

Las sociedades inmobiliarias, golpeadas en Bolsa por la incertidumbre política

► Las socimi registran caídas generalizadas en el mercado por temor a cambios de tributación

LUIS M. ONTOSO
MADRID

En las últimas semanas las principales sociedades de inversión inmobiliaria (socimi), vehículos creados con una fiscalidad específica, que les exime por ejemplo de pagar el impuesto de sociedades o el de transmisiones patrimoniales en la venta de participaciones, han caído con fuerza en los parqués. Merlin Properties, la mayor de todas ellas y presente en el Ibex 35 desde el pasado mes de diciembre cuando se incorporó en sustitución de Abengoa, se ha desplomado pese a que ayer cerró con una leve subida del 0,38%, tras seis jornadas consecutivas en rojo desde el pasado 2 de mayo un 10,4% hasta perder la cota de los 3.000 millones de capitalización bursátil. Ciertamente, la volatilidad ha sido la tónica dominante desde entonces en el principal selectivo español, aunque su bajada durante este mismo periodo ha sido más moderada que la de esta sociedad inmobiliaria (-3,8%).

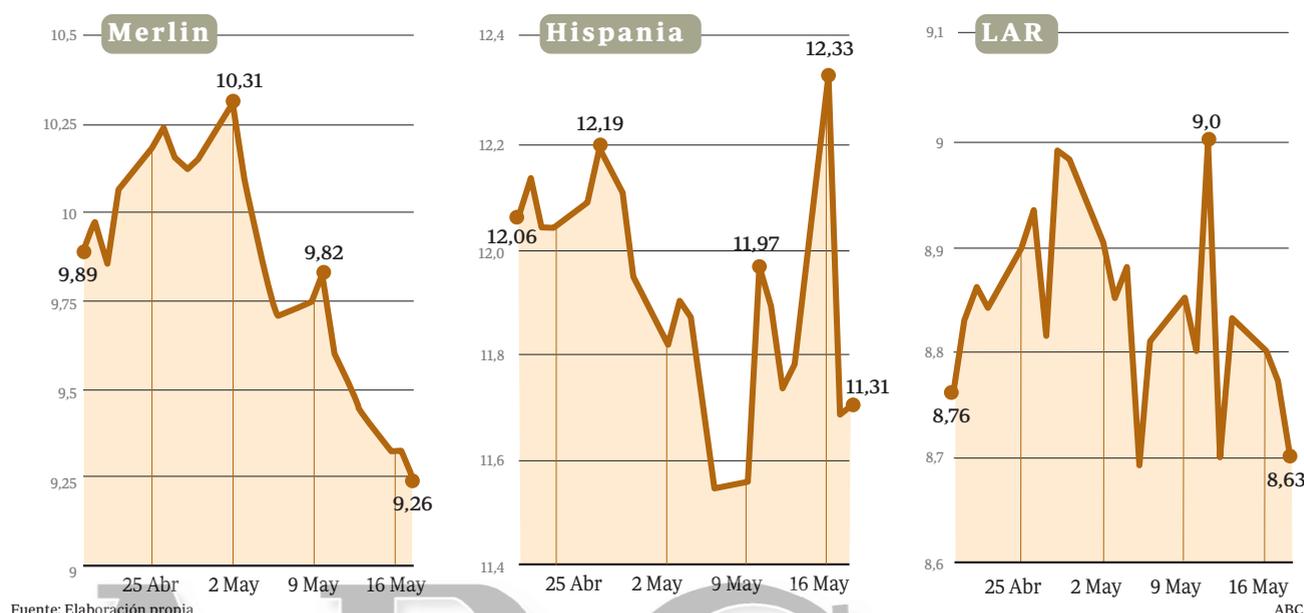
Lo llamativo entre los analistas es que esta caída se produce pese a que la compañía presentó hace unos días unos resultados que cumplían con creces con las expectativas del mercado: durante el primer trimestre del año Merlin logró unos beneficios de 45,2 millones, más del doble que durante el año 2015, una evolución similar a la registrada por algunas de las socimi más importante en España, que también han sufrido descensos la última semana. Hispania, la sociedad participada por los magnates George Soros y John Paulson, ha encajado un retroceso del 8,23% en el mercado continuo durante la última semana, pese a haber cosechado beneficios de 14,22 millones hasta marzo.

Fernando Rodríguez de Acuña, director general de operaciones de la consultora inmobiliaria RR de Acuña y Asociados, encuentra una asociación directa entre estos retrocesos y los mensajes lanzados por partidos políticos que como Podemos o Izquierda Unida proponen modificar la fiscalidad especial de estas sociedades para acabar con lo que denominan «pantallas tributarias», epígrafe en el que también están incluidas las sicav (sociedades de inversión colectiva).

«Desde luego la cotización en el caso de Merlin está lastrada por la incertidumbre regulatoria. Los inversores

Cotizaciones de las sociedades de inversión inmobiliarias

En euros



Fuente: Elaboración propia

La nueva cara del sector del ladrillo

¿Qué son las sociedades de inversión inmobiliaria?

Este tipo de empresas se crearon en 2009, a semejanza de los REIT (Real Estate Investment Trust) estadounidenses para reactivar un exánime sector inmobiliario. Su marco fiscal inicial no logró atraer a los inversores. Tras su fracaso, en 2012 el Gobierno introdujo importantes modificaciones, para incorporar tanto facilidades de constitución como fuertes incentivos fiscales. El objetivo: atraer capital, sobre todo extranjero, para reactivar el mercado.

¿Cuáles son los beneficios fiscales de las socimi?

Las socimi permiten tributar al 0% en el impuesto de sociedades a

cambio de unos requisitos. A estos se añaden otros incentivos como la exención del impuesto de transmisiones patrimoniales en la venta de participaciones. Además, los inversores contarán con una elevada rentabilidad, ya que las socimi deben repartir dividendos al accionista en una cuantía no inferior al 80% de los resultados por rentas.

¿Por qué a veces se las compara con sicav?

La normativa establece que las socimi deben estar constituidas como sociedad anónima con un capital social mínimo de cinco millones de euros y cotizar en un mercado regulado. La última reforma legal permitió que estas compañías salieran al MAB

(Mercado Alternativo Bursátil), lo que abrió la puerta a que sociedades familiares constituyeran este tipo de vehículos puramente inmobiliarios que, al igual que las sicav, cuentan con beneficios fiscales.

¿Por qué se resienten en Bolsa estas empresas?

Los analistas consideran que a la volatilidad en los índices bursátiles se unen los temores de los inversores a un posible cambio de fiscalidad. Podemos incluyó en su programa para las elecciones del pasado mes de diciembre una mención específica a las sicav y a las socimi, para endurecer sus condiciones tributarias, algo que les restaría, por tanto, atractivo.

Volatilidad en el Ibex
Merlin, la mayor socimi, ha caído un 10,4% desde el inicio del mes de mayo, pese a duplicar beneficio

Capital internacional
La presencia de capital extranjero hace que estén más expuestas a los temores de los inversores

ponen en la balanza, aparte de los buenos resultados y los buenos activos de la empresa, riesgos como la fiscalidad y el futuro de activos arrendados a la Administración», explica Rodríguez de Acuña, quien recuerda el importante peso del capital internacional en las socimi, que, por tanto, se encuentran más «expuestas» a los temores de los inversores extranjeros a las consecuencias normativas de un viraje político en nuestro país, una incertidumbre que se puede haber activado en los últimos días por las últimas medidas en

materia urbanística de los consistorios en manos de formaciones afines a Podemos, con el rechazo a la Operación Chamartín en Madrid, y la coalición entre el partido liderado por Pablo Iglesias e Izquierda Unida.

Un balón de oxígeno

Aunque el origen de las socimi se remonta a 2009, el marco regulatorio inicial no logró atraer inversión a un mercado inmobiliario que languidecía en mínimos históricos tras el pinchazo de la burbuja. Una amplia reforma en

