal*, n.º 1-2.
- FIELD, R., (2007): "Real estate investment funds: a UK perspective", en *Tax planning international: European tax service*, May.
- FRITSCH, N.; PREBBLE, J. y PREBBLE, R. (2010): "Real Estate Investment Trusts Regimes Viewed Through the Lens of the US Paradigm", en *Bulletin for International Taxation*, Vol. 64, n.º 4.
- (2010): "Real estate investment trusts in the United Kingdom", en *Bulletin for International Taxation*, Vol. 64, n.º 5.
- (2010): "Real estate investment trusts in Germany", en *Bulletin for International Taxation*, Vol. 64, n.º 6.
- (2010): "A Comparison of Selected Features of Real Estate Investment Trust Regimes in the United States, the United Kingdom and Germany", en *Bulletin for International Taxation*, Vol. 64, n.º 7.
- GEMMEL, H. (2007): "Introduction of the German REIT", en *Tax planning international: European tax service*, July.
- HERRING, S. (2009): "UK-REITs: down but not out!", en *Tax planning international: European tax service*, vol. 11, n.º 2.
- JULIANI FERNÁNDEZ DE CÓRDOBA, I. (2008): "El mercado inmobiliario: instituciones de inversión colectiva, entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y aproximación a los REIT", en *Crónica Tributaria*, n.º 128.
- NASARRE AZNAR, S. y RIVAS NIETO, M.E. (2009): "La naturaleza jurídico-privada y el tratamiento fiscal de las nuevas sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en la Ley 11/2009", en *Estudios Financieros. Revista de Contabilidad y Tributación*, n.º 321.

- OGEA, R. y ALBA, C. (2008): "First draft of the Bill of Law governing Spanish REITs", en *Tax planning international: European tax service*, October.
- ROWE, R. y BOADLE, S. (2008): "UK real estate investment trusts: the first twelve months", en *European Taxation*, vol. 48, n.º 3.
- SHARMA, H. (2007): "A guide to the UK REIT regime", en *Tax planning international review*, vol. 34, n.º 3.
- VARIOS AUTORES (2009): *Global real estate taxation guide 2009*, Baker & Mckenzie, Paris.
- (2010): (S. Simontacchi), *Guide to global real estate investment trusts: a regulatory and tax perspective*, Kluwer Law International.
- (2006): "Proposal for a uniform EU REIT regime", en *European Taxation*, vol. 46, n.º 1 y 2.
- VIÑUELAS SANABRIA, L.M. (2010): "SOCIMI: ¿el reit de nueva generación?. Un estudio comparado", en *Crónica Tributaria*, n.º 135.

**DOCUMENTOS DE TRABAJO EDITADOS POR EL  
INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES**

**2000**

- 1/00 Ciudadanos, contribuyentes y expertos: Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 1999.  
*Autor:* Área de Sociología Tributaria.
- 2/00 Los costes de cumplimiento en el IRPF 1998.  
*Autores:* M.<sup>a</sup> Luisa Delgado, Consuelo Díaz y Fernando Prats.
- 3/00 La imposición sobre hidrocarburos en España y en la Unión Europea.  
*Autores:* Valentín Edo Hernández y Javier Rodríguez Luengo.

**2001**

- 1/01 Régimen fiscal de los seguros de vida individuales.  
*Autor:* Ángel Esteban Paúl.
- 2/01 Ciudadanos, contribuyentes y expertos: Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 2000.  
*Autor:* Área de Sociología Tributaria.
- 3/01 Inversiones españolas en el exterior. Medidas para evitar la doble imposición internacional en el Impuesto sobre Sociedades.  
*Autora:* Amelia Maroto Sáez.
- 4/01 Ejercicios sobre competencia fiscal perjudicial en el seno de la Unión Europea y de la OCDE: Semejanzas y diferencias.  
*Autora:* Ascensión Maldonado García-Verdugo.
- 5/01 Procesos de coordinación e integración de las Administraciones Tributarias y Aduaneras. Situación en los países iberoamericanos y propuestas de futuro.  
*Autores:* Fernando Díaz Yubero y Raúl Junquera Valera.
- 6/01 La fiscalidad del comercio electrónico. Imposición directa.  
*Autor:* José Antonio Rodríguez Ondarza.
- 7/01 Breve curso de introducción a la programación en Stata (6.0).  
*Autor:* Sergi Jiménez-Martín.
- 8/01 Jurisprudencia del Tribunal de Luxemburgo e Impuesto sobre Sociedades.  
*Autor:* Juan López Rodríguez.
- 9/01 Los convenios y tratados internacionales en materia de doble imposición.  
*Autor:* José Antonio Bustos Buiza.
- 10/01 El consumo familiar de bienes y servicios públicos en España.  
*Autor:* Subdirección General de Estudios Presupuestarios y del Gasto Público.
- 11/01 Fiscalidad de las transferencias de tecnología y jurisprudencia.  
*Autor:* Néstor Carmona Fernández.
- 12/01 Tributación de la entidad de tenencia de valores extranjeros española y de sus socios.  
*Autora:* Silvia López Ribas.
- 13/01 El profesor Flores de Lemus y los estudios de Hacienda Pública en España.  
*Autora:* María José Aracil Fernández.
- 14/01 La nueva Ley General Tributaria: marco de aplicación de los tributos.  
*Autor:* Javier Martín Fernández.
- 15/01 Principios jurídico-fiscales de la reforma del impuesto sobre la renta.  
*Autor:* José Manuel Tejerizo López.
- 16/01 Tendencias actuales en materia de intercambio de información entre Administraciones Tributarias.  
*Autor:* José Manuel Calderón Carrero.
- 17/01 El papel del profesor Fuentes Quintana en el avance de los estudios de Hacienda Pública en España.  
*Autora:* María José Aracil Fernández.
- 18/01 Regímenes especiales de tributación para las pequeñas y medianas empresas en América Latina.  
*Autores:* Raúl Félix Junquera Varela y Joaquín Pérez Huete.
- 19/01 Principios, derechos y garantías constitucionales del régimen sancionador tributario.  
*Autores:* Varios autores.
- 20/01 Directiva sobre fiscalidad del ahorro. Estado del debate.  
*Autor:* Francisco José Delmas González.
- 21/01 Régimen Jurídico de las consultas tributarias en derecho español y comparado.  
*Autor:* Francisco D. Adame Martínez.
- 22/01 Medidas antielusión fiscal.  
*Autor:* Eduardo Sanz Gadea.

- 23/01 La incidencia de la reforma del Impuesto sobre Sociedades según el tamaño de la empresa.  
*Autores:* Antonio Martínez Arias, Elena Fernández Rodríguez y Santiago Álvarez García.
- 24/01 La asistencia mutua en materia de recaudación tributaria.  
*Autor:* Francisco Alfredo García Prats.
- 25/01 El impacto de la reforma del IRPF en la presión fiscal indirecta. (Los costes de cumplimiento en el IRPF 1998 y 1999).  
*Autor:* Área de Sociología Tributaria.

## 2002

- 1/02 Nueva posición de la OCDE en materia de paraísos fiscales.  
*Autora:* Ascensión Maldonado García-Verdugo.
- 2/02 La tributación de las ganancias de capital en el IRPF: de dónde venimos y hacia dónde vamos.  
*Autor:* Fernando Rodrigo Sauco.
- 3/02 A tax administration for a considered action at the crossroads of time.  
*Autora:* M.<sup>a</sup> Amparo Grau Ruiz.
- 4/02 Algunas consideraciones en torno a la interrelación entre los convenios de doble imposición y el derecho comunitario Europeo: ¿Hacia la “comunitarización” de los CDIs?  
*Autor:* José Manuel Calderón Carrero.
- 5/02 La modificación del modelo de convenio de la OCDE para evitar la doble imposición internacional y prevenir la evasión fiscal. Interpretación y novedades de la versión del año 2000: la eliminación del artículo 14 sobre la tributación de los Servicios profesionales independientes y el remozado trato fiscal a las *partnerships*.  
*Autor:* Fernando Serrano Antón.
- 6/02 Los convenios para evitar la doble imposición: análisis de sus ventajas e inconvenientes.  
*Autores:* José María Vallejo Chamorro y Manuel Gutiérrez Lousa.
- 7/02 La Ley General de Estabilidad Presupuestaria y el procedimiento de aprobación de los presupuestos.  
*Autor:* Andrés Jiménez Díaz.
- 8/02 IRPF y familia en España: Reflexiones ante la reforma.  
*Autor:* Francisco J. Fernández Cabanillas.
- 9/02 Novedades en el Impuesto sobre Sociedades en el año 2002.  
*Autor:* Manuel Santolaya Blay.
- 10/02 Un apunte sobre la fiscalidad en el comercio electrónico.  
*Autora:* Amparo de Lara Pérez.
- 11/02 I Jornada metodológica “Jaime García Añoveros” sobre la metodología académica y la enseñanza del Derecho financiero y tributario.  
*Autores:* Pedro Herrera Molina y Pablo Chico de la Cámara (coord.).
- 12/02 Estimación del capital público, capital privado y capital humano para la UE-15.  
*Autores:* M.<sup>a</sup> Jesús Delgado Rodríguez e Inmaculada Álvarez Ayuso.
- 13/02 Líneas de Reforma del Impuesto de Sociedades en el contexto de la Unión Europea.  
*Autores:* Santiago Álvarez García y Desiderio Romero Jordán.
- 14/02 Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 2001.  
*Autor:* Área de Sociología Tributaria. Instituto de Estudios Fiscales.
- 15/02 Las medidas antielusión en los convenios de doble imposición y en la Fiscalidad internacional.  
*Autor:* Abelardo Delgado Pacheco.
- 16/02 Brief report on direct an tax incentives for R&D investment in Spain.  
*Autores:* Antonio Fonfría Mesa, Desiderio Romero Jordán y José Félix Sanz Sanz.
- 17/02 Evolución de la armonización comunitaria del Impuesto sobre Sociedades en materia contable y fiscal.  
*Autores:* Elena Fernández Rodríguez y Santiago Álvarez García.
- 18/02 Transparencia Fiscal Internacional.  
*Autor:* Eduardo Sanz Gadea.
- 19/02 La Directiva sobre fiscalidad del ahorro.  
*Autor:* Francisco José Delmas González.
- 20A/02 Anuario Tributario de Jurisprudencia sistematizada y comentada 1999. TOMO I. Parte General. Volumen 1.  
*Autor:* Instituto de Estudios Fiscales.
- 20B/02 Anuario Tributario de Jurisprudencia sistematizada y comentada 1999. TOMO I. Parte General. Volumen 2.  
*Autor:* Instituto de Estudios Fiscales.
- 21A/02 Anuario Tributario de Jurisprudencia sistematizada y comentada 1999. TOMO II. Parte Especial. Volumen 1.  
*Autor:* Instituto de Estudios Fiscales.
- 21B/02 Anuario Tributario de Jurisprudencia sistematizada y comentada 1999. TOMO II. Parte Especial. Volumen 2.  
*Autor:* Instituto de Estudios Fiscales.
- 22/02 Medidas unilaterales para evitar la doble imposición internacional.  
*Autor:* Rafael Cosín Ochaita.
- 23/02 Instrumentos de asistencia mutua en materia de intercambios de información (Impuestos Directos e IVA).  
*Autora:* M.<sup>a</sup> Dolores Bustamante Esquivias.
- 24/02 Algunos aspectos problemáticos en la fiscalidad de no residentes.  
*Autores:* Néstor Carmona Fernández, Fernando Serrano Antón y José Antonio Bustos Buiza.



- 25/02 Derechos y garantías de los contribuyentes en Francia.  
*Autor:* José María Tovillas Morán.
- 26/02 El Impuesto sobre Sociedades en la Unión Europea: Situación actual y rasgos básicos de su evolución en la última década.  
*Autora:* Raquel Paredes Gómez.
- 27/02 Un paso más en la colaboración tributaria a través de la formación: el programa Fiscalis de la Unión Europea.  
*Autores:* Javier Martín Fernández y M.<sup>a</sup> Amparo Grau Ruiz.
- 28/02 El comercio electrónico internacional y la tributación directa: reparto de las potestades tributarias.  
*Autor:* Javier González Carcedo.
- 29/02 La discrecionalidad en el derecho tributario: hacia la elaboración de una teoría del interés general.  
*Autora:* Carmen Uriol Egido.
- 30/02 Reforma del Impuesto sobre Sociedades y de la tributación empresarial.  
*Autor:* Emilio Albi Ibáñez.

## 2003

- 1/03 Incentivos fiscales y sociales a la incorporación de la mujer al mercado de trabajo.  
*Autora:* Anabel Zárate Marco.
- 2/03 Contabilidad versus fiscalidad: situación actual y perspectivas de futuro en el marco del Libro Blanco de la contabilidad.  
*Autores:* Elena Fernández Rodríguez, Antonio Martínez Arias y Santiago Álvarez García.
- 3/03 Aspectos metodológicos de la Economía y de la Hacienda Pública.  
*Autor:* Desiderio Romero Jordán.
- 4/03 La enseñanza de la Economía: algunas reflexiones sobre la metodología y el control de la actividad docente.  
*Autor:* Desiderio Romero Jordán.
- 5/03 Errores más frecuentes en la evaluación de políticas y proyectos.  
*Autores:* Joan Pasqual Rocabert y Guadalupe Souto Nieves.
- 6/03 Traducciones al español de libros de Hacienda Pública (1767-1970).  
*Autoras:* Rocío Sánchez Lissén y M.<sup>a</sup> José Aracil Fernández.
- 7/03 Tributación de los productos financieros derivados.  
*Autor:* Ángel Esteban Paúl.
- 8/03 Tarifas no uniformes: servicio de suministro doméstico de agua.  
*Autores:* Santiago Álvarez García, Marián García Valiñas y Javier Suárez Pandiello.
- 9/03 ¿Mercado, reglas fiscales o coordinación? Una revisión de los mecanismos para contener el endeudamiento de los niveles inferiores de gobierno.  
*Autor:* Roberto Fernández Llera.
- 10/03 Propuestas de introducción de técnicas de simplificación en el procedimiento sancionador tributario.  
*Autora:* Ana María Juan Lozano.
- 11/03 La imposición propia como ingreso de la Hacienda autonómica en España.  
*Autores:* Diego Gómez Díaz y Alfredo Iglesias Suárez.
- 12/03 Quince años de modelo dual de IRPF: Experiencias y efectos.  
*Autor:* Fidel Picos Sánchez.
- 13/03 La medición del grado de discrecionalidad de las decisiones presupuestarias de las Comunidades Autónomas.  
*Autor:* Ramón Barberán Ortí.
- 14/03 Aspectos más destacados de las Administraciones Tributarias avanzadas.  
*Autor:* Fernando Díaz Yubero.
- 15/03 La fiscalidad del ahorro en la Unión Europea: entre la armonización fiscal y la competencia de los sistemas tributarios nacionales.  
*Autores:* Santiago Álvarez García, María Luisa Fernández de Soto Blass y Ana Isabel González González.
- 16/03 Análisis estadístico de la litigiosidad en los Tribunales de Justicia. Jurisdicción contencioso-administrativa (período 1990/2000).  
*Autores:* Eva Andrés Aucejo y Vicente Royuela Mora.
- 17/03 Incentivos fiscales a la investigación, desarrollo e innovación.  
*Autora:* Paloma Tobes Portillo.
- 18/03 Modelo de Código Tributario Ambiental para América Latina.  
*Directores:* Miguel Buñuel González y Pedro M. Herrera Molina.
- 19/03 Régimen fiscal de la sociedad europea.  
*Autores:* Juan López Rodríguez y Pedro M. Herrera Molina.
- 20/03 Reflexiones en torno al debate del impacto económico de la regulación y los procesos institucionales para su reforma.  
*Autores:* Anabel Zárate Marco y Jaime Vallés Giménez.
- 21/03 La medición de la equidad en la implementación de los sistemas impositivos.  
*Autores:* Marta Pascual y José María Sarabia.
- 22/03 Análisis estadístico de la litigiosidad experimentada en el Tribunal Económico Administrativo Regional de Cataluña (1990-2000).  
*Autores:* Eva Andrés Aucejo y Vicente Royuela Mora.

- 23/03 Incidencias de las NIIF en el ámbito de la contabilidad pública.  
*Autor:* José Antonio Monzó Torrecillas.
- 24/03 El régimen de atribución de rentas tras la última reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.  
*Autor:* Domingo Carbajo Vasco.
- 25/03 Los grupos de empresas en España. Aspectos fiscales y estadísticos.  
*Autores:* María Antonia Truyols Martí y Luis Esteban Barbado Miguel.
- 26/03 Metodología del Derecho Tributario.  
*Autor:* Pedro Manuel Herrera Molina.
- 27/03 Estado actual y perspectivas de la tributación de los beneficios de las empresas en el marco de las iniciativas de la Comisión de la Unión Europea.  
*Autor:* Eduardo Sanz Gadea.
- 28/03 Créditos iniciales y gastos de la Administración General del Estado. Indicadores de credibilidad y eficacia (1988-2001).  
*Autores:* Ana Fuentes y Carmen Marcos.
- 29/03 La Base Imponible. Concepto y determinación de la Base Imponible. Bienes y derechos no contabilizados o no declarados: presunción de obtención de rentas. Revalorizaciones contables voluntarias. (Arts. 10, 140, 141 y 148 de la LIS.)  
*Autor:* Alfonso Gota Losada.
- 30/03 La productividad en la Unión Europea, 1977-2002.  
*Autores:* José Villaverde Castro y Blanca Sánchez-Robles.

## 2004

- 1/04 Estudio comparativo de los convenios suscritos por España respecto al Convenio Modelo de la OCDE.  
*Autor:* Tomás Sánchez Fernández.
- 2/04 Hacienda Pública: enfoques y contenidos.  
*Autor:* Santiago Álvarez García.
- 3/04 Los instrumentos de solidaridad interterritorial en el marco de la revisión de la política regional europea. Análisis de su actuación y propuestas de reforma.  
*Autor:* Alfonso Utrilla de la Hoz.
- 4/04 Política fiscal en la Unión Europea: antecedentes, situación actual y planteamientos de futuro.  
*Autores:* M.<sup>a</sup> del Pilar Blanco Corral y Alfredo Iglesias Suárez.
- 5/04 El defensor del contribuyente, un estudio de derecho comparado: Italia y EEUU.  
*Autores:* Eva Andrés Aucejo y José Andrés Rozas Valdés.
- 6/04 El Impuesto Especial sobre los Hidrocarburos y el Medio Ambiente.  
*Autor:* Javier Rodríguez Luengo.
- 7/04 Gestión pública: organización de los tribunales y del despacho judicial.  
*Autor:* Francisco J. Fernández Cabanillas.
- 8/04 Una aproximación al contenido de los conceptos de discriminación y restricción en el Derecho Comunitario.  
*Autora:* Gabriela González García.
- 9/04 Los determinantes de la inmigración internacional en España: evidencia empírica 1991-1999.  
*Autor:* Iván Moreno Torres.
- 10/04 Ética fiscal.  
*Coord.:* Santiago Álvarez García y Pedro M. Herrera Molina.
- 11/04 Las normas antiparaiso fiscal españolas y su compatibilidad con el Derecho Comunitario: el caso específico de Malta y Chipre tras la adhesión a la Unión Europea.  
*Autores:* José Manuel Calderón Carrero y Adolfo Martín Jiménez.
- 12/04 La articulación de la participación española en los organismos multilaterales de desarrollo con las políticas de comercio exterior.  
*Autor:* Ángel Esteban Paul.
- 13/04 Tributación internacional de profesores y estudiantes.  
*Autor:* Emilio Aguas Alcalde.
- 14/04 La convergencia entre contabilidad financiera pública y contabilidad nacional: una aproximación teórica con especial referencia a los criterios de valoración.  
*Autor:* Manuel Pedro Rodríguez Bolívar.
- 15/04 Situación actual y perspectivas de futuro de los impuestos directos de la Unión Europea.  
*Autores:* Juan José Rubio Guerrero y Begoña Barroso Castillo.
- 16/04 La ética en el diseño y aplicación de los sistemas tributarios.  
*Coord.:* Santiago Álvarez García y Pedro M. Herrera Molina.
- 17/04 El sector público y la inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España.  
*Autores:* Francisco Adame Martínez, José Ignacio Castillo Manzano y Lourdes López Valpuesta.
- 18/04 Discriminación fiscal de la familia a través del IRPF. Incidencia de la diversidad territorial en la desigualdad de tratamiento.  
*Autora:* M. Carmen Moreno Moreno
- 19/04 Las aglomeraciones urbanas desde la perspectiva de la Hacienda Pública.  
*Autora:* María Cadaval Sampedro.
- 20/04 La autonomía tributaria de las Comunidades Autónomas de régimen común.  
*Autores:* Santiago Álvarez García, Antonio Aparicio Pérez y Ana Isabel González González.

- 21/04 Neutralidad del Impuesto sobre Sociedades español en el contexto europeo. Análisis del Informe "Fiscalidad de las empresas en el Mercado Interior (2001)".  
*Autora:* Raquel Paredes Gómez.
- 22/04 El impuesto de Sociedades en la Europa de los veinticinco: un análisis comparado de las principales partidas.  
*Autores:* José Félix Sanz, Desiderio Romero, Santiago Álvarez, Germán Chocarro y Yolanda Ubago.
- 23/04 La cooperación administrativa en la Unión Europea: el programa FISCALIS 2007.  
*Autor:* Ernesto García Sobrino.
- 24/04 La financiación de las elecciones generales en España, 1977-2000.  
*Autores:* Enrique García Viñuela y Joaquín Artés Caselles.
- 25/04 Análisis estadístico de la litigiosidad en los Tribunales Económico-Administrativos Regionales y Central.  
*Autores:* Eva Andrés Aucejo y Vicente Royuela Mora.
- 26/04 La cláusula de procedimiento amistoso de los convenios para evitar la doble imposición internacional. La experiencia española y el Derecho comparado.  
*Autor:* Fernando Serrano Antón.
- 27/04 Distribución de la renta y crecimiento.  
*Autor:* Miguel Ángel Galindo Martín.
- 28/04 Evaluación de la efectividad de la política de cooperación en la innovación: revisión de la literatura.  
*Autores:* Joost Heijs, Mikel Buesa, Liliana Herrera, Javier Sáiz Briones y Patricia Valadez.
- 29/04 Régimen fiscal del patrimonio protegido de los discapacitados.  
*Autor:* Joaquín Pérez Huete.
- 30/04 La fiscalidad del seguro individual.  
*Autora:* Roberta Poza Cid.

## 2005

- 1/05 La circulación de valores en Contabilidad Nacional: análisis de los elementos de los estados financieros desde un punto de vista conceptual.  
*Autor:* Manuel Pedro Rodríguez Bolívar.
- 2/05 Comentarios al Reglamento de obligaciones de información respecto de participaciones preferentes y otros instrumentos de deuda y de determinadas rentas obtenidas por personas físicas residentes en la Unión Europea.  
*Autor:* Francisco José Delmas González.
- 3/05 Presupuesto de la Unión Europea, impacto presupuestario de las ampliaciones y perspectivas financieras.  
*Autor:* Juan Carlos Graciano Regalado.
- 4/05 La imposición sobre las actividades económicas en la Hacienda local a los 25 años de la Constitución.  
*Autor:* Francisco Poveda Blanco.
- 5/05 Objetivos tecnológicos y de internacionalización de las políticas de apoyo a las PYME en Europa.  
*Autor:* Antonio Fonfría Mesa.
- 6/05 Sector público y convergencia económica en la UE.  
*Autores:* María Jesús Delgado Rodríguez e Inmaculada Álvarez Ayuso.
- 7/05 La tributación de las plusvalías en el ámbito europeo: una visión de síntesis.  
*Autor:* Fernando Rodrigo Saucó.
- 8/05 El concepto de beneficiario efectivo en los convenios para evitar la doble imposición.  
*Autor:* Félix Alberto Vega Borrego.
- 9/05 Los precios de transferencia: su tratamiento tributario desde una perspectiva europea.  
*Autor:* Francisco Alfredo García Prats.
- 10/05 Comentarios a la Directiva del régimen fiscal de reorganizaciones empresariales.  
*Autor:* Juan López Rodríguez.
- 11/05 Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 2004.  
*Autor:* Área de Sociología Tributaria. Subdirección General de Estudios Tributarios. Instituto de Estudios Fiscales.
- 12/05 El debate de la financiación autonómica con los resultados del nuevo sistema en 2002.  
*Autor:* Miguel Ángel García Díaz.
- 13/05 Medidas antielusión fiscal.  
*Autor:* Eduardo Sanz Gadea.
- 14/05 Income taxation: a structure built on sand.  
*Autor:* John Prebble.
- 15/05 La muestra de declarantes de IRPF de 2002: descripción general y principales magnitudes.  
*Autores:* Fidel Picos Sánchez, María Antiquera Pérez, César Pérez López, Alfredo Moreno Sáez, Carmen Marcos García y Santiago Díaz de Sarralde Míguez.
- 16/05 La política presupuestaria de las Comunidades Autónomas.  
*Autores:* Miguel Ángel García Díaz, Ana Herrero Alcalde y Alfonso Utrilla de la Hoz.
- 17/05 La deducción por reinversión de beneficios extraordinarios en inmovilizado financiero.  
*Autora:* Nuria Puebla Agramunt.
- 18/05 Los Entes locales como sujetos pasivos del Impuesto sobre el Valor Añadido: una visión general.  
*Autor:* Javier Martín Fernández.
- 19/05 El gravamen en el IRPF de las ganancias de patrimonio en España.  
*Autora:* Cristina de León Cabeta.

- 20/05 La liquidación del sistema de financiación autonómico en 2003 y el sistema de entregas a cuenta.  
*Autor:* Alfonso Utrilla de la Hoz.
- 21/05 Energy taxation in the European Union. Past negotiations and future perspectives.  
*Autor:* Jacob Klok.
- 22/05 Medidas antiabuso en los convenios sobre doble imposición.  
*Autora:* Amelia Maroto Sáez.
- 23/05 La fiscalidad internacional del comercio electrónico.  
*Autor:* Francisco José Nocete Correa.
- 24/05 La tributación de los sistemas de previsión social en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.  
*Autora:* Susana Bokobo Moiche.
- 25/05 Unidad o pluralidad de actos en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados: un análisis jurídico privado.  
*Autores:* Iñaki Bilbao Estrada y Juan Carlos Santana Molina.
- 26/05 La relación entre el *cash flow* y la oferta monetaria: el caso de algunos países de la Unión Europea.  
*Autores:* Miguel Ángel Galindo Martín, Agustín Álvarez Herranz y María Teresa Méndez Picazo.
- 27/05 Una aproximación al sistema fiscal del antiguo régimen. La recaudación de tributos en ferias y mercados en Castilla en el siglo XVIII.  
*Autora:* María del Mar López Pérez.
- 28/05 Naturaleza jurídica y efectos de las contestaciones a consultas tributarias.  
*Autor:* Francisco D. Adame Martínez.
- 29/05 La educación fiscal en España.  
*Autoras:* M.<sup>a</sup> Luisa Delgado, Marta Fernández, Ascensión Maldonado, Concha Roldán y M.<sup>a</sup> Luisa Valdenebro.
- 30/05 La tributación de las rentas del capital en el IRPF: gravamen dual o único.  
*Autor:* Teodoro Cordón Ezquerro.

## 2006

- 1/06 El Impuesto sobre el Valor Añadido en el proceso urbanístico: un análisis a la luz de la jurisprudencia y la doctrina administrativa.  
*Autor:* Jesús Rodríguez Márquez.
- 2/06 Principales características del gravamen del beneficio de la PYME en otros países de la Unión Europea.  
*Autora:* Raquel Paredes Gómez.
- 3/06 Política fiscal y capital social.  
*Autora:* María Soledad Castaño Martínez.
- 4/06 Panorámica de la Formación Continua en España.  
*Autora:* María José Martín Rodrigo.
- 5/06 Alta dirección en la Administración Pública. ¿Política de género? Buscando caminos  
*Autoras:* M.<sup>a</sup> José Llombart Bosch, Milagro Montalvo Santamaría, Victoria Galera Vega y Ana Aguado Higón.
- 6/06 La influencia de la fiscalidad en las distintas formas de inversión bursátil. Informe.  
*Autor:* César García Novoa.
- 7/06 Códigos de conducta en el orden tributario.  
*Autores:* José A. Rozas Valdés, Montserrat Casanella Chuecos y Pablo García Mexía.
- 8/06 Previsiones financieras de las Comunidades Autónomas para 2006.  
*Autor:* Instituto de Estudios Fiscales.
- 9/06 El empresario en el futuro económico onubense.  
*Autores:* Emilio Fontela, Joaquín Guzmán, Manuela S. de Paz y María de la O Barroso.
- 10/06 Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 2005.  
*Autor:* Área de Sociología Tributaria. Subdirección General de Estudios Tributarios. Instituto de Estudios Fiscales.
- 11/06 Los presupuestos de las Comunidades Autónomas en 2006.  
*Autor:* Miguel Ángel García Díaz.
- 12/06 Delitos contra el patrimonio cultural, especial estudio de contrabando de patrimonio histórico artístico.  
*Autor:* Gonzalo Gómez de Liaño Polo.
- 13/06 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
*Autores:* J. Antonio Rodríguez Ondarza y Javier Galán Ruiz.
- 14/06 Un análisis de la política tributaria de las Comunidades Autónomas de régimen común.  
*Autores:* Marta Jorge García-Inés y Santiago Álvarez García.
- 15/06 La necesaria reforma del Impuesto sobre Actividades Económicas: su articulación como recurso de las Haciendas Locales y su coordinación dentro del sistema tributario español.  
*Autor:* Carlos María López Espadafor.
- 16/06 El régimen tributario de la sociedad europea.  
*Autora:* María Teresa Soler Roch.
- 17/06 Las subvenciones en el IVA, consecuencias de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Comunidades Europeas de 6 de octubre de 2005.  
*Autor:* Carlos Suárez Mosquera.
- 18/06 Hacia una reformulación de los principios de sujeción fiscal.  
*Autor:* Fernando Serrano Antón.

- 19/06 La expansión y control del fenómeno de los *tax shelters* en Estados Unidos.  
*Autor:* Ubaldo González de Frutos.
- 20/06 La incidencia de la globalización en la configuración del ordenamiento tributario del siglo XXI.  
*Autor:* José Manuel Calderón Carrero.
- 21/06 Fiscalidad y desarrollo.  
*Autores:* Carlos Garcimartín, José Antonio Alonso y Daniel Gayo.
- 22/06 El régimen fiscal de las “economías de opción” en un contexto globalizado.  
*Autor:* José Luis Pérez de Ayala.
- 23/06 La opinión pública hacia la Hacienda Pública: una revisión de la moderna teoría positiva.  
*Autor:* José Luis Sáez Lozano.
- 24/06 Planificación fiscal internacional a través de sociedades *holding*.  
*Autor:* José Manuel Almudí Cid.
- 25/06 El gasto público en educación 2000-2004: un análisis por Comunidades Autónomas.  
*Autores:* Alfonso Utrilla de la Hoz y Carmen Mitxelena Camiruaga.
- 26/06 Liquidación del sistema de financiación autonómico en 2004 y el sistema de entregas a cuenta.  
*Autores:* Alfonso Utrilla de la Hoz, Miguel Ángel García Díaz y Ana Herrero Alcalde.
- 27/06 Sector público y convergencia económica en la UE.  
*Autores:* María Jesús Delgado Rodríguez e Inmaculada Álvarez Ayuso.
- 28/06 *Trust* e instituciones fiduciarias. Problemática civil y tratamiento fiscal.  
*Autores:* Sergio Nasarre Aznar y Estela Rivas Nieto.
- 29/06 La muestra de declarantes de IRPF de 2003: descripción general y principales magnitudes.  
*Autores:* Fidel Picos Sánchez, César Pérez López, Santiago Díaz de Sarralde Miguez, Alfredo Moreno Pérez y María Antiquiera Pérez.
- 30/06 Cohesin policy reform: the implications for Spain.  
*Autores:* Douglas Yuill, Carlos Méndez, Fiona Wishlade, Encarnación Murillo y María Jesús Delgado.

## 2007

- 1/07 El gravamen múltiple de los beneficios societarios. Tributación de accionistas.  
*Autor:* Emilio Albi.
- 2/07 Fiscalidad de instrumentos financieros derivados. Una revisión comparada.  
*Autor:* Pablo A. Porporatto.
- 3/07 Cooperación administrativa internacional en materia tributaria. Derecho Tributario Global.  
*Autor:* Francisco Alfredo García Prats.
- 4/07 ¿Es válido el modelo de armonización fiscal de la Unión Europea para la integración en América Latina?  
*Autores:* Domingo Carbajo Vasco, Darío González y Pablo Porporatto.
- 5/07 El Reino Unido y Francia: dos modelos recientes de reforma presupuestaria.  
*Autor:* José Caamaño Alegre.
- 6/07 La suspensión de las liquidaciones y sanciones tributarias como consecuencia de un recurso o reclamación: algunas cuestiones polémicas.  
*Autor:* Abelardo Delgado Pacheco.
- 7/07 Globalización y Derecho Tributario: el impacto del Derecho Comunitario sobre las cláusulas antielusión/abuso del Derecho Interno.  
*Autor:* Adolfo J. Martín Jiménez.
- 8/07 Las consecuencias fiscales de la globalización.  
*Autores:* Manuel Gutiérrez Lousa y José Antonio Rodríguez Ondarza.
- 9/07 Alternativas de integración IRPF-IS para evitar la doble imposición de dividendos en el contexto actual.  
*Autor:* Lorenzo Gil Maciá.
- 10/07 Los incentivos fiscales a la innovación en España y en el ámbito comparado.  
*Autor:* Carlos Rivas Sánchez.
- 11/07 Intangibles y precios de transferencia. A propósito de la Section 482 del IRC y la nueva reglamentación 2007 del Tesoro de los EE UU.  
*Autor:* Tulio Rosembuj.
- 12/07 La nueva configuración del régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.  
*Autor:* Jesús Rodríguez Márquez.
- 13/07 Sistemas fiscales y saldos presupuestarios en los países de la ampliación: ¿existe convergencia con los países de la UE15?.  
*Autora:* Marta Pérez Garrido.
- 14/07 Sistemas fiscales en América Central y República Dominicana.  
*Autores:* Santiago Díaz de Sarralde, Carlos Garcimartín y Juan Carpizo.
- 15/07 Los presupuestos de las Comunidades Autónomas en 2007.  
*Autor:* Miguel Ángel García Díaz.
- 16/07 Gasto sanitario público territorializado en España y sus fuentes de financiación.  
*Autora:* Ángela Blanco Moreno.
- 17/07 Los Impuestos de Salida y el Derecho Comunitario Europeo a la luz de la Legislación Española.  
*Autores:* Adolfo Martín Jiménez y José Manuel Calderón Carrero.

- 18/07 La tributación del ahorro en el nuevo IRPF.  
*Autor:* Francisco José Delmas González.
- 19/07 La calificación jurídica de las operaciones vinculadas, en la imposición directa, según la modificación realizada por la Ley 36/2006, de prevención del fraude fiscal.  
*Autor:* Carlos Suárez Mosquera.
- 20/07 Una valoración del impuesto sobre ventas minoristas de determinados hidrocarburos.  
*Autores:* Santiago Álvarez García y Marta Jorge García-Inés.
- 21/07 Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 2006.  
*Autor:* Área de Sociología Tributaria. Subdirección General de Estudios Tributarios. Instituto de Estudios Fiscales.
- 22/07 El mercado inmobiliario: instituciones de inversión colectiva, entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y una aproximación a los REIT.  
*Autora:* Isabel Juliani Fernández de Córdoba.
- 23/07 The financing of the infrastructures in developing oil-producing countries: problems and solutions.  
*Autora:* Belén García Carretero.
- 24/07 Puesta en circulación del euro e inflación: el antagonismo entre percepción y medición de la inflación en la eurozona.  
*Autor:* Juan Carlos Graciano Regalado.
- 25/07 La muestra de declarantes del IRPF de 2004: descripción general y principales magnitudes.  
*Autores:* Fidel Picos Sánchez, César Pérez López, Santiago Díaz de Sarralde Miguez y Alfredo Moreno Sáez.
- 26/07 Las modificaciones introducidas por la Ley 36/2006 de prevención del fraude fiscal en la responsabilidad tributaria: levantamiento del velo.  
*Autor:* Santos de Gandarillas Martos.
- 27/07 Problemática de la incorporación al ordenamiento español de prestaciones patrimoniales públicas creadas por el derecho comunitario: especial referencia a la obligación de entrega de derechos de emisión de CO<sub>2</sub>.  
*Autores:* Adela Aura y Larios de Medrano, Iñaki Bilbao Estrada y Joaquín Marco Marco.
- 28/07 Una buena estadística pública como medio para reorientar todas las políticas públicas hacia la igualdad.  
*Autora:* María Pazos Morán.
- 29/07 La racionalización de la actuación administrativa en el ordenamiento jurídico italiano: el modelo de la gestión pública por resultados.  
*Autora:* Ximena Lazo Vitoria.
- 30/07 Las organizaciones no gubernamentales en el Impuesto sobre el Valor Añadido.  
*Autores:* Susana Bokobo Moiche y Alejandro Blázquez Lidoy.

## 2008

- 1/08 Aspectos principales del nuevo plan de contabilidad y su efecto en el Impuesto sobre Sociedades (parte 1.ª)  
*Autor:* Carlos Suárez Mosquera.
- 2/08 Política, estructura e instrumentos para la asistencia al contribuyente.  
*Autor:* Alan Augusto Peñaranda Iglesias.
- 3/08 La idoneidad de la cuantía de los límites fiscales y financieros, así como de las distintas formas de cobro de las prestaciones en los Planes de Pensiones: análisis comparativo de la reforma propuesta y de la regulación preexistente.  
*Autores:* Myrian de la Concepción González Rabanal y Luis María Sáez de Jáuregui Sanz.
- 4/08 Precios de transferencia. Los acuerdos de costes.  
*Autor:* Tulio Rosembuj.
- 5/08 Operaciones vinculadas en el IVA: régimen comunitario y experiencias comparadas.  
*Autora:* Antonia Jabalera Rodríguez.
- 6/08 Estudio de las operaciones realizadas entre Casa Central y Establecimientos Permanentes.  
*Autora:* Amelia Maroto Sáez.
- 7/08 Un mecanismo de incentivos para la cobertura de riesgo regulatorio en concesiones de infraestructuras.  
*Autor:* Carlos Contreras Gómez.
- 8/08 Comentarios a la liquidación del sistema de financiación autonómico en el ejercicio 2005.  
*Autor:* Miguel Ángel García Díaz.
- 9/08 Control de operaciones financieras. Experiencias de Iberoamérica y España.  
*Autores:* Domingo Carbajo Vasco y Pablo Porporatto.
- 10/08 La Ley 8/2007 de Suelo y el Catastro Inmobiliario.  
*Autores:* Beatriz Maseda Balaguer y Francisco José Coll Almela.
- 11/08 IV Jornada metodológica *Jaime García Añoveros*. La reforma de la financiación autonómica en el marco de los nuevos Estatutos.  
*Autor:* Varios autores.
- 12/08 La tributación indirecta del contrato de concesión de obras públicas a la luz de la ley 30/2007, de contratos del sector público, y de la reciente doctrina de la dirección general de tributos.  
*Autor:* José Manuel Almudí Cid.
- 13/08 La evasión fiscal: origen y medidas de acción para combatirla.  
*Autor:* Miguel Ángel Aquino.
- 14/08 Armonización tributaria en el MERCOSUR.  
*Autor:* Miguel Ángel Aquino.

- 15/08 Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 2007.  
*Autor:* Área de Sociología Tributaria. Subdirección General de Estudios Tributarios. Instituto de Estudios Fiscales.
- 16/08 La coordinación del régimen de comercio de derechos de emisión y los impuestos autonómicos sobre emisiones atmosféricas: ¿un supuesto de Ayuda de Estado ilegal no compatible?.  
*Autores:* Álvaro Antón Antón e Iñaki Bilbao Estrada.
- 17/08 Liquidación del Sistema de Financiación Autonómico en el ejercicio 2006.  
*Autor:* Miguel Ángel García Díaz.
- 18/08 Los presupuestos de las Comunidades Autónomas en 2008 y evolución de su deuda.  
*Autor:* Miguel Ángel García Díaz.
- 19/08 Elementos adicionales de análisis en materia de no autoincriminación tributaria.  
*Autor:* J. Alberto Sanz Díaz-Palacios.
- 20/08 El impacto de la Ley de la Dependencia en las rentas de los usuarios mayores de 65 años: incidencia del copago.  
*Autora:* Julia Montserrat Cordoniu
- 21/08 Aspectos principales del nuevo plan de contabilidad y su efecto en el Impuesto sobre Sociedades (parte 2.ª contabilidad de sociedades)  
*Autor:* Carlos Suárez Mosquera.
- 22/08 Modificaciones en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).  
*Autor:* J. Javier Pérez-Fadón Martínez.
- 23/08 Estudio sobre la organización y situación actual del sector de la industria de la construcción y expectativas del mismo ante el cambio del ciclo económico.  
*Autor:* Rafael Candel Comas.
- 24/08 La nueva Ley del Suelo (Ley 8/2007, de 28 de mayo). Cuestiones técnicas, económicas, fiscales y territoriales. La valoración de las expropiaciones.  
*Autor:* Rafael Candel Comas.
- 25/08 Un análisis sobre el enfoque autorizado de la OCDE para la atribución de beneficios a los establecimientos permanentes.  
*Autor:* Ignacio Luis Gómez Jiménez.
- 26/08 Descentralización fiscal y disciplina presupuestaria: lecciones para España de la experiencia comparada.  
*Autora:* Pilar Sorribas Navarro.
- 27/08 Experiencia internacional sobre medidas de reorganización de las Administraciones Tributarias en la lucha contra el fraude fiscal.  
*Autora:* Luz Ruibal Pereira.
- 28/08 Las disposiciones de naturaleza tributaria en el nuevo Protocolo sobre los privilegios y las inmunidades de la Unión Europea y su incidencia en el Sistema impositivo español.  
*Autor:* Carlos María López Espadafor.
- 29/08 La descentralización del ingreso fiscal en América Latina.  
*Autores:* Viviana Durán y Norberto Agulleiro.
- 30/08 Descentralización en América Latina. Estudio de caso.  
*Autores:* Carolina Mejía y Orazio Atanasio.

## 2009

- 1/09 Del Plan 1990 al nuevo Plan de Contabilidad: ajustes de primera aplicación y sus efectos en el Impuesto sobre Sociedades.  
*Autor:* Carlos Suárez Mosquera.
- 2/09 *Foro Sainz de Bujanda: Ley General Tributaria y Derecho Comunitario.*  
*Autor:* Varios autores.
- 3/09 Una aproximación a las principales cuestiones derivadas de la fiscalidad del comercio electrónico.  
*Autor:* Juan Calvo Vérguez.
- 4/09 Hacienda Pública y Derecho Tributario. El Derecho Tributario: el Tributo.  
*Autor:* Bernardo Lara Berrios.
- 5/09 Viabilidad y efectos del uso de instrumentos fiscales en la política de residuos en España.  
*Autor:* Miguel Buñuel González.
- 6/09 Incidencia de la normativa fiscal europea en la fiscalidad española: especial referencia a la autonomía tributaria de las Comunidades Autónomas.  
*Autores:* Antonio Aparicio Pérez y Santiago Álvarez García.
- 7/09 Procedimientos amistosos en materia de imposición directa.  
*Autora:* Silvia López Ribas.
- 8/09 Medidas antielusión fiscal.  
*Autor:* Eduardo Sanz Gadea
- 9/09 La muestra de declarantes de IRPF de 2005: descripción general y principales magnitudes.  
*Autores:* Fidel Picos Sánchez, César Pérez López, Santiago Díaz de Sarralde Míguez, Alfredo Moreno Sáez y María del Carmen González Queija.
- 10/09 Aproximación al gasto público en medidas contra la violencia de género en el ámbito de las relaciones de pareja o expareja. Especial atención a las medidas de protección y justicia.  
*Autora:* María Naredo Molero.

- 11/09 La aproximación de legislaciones en el Impuesto sobre Sociedades: especial referencia a la base consolidada común.  
*Autores:* Susana Bokobo Moiche y Marcos M. Pascual González.
- 12/09 El Impuesto sobre el Patrimonio: análisis y perspectivas.  
*Autor:* Vicente Enciso de Yzaguirre.
- 13/09 La experiencia educativa de la Administración Tributaria española.  
*Autor:* Varios autores. Fernando Díaz Yubero (coord.).
- 14/09 Fiscalidad de los Recursos Naturales en América Latina.  
*Autores:* Domingo Carbajo Vasco y Pablo Porporatto.
- 15/09 Opiniones y actitudes de los españoles en 2008.  
*Autor:* Área de Sociología Tributaria. Subdirección General de Estudios Tributarios. Instituto de Estudios Fiscales.
- 16/09 Presupuestos de las Comunidades Autónomas 2009 y deuda en circulación en 2008.  
*Autor:* Miguel Ángel García Díaz.
- 17/09 Familia y fiscalidad en España. Cuestiones pendientes.  
*Autores:* Alfredo Iglesias Suárez, M.<sup>a</sup> Gabriela Lagos Rodríguez, Cristina García Nicolás y Raquel del Álamo Cerrillo.
- 18/09 La estimación objetiva como método de determinación de la base imponible en los impuestos que gravan la renta de actividades empresariales: un estudio a propósito de la experiencia española.  
*Autor:* Jesús Eduardo Camarena Gutiérrez.
- 19/09 Las adquisiciones intracomunitarias de bienes en el Impuesto sobre el Valor Añadido.  
*Autores:* Mónica Arribas León y Montserrat Hermosín Álvarez.
- 20/09 El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones: problemas constitucionales y comunitarios.  
*Autor:* Jesús Félix García de Pablos.
- 21/09 El cierre del sistema: la articulación de la Hacienda Local en el sistema de financiación territorial.  
*Autora:* M.<sup>a</sup> Consuelo Fuster Asencio.
- 22/09 El peaje en sombra y el IBI: ¿gratuidad del servicio?.  
*Autor:* Álvaro Jesús del Blanco García.
- 23/09 Impacto de género de las políticas públicas.  
*Autora:* María Pazos Morán.
- 24/09 La fiscalidad de las *nonprofit organizations* en Estados Unidos: el disfrute del estatus de entidades exentas y la tributación de sus beneficios empresariales.  
*Autora:* Marta Montero Simó.
- 25/09 El lugar de realización de las prestaciones de servicios (transposición de la directiva 2008/8/CE a la ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).  
*Autora:* Mercedes Núñez Grañón.
- 26/09 La coordinación de los Convenios para evitar la Doble Imposición a escala comunitaria: situación actual y perspectivas de futuro.  
*Autor:* Francisco J. Magraner Moreno.
- 27/09 Análisis económico-tributario sobre la discapacidad en el IRPF. Periodos impositivos 2002,2003 y 2004.  
*Autores:* Juan Jesús Martos y Antonio M. Espín Martín.
- 28/09 La muestra de declarantes de IRPF de 2006: descripción general y principales magnitudes.  
*Autores:* Fidel Picos Sánchez, César Pérez López y María del Carmen González Queija.
- 29/09 Urbanismo y medio ambiente: novedades jurisprudenciales.  
*Autor:* Rafael Fernández Valverde.
- 30/09 VI jornada metodológica de derecho financiero y tributario *Jaime García Añoveros*. La calidad jurídica de la producción normativa en España.  
*Autora:* Lilo Piña Garrido.

## 2010

- 1/10 Las cuotas de emisiones de CO<sub>2</sub> individuales y comercializables.  
*Autor:* Jordi López Ortega.
- 2/10 La "década maravillosa" y la recesión global de 2007-2009.  
*Autor:* Álvaro Espina Montero.
- 3/10 Administraciones Tributarias ante la crisis sistemática: algunas intervenciones en América Latina y España.  
*Autores:* Domingo Carbajo Vasco y Pablo Porporatto.
- 4/10 Fiscalidad de la Energía.  
*Autor:* Álvaro del Blanco García.
- 5/10 La supresión de las bonificaciones a las tasas de utilización especial de las instalaciones portuarias en los puertos insulares y de Ceuta y Melilla en el Proyecto de Ley de modificación de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general.  
*Autora:* Adriana Fabiola Martín Cáceres.
- 6/10 Fiscalidad, innovación y medio ambiente. El caso español.  
*Autor:* Ignasi Puig Ventosa.
- 7/10 La necesaria revisión de los beneficios fiscales y de las ayudas públicas. Justificación de una propuesta.  
*Autor:* Isaac Ibáñez García.



- 8/10 La propuesta de reforma estructural del mercado de vivienda de *FEDEA*: una evaluación.  
*Autor:* Miguel Ángel López García.
- 9/10 A brief history of income tax.  
*Autores:* Alberto Barreix and Jerónimo Roca.
- 10/10 La política redistributiva de las prestaciones de la dependencia: análisis del impacto del copago en las rentas de los usuarios.  
*Autora:* Julia Montserrat Codorniu,
- 11/10 Opiniones y actitudes fiscales de los españoles en 2009.  
*Autor:* Área de Sociología Tributaria. Subdirección General de Estudios Tributarios. Instituto de Estudios Fiscales.
- 12/10 Evaluación del impacto de las políticas públicas sobre el proceso de convergencia europeo.  
*Autoras:* Sonia de Lucas Santos, Inmaculada Álvarez Ayuso y M.<sup>a</sup> Jesús Delgado Rodríguez.
- 13/10 Impuesto sobre Sociedades: la investigación económica y los criterios para su reforma en España.  
*Autor:* Emilio Albi Ibáñez.
- 14/10 Desde la contribución de inmuebles cultivo y ganadería hasta el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Evolución histórica, situación actual y perspectivas de futuro.  
*Autora:* M.<sup>a</sup> José Portillo Navarro.
- 15/10 Primera aproximación a los incentivos fiscales para la protección de las especies protegidas. El caso del Águila Imperial.  
*Autor:* Juan Miguel Martínez Lozano.
- 16/10 Procedimiento inspector: conclusiones del I seminario del foro García Añoveros.  
*Autor:* Alfonso Sanz Clavijo.
- 17/10 Análisis de las medidas fiscales para el fomento del alquiler en derecho comparado.  
*Autores:* Francisco David Adame Martínez y Miguel Ángel Adame Martínez.