

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%).

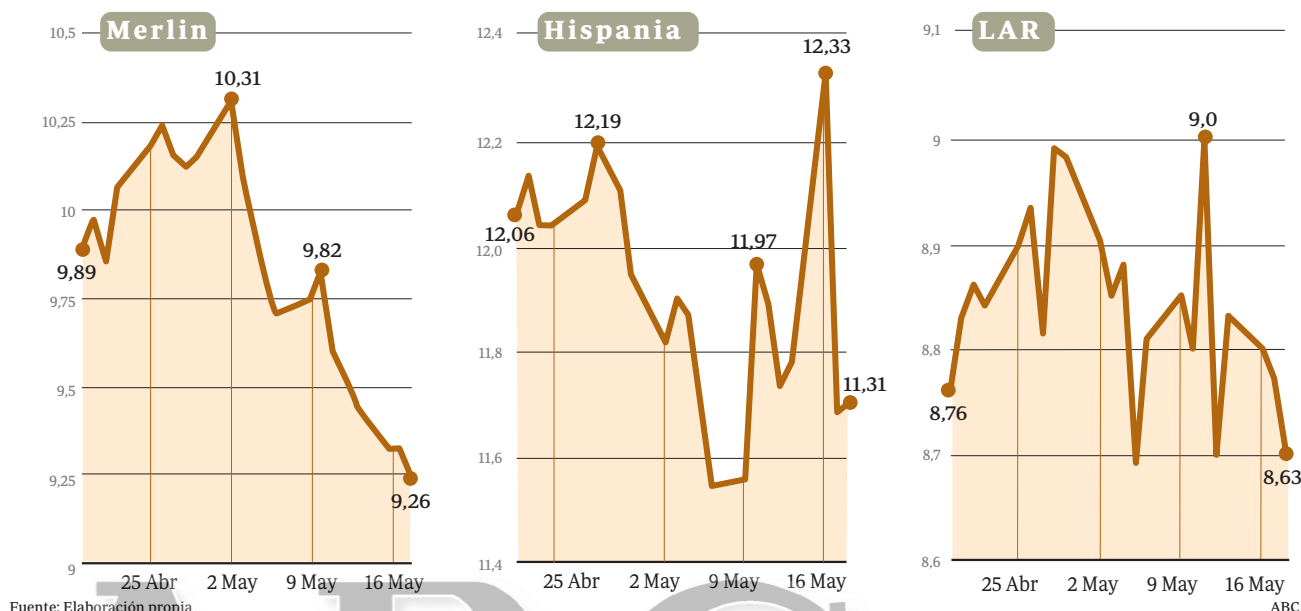
Lo llamativo entre los analistas es que esta caída se produce pese a que la compañía presentó hace unos días unos resultados que cumplían con creces con las expectativas del mercado: durante el primer trimestre del año Merlin logró unos beneficios de 45,2 millones, más del doble que durante el año 2015, 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

el año 2012, mediante la que se rebajaron sustancialmente los requisitos para la formación de estos vehículos de inversión -por ejemplo, se les concedió la posibilidad de cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), más laxo que el continuo- y se incrementaron los incentivos fiscales, dio lugar a una auténtica oleada de salidas a Bolsa por parte de este tipo de empresas. A veces se trataba de operaciones que, sin generar apenas ruido mediático, servían para agrupar el patrimonio de familias (como Promorent y Entrecampos Cuatro) que por su baja liquidez recordaban a otros vehículos con regímenes fiscales especiales, las sicav.

Los analistas recuerdan las profundas diferencias entre estos pequeños grupos familiares y las cotizadas en el mercado continuo, como Lar, Hispania y Axiare, aparte, lógicamente, de Merlin. Pero destacan el efecto tractor de esta última sobre las demás: «Son compañías que acaban de nacer y adquirir activos y en algunos casos carecemos de valores comparables. Las caídas en la firma líder, como Merlin, puede dar lugar a un efecto cadena sobre el resto, al igual que sucede en las subidas», detalla Jaime Díez, analista de XTB, quien quita hierro a la «situación política» -que, a su juicio, puede ser uno de los factores del descenso junto con los «motivos técnicos» del propio valor y su posible apariencia de «activo refugio» en España- y confía en que se trate de una bajada «coyuntural».

Además de las causas ya citadas, Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios, apunta a un posible impacto de la «desaceleración» del sector inmobiliario español, que sigue creciendo pero a un menor ritmo que en los meses precedentes.



Videoanálisis sobre la evolución en Bolsa de las socimi

La creación de sicav se paraliza por las dudas sobre su fiscalidad futura

► Hasta marzo solo se registraron 15 firmas, frente a las más de 140 de 2014 y 2015

M. V. MADRID

Los grandes patrimonios españoles temen un cambio radical en la tributación de sus ahorros en función de los resultados de las próximas elecciones generales. Y es que los partidos políticos llevan meses haciendo campaña con la fiscalidad de las sociedades de inversión de capital variable (sicav). Ante esa situación, la inversión a través de estos vehículos financieros ha sufrido un frenazo. A lo largo del primer trimestre del año solo se han registrado en España 15 sicav, cuando en los dos años anteriores se registraron en cada ejercicio más de 140 firmas de este tipo.

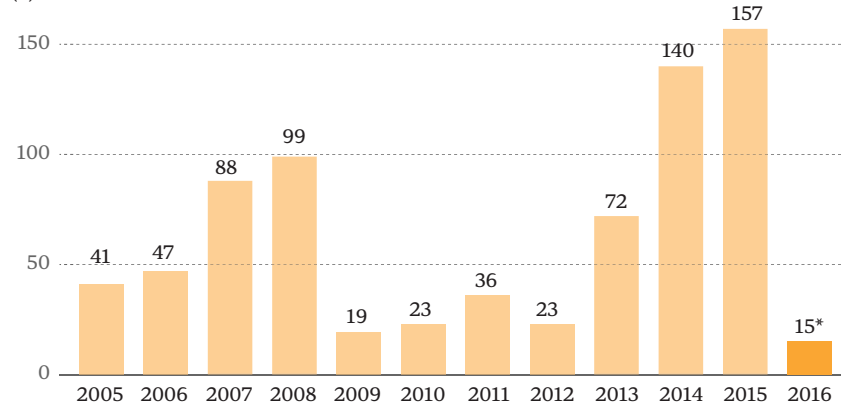
En concreto, en 2015 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) autorizó 157 nuevas sociedades de inversión, y en 2014 un total de 140, según datos del supervisor bursátil. La creación de este tipo de vehículos tocó suelo en 2009, con el estallido de la crisis, cuando se constituyeron solo 19 vehículos de inversión. Desde entonces, el ahorro a través de estas sociedades ha venido creciendo año a año, pero los datos vistos en lo que va de 2016 auguran un retroceso en ese proceso de recuperación.

Solo desde finales de diciembre del año pasado, tras las elecciones generales, el patrimonio acumulado en las sicav descendió en 982 millones de euros, casi un 3%, hasta los 33.100 millones, según las estadísticas de la patronal de las instituciones de inversión colectiva, Inverco.

«Este año las previsiones de creación no son muy halagüeñas, debido

Creación de Sicavs en España

(*)Dato de 2016 a mes de marzo



Fuente: CNMV, Inverco y BME

ABC

Caída de la inversión
 El patrimonio en las sicav españolas se redujo desde diciembre un 3%, casi mil millones de euros

Incertidumbre fiscal
 Podemos-IU plantean abiertamente revisar la tributación de las sicav, eliminando su atractivo

a los cambios que los nuevos partidos quieren implantar si finalmente crean gobierno», señala la consultora internacional Foster Swiss, que como otras entidades financieras ya está ofreciendo a los clientes españoles constituir sus sicav en otras jurisdicciones más atractivas como Suiza o Luxemburgo.

Estas sociedades de carácter jurídico, regularizadas durante el Gobierno de Felipe González y sujetas a la supervisión de la CNMV, permiten tributar los beneficios que obtenga por sus inversiones al 1% en lugar del 30% que fija el impuesto de Sociedades. Sin embar-

go, cuando un partícipe decide retirar sus ahorros de ese vehículo vendiendo su participación en la sicav, los rendimientos que obtenga deberán tributar a entre el 21% y el 27% según la cuantía.

Temor a Podemos

Los partidos políticos han hecho campaña con vistas a las elecciones generales prometiendo un cambio en la normativa y fiscalidad de estos vehículos de inversión, que a nivel social son vistos como una forma usada por las grandes fortunas para pagar menos impuestos. El Partido Popular propuso que los partícipes adquieran al menos el 0,55% del capital de la sociedad; el PSOE, en cambio, plantea fijar un tope a esa participación y limitar el tiempo en que se puede tener el patrimonio en una sicav.

Ciudadanos plantea solo un «control abierto» de estas firmas, y Podemos e Izquierda Unida, los partidos más duros en esta materia, proponen abiertamente revisar al alza esa tributación, aunque han ido matizando su postura. Inicialmente, el partido liderado por Pablo Iglesias prometía directamente la supresión de las sicav.

LOGITRAVEL.com
 Paquetes Cruceros Circuitos Esquí Destinos Costas Hoteles Trenes

Perú, país de tesoros escondidos
 descúbrelo con logitravel.com

PERÚ ESENCIAL
 CIRCUITO DE 9 DÍAS
 Visitando: Valle Sagrado, Machu Picchu, Cusco y Lima. desde 1.811€

PERÚ Y AMAZONAS AL COMPLETO
 CIRCUITO DE 12 DÍAS
 Visitando: Lima, Cusco, Machu Picchu, Iquitos. desde 2.388€

© Foto: Reuters / PHOTOFEST
 Precios por persona en habitación doble, válido para determinadas fechas de 2016. Incluye el avión ida y vuelta desde Madrid. Gastos de Gestión 0€. Consulta las condiciones de estas promociones en nuestro web. Precios sujetos a revisión conforme RCL 1/2007. Agencia de viajes online EAL 471.