



¿Qué pasa con las socimis del MAB?

12/09/2018 - 08:00 Cristina Vallejo

Las socimis podrían perder el beneficio fiscal del que disfrutaban: no pagan el Impuesto de Sociedades. A las del MAB se las compara con las sicavs: fueron concebidas como instrumentos de inversión colectiva, pero parecen controladas por pocos socios.

comentarios

Si se toca la fiscalidad de las sicavs, como podría suceder con los próximos presupuestos, también podría cambiar el privilegiado tratamiento de las socimis (sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria), que **están exentas del pago del Impuesto de Sociedades**. A cambio de poderse llamar socimis y contar con ese beneficio fiscal, como recoge la ley de 2009 que las regula, estas compañías deben tener un capital social mínimo de cinco millones de euros. Además, están obligadas a contar con al menos el 80% de su patrimonio invertido en inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o en terrenos en los que se prevea la construcción de viviendas con el plan de alquilarlas. Asimismo, tienen que cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación: en el Mercado Continuo o en el Mercado Alternativo Bursátil. Y deben pagar el grueso de su beneficio en forma de dividendos.

Algunas de estas empresas cotizan en el Mercado Continuo y mueven mucho dinero a diario: los inversores compran y venden sus acciones con mucha frecuencia. Merlin Properties, por ejemplo, ha negociado 8,7 millones de euros diarios, de media, en los tres últimos meses; Hispania algo más de 7 millones de euros; y Colonial, 6,6 millones. Son cifras comparables a las que mueven valores como Técnicas Reunidas, Meliá o Mediaset, por ejemplo.

Pero la situación en el Mercado Alternativo Bursátil es completamente diferente. Es cierto que las empresas están listadas en él, han pasado los trámites para poder cotizar y cumplen las reglas para continuar haciéndolo, pero en realidad **se mueven muy poco y es común ver en las tablas de cotizaciones que se suceden los "ceros" en su movimiento diario**.

Actualmente, en su segmento de socimis cotizan 58 compañías. De acuerdo con la información que proporciona Infobolsa, nueve de ellas no han tenido negociación ningún día y en otras once el sistema no calcula qué efectivo medio diario han movido en los tres últimos meses. Cuatro compañías sólo han negociado un día; cinco socimis sólo han tenido movimiento durante dos sesiones. En total, **33 de los componentes del segmento de socimis del Mercado Alternativo Bursátil han negociado, como mucho, diez días**. La que ha tenido más actividad ha sido Vitruvio, de la que se han intercambiado acciones 79 días, pese a que comenzó a cotizar el 8 de julio de 2016.

En cuanto a los efectivos negociados de media al día en los tres últimos meses, van desde los 14,83 euros de Colón hasta los 27.871 euros de Vbare Iberia. Si abrimos un poco el espectro porque los tres últimos meses coinciden con el verano y se trata de un periodo en que baja la actividad bursátil, fenómeno que puede ser más acusado en el MAB, observamos que el volumen medio negociado diario en este 2018 oscila entre los 32.214 euros de Grupo Ortiz hasta los 17 euros de Entrecampos.

¿Qué dicen los expertos?

La condición que establece la ley de que estas empresas tienen que cotizar en Bolsa para beneficiarse de la exención del pago del Impuesto de Sociedades parece un tanto laxo. No se les exige una mínima liquidez, un mínimo volumen negociado.

Javier Flores, responsable del servicio de estudios y análisis de Asinver, comenta: "**Con las socimis del MAB ha pasado lo mismo que con las sicavs: fueron concebidas como vehículos de inversión colectiva, pero al final están controladas por un número pequeño de inversores. No están funcionando como se había planificado**". Y añade: "Las socimis del MAB cotizan por motivos fiscales y para beneficio principalmente de los inversores de control de la sociedad". "Las socimis se han convertido en un instrumento para optimizar fiscalmente el patrimonio inmobiliario", agrega.

Fernando Rodríguez de Acuña, de RR Acuña y Asociados, explica que las socimis que cotizan en el MAB, por su tamaño, las han construido 'family offices' o grupos de empresarios que se convierten en socios. Su idea, seguramente, era consolidar ese patrimonio para que cumpliera con la normativa para obtener el beneficio fiscal. Pero no ve problema en que las cotizaciones no se muevan en el parqué: se trata de inversores con vocación de permanencia a medio o a largo plazo en el capital de la compañía y que controlan el grueso del capital.

¿Tiene efectos en el mercado inmobiliario que este tipo de empresas estén operando en el mercado? Para Javier Flores no tienen consecuencias en el mercado. Su existencia y su comportamiento son, en su opinión, más bien, síntoma de la transformación del sector, que camina hacia **la concentración de la propiedad, hacia el acaparamiento del patrimonio inmobiliario en manos de inversores y fondos.**