

Las socimis españolas se atomizan: familias ricas e inversores extranjeros buscan ventajas fiscales

España se mantiene como uno de los países con más profusión de esta figura societaria

En 2023 se crearon nueve más, pese a una inversión mucho menor

JOSÉ LUIS ARANDA
MADRID

Ni la caída de la inversión inmobiliaria es capaz de frenar la extraordinaria proliferación de socimis (sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria) en España. El año pasado aparecieron nueve más, frente a las 10 de 2022, pese a que la inversión extranjera en el sector inmobiliario se desplomó un 44%. La consecuencia es que, quitando una de esas socimis (Montepino, donde Bankinter agrupa sus activos logísticos), las otras ocho recién llegadas fueron mucho más pequeñas: sus inmuebles valían conjuntamente unos 320 millones, frente a los 1.523 millones que sumaban las 10 socimis creadas en 2022, según el último informe del grupo Armanext, especializado en asesoría bursátil.

Las socimis son una figura societaria creada en época de José Luis Rodríguez Zapatero, aunque fue durante la presidencia de Mariano Rajoy cuando cogieron brío. Para ello se aprobó un régimen fiscal más favorable que las aproximó a lo que internacionalmente se conoce como REIT (por las siglas inglesas de *trust* de inversión inmobiliaria) y que les permite tributar por el impuesto de sociedades al 0%. A cambio, deben repartir anualmente todo el dividendo, por el que sí tributan individualmente sus perceptores. Por lo que no distribuyen, tras una modificación legal reciente, sí están obligadas a pagar un 15%.

La multiplicación de socimis en España en la última década no tiene parangón. Desde 2013 se han creado más de 140, de las que el año pasado pervivían 117. Cinco cotizaban en el mercado continuo, 75 en el BME Growth, 32 en el índice parisino Euronext Access y 5 en Portfo-



Viviendas en alquiler por parte de una socimi en la calle Condesa de Venadito, en Madrid. SANTI BURGOS

lio, una Bolsa digitalizada de reciente creación. Con esas cifras, España es el país europeo con mayor número de este tipo de empresas. Y según los últimos datos de EPRA, la patronal europea de cotizadas inmobiliarias, a nivel mundial solo EE UU y Brasil le sobrepasan.

Pero eso no implica que, por capitalización bursátil, haya varios países cuyas socimis superan a España, y ello pese a contar con dos de los gigantes continentales del sector (Merlin y Colonial, ambas cotizadas en el Ibex 35). El año pasado, además, el volumen de capitalización retrocedió hasta 22.894 millones, frente a los 24.778 millones de 2022. En consonancia con ese achicamiento de las socimis, las nuevas ampliaciones de capital fueron las menores en cifra (21 en total) pero sobre todo en volumen (171 millones) de los últimos siete ejercicios.

La aparición de nuevos mercados bursátiles, y la respuesta de los tradicio-

La aparición de nuevas Bolsas ayuda a entender la evolución de las socimis

nales (la Bolsa española acaba de crear BME Scaleup), es clave para entender la reciente evolución de las socimis. “Esto reduce costes y hace que el régimen de socimi sea viable para productos de tamaño más pequeño”, dijo Carlos Cervera, que dirige el departamento de Armanext enfocado a este tipo de sociedades, al presentar este miércoles el nuevo informe. El directivo abundó en que “la base de clientes ha subido significativamente”.

¿Quiénes son esos nuevos “clientes” interesados en crear socimis? Armanext identifica varias tendencias para 2024, cuando espera que el número de este tipo de compañías crezca más que en 2023, y destaca dos nuevos perfiles. El primero son grupos familiares que tienen un patrimonio de al menos 10 millones. “Antes, si me preguntabas cuándo tiene sentido, yo te diría que con activos de más o menos 20 millones e ingresos por rentas de 800.000 a millón de euros”, ejemplificó Cervera. Es decir, que ahora con la mitad de inmuebles destinados al arrendamiento sale a cuenta convertirse en socimi, lo que aporta, dice el informe, “un régimen fiscal atractivo”. Pero “también trae transparencia, gobernanza y rigurosidad en la

gestión”, por los requisitos que conlleva ser una compañía cotizada.

El segundo perfil es el de “inversores internacionales que adquieren activos residenciales en zonas de turismo de alto standing, con importes unitarios elevados”, señala Armanext. Es decir, fortunas extranjeras que compran una casa en España y que pueden disfrutar alguna semana pero alquilan el resto del año. Al arrendarla, pueden plantearse esta posibilidad “beneficiándose de determinadas bonificaciones que el régimen fiscal especial de socimi aporta”. Con esto, explican desde la firma especializada, se puede obtener una bonificación en el impuesto de transmisiones patrimoniales al comprar una casa, lo que puede suponer cientos de miles de euros en función del tipo de cada comunidad autónoma.

Para las empresas patrimoniales familiares, “la socimi refuerza la exención de [el impuesto de] patrimonio”, estima Cervera. “Si un grupo tiene que cumplir determinados requisitos y estamos viendo que la Agencia Tributaria cuestiona cada vez más esos requisitos, con la socimi aportas una capa adicional de protección”, desarrolló el experto, quien cree que estamos ante una tendencia que “va a ir a más”.

La inversión en España es inferior aún al nivel prepandemia

Cobran peso la industria manufacturera, actividades financieras y otros servicios

DENISSE LÓPEZ
MADRID

“Más vale poco y bueno, que mucho y malo”; el viejo refrán simplifica de alguna manera lo que ha ocurrido en España en materia de inversión durante el último año. El número de operaciones se ha quedado por debajo del ritmo de crecimiento del producto interior bruto (PIB), pero a cambio se están dejando atrás esos años en los que solo se apostaba por el ladrillo y empiezan a cobrar fuerza otros sectores que mejoran la capacidad productiva del país, como puede ser la maquinaria o los recursos tecnológicos. Esa es una de las conclusiones del informe *El stock de capital en España y sus comunidades autónomas 1995-2023*, publicado por la Fundación BBVA.

El documento precisa que en 2023 el esfuerzo inversor de España fue inferior al nivel prepandemia. La tasa apenas llegó al 19,3%, mientras que en 2019 superó el 20%. La caída, sin embargo, tiene dos lecturas. Por un lado, debe tenerse en cuenta que en el porcentaje influyen tanto el número de inversiones como el PIB. Es decir, que cuando la economía crece mucho la cifra tiende a caer y viceversa. En segundo lugar, ha cambiado el peso de las ramas de producción, reforzándose el gasto hecho por las manufacturas y los llamados servicios privados (desde la hostelería y la restauración hasta las actividades financieras y de seguros) en detrimento de la construcción, la agricultura y la energía, por lo que “la ralentización del esfuerzo

inversor no implica necesariamente un menor impulso a la capacidad productiva de la economía”. Por el contrario, según explica Francisco Pérez, coautor del informe, la tendencia hace pensar que irá a más. El analista recuerda que para mantener un crecimiento económico sostenido es esencial que el país se aleje de la inversión en la construcción y se centre en otras áreas con mayor valor, como pueden ser las tecnologías de la información y el I+D. Y es que, aunque han perdido protagonismo, los activos inmobiliarios todavía representan más de la mitad de la inversión total en España. Es una cifra similar a la de los grandes países europeos, pero mucho mayor que la de EE UU, donde destaca el desarrollo científico y tecnológico.

En una visión global, se observa que el esfuerzo inversor ha estado en torno al 20% en los últimos cinco años, lo que supone una tasa un poco más baja que la de la mayoría de países europeos –el promedio de la Unión Europea es del 22% desde 2019–, pero superior a la de los países que al igual que España, sufrieron la Gran Recesión –Grecia, Italia, Portugal–. En cuanto a la inversión bruta total en España –que incluye sector público y privado–, el país se apunta un aumento interanual del 2,8% en 2023, alcanzando los 281.769 millones. Otra buena noticia es que en los últimos 30 años ha sido, junto a EE UU, el país con mayor crecimiento bruto en patentes, marcas, y derechos de autor, a la larga los que impulsan el PIB.



Oficina Española de Patentes. CEDIDA POR LA ENTIDAD