

# La fiscalidad del arrendamiento de vivienda y de otras figuras afines

JUAN ENRIQUE VARONA ALABERN  
(DIRECTOR)

CONSUELO ARRANZ DE ANDRÉS  
CARLOS DE PABLO VARONA  
CARLOTA RUIZ DE VELASCO PUNIN  
(COORDINADORES)



Proyecto PID2021-126084NB-I00

III ARRANZADI

Este libro se enmarca dentro del proyecto de investigación «Fiscalidad de la vivienda: especial atención al arrendamiento, a la rehabilitación y al valor de referencia». Pfy PID2021-126084NB-I00 financiado por MICIU/AEI /10.13039/501100011033 y por FEDER, UE.

© Juan Enrique Varona Alabern (Dir), Consuelo Arranz de Andrés, Carlos de Pablo Varona, Carlota Ruis de Velasco Punin (Coords.) y otros, 2024  
© Editorial Aranzadi, S.A.U.

**Editorial Aranzadi, S.A.U.**  
C/ Collado Mediano, 9  
28231 Las Rozas (Madrid)  
Tel: 91 602 01 82  
e-mail: clienteslaley@aranzadilaley.es  
<https://www.aranzadilaley.es>

**Primera edición:** Diciembre 2024

**Depósito Legal:** M-27001-2024  
**ISBN versión impresa:** 978-84-1078-929-6  
**ISBN versión electrónica:** 978-84-1078-930-2

Diseño, Preimpresión e Impresión: Editorial Aranzadi, S.A.U.  
*Printed in Spain*

© **Editorial Aranzadi, S.A.U.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Editorial Aranzadi, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

EDITORIAL ARANZADI no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, EDITORIAL ARANZADI se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

EDITORIAL ARANZADI queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

EDITORIAL ARANZADI se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

**Nota de la Editorial:** El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Editorial Aranzadi, S.A.U.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

## Índice General

	<i>Página</i>
AUTORES.....	7
CAPÍTULO 1	
<b>ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN ESPAÑA</b>	
JAVIER GUNDELFINGER CASAR .....	23
<b>1. Introducción .....</b>	<b>23</b>
<b>2. Definición económica de la vivienda entendida como un bien. Relación entre oferta y demanda .....</b>	<b>26</b>
2.1. <i>La oferta de vivienda .....</i>	<i>26</i>
2.2. <i>La demanda de vivienda.....</i>	<i>28</i>
<b>3. Caracterización del parque de viviendas en España .....</b>	<b>30</b>
<b>4. Relación entre población y precio del alquiler .....</b>	<b>33</b>
<b>5. Situación del mercado del alquiler en España.....</b>	<b>35</b>
<b>6. Los problemas de acceso a la vivienda en alquiler.....</b>	<b>37</b>
<b>7. El fenómeno de los apartamentos turísticos.....</b>	<b>40</b>
<b>8. Conclusiones .....</b>	<b>42</b>
<b>9. Bibliografía .....</b>	<b>44</b>

CAPÍTULO 2

**ASPECTOS CIVILES CONTROVERTIDOS DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

CARMEN FERNÁNDEZ CANALES .....	49
<b>1. Introducción .....</b>	<b>49</b>
<b>2. En general, sobre la Ley 12/2023; objetivos y estructura .....</b>	<b>55</b>
<b>3. El juicio de constitucionalidad de la Ley por el derecho a la vivienda .....</b>	<b>64</b>
<b>4. Modificaciones introducidas en la LAU por la Ley 12/2023 ..</b>	<b>75</b>
4.1. <i>Introducción</i> .....	75
4.2. <i>La modificación del artículo 10 LAU</i> .....	78
4.3. <i>Las demás modificaciones de la LAU por la Ley 12/2023 .....</i>	89
<b>5. Otros aspectos del arrendamiento de vivienda afectados por la Ley 12/2023 .....</b>	<b>100</b>
5.1. <i>La función social de la propiedad y algunos deberes del propietario .....</i>	100
5.2. <i>Una propuesta normativa .....</i>	107
5.3. <i>La limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda .....</i>	117
<b>6. A modo de conclusión .....</b>	<b>119</b>

CAPÍTULO 3

**LA FISCALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN LOS IMPUESTOS SOBRE LA RENTA**

CARLOS DE PABLO VARONA .....	123
<b>1. Introducción .....</b>	<b>124</b>
<b>2. ¿Rentas del capital o de actividad económica? .....</b>	<b>124</b>
2.1. <i>Introducción</i> .....	124
2.2. <i>Los alojamientos de uso turístico .....</i>	133

	<i>Página</i>
2.3. <i>El principio de neutralidad y la incorporación de las rentas del capital inmobiliario a la base imponible general.</i> . . . . .	135
2.4. <i>Una breve referencia al arrendamiento de negocio</i> . . . . .	136
<b>3. El arrendamiento generador de rentas del capital inmobiliario</b> . . . . .	<b>136</b>
3.1. <i>Introducción.</i> . . . . .	136
3.2. <i>Los gastos deducibles</i> . . . . .	138
3.2.1. <i>Consideraciones generales</i> . . . . .	138
3.2.2. <i>Gastos de inversión o mejora vs. gastos de reparación o conservación</i> . . . . .	143
3.2.3. <i>La deducción de gastos correspondientes a inmuebles en expectativa de alquiler. ¿Hay que prorratear los gastos atendiendo al tiempo en que el inmueble está alquilado?</i> . . . . .	146
3.2.4. <i>La amortización</i> . . . . .	153
3.2.4.1. <i>Consideraciones generales. Referencia especial a la amortización de bienes muebles e inmuebles</i> . . . . .	153
3.2.4.2. <i>De derechos de uso y disfrute</i> . . . . .	162
3.3. <i>La reducción por arrendamiento de vivienda.</i> . . . . .	162
3.3.1. <i>Introducción</i> . . . . .	162
3.3.2. <i>Su extensión a los arrendamientos «destinados a vivienda».</i> . . . . .	163
3.3.3. <i>Cuantía de la reducción</i> . . . . .	170
3.3.3.1. <i>Consideraciones generales</i> . . . . .	170
3.3.3.2. <i>El régimen transitorio</i> . . . . .	174
3.3.4. <i>La necesidad de que se declare el rendimiento para disfrutar del beneficio fiscal</i> . . . . .	175
3.3.5. <i>Su aplicación a inmuebles en zonas de mercado residencial tensionado.</i> . . . . .	176
3.4. <i>La reducción por irregularidad de la renta.</i> . . . . .	177
3.5. <i>Individualización de la renta</i> . . . . .	179

	<i>Página</i>
3.6. <i>La indemnización por resolución del contrato</i> . . . . .	180
3.7. <i>El arrendamiento entre parientes (remisión)</i> . . . . .	181
<b>4. El subarrendamiento</b> . . . . .	181
<b>5. Una referencia al arrendamiento con opción de compra</b> . . . . .	182
<b>6. Las deducciones por alquiler de vivienda habitual</b> . . . . .	184
<b>7. El arrendamiento en el IRNR</b> . . . . .	185
7.1. <i>Introducción</i> . . . . .	185
7.2. <i>La ausencia de extensión de la reducción por arrendamiento de vivienda a los no residentes</i> . . . . .	188
7.3. <i>Las diferentes reglas aplicables a los extracomunitarios</i> . . . . .	191
<b>8. Bibliografía</b> . . . . .	195

#### CAPÍTULO 4

### EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA ENTRE PARIENTES PRÓXIMOS EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

JUAN ENRIQUE VARONA ALABERN . . . . .	199
<b>1. Introducción</b> . . . . .	199
<b>2. El alquiler de vivienda como rendimiento de capital inmobiliario</b> . . . . .	200
<b>3. Régimen jurídico general del arrendamiento de vivienda en el IRPF</b> . . . . .	202
<b>4. La limitación establecida en el art. 24 de la Ley del IRPF</b> . . . . .	206
<b>5. Algunas consideraciones en torno al precario</b> . . . . .	212
<b>6. Naturaleza y finalidad del art. 24 de la Ley del IRPF</b> . . . . .	215
<b>7. Identificación de los perjuicios económicos al contribuyente derivados de la aplicación del art. 24 de la Ley del IRPF</b> . . . . .	219
<b>8. Análisis constitucional del art. 24 de la Ley del IRPF</b> . . . . .	222
8.1. <i>Presupuestos metodológicos</i> . . . . .	222
8.2. <i>Crítica del precepto desde el principio de capacidad económica</i> . . . . .	223

	<i>Página</i>
8.2.1. Consideraciones generales en torno al principio constitucional .....	223
8.2.2. Aplicación al art. 24 de la Ley del IRPF .....	226
8.3. <i>Crítica del precepto desde el principio de igualdad</i> .....	230
8.4. <i>Reflexión final</i> .....	233
CAPÍTULO 5	
<b>EL RÉGIMEN FISCAL DE LA SOCIMI</b>	
JORDI DE JUAN CASADEVALL .....	235
<b>1. Planteamiento: la SOCIMI como nuevo instrumento de inversión inmobiliaria</b> .....	235
<b>2. Régimen regulatorio mercantil de la SOCIMI: algunos aspectos societarios</b> .....	238
2.1. <i>Objeto social</i> .....	239
2.2. <i>Capital social y obligación de cotización</i> .....	241
2.3. <i>Requisitos de inversión</i> .....	243
2.4. <i>Distribución de resultados</i> .....	248
<b>3. El régimen fiscal especial de la SOCIMI</b> .....	251
3.1. <i>Régimen Especial en el Impuesto sobre Sociedades</i> .....	251
3.2. <i>El gravamen especial por infra tributación del socio y por el beneficio no distribuido</i> .....	257
3.3. <i>La aplicación del régimen especial: aspectos formales</i> .....	261
3.4. <i>Breve apunte sobre la tributación de los socios</i> .....	264
3.5. <i>Breve referencia otros beneficios fiscales: las exenciones del ITP y AJD</i> .....	269
<b>4. Bibliografía</b> .....	269
CAPÍTULO 6	
<b>LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES</b>	
ALBERTO ATXABAL RADA .....	271
<b>1. Introducción</b> .....	271

	<i>Página</i>
<b>2. Las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda . . . . .</b>	274
2.1. <i>La actividad económica principal . . . . .</i>	275
2.2. <i>La realización de actividades complementarias . . . . .</i>	280
2.3. <i>La transmisión de viviendas arrendadas y su compatibilidad con el régimen especial . . . . .</i>	283
2.4. <i>La compatibilidad de este régimen con otros regímenes especiales del Impuesto sobre Sociedades . . . . .</i>	284
<b>3. El arrendamiento de vivienda . . . . .</b>	285
<b>4. Los demás requisitos para acogerse al régimen tributario especial . . . . .</b>	288
<b>5. Los beneficios fiscales de las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda . . . . .</b>	292
5.1. <i>La exención de las rentas obtenidas por el arrendamiento de vivienda . . . . .</i>	292
5.2. <i>Los dividendos repartidos por las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda . . . . .</i>	297
5.3. <i>La transmisión de participaciones de las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda . . . . .</i>	299
<b>6. Las obligaciones formales: el ejercicio de la opción por el régimen especial y la cumplimentación del modelo 200 . . . . .</b>	300
<b>7. Bibliografía . . . . .</b>	302

## CAPÍTULO 7

### EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

CARLOTA RUIZ DE VELASCO PUNÍN . . . . .	305
<b>1. Introducción . . . . .</b>	305
<b>2. El arrendador de bienes como empresario en el IVA . . . . .</b>	307
<b>3. El arrendamiento ordinario de vivienda . . . . .</b>	310
3.1. <i>Caracterización de la exención del artículo 20.Uno.23.º d) LIVA . . . . .</i>	310

	<i>Página</i>
3.2. <i>Supuestos en que el arrendatario no utiliza la vivienda sino que cede su uso a un tercero</i> . . . . .	319
<b>4. El arrendamiento de vivienda con opción de compra</b> . . . . .	322
4.1. <i>Consideraciones previas. Aproximación a los rasgos característicos del contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra</i> . . . . .	322
4.2. <i>La excepción a la exención del artículo 20.Uno.23.º d) LIVA</i> .	326
4.3. <i>Tributación en el IVA de cada fase del contrato</i> . . . . .	330
4.4. <i>¿Qué sucede si finalmente el arrendatario no ejercita la opción de compra?</i> . . . . .	334
4.5. <i>Viviendas inicialmente promovidas para su venta que acaban destinándose a la actividad de arrendamiento de vivienda con opción de compra</i> . . . . .	336
<b>5. Bibliografía</b> . . . . .	341

## CAPÍTULO 8

### FISCALIDAD DEL ALQUILER DE VIVIENDA PRIVADA PARA USO VACACIONAL O TURÍSTICO

CONSUELO ARRANZ DE ANDRÉS . . . . .	343
<b>1. Introducción</b> . . . . .	344
<b>2. Ámbito objetivo: Viviendas privadas para uso vacacional y turístico. Distinción de figuras afines</b> . . . . .	349
2.1. <i>Apartamentos turísticos y vivienda de uso vacacional o turístico</i> . . . . .	350
2.2. <i>Vivienda de temporada y vivienda de uso vacacional o turístico</i> . . . . .	351
2.3. <i>Viviendas privadas para uso vacacional o turístico: requisitos legales</i> . . . . .	355
2.3.1. <i>Que la cesión de la vivienda sea temporal</i> . . . . .	355
2.3.2. <i>Que se alquile la totalidad de la vivienda</i> . . . . .	357

	<i>Página</i>
2.3.3. Que esté en condiciones de uso inmediato . . . . .	358
2.3.4. Que se comercialice o promocióne en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción . . . . .	359
2.3.5. Que se realice con finalidad lucrativa . . . . .	361
2.3.6. Que esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística . . . . .	362
2.3.7. Que la cesión se realice con habitualidad . . . . .	362
<b>3. Tributación del arrendamiento de vivienda privada vacacional o de uso turístico . . . . .</b>	<b>363</b>
3.1. <i>Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas . . . . .</i>	<i>364</i>
3.1.1. Tributación como rendimientos de capital inmobiliario . . . . .	366
3.1.1.1. Criterios de calificación como rendimientos de capital inmobiliario . . . . .	366
3.1.1.2. Ingresos y gastos computables . . . . .	367
3.1.1.3. ¿Resulta aplicable la reducción prevista en el artículo 23.2 LIRPF? . . . . .	370
3.1.2. Tributación como rendimientos de actividades económicas . . . . .	372
3.1.2.1. Criterios de calificación de los rendimientos de actividades económicas . . . . .	372
3.1.2.2. Determinación de los rendimientos procedentes de actividades económicas . . . . .	377
3.1.2.3. ¿Resulta aplicable el método de estimación objetiva? . . . . .	379
3.1.3. ¿Se puede aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual? . . . . .	381
3.2. <i>Impuesto sobre Sociedades . . . . .</i>	<i>383</i>
3.3. <i>Impuesto sobre la Renta de No Residentes . . . . .</i>	<i>385</i>
3.4. <i>Impuesto sobre Bienes Inmuebles e Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas . . . . .</i>	<i>389</i>

	<i>Página</i>
3.5. <i>Impuesto sobre Actividades Económicas</i> .....	390
3.6. <i>Impuesto sobre el Valor Añadido</i> .....	393
3.6.1. Criterios de sujeción y de exención en el IVA...	393
3.6.2. Arrendamiento a través de intermediario .....	401
3.6.3. Cuestiones generales en torno al gravamen en el IVA.....	404
3.6.4. El IVA de la adquisición del bien destinado a uso vacacional o turístico .....	407
3.7. <i>Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados</i> .....	410

## CAPÍTULO 9

### **EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN EL IBI. LA LEGITIMACIÓN DEL ARRENDATARIO PARA IMPUGNAR EL IMPUESTO**

CARLOS CUERVO FERNÁNDEZ .....	415
<b>1. Introducción</b> .....	416
<b>2. El impuesto sobre bienes inmuebles. Gestión y medios de impugnación.</b> .....	418
2.1. <i>La gestión del impuesto sobre bienes inmuebles</i> .....	418
2.2. <i>El régimen de impugnación de los actos administrativos dictados en la gestión del IBI</i> .....	419
2.2.1. Impugnación de los actos dictados en sede de gestión catastral .....	419
2.2.2. Impugnación de los actos dictados en sede de gestión tributaria .....	420
<b>3. La legitimación para impugnar actos tributarios. El concepto de interés legítimo.</b> .....	422
3.1. <i>La legitimación. Ideas generales.</i> .....	422
3.2. <i>El concepto de interés legítimo.</i> .....	424
<b>4. Estudio de la legitimación en las diferentes vías de recurso</b> .	426
4.1. <i>El recurso de reposición tributario local</i> .....	426

	<i>Página</i>
4.1.1. Introducción. Régimen legal .....	426
4.1.2. La posición de la jurisprudencia en torno al artículo 14.2 del texto refundido de la ley reguladora de las haciendas locales .....	428
4.2. <i>Legitimación para interponer recurso de reposición estatal y reclamación económico-administrativa</i> .....	433
4.2.1. Régimen general de la legitimación en las vías de recursos ordinarios de la Ley General Tributaria .....	433
4.2.2. Evolución jurisprudencial .....	435
4.2.2.1. Primera etapa. Perspectiva favorable al reconocimiento de la legitimación.....	435
4.2.2.2. La interpretación literal de los artículos 167.d) y 232.2.d) .....	436
4.2.2.3. La situación actual. Reconocimiento (aparente) de legitimación activa a quien asume obligaciones tributarias en virtud de pacto o contrato.....	437
4.3. <i>Disfunciones en municipios de gran población</i> .....	442
4.4. <i>Legitimación para recurrir en vía jurisdiccional</i> .....	444
4.5. <i>La legitimación en los supuestos de repercusión unilateral contemplada en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994</i> .	447
<b>5. Conclusiones</b> .....	448
<b>6. Bibliografía</b> .....	451
<b>7. Jurisprudencia</b> .....	453

## CAPÍTULO 10

### FISCALIDAD DE DETERMINADAS CESIONES DE VIVIENDAS: DERECHOS DE USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN, COMODATO INMOBILIARIO, ALQUILER DE TEMPORADA Y FIGURAS AFINES

MANUEL LUCAS DURÁN .....	455
<b>1. Introducción</b> .....	456

	<i>Página</i>
<b>2. Derechos reales sobre una vivienda</b> .....	458
2.1. <i>Derecho de usufructo de vivienda</i> .....	458
2.1.1. Breve referencia a la regulación jurídico-privada del derecho de usufructo de vivienda .....	459
2.1.2. Fiscalidad de los negocios relacionados con el derecho de usufructo de vivienda.....	466
2.1.2.1. Constitución y transmisión del derecho de usufructo de vivienda.....	466
2.1.2.2. Titularidad del derecho de usufructo de vivienda .....	485
2.1.2.3. Explotación del derecho de usufructo de vivienda o ausencia de explotación del mismo .....	487
2.1.2.4. Extinción del usufructo .....	490
2.2. <i>Los derechos de uso y habitación</i> .....	493
2.2.1. Breve referencia a la regulación jurídico-privada de los derechos de uso de vivienda y de habitación.....	493
2.2.2. Fiscalidad de los negocios relacionados con los derechos de uso de vivienda y habitación .....	497
2.2.2.1. Constitución y transmisión de los derechos de uso de vivienda y habitación ..	497
2.2.2.2. Titularidad de los derechos de uso de vivienda y habitación.....	498
2.2.2.3. Explotación de los derechos de uso de vivienda y habitación o ausencia de explotación de los mismos .....	498
2.2.2.4. Extinción de los derechos de uso y habitación.....	500
<b>3. Comodato inmobiliario</b> .....	500
3.1. <i>Breve referencia a la regulación jurídico-privada del comodato inmobiliario</i> .....	500
3.2. <i>Fiscalidad del comodato inmobiliario</i> .....	506

	<i>Página</i>
3.2.1. Fiscalidad para la parte comodante .....	507
3.2.2. Fiscalidad para la parte comodataria .....	511
<b>4. Alquiler de temporada de una vivienda: especial alusión al arriendo por temporada académica o profesional. ....</b>	<b>513</b>
4.1. <i>Breve referencia a la regulación jurídico-privada del alquiler de temporada</i> .....	513
4.2. <i>Fiscalidad del alquiler de temporada</i> .....	519
4.2.1. Fiscalidad para la parte arrendadora .....	519
4.2.2. Fiscalidad para la parte arrendataria .....	527
<b>5. Otras figuras afines: especial mención al precario .....</b>	<b>530</b>
<b>6. Conclusiones .....</b>	<b>533</b>
<b>7. Bibliografía .....</b>	<b>535</b>

## CAPÍTULO 11

### TRIBUTACIÓN DEL COHOUSING

MONTSERRAT CASANELLAS CHUECOS .....	539
<b>1. Introducción .....</b>	<b>540</b>
<b>2. Concepto y características del <i>cohousing</i>. Delimitación de figuras afines .....</b>	<b>542</b>
<b>3. Régimen jurídico sustantivo y tributario del modelo de <i>cohousing</i> cooperativo. ....</b>	<b>550</b>
<b>4. Tributación de la cooperativa de <i>cohousing</i> .....</b>	<b>559</b>
4.1. <i>Constitución de la cooperativa de cohousing</i> .....	559
4.2. <i>Adquisición del suelo y construcción del complejo convivencial de cohousing</i> .....	561
4.2.1. Adquisición del suelo por la cooperativa en régimen de propiedad .....	562
4.2.2. Adquisición o cesión de un derecho de superficie por parte de la Administración .....	568
4.2.3. Actividad de construcción del complejo convivencial de cohousing .....	575

## ÍNDICE GENERAL

	<i>Página</i>
4.3. <i>Adjudicación del derecho de uso de las viviendas</i> . . . . .	580
4.3.1. <i>Entrega de las viviendas en propiedad</i> . . . . .	582
4.3.2. <i>Arrendamiento y cesión de uso de las viviendas</i>	584
4.4. <i>Ingresos obtenidos por la cooperativa en desarrollo de su actividad económica</i> . . . . .	588
4.4.1. <i>Ingresos derivados de la prestación de servicios en el IVA</i> . . . . .	588
4.4.2. <i>Rendimientos cooperativos y extracooperativos obtenidos por la cooperativa de cohousing y su tributación en el Impuesto sobre Sociedades.</i> . . .	592
<b>5. Tributación de los socios de la cooperativa de cohousing</b> . . . .	597
5.1. <i>Adquisición de la propiedad o del derecho de uso de la vivienda</i> . . . . .	597
5.2. <i>Cesión de los derechos de uso de la vivienda a terceros</i> . . . . .	599
5.3. <i>Retornos cooperativos y anticipos laborales a cuenta</i> . . . . .	600
5.4. <i>Transmisión de las aportaciones sociales o de los derechos sobre la vivienda</i> . . . . .	602
<b>6. Conclusiones</b> . . . . .	605
<b>7. Bibliografía</b> . . . . .	606

A pesar de la reluctancia de nuestro sistema jurídico al *trust*, y de la abierta hostilidad de la Administración tributaria hacia una figura jurídica foránea a la que se censura su opacidad congénita, es posible advertir dos notas en el REIT americano, a las que se ha aclimatado la SOCIMI española, que habita ya en el homologado biotopo de las sociedades mercantiles: i) gestión profesionalizada e independiente de los inversores, y ii) tributación exclusiva en sede del socio inversor y no de la del vehículo inversor. Este último aspecto no persigue crear situaciones de desimposición, tan contrarias al *fair share of tax* que el nuevo paradigma fiscal de BEPS ha inaugurado, sino obviar situaciones de doble imposición y garantizar la neutralidad fiscal de este instrumento colectivo de inversión inmobiliaria directa<sup>3</sup>.

Este concreto esquema de neutralización de la doble imposición económica no era el que animaba la primitiva Ley 11/2009 que sometía la SOCIMI al Impuesto sobre Sociedades con un tipo de gravamen del 19 % y dejaba exento el dividendo distribuido a sus accionistas personas físicas y no residentes. Se apartaba del patrón del REIT extranjero, ciertamente construyendo un régimen fiscal atractivo por el diferencial de tipos con el tipo impositivo general a la sazón vigente (30 %), y con el indisimulado propósito de capturar rentas inmobiliarias generadas en nuestro país, sobre todo cuando los accionistas inversores eran residentes en el territorio de la Unión Europea<sup>4</sup>. Esta singularidad fiscal y la exigencia de cotizar en un mercado secundario oficial, unido a la atonía estructural del sector con el pinchazo de la llamada burbuja inmobiliaria, se confabularon en certificar el fracaso del llamado «REIT de nueva generación»<sup>5</sup>.

---

mayo de 1924, entendió que estos *trusts* no era entidades transparentes, sino *associations* sujetas a tributación directa por las rentas obtenidas. Fue necesaria una ulterior intervención del legislador para volver a la situación inicial en la que la imposición efectiva no gravita sobre la entidad sino sobre el socio.

3. Existen diferentes formas para corregir o eliminar la doble imposición económica, como la exención del dividendo repartido, la deducción del impuesto subyacente, la aplicación de tipos reducidos, la deducción como gasto del impuesto pagado o, incluso, la aplicación de la transparencia fiscal. Pues bien, uno de ellos es la exclusión de la tributación del vehículo inversor. Esta opción legislativa puede conducir a un indeseable diferimiento fiscal indefinido que, en el caso de la SOCIMI, se conjura con la obligación de distribuir dividendo, con lo que, en definitiva, se llega a una situación muy próxima a la transparencia fiscal o al régimen de atribución de rentas.
4. El art 14.1 h de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, aprobada por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (LIRNR), declaraba exento el dividendo distribuido, como consecuencia de la transposición de la Directiva 90/435/CEE, del Consejo, de 23 de julio de 1990, conocida como Directiva Matriz-Filial. Por ello, sometía a gravamen al vehículo inversor y no a sus socios.
5. Véase Viñuales, Luis Manuel, «Los REITs: introducción desde una perspectiva fiscal», dentro del colectivo Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT

Con la reforma emprendida por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se homologa nuestra SOCIMI a las instituciones similares de las jurisdicciones integradas en nuestro mismo ecosistema fiscal. Se someten a un tipo impositivo del cero por ciento para las rentas derivadas de los activos a cualificados a nivel de la SOCIMI, y se localiza la imposición en los socios. Ese tipo cero absorbe, y es incluso igualmente aplicable, a las rentas generadas por actividades accesorias a su objeto social, siempre que la sociedad cumpla los requisitos de inversión del art 3 LSOCIMI. Es decir, siempre que el peso relativo de los activos no cualificados en el valor total del activo societario no sobrepase el 20 por ciento, y que las rentas procedentes de activos no cualificados o de actividades accesorias no franqueen el 20 por ciento de la renta total obtenida durante el período impositivo.

Ahora bien, y como se advierte fácilmente de lo hasta ahora apuntado, para analizar el régimen fiscal de la renovada SOCIMI española, y de su incondicionado principio de tributación preferencial del socio, el operador jurídico no puede sustraerse al intenso componente regulatorio mercantil de este tipo societario que palpita tras la norma estrictamente tributaria. Vamos a adentrarnos a continuación a desbrozar el régimen mercantil de este singular tipo societario, siempre con la mirada puesta a sus efectos fiscales, para finalmente aterrizar en el análisis de su indisociable régimen fiscal especial.

## **2. RÉGIMEN REGULATORIO MERCANTIL DE LA SOCIMI: ALGUNOS ASPECTOS SOCIETARIOS**

La singular naturaleza de la SOCIMI como instrumento de inversión en el tráfico inmobiliario, al que se anuda un régimen fiscal especial que descansa en el desplazamiento de la tributación al socio, la constriñe al cumplimiento de una serie de requisitos mercantiles y societarios que condicionan la efectiva aplicación de ese específico régimen tributario. En efecto, deben orientar su actividad económica, si bien no exclusivamente, a un objeto social predeterminado, y cumplir unos requisitos de inversión. Y, como consecuencia de la traslación de la carga tributaria al socio, deben identificar los inversores y seguir una determinada política de distribución del beneficio. Obviamente, también se exige el requisito de la cotización de sus títulos, sea el mercado secundario o en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), pero se flexibiliza al admitirse la extensión del régimen fiscal a las llamadas sub-SOCIMIs, es decir, las sociedades, íntegramente participadas por una SOCIMI cuyo objeto social consista en la adquisición de inmuebles

---

español, codirigido por Calzada Criado, David, y Lucas Chinchilla, José Luis, Aranzadi Thomson Reuters, Pamplona, 2018, págs 47 y ss.

para su arrendamiento, sometidas a idénticos requisitos de inversión y distribución del beneficio.

Nosotros nos vamos a referir a los aspectos estrictamente regulatorios propios de la SOCIMI, que operan sobre un sustrato sustantivo mercantil, llamado a integrar esa regulación específica, constituido, básicamente, por la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio (LSC), y, en la medida que se trata de una sociedad cotizada, por la Ley del Mercado de Valores, aprobada por el Real Decreto-Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (LMV). Desde una perspectiva fiscal, estos aspectos regulatorios no son inanes, antes al contrario, su vulneración puede suponer la pérdida del régimen fiscal especial, como puede colegirse del art 13 LSOCIMI y, en especial, de la cláusula residual del apartado e) de este precepto legal, que se vincula al «*incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial*».

## 2.1. OBJETO SOCIAL

El art 2 LSOCIMI prefigura el «*objeto social principal*» de este específico tipo societario que habrá de consistir en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento, incluyéndose, dentro de la actividad de promoción, la actividad de rehabilitación en los términos establecidos en la Ley 37/92, de 28 de diciembre, reguladora del IVA (LIVA).
- La tenencia de participaciones en otras SOCIMI o en otras entidades no residentes en el territorio español.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan por objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, sometidas, legal o estatutariamente, a la misma política de distribución del beneficio y que cumplan los requisitos de inversión del art 3 LSOCIMI<sup>6</sup>.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva.

Nótese que el legislador prefigura su objeto social «*principal*», pero no excluye la realización de otras actividades accesorias. O lo que es lo mismo,

6. Estas entidades participadas, conocidas como sub-SOCIMI, también podrán disfrutar del régimen fiscal especial en los términos del art 8 LSOCIMI.

no constituye un objeto social exclusivo. Otra cosa es que, para no desnaturalizar la singularidad de esta figura societaria, la Ley limite el peso relativo de esas actividades accesorias. En este sentido, el art 6.3 LSOCIMI prevé que podrán desarrollar otras actividades accesorias siempre que las rentas generadas no superen, en su conjunto, el 20 por cien de la renta obtenida en el ejercicio social.

Los bienes adquiridos deberán ser en propiedad, en la que se entenderá incluida la titularidad de los derechos de superficie, vuelo o sub-edificación, inscritos en el Registro de la Propiedad y durante su vigencia, así como los inmuebles poseídos por la sociedad en virtud de contratos que cumplan los requisitos de arrendamiento financiero a efectos del IS (art 2.4 LSOCIMI). Con esta última precisión, se admite que la SOCIMI pueda adquirir, como arrendataria financiera, un inmueble que vaya a ser objeto de arrendamiento. Por el contrario, el art 2.3 LSOCIMI no admite los bienes inmuebles «cuyo uso se ceda a terceros» mediante contratos de arrendamiento financiero. Es decir, la SOCIMI puede ser arrendataria financiera, pero no arrendador financiero de inmuebles a terceros, lo que se ajusta a la lógica del *leasing* inmobiliario como forma de financiación de la adquisición de un activo, pero escapa de la naturaleza de una SOCIMI y es más propia de una entidad financiera.

Tampoco tendrán la consideración de bienes inmuebles, a los efectos de la LSOCIMI, los bienes inmuebles de características especiales a los efectos del art 8 de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (LCI)<sup>7</sup>. Por el contrario, el arrendamiento de bienes inmuebles detentados en virtud de una concesión administrativa caen dentro del radio de acción del objeto social principal de la entidad<sup>8</sup>.

7. Según este precepto legal, los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble. Se trata, fundamentalmente, de bienes vinculados a obras e infraestructuras públicas que, con carácter tasado enuncia el apartado 2, a cuyo tenor: «se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos:

- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- d) Los aeropuertos y puertos comerciales».

8. La CV2759-13 considera que las concesiones administrativas que otorgan al concesionario el derecho a explotar un inmueble son aptas a los efectos de los requisitos de

Por último, la actividad de promoción inmobiliaria y de arrendamiento serán objeto de contabilización separada, con el desglose necesario para conocer la renta generada por cada inmueble o finca registral en que éste se divida. Este requisito de contabilización separada permite la identificación de la renta generada por cada inmueble, y permite evaluar las rentas cualificadas a efectos del régimen SOCIMI, el cumplimiento de los requisitos de inversión y de mantenimiento y, en su caso, el peso y porcentaje de las actividades accesorias que complementan el objeto social principal.

## 2.2. CAPITAL SOCIAL Y OBLIGACIÓN DE COTIZACIÓN

Tras el fracaso de la inicial Ley 11/2009, que fijaba el capital social mínimo en 15 millones de euros, la reforma emprendida por la Ley 16/2012 reduce el capital social exigido en 5 millones de euros. Ahora bien, este umbral mínimo de capitalización es exigible para la SOCIMI, pero no para la sub-SOCIMI del art 2.1 c) LSOCIMI<sup>9</sup>.

El capital social deberá estar representado por una sola clase de acciones que revestirán necesariamente carácter nominativo. Y en cuanto a la enconada discusión doctrinal sobre si las anotaciones en cuenta pueden considerarse acciones nominativas, la DGT ha resuelto el problema sosteniendo que basta con que puedan identificarse a la mayoría de los accionistas y, en todo caso, a los accionistas de referencia<sup>10</sup>.

Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se realicen en bienes inmuebles deberán tasarse, en el momento de la aportación, por un experto independiente, que será una de las sociedades de tasación previstas en la legislación hipotecaria (art 67 LSC).

Como su nombre indica, deberán revestir la forma de sociedad anónima cotizada, si bien el requisito de la cotización no es exigible para las entidades participadas del art 2.1 c) LSOCIMI que, por lo demás, y según la DGT, podrán adoptar la forma de sociedades de responsabilidad limitada<sup>11</sup>.

La cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, constituye una de las características más destacadas de esta tipología de entidades y, sin duda, el que más condiciona su configuración

---

inversión del art 3 LSOCIMI, en la medida en que confieren derechos y obligaciones similares a los dimanantes del título de propiedad.

9. CV1345-12, de 21 de julio.

10. Y en la CV0346-14, de 11 de febrero ha defendido que la representación mediante anotaciones en cuenta no es incompatible con un sistema de identificación de los accionistas.

11. CV2760-13, de 19 de septiembre.

societaria y su sistema de gobierno corporativo. Con ello, siguiendo fielmente el patrón originario del REIT anglosajón, se pretende que las acciones puedan ser libremente negociadas en el mercado, facilitando el acceso del pequeño y mediano inversor al accionariado e, indirectamente, a la propiedad inmobiliaria, sin perjuicio de la necesaria gestión profesionalizada.

En su redacción originaria, la Ley 11/2009 exigía que las acciones fueran admitidas a negociación exclusivamente en un mercado regulado, de España o de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. La notable carga regulatoria, y los exigentes requisitos de admisión a cotización, y de mantenimiento de la condición de sociedad cotizada, condenaron la primera versión española del REIT a un rotundo fracaso, que se saldó, durante sus tres primeros años de andadura, con la inexistencia de entidad alguna que se acogiera a este régimen mercantil. Con la Ley 11/2009 se flexibiliza su régimen jurídico y, en cuanto aquí nos interesa, se introduce la posibilidad alternativa de cotizar en un sistema multilateral de negociación, como es el caso del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), que fue saludado con un éxito razonable ya en 2013 en que debutaron las primeras SOCIMIs de nuestro país.

En el escenario normativo vigente, las acciones de las SOCIMIs deberán ser admitidas a negociación durante todo el período impositivo en un mercado regulado<sup>12</sup> o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo, o en un mercado regulado de cualquier Estado con el que España mantenga un efectivo intercambio de información tributaria (art 4 LSOCIMI). En el caso de las entidades que se acojan a la Disposición Transitoria Primera de la LSOCIMI, el requisito de la admisión a negociación, como otros requisitos, deberá cumplirse en el plazo de dos años.

Por lo demás, excede sobremanera de las estrechas costuras que hilvanan este estudio, el análisis de los requisitos de admisión de cotización, de gobierno corporativo y transparencia o abuso de mercado, o de los requisitos menos exigentes del MAB, aplicables a las SOCIMIs; cuestiones de enorme complejidad, que aquí simplemente podemos apuntar, y que deben

12. En rigor, y a nuestros limitados efectos, por mercado regulado hay que entender las Bolsas de Valores y el mercado continuo que garantiza el Sistema de Interconexión Bursátil, que constituyen el único mercado secundario oficial en el que una SOCIMI puede cotizar. El resto de mercados regulados, como la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros, el Mercado de Deuda Pública anotada o el Mercado de Opciones, Futuros y otros Instrumentos Financieros, están preordenados a la negociación de otros activos financieros.

abordarse desde su específica normativa regulatoria y, en particular, desde la LMV.

### 2.3. REQUISITOS DE INVERSIÓN

El art 3 LSOCIMI impone unos requisitos de inversión, que pretenden garantizar que estas entidades se dediquen sustancialmente al arrendamiento de bienes inmuebles; requisitos que se refieren, básicamente, a la inversión en ciertos activos, la tipología de rentas generadas y a un período de mantenimiento. El incumplimiento de los dos primeros requisitos, de activos o rentas, no supone *ope legis* la extinción del régimen, toda vez que el art 13 LSOCIMI prevé la posible subsanación en el ejercicio inmediato siguiente. Pero, de no mediar esta reposición, entonces sí se produciría la extinción del régimen con efectos desde el período impositivo en que se produjo el incumplimiento. En cuanto a la transgresión del período de mantenimiento, tampoco acarrea la pérdida del régimen fiscal, sino la tributación por el tipo impositivo general de las rentas y plusvalías afectados por la desinversión del activo, sin perjuicio de los efectos colaterales que ello podría tener en el cómputo de activos y rentas.

El requisito de inversión en una tipología predeterminada de activos está establecido en el art 3.1 LSOCIMI, que prevé que deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la LSOCIMI.

El concepto de bien inmueble se extrae del art 334 del Código Civil, que civilmente parece incluir también a los inmuebles en construcción o en fase de rehabilitación. El inmueble además ha de ser de naturaleza urbana, por lo que habrá que acudir a la delimitación de esta categoría jurídica establecida en el art 7 LCI. Y, finalmente, debe estar destinado al arrendamiento, que, ante el silencio del legislador, debe ser entendido en sentido amplio, incluyendo cualquier forma de título arrendaticio, no sólo el más extendido, que es el de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino también el arrendamiento de industria, que se ha admitido para el arrendamiento de activos hoteleros, en el que el objeto arrendado no se contrae exclusivamente al inmueble, sino que se extiende también al mobiliario e instalaciones necesarias para su explotación hotelera por el arrendatario.

Será admisible también el arrendamiento de bienes inmuebles situados en el extranjero, siempre que tengan una naturaleza análoga a los situados

en el territorio español<sup>13</sup>, y exista un efectivo intercambio de información en el país o territorio en que estén situados en los términos de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

También computan en los activos válidos los terrenos para la promoción de inmuebles destinados al arrendamiento, pero, para excluir maniobras fraudulentas, se encorseta en un límite temporal: la promoción debe iniciarse dentro de los tres años siguientes a su adquisición. Con todo, no queda claro si se refiere al inicio de la promoción de los terrenos o de la promoción de la edificación, y tampoco existe una doctrina administrativa clara sobre esta disyuntiva interpretativa, habiéndose limitado la DGT a exigir una cierta actividad, que habrá que dilucidar, según las circunstancias concurrentes, que ponga de manifiesto la intención y capacidad de generar activos inmobiliarios<sup>14</sup>. En cualquier caso, ese plazo trienal parece que deberá computarse desde el inicio del primer período impositivo en que se realizó la adquisición y en el que se aplica efectivamente el régimen SOCIMI.

El precepto legal se refiere exclusivamente al inicio de la promoción, pero no a la finalización, por lo que, a nuestro juicio, habrá que entender que el desarrollo de la promoción, de terrenos o de edificaciones, iniciada en el plazo de tres años desde su adquisición, no contamina los activos inmobiliarios, que seguirán siendo activos cualificados, siempre que se aprecie una progresión material de esa actividad de promoción.

En tercer y último lugar, también califican, y se consideran activos válidos, las participaciones en el capital o en el patrimonio de las entidades a que se refiere el art 2.1 LSOCIMI. Ese será el activo típico de las SOCIMIs que coronan, como matriz o cabecera, un grupo SOCIMI, integrado por una SOCIMI cotizada como dominante y SOCIMIs no cotizadas dependientes de aquella (art 2.1 c LSOCIMI)<sup>15</sup>.

13. Nótese que en el ordenamiento extranjero puede diferir el concepto de inmueble, la categoría jurídica de urbano o la calificación del arrendamiento. Por ello, la DGT sostiene que basta que se trate de bienes «razonablemente equiparables» (CV0535-11, de 4 de marzo).

14. También suscita alguna duda los supuestos, no infrecuentes en nuestra realidad cotidiana, de adquisición de edificaciones para demolición y ulterior promoción, que ha resuelto la DGT considerándolos activos válidos, siempre que en el plazo de tres años computado desde su adquisición se inicie la promoción material de las nuevas edificaciones (CV1905-16, de 29 de abril).

15. Este último podría ser el caso también de sociedades dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles que no hayan optado por el régimen SOCIMI y apliquen el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas de los art 48 y 49 LIS.

Por lo que se refiere al cómputo del 80 % del activo, la norma exige que se evalúe a nivel de consolidado en los términos del art 42 del Código de Comercio. Ahora bien, y a estos efectos, el consolidado sólo estará integrado por las SOCIMIs del grupo y, en su caso, por las entidades del art 2.1 c LSOCIMI, y, por ende, deberán excluirse aquellas sociedades que caen dentro del perímetro de consolidación contable pero que no reúnen aquellas características, lo que puede obligar a confeccionar un balance consolidado *ad hoc*. La duda sobre si deben considerarse los valores contables brutos o netos, ha sido definitivamente despejada por la DGT a favor de la primera alternativa, en la medida en que las amortizaciones o depreciaciones que pueden minorar el valor contable no suponen, en rigor, una reducción de la inversión<sup>16</sup>. Tampoco se computarán el dinero o los derechos de crédito derivados de la transmisión de activos válidos en tanto no haya transcurrido el plazo de reinversión de tres años previsto en el art 6 LSOCIMI. Una solución, a todas luces, lógica si no se quiere perjudicar el cómputo del 80 % con activos líquidos procedentes de la transmisión de activos válidos por haber superado el período de permanencia. Finalmente, la norma contempla la facultad de sustituir los valores contables por los valores de mercado, en cuyo caso parece razonable exigir que este criterio se aplique a todos los elementos patrimoniales y en los sucesivos balances trimestrales porque, de lo contrario, no se realizaría un cálculo homogéneo del porcentaje.

El art 3.2 LSOCIMI exige también que el 80 por ciento 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, provenga de:

- El arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia.
- Dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Del juego combinado de los art 4.1 y 10 LIS, se deduce que la renta fiscal a considerar a efectos del art 3.2 LSOCIMI, — *«las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio»* —, es el resultado contable con las correcciones previstas en la LIS o en la LSOCIMI. Por ende, quedarán en el extra-

16. En este sentido véase, entre otras, las CV0346-14, de 11 de febrero, CV3308-14, de 11 de diciembre, CV3437-15, de 11 de noviembre).

radio de esa renta fiscal, las rentas que carecen de trascendencia tributaria, como el ingreso o gasto derivado de la contabilización del IS (art 15 b LIS), la capitalización de préstamos (art 17.2 LIS) o el gasto contable por deterioro de inversiones inmobiliarias (art 13.2 a LIS). Además, el propio art 3.2 LSO-CIMI excluye las rentas derivadas de la transmisión de activos válidos que hayan cumplido el periodo de mantenimiento. Es decir, se neutralizan totalmente estas plusvalías a efectos del cómputo, no sólo de los activos, sino también de las rentas.

Entrando ya en el análisis de la tipología de rentas que computan, debemos detenernos, en primer lugar, en la que podríamos considerar la renta típica de una SOCIMI, las rentas procedentes del arrendamiento de bienes inmuebles. Su evaluación debe cohonestarse necesariamente con la de los activos válidos. Es decir, son rentas que cualifican a efectos del régimen las que provengan de activos válidos<sup>17</sup>. Esta regla general, por lo demás obvia, se excepciona para las rentas procedentes de personas o entidades en las que concurran las circunstancias previstas en el art 42 del Código de Comercio para la consolidación contable. Esta restricción, desconocida en la primitiva LSOCIMI de 2009, se nos antoja de difícil justificación, cuando menos porque el régimen de operaciones vinculadas del art 18 LIS, de supletoria aplicación al régimen SOCIMI, colmaría sobradamente los riesgos fiscales de las operaciones intragrupo.

Tampoco compartimos la pretendida interpretación extensiva, abonada por alguna doctrina administrativa<sup>18</sup>, consistente en postular la aplicación conjunta del art 2.2 de las Normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas (NOFAC) aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, que, aun cuando no se posea la mitad de los derechos de voto o una participación significativa, obliga a valorar la existencia de control. Esta interpretación extensiva no nos parece admisible, no sólo porque estaríamos ante un desarrollo reglamentario que desborda la definición legal<sup>19</sup>, sino también porque esa anómala excepción reglamentaria *contra*

17. A título de ejemplo, la DGT entendió, en su CV51337-16, de 13 de abril, respecto de derechos de superficie que, si se consideraban activos válidos, también lo eran las rentas que generaran, cualesquiera que fuera su concreta calificación contable.

18. Véase CV2193-13, de 4 de julio de 2013, en la que la DGT aplica conjuntamente los art 42 del Código de Comercio y el art 2.2 de la NOFAC. Sobre esta problemática, *vide* Sánchez Recio, Antonio, y otros: «Requisitos de inversión», dentro del colectivo *Tratado de la SOCIMI. Un análisis multidisciplinar del REIT español, codirigido por Calzada Criado, David, y Lucas Chinchilla, José Luis, Aranzadi Thomson Reuters, Pamplona, 2018, pág 139 y ss.*

19. Nótese que la norma contable, más allá de la posesión de la mayoría de derechos de voto o de la participación significativa, exige valorar la posibilidad de control, e

*legem* sentaría una interpretación restrictiva del régimen SOCIMI que no se compadece con las reglas de hermenéutica tributaria.

De nuevo parece razonable entender que esta renta inmobiliaria debe ser una renta neta. Esto es, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará constituida, para cada inmueble, por el ingreso obtenido minorado con los gastos directamente relacionados con su obtención y la imputación proporcional de los gastos generales (CV0346-16, de 11 de noviembre, CV2976-15, de 8 de octubre, entre otras). Sin pretender agotar todo el amplio abanico del gasto contable, parece que deberían considerarse los gastos financieros, por deterioro de inversiones inmobiliarias, amortizaciones o por los tributos que gravan directamente la propiedad inmobiliaria<sup>20</sup>.

En cuanto a las rentas derivadas de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de acciones o participaciones afectas al objeto social principal, deben considerarse los dividendos que una SOCIMI recibe de otras SOCIMIs dependientes no cotizadas, o de otras entidades que reúnan sus características, pero no hayan optado por el régimen SOCIMI, es decir, las entidades del art 2.1 c LSOCIMI. Y más allá de su estrecha configuración legal, la doctrina administrativa de la DGT ha ampliado su concepto y ha considerado, como rentas válidas, las derivadas del arrendamiento de industria de explotaciones hoteleras (CV1905-16, de 29 de abril) o los derivados de la cláusula penal impuesta a los socios cuya tributación individual no supere el umbral mínimo del 10 %, de naturaleza compensatoria de la exacción del gravamen especial sobre el que volveremos más adelante (CV0346-14, de 11 de febrero).

Al igual que ocurre con los activos válidos, el porcentaje del 80 por cien de las rentas se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo, y siempre según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Por último, el art 3.3 LSOCIMI impone un período de permanencia a la inversión en activos y rentas que califican a efectos del régimen. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arren-

---

incluso, contempla una cláusula de cierre que, en la duda, exige formular cuantas consolidadas.

20. Sin perjuicio de que tributos como el IBI se «repercutan» al arrendatario conformando la renta arrendaticia. Sin embargo, esta práctica mercantil, que no es infrecuente en las SOCIMIs de nuestro país, no altera los elementos de la obligación tributaria (art 17.3 LGT) por lo que, en definitiva, será neutral, y computará como ingreso y, al mismo tiempo, como gasto contable.

dados durante al menos tres años, plazo en el que se incluirá el lapso temporal en que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, si bien con un máximo de un año. En el caso de activos inmobiliarios que integren el patrimonio social antes del momento de acogerse al régimen, el plazo trianual computará desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial, siempre que a dicha fecha los bienes se encontraran arrendados u ofrecidos en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente. Respecto a los bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez. Finalmente, las acciones o participaciones en el capital de entidades deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial.

#### 2.4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La obligación legal de distribución de resultados entre los accionistas constituye un elemento esencial y característico del régimen SOCIMI. En el Preámbulo de la vigente Ley puede leerse que:

*«El mercado inmobiliario es uno de los más desarrollados y maduros de las economías occidentales, y demanda con más intensidad medidas que permitan, en la medida de lo posible, **proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias**, al ser éste un mercado que participa en el Producto Interior Bruto de las economías avanzadas en un porcentaje alrededor del 10 por ciento, si bien en España ese porcentaje se incrementa hasta cerca del 16 por ciento».*

La inyección de liquidez en un mercado de suyo caracterizado por su iliquidez, como es el mercado inmobiliario, constituye uno de los principales objetivos de la Ley. Este objetivo se combina con una apertura al pequeño inversor, al que se le garantiza la rentabilidad y liquidez de su inversión con la cotización en el mercado de valores y con la distribución del dividendo. Sobre este último aspecto, la SOCIMI, como reza el Preámbulo de la Ley, garantiza, para el pequeño inversor, el disfrute *«desde el primer momento de una rentabilidad mínima al exigir una distribución de dividendos a la sociedad en un porcentaje muy significativo».*

En aplicación práctica de esta finalidad confesada por el legislador, el art 6.1 LSOCIMI constriñe a las SOCIMIS y a las entidades del art 2.1 c LSOCIMI, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial, 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 pos-

teriores a la conclusión de cada ejercicio, y proceder a su pago dentro del mes siguiente a la adopción del citado acuerdo de distribución. Los porcentajes de distribución del resultado son los siguientes:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el art 2.1 LSOCIMI.
- El 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el art 2.1 LSOCIMI, realizadas una vez transcurrido el período de mantenimiento del art 3.1 LSOCIMI.
- El 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Estos porcentajes operan sobre una magnitud económica «*una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan*», locución legal que, en una primera aproximación, debe conectarse con las obligaciones mercantiles exigidas por los art 273 y 274 LSC, previas al reparto de dividendos, a saber: i) la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores si el valor del patrimonio neto de la sociedad fuera inferior a la cifra del capital social; ii) dotación de reservas disponibles hasta igualar el importe de los gastos de investigación y desarrollo que lucen en el activo del balance; y iii) una cifra igual al 10 por cien del beneficio hasta que alcance el 20 por cien del capital social (reserva legal). Sin embargo, no debe considerarse una obligación mercantil impuesta la dotación de otras reservas indisponibles, distintas de la reserva legal, previstas estatutariamente. Esta conclusión, avalada por el art 6.3 LSOCIMI, pretende evitar fórmulas estatutarias tendentes a minorar la magnitud sobre la que se aplican los citados porcentajes de distribución. Tampoco puede considerarse ya la reserva indisponible por fondo de comercio que la Ley 22/2015 de Auditoría de Cuentas pasa a considerar una partida susceptible de amortización contable.

Por el contrario, no son obligaciones mercantiles, sino estrictamente fiscales, la reserva de capitalización o la reserva indisponible por revalorización de activos. No parece que ambos beneficios fiscales vayan a utilizarse en un escenario de tributación al tipo de un 0 por cien, pero tampoco podría excluirse su utilización por un criterio de prudencia ante un eventual incumplimiento de algún requisito determinante de la pérdida del régimen fiscal (v gr un incumplimiento del período de mantenimiento). En estos casos se suscita el problema de si, so pretexto de estas dotaciones fiscales, se estaría disminuyendo la base de reparto de los dividendos.

En el régimen SOCIMI se ha suscitado la duda sobre la admisibilidad del dividendo a cuenta, sobre todo por los plazos que impone el art 6.1 LSOCIMI sobre el acuerdo de distribución del dividendo y el pago efectivo del mismo. A nuestro juicio no parece razonable negar esta posibilidad de anticipación del dividendo, siempre que se cumplan las exigencias legales del art 277 LSC, sobre todo en un régimen que pretende garantizar una rentabilidad mínima y estable a los accionistas, y así lo ha admitido la propia DGT en diversas consultas vinculantes<sup>21</sup>. Lógicamente el dividendo a cuenta habrá de computarse para completar los porcentajes de distribución del art 6.1 LSOCIMI, y completarse, en su momento, en caso de insuficiencia. Por el contrario, es inane para la subsistencia del régimen fiscal especial que, conjuntamente, dividendo a cuenta y dividendo definitivo, excedan del umbral de reparto de ese precepto legal que, en todo caso, reviste un carácter mínimo.

Más difícil de resolver es el problema de falta de liquidez que, por circunstancias contractuales<sup>22</sup> o de otra naturaleza, puede arrostrar una SOCIMI colocándola en una situación incómoda de incumplimiento. Las tensiones de liquidez consustanciales a la exigencia del pago en efectivo del dividendo acordado, y en un muy corto plazo, del art 6.1 LSOCIMI, ha emplazado a los operadores jurídicos, y a la propia DGT, a hacer una interpretación laxa del precepto legal, y a ofrecer formas alternativas y homologables al pago del dividendo en cuestión. Una de ellas, es la del dividendo en especie, figura mercantil admitida por nuestra LSC, que, en ausencia de una norma prohibitiva en la LSOCIMI, es plenamente aplicable a nuestro caso<sup>23</sup>. Otra cosa es la complejidad inherente a este pago sustitutivo, que requiere la determinación y valoración de los activos a adjudicar y de los criterios de asignación a los socios que, en definitiva, pueden condenarlo a su residualización práctica.

Otra alternativa podría consistir en el diferimiento del pago, que mutaría en un crédito luego compensable en una ampliación de capital. Esta modalidad ha sido admitida por la DGT que, sin embargo, la condiciona a que el dividendo en forma de acciones tenga la consideración de ingreso en sede del socio, cualquiera que sea su tratamiento fiscal en su imposición

21. Entre otras, CV1450-15, de 11 de mayo, y CV1905-16, de 29 de abril.

22. Por ejemplo, no es infrecuente en nuestra práctica mercantil, en determinadas estructuras complejas de financiación, la imposición de restricciones a la libre disposición de los flujos de caja, como prelación en el uso de la tesorería excedentaria o en el porcentaje de dividendos repartibles, impuestas al prestatario (*covenants*).

23. Y así lo ha entendido la DGT en las CV0346-14, de 11 de febrero y CV 3308-14, de 11 de diciembre.

COLECCIÓN  
GRANDES TRATADOS  
ARANZADI

En este libro se analizan los aspectos más relevantes de la fiscalidad del arrendamiento de vivienda y de otras figuras que también proporcionan el uso y disfrute de esta clase de inmuebles. Para poder entender mejor los problemas que subyacen en torno a esta materia, que actualmente constituye uno de los problemas sociales más graves que padece España, se han incluido algunos capítulos que abordan cuestiones socioeconómicas, civiles y administrativas en torno al arrendamiento de la vivienda, lo cual permite abordar con mayor exhaustividad y rigor los aspectos tributarios. El libro incorpora las reformas introducidas por Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

ISBN: 978-84-1078-929-6



9 788410 789296