

**Referencia: NFC088309**

DGT: 28-12-2023

N.º CONSULTA VINCULANTE: V3312/2023

## **SUMARIO:**

**IS. Regímenes especiales. Aportación no dineraria.** La entidad X transmite tres ramas de actividad (arrendamiento de centros comerciales y locales; arrendamiento de oficinas; arrendamiento de almacenes), cada una de ellas a una sociedad preexistente. Tanto la entidad como las tres beneficiarias aplican el régimen especial de SOCIMI. Cada una de las ramas cuenta con su propia contabilidad analítica separada, distintos parámetros de medición y atracción de clientes por cada rama, su propio plan de negocio y de crecimiento estratégico, niveles y equipos diferentes de dirección, *reporting* y gestión, así como políticas comerciales y metodológicas diferentes y nombres comerciales y posicionamiento diferenciados de cada rama en su sector. En consecuencia, en la medida en que los patrimonios transmitidos determinen la existencia de explotaciones económicas autónomas, es decir, tres conjuntos capaces de operar por sus propios medios en sede de la entidad transmitente puesto que cuentan con una organización diferenciada de los medios necesarios para ello, y dichos patrimonios se segreguen y transmitan a las entidades adquirentes de tal manera que éstas puedan seguir realizando la misma actividad, sin que la entidad transmitente sea disuelta, circunstancias éstas que parecen cumplirse en este caso, las operaciones de aportación de rama de actividad cumplirían los requisitos para acogerse al régimen de neutralidad fiscal.

**IS. Regímenes especiales. Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI). Base imponible. Compensación de bases negativas.** La práctica totalidad de las BINS de la sociedad X proceden de la escisión total que se llevó a cabo, en virtud de la cual X recibió, entre otros elementos patrimoniales, un conjunto de hoteles, centros comerciales y oficinas, destinados al arrendamiento. En aquellos supuestos en que no pueda determinarse qué actividad ha generado las bases imponibles negativas pendientes de compensación, cabría admitir otro criterio razonable de distribución, como podría ser una distribución proporcional en función del valor de mercado, o contable, del conjunto patrimonial que se atribuye a cada sociedad beneficiaria con motivo de la segregación, respecto al patrimonio total de la entidad contribuyente. En este caso, dado que las BINS que constan en sede de X, pendientes de compensación, parecen corresponderse con la actividad de retail o la actividad de oficinas, dichas BINS no podrán ser atribuidas a la sociedad beneficiaria de la rama de logística. En consecuencia, las BINS pendientes de compensar en sede de X se atribuirán a las sociedades beneficiarias del negocio de retail o del negocio de oficinas atendiendo al valor de mercado o valor contable del conjunto patrimonial recibido con respecto al patrimonio total de la contribuyente. En virtud de lo anterior, las BINS procedentes de la sociedad escindida, en cuya compensación se subrogó la entidad X, y ahora las sociedades beneficiarias de las ramas de retail y oficina, se podrán compensar con las rentas positivas sujetas al tipo y régimen general del IS.

El cumplimiento del requisito del plazo mínimo de tres años durante el cual los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deben permanecer arrendados, podrá observarse igualmente a nivel del grupo consolidado, estando dicho grupo formado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades. Así, en caso de que la sociedad X transmita, con renuncia al régimen de neutralidad fiscal, un inmueble con anterioridad a la finalización del plazo de mantenimiento a alguna de las entidades a que se refiere el art. 2.1 c) Ley 11/2009 (SOCIMI), en las que participa al 100%, como son las sociedades filiales beneficiarias de las aportaciones de rama de actividad proyectadas, no determinará el incumplimiento de dicho plazo por parte de la sociedad X, siempre que se sigan cumpliendo los requisitos dentro del grupo formado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades. Así, tras las transmisiones proyectadas con renuncia al régimen de neutralidad fiscal, el plazo seguirá computándose desde la misma fecha en que se inició su cómputo en sede de la sociedad X.

## **PRECEPTOS:**

[Ley 27/2014 \(Ley IS\), arts. 17 , 76 a 79 , 84 y 89 .](#)

[Ley 11/2009 \(SOCIMI\), arts. 2 , 3 y 12 .](#)

[RD 1514/2007 \(PGC\), Normas 19.<sup>a</sup> y 21.<sup>a</sup> .](#)

## **Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante, entidad X es una sociedad cotizada que optó el 22 de mayo de 2014 por la aplicación del régimen fiscal especial de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas

Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley SOCIMI), con efectos desde el ejercicio iniciado el 25 de marzo de 2014 (fecha de su constitución).

Desde su constitución, X ha venido adquiriendo, por diversos títulos, tanto activos inmobiliarios de diferente naturaleza como participaciones en filiales. Tanto los activos como las filiales se diferencian unas de otras en función de la naturaleza de sus activos y las características propias de su actividad. La adquisición de todos estos activos y filiales es la consecuencia de operaciones de compra y/o reestructuración, algunas de ellas a través de combinaciones de negocios, como las relativas a la adquisición de T en 2015 seguida de su fusión por absorción en 2016; así como la escisión total de M en 2016.

Tras la adquisición de estos inmuebles y participaciones, X ha procedido a la adecuada división de sus áreas de negocio en función de la naturaleza propia de cada tipo de inmueble y las características particulares de la explotación y gestión de cada uno, diferenciando entre Retail (centros comerciales y locales comerciales), Oficinas y Logística, además de otros activos no asignables a una rama específica.

De este modo, X ha conformado tres ramas de actividad diferenciadas (Retail, Oficinas y Logística) atendiendo al tipo de activo y a sus necesidades particulares de explotación comercial y gestión, dotando a cada una de las ramas de medios humanos y materiales específicos e independientes, así como de una explotación y gestión también separadas e independientes, en aras a lograr la máxima especialización, eficiencia y rentabilidad en cada una de ellas:

1. Retail: dedicada a la explotación en régimen de arrendamiento de locales comerciales, situados en centros comerciales y a pie de calle.

2. Oficinas: dedicada a la explotación en régimen de arrendamiento de oficinas.

3. Logística: dedicada a la explotación en régimen de arrendamiento de naves dedicadas al negocio logístico y de distribución.

Estas ramas de actividad se verifican a nivel individual de la propia X y se corresponden también con las áreas de negocio independientes existentes a nivel del grupo consolidado del cual X es la sociedad dominante, existiendo de este modo también diversas filiales dedicadas a un área de negocio en particular.

Las razones principales comerciales y de negocio que explican y justifican esta separación de activos, medios y criterios de explotación y gestión en sede de X son las siguientes:

o En primer lugar, la diferente naturaleza y localización de los activos. Cada rama de actividad requiere de un nivel de especialización para su desarrollo y actividad que hace que resulte necesario personal especialista en cada materia. Del mismo modo, cada mercado tiene sus especialidades en función de la localización de los activos, por lo que no sólo es necesaria una especialización en la materia sino también en el mercado local. A estos efectos, las necesidades e intensidad de la gestión son mucho mayores en Retail que en las restantes ramas, debido a las características especiales de este negocio (rotación, adecuación de los locales al inquilino, volumen de visitas, etc.).

o También la labor comercial y de gestión y explotación del propio centro comercial es absolutamente diferente de la realizada con oficinas o naves logísticas, por cuanto es más habitual encontrar comunidades de propietarios en los centros comerciales que en el resto de ramas, lo que provoca más complejidad a la hora de gestionar este tipo de activos de Retail frente a los de Oficinas y Logística.

o También lo es la mayor labor de mantenimiento, administración o la gestión de cobro de rentas, dado que en la rama Retail es mucho más intensa que en la rama de Oficinas y ésta a su vez es mucho más activa que la rama de Logística.

o Igualmente, es diferente la rotación y duración de los contratos en cada una de las ramas e, igualmente la rentabilidad esperada.

o Si consideramos Oficinas y Logística, son radicalmente diferentes la situación de mercado de ambos negocios, así como su explotación y gestión, la tipología de clientes, etc. En este sentido, en Oficinas priman dos elementos: la localización del inmueble y la densidad de personas que permite (número de personas por metro cuadrado). En Logística, sin embargo, pesa tanto la localización como el tipo y calidad del activo (altura libre, capacidad de maniobra, número de muelles de carga, capacidad de carga de la solera, etc.), así como la capacidad de almacenaje (metros cúbicos por metro cuadrado).

o El nivel y tipo de instalaciones: el número de clientes presentes en el activo y la rotación de los mismos, son también radicalmente diferentes en Oficinas y Logística, ya que la ocupación es distinta tratándose principalmente de personas o de productos.

Dado el tamaño adquirido por la compañía, se hace preciso proceder a la separación e individualización de cada una de estas ramas de X, mediante la aportación de cada una de ellas a una filial íntegramente participada por X y que aplica igualmente el régimen de SOCIMI, especializada y dedicada a la misma actividad con el fin de, entre otros:

o Racionalizar las actividades económicas desarrolladas por el grupo mediante la adecuación de la estructura legal a la estructura real de negocio.

o Mejorar la percepción del grupo en relación con los proveedores, entidades financieras, inversores y otras entidades, reforzando la posición negociadora del grupo. En la práctica, la complicada estructura de negocio, con diferente tipología de activos en la misma entidad, dificulta la correcta percepción del grupo y su situación, haciéndose en ocasiones preciso explicar y aclarar ante terceros la estructura actual, que resulta muy compleja.

o Permitir una mejor planificación y gestión empresarial del grupo en España, así como favorecer la visibilidad y acceso a financiación del grupo.

o Asegurar una adecuada gestión de cada una de las ramas y profundizar en la especialización de cada negocio.

o Permitir una total separación de activos, equipos, riesgos y gestión, no sólo a nivel funcional sino también legalmente.

o Permitir un mejor control financiero y una más adecuada información contable y financiera a los inversores.

o Posibilitar una eventual integración mayor, dentro del grupo consolidado (a través de posteriores procesos de reorganización intragrupo), agrupando en una única entidad todos los activos y negocios de la misma tipología y ordenando y simplificando aún más la estructura del grupo.

o Posibilitar, en su caso, el crecimiento y la financiación separada de cada una de las áreas independientes de negocio, tanto por parte de entidades financieras, mercados de deuda y/o, incluso, los mercados de acciones, permitiendo también la eventual e hipotética conversión futura en SOCIMI cotizada de las beneficiarias si fuera preciso.

De cara a un mejor entendimiento de las diferentes ramas, se describen a continuación las principales características y medios materiales y humanos existentes dedicados, de manera exclusiva e independiente, a cada una de las ramas en sede de la propia X:

#### Retail

La rama de actividad de Retail se compone de:

o 7 centros comerciales, que suman un total de 161.033 metros cuadrados. Los centros comerciales integran más de 500 locales comerciales y 479 inquilinos diferentes y están localizados en 7 municipios dentro de España.

o 5 locales comerciales no integrados en centros comerciales, que suman un total de 5.966 metros cuadrados, localizados en el municipio de Madrid.

o Contratos específicos de la rama de actividad:

o De arrendamiento con los inquilinos de los locales, que suelen constar de una renta fija y, a diferencia de otras ramas, en muchos casos de una renta variable en función de las ventas del local.

o De gestión y explotación (en su caso) de las Comunidades de Propietarios a las que pertenecen los centros comerciales, especialmente las zonas comunes que permiten su comercialización a terceros.

o Comerciales con múltiples proveedores para la comercialización, marketing y promoción de los espacios comerciales y de, mantenimiento, seguridad, limpieza, etc. que garantizan la afluencia de la población en condiciones óptimas, así como para que los inquilinos puedan ejercer satisfactoriamente su actividad comercial. Esto incluyen eventos, celebraciones, conciertos, etc. que suelen tener lugar en este tipo de activos.

o Pasivos: fiscales y obligaciones con determinados proveedores. Actualmente no consta ninguna deuda financiera con entidades bancarias específica sobre estos activos.

o 41 empleados, que trabajan en exclusividad para la rama, correspondientes a las siguientes funciones:

o Dirección de la rama Retail: 1 empleado encargado de la dirección de las distintas tareas de los departamentos y sus empleados.

o 16 empleados dedicados a la gerencia presencial de los centros comerciales, tanto en la relación diaria con los distintos inquilinos de cada centro como con otros propietarios dentro de las comunidades a las que puedan pertenecer, así como la gestión de las actividades de publicidad y marketing de los centros comerciales. La actividad de estos empleados reviste una especial importancia, considerando los horarios de apertura de estos activos para su actividad convencional, así como para eventos y actividades de otra índole, que pueden tener lugar en horarios nocturnos, días festivos o fines de semana, así como la rotación en los

contratos y la coordinación de las zonas comunes. También realizan la coordinación de labores de mantenimiento, seguridad, limpieza e inversión en los activos.

- o 9 empleados dedicados a la supervisión de la gestión de los centros comerciales y de los contratos de arrendamiento de los inquilinos (renovaciones, entradas y salidas), así como elaboración de presupuestos y monitorización de obras de mejora o adecuación en los inmuebles. La labor de estos empleados en cuanto al control del estado de los locales es absolutamente imprescindible considerando la recurrencia de las obras debido al número de inquilinos, el nivel de rotación de los mismos y los cambios en el tamaño de las tiendas según la demanda y el posicionamiento de las mismas.

- o 4 empleados dedicados a la realización de tareas no sólo de mantenimiento sino de inversión recurrente en los activos, para su correcto funcionamiento y para la atracción de clientes, respectivamente. Los activos Retail suelen conllevar una inversión más recurrente, dado el uso más intensivo del activo (por días de uso, por número de visitantes y por número de inquilinos) en comparación con otro tipo de inmueble.

- o 6 empleados dedicados a: (i) la comercialización de los distintos espacios disponibles, dada la habitual rotación existente en este tipo de activos, donde se firman contratos de obligado cumplimiento por períodos de tiempo inferior a otro tipo de activos inmobiliarios, provocando numerosos procesos de altas y bajas en el inquilinato del centro comercial; (ii) la negociación de contratos, tanto a vencimiento de contrato, como para nuevas entradas, como a reubicaciones dentro del centro comercial; y (iii) la resolución de contratos en su caso, una vez identificados los nuevos inquilinos.

- o 5 empleados dedicados a la verificación, control y seguimiento de los distintos aspectos de los locales comerciales (notificaciones a inquilinos, cobros, morosidad, servicios a disposición de los clientes, etc.). Esta tarea suele ser más activa e intensa dado el número y rotación de los inquilinos, así como la estacionalidad de muchos ingresos (tanto los relativos a rentas variables, como a aquellos de espacios comunes del centro, eventos, etc.).

#### Oficinas

La rama de actividad de oficinas se compone de:

- o Un patrimonio compuesto por 90 edificios de oficinas y 1 suelo para un futuro desarrollo de oficinas que suman un total de 955.526 metros cuadrados sobre rasante, con más de 428 inquilinos localizados en 10 municipios de España.

- o Contratos específicos:

- o De arrendamiento con los inquilinos de las oficinas y bajos de los edificios existentes en los edificios de oficinas.

- o Comerciales con múltiples proveedores para la comercialización, marketing y promoción de la superficie alquilable de los edificios de oficinas.

- o Comerciales con múltiples proveedores para la prestación de los servicios de seguridad, limpieza, mantenimiento, etc. asociado a los edificios de oficinas.

- o Pasivos: fiscales y obligaciones con determinados proveedores. Actualmente no consta ninguna deuda financiera con entidades bancarias específica sobre estos

activos.

- o 34 empleados, que trabajan en exclusividad para la rama, correspondientes a las siguientes funciones:

- o Dirección de la rama de Oficinas: 2 empleados encargados de la coordinación de los distintos departamentos dentro de la rama.

- o 8 empleados dedicados a la gestión diaria in-situ de los edificios de oficinas y al servicio diario de los distintos inquilinos de cada inmueble. Coordinación en su caso de labores de mantenimiento e inversión en los activos.

- o 8 empleados dedicados a la supervisión de la gestión de los edificios de oficinas y de los contratos de arrendamiento de los inquilinos (renovaciones, entradas y salidas), así como elaboración de presupuestos y monitorización de obras de mejora en el edificio.

- o 4 empleados dedicados a la comercialización de los distintos espacios disponibles y negociación de los nuevos contratos.

- o 2 empleados centrados en la comercialización de los espacios de edificios disponibles, tanto en medios físicos como digitales (webs, aplicaciones móviles, etc.).

- o 7 empleados dedicados a la realización de tareas de mantenimiento y, en su caso, de inversión en los activos. En esta rama es frecuente que haya desarrollo/promoción para la construcción de nuevos inmuebles.

o 3 empleados dedicados a la verificación, control y seguimiento de los distintos aspectos de un edificio de oficinas (notificaciones a inquilinos, cobros, morosidad, servicios a disposición de los clientes, etc.).

## Logística

La rama de actividad de logística se compone de:

o Un patrimonio compuesto por 5 naves logísticas que suman un total de 194.705 metros cuadrados, con más de 10 inquilinos localizados en 5 municipios de España.

o Contratos específicos:

o De arrendamiento con los inquilinos de las naves logísticas (o parques logísticos) y sus distintos componentes.

o Comerciales con múltiples proveedores para la comercialización, marketing y promoción.

o Comerciales con múltiples proveedores para la prestación de los servicios de seguridad, limpieza, mantenimiento, etc. asociados a las naves logísticas

o Pasivos: fiscales y obligaciones con determinados proveedores. No consta ninguna deuda financiera con entidades bancarias específica sobre estos activos.

o 9 empleados, que trabajan en exclusividad para la rama, correspondientes a las siguientes funciones:

o Dirección de la rama de Logística: 2 empleados dedicados a la coordinación de los distintos departamentos dentro de la rama.

o 1 empleado dedicado a la gestión diaria de los activos logísticos y al servicio de los distintos inquilinos de cada inmueble y a la coordinación en su caso de labores de mantenimiento e inversión en los activos.

o 2 empleados dedicados a: (i) la supervisión de la gestión de los inmuebles logísticos y de los contratos de arrendamiento de los inquilinos (renovaciones, entradas y salidas), así como (ii) a la elaboración de presupuestos y monitorización de obras de mejora en los inmuebles; y (iii) la verificación, control y seguimiento de los distintos aspectos de una nave logística (notificaciones a inquilinos, cobros, morosidad, servicios a disposición de los clientes, etc.).

o 3 empleados dedicados a la identificación de suelos logísticos susceptibles de desarrollo, a su desarrollo urbanístico, promoción y construcción de activos, así como a su explotación comercial.

o 1 empleado dedicado a la realización de tareas de mantenimiento y, actualmente dado los planes de desarrollo de esta rama, de asistencia técnica en el desarrollo-promoción de obra nueva e inversión en los activos existentes.

De forma adicional cada una de las ramas cuenta con:

o Su propia contabilidad analítica, separada de las restantes ramas.

o Distintos parámetros de medición y atracción de clientes por cada rama.

En Retail, por ejemplo, se mide el mix de oferta de cada centro para la selección de un inquilino, la tasa de esfuerzo de cada inquilino (i.e. el porcentaje que representa la renta de las ventas realizadas por el inquilino) o el impacto por número de visitantes/ventas de las distintas campañas de marketing que cada centro/inquilino lance. En Oficinas, por el contrario, se mide la densidad de personas por cada planta, las comunicaciones verticales, el nivel de servicios en el inmueble y la seguridad del mismo y la representatividad del espacio. En Logística, se mide la capacidad de almacenaje (por metros cúbicos), la accesibilidad del transporte, número de muelles, campa de maniobra, etc.

o Su propio plan de negocio y de crecimiento estratégico. Cada rama de negocio tiene un riesgo y una rentabilidad objetivo totalmente diferente. El riesgo de un centro comercial (ligado al consumo y a la compra física), no tiene nada que ver con el de una oficina (ligado a la creación de empleo y sector servicios) ni con el de una nave logística (ligado al consumo interior o exterior - exportaciones- y al comercio online).

o Niveles y equipos diferentes de dirección, reporting y gestión, dada la especialización que requiere cada tipo de activo.

Por nivel de rotación y número de inquilinos, la rama que requiere un mayor volumen de dedicación es Retail, seguida de Oficinas y finalmente Logística. Los clientes no tienen nada que ver en Retail (una especialización clara por actividad - moda, restauración, ocio, servicios, etc. ) con los de Oficinas (susceptibles de ser arrendadas a cualquier tipo de compañía) o los de Logística (bien sean compañías que trabajen con bienes o productos, o bien compañías de transporte y paquetería).

Por tanto, el know-how de funcionamiento y actores en cada mercado es absolutamente diferenciado en cada rama de actividad.

o Políticas comerciales y metodológicas diferentes, precios, negociación, canales de venta, marketing, etc.

Desde la configuración de los contratos (rentas fijas y variables en Retail, fijas en Oficinas o en Logística), el nivel de alquileres (mucho más caros en Retail y Oficinas que en Logística), los plazos de vencimiento de los mismos (más cortos en Retail, medios en Oficinas y más largos en Logística), el número de operadores (amplísimo en Oficinas, variado en Retail y más limitado en Logística), el marco competitivo (muy restrictivo en Retail, restrictivo en Oficinas y más asequible en Logística), etc.

o Nombres comerciales y posicionamiento de cada rama en su sector (una oficina tiene un mercado y una clientela muy diferente a una nave logística, o a un centro comercial).

Igualmente, algunos de los empleados de X asignados a cada rama de actividad, tal y como ha sido descrito anteriormente, prestan igualmente servicios de asset management y property management a las diferentes filiales, en función de la rama de actividad a la que pertenecen los empleados y la actividad de la filial en concreto y en virtud de contratos suscritos al efecto con cada una de ellas. Por tanto, la aportación de cada una de las ramas incluirá la de aquéllos medios humanos y materiales descritos anteriormente y la simultánea suscripción de los correspondientes contratos de gestión de activos entre la filial beneficiaria de la aportación y las restantes filiales destinatarias de dicho servicio de gestión de activos.

Por otro lado, resulta necesario señalar que, en la actualidad, X cuenta con 68 empleados dedicados a la gestión de servicios generales comunes (servicios de contabilidad, legal, administración, financiera, recursos humanos, tesorería, informática, marketing, relación con inversores, actividades ligadas al hecho de estar cotizando en Bolsa (IBEX 35), etc.) tanto interna como de las filiales a las que presta servicios generales de apoyo a la gestión a través de los correspondientes contratos. Estas filiales son tanto las beneficiarias de las aportaciones no dinerarias como otras de las filiales del grupo.

Por tanto, X novaría también de forma inmediatamente previa o simultánea los contratos de apoyo a la gestión con las filiales receptoras de dichas ramas para adecuar los mismos al nivel de servicio que sería requerido tras la aportación de la rama, garantizando de este modo la continuidad en la prestación de los servicios generales de forma ininterrumpida.

En relación con la operación consulta, señala adicionalmente el consultante que:

a) X aportaría a favor de tres filiales dedicadas en exclusiva al arrendamiento de inmuebles (cada una de una tipología, i.e. retail, oficinas y logística, respectivamente) el conjunto de activos y pasivos necesarios para desarrollar la actividad de arrendamiento de los inmuebles que conforman cada una de las ramas, junto con el personal adscrito a cada una de las ramas así como el resto de medios materiales y contratos necesarios para continuar con su funcionamiento de acuerdo con lo descrito anteriormente.

b) Las entidades beneficiarias de las aportaciones son filiales al 100% de X, entidades que aplican el régimen SOCIMI (como "SOCIMIS no cotizadas" en virtud de lo establecido en el artículo 2.1.c) de la Ley SOCIMI).

c) Las operaciones de transmisión de rama de actividad se podrían realizar por las diferentes vías que la normativa mercantil permite, como, por ejemplo, pero no necesariamente, a través de operaciones de segregación.

d) Las aportaciones a realizar a las beneficiarias no incluirían en ningún caso participaciones de X en el capital de cualesquiera otras filiales ya que: (i) en primer lugar, la Ley SOCIMI -artículo 2.1.c)- prohíbe expresamente que las entidades beneficiarias de las aportaciones de ramas (que son SOCIMIS no cotizadas, como se ha indicado) puedan tener participaciones en otras entidades; (ii) en segundo lugar, las participaciones de X en sus filiales no pertenecen a las ramas a aportar pues, los medios humanos y materiales a través de los cuales X dirige y gestiona las participaciones no pertenecen a las ramas y; (iii) en tercer lugar, estos medios en cualquier caso y por los motivos anteriores, no se aportarían con las ramas sino que permanecerán en todo caso en X.

e) Las aportaciones de cada una de las ramas podrían realizarse de forma simultánea o separada en el tiempo.

f) Estas aportaciones se completarían, probablemente, con otras operaciones de reestructuración a nivel del propio grupo (en principio, fusiones, de forma que la beneficiaria de cada una de las ramas absorbería a -sería absorbida por- otras filiales con la misma tipología de activo y negocio -siendo todas ellas SOCIMIS no cotizadas-), cuyos motivos serían la racionalización de actividades, simplificación de la estructura societaria, concentración de activos y negocios comunes de cada negocio, etc. Estas operaciones no son objeto de consulta si bien tampoco se prevé la obtención de ninguna ventaja fiscal de ellas.

g) Sin que sea un objetivo previsto en el momento actual, esta división por ramas permitiría igualmente la eventual entrada futura de otros socios y/o inversores en alguna de las ramas en particular, a través por ejemplo de la cotización de la filial en cuestión y, en su caso, su conversión en SOCIMI cotizadas, o la realización de alguna combinación de negocios, permitiendo de este modo el crecimiento autónomo de cada uno de los negocios y su acceso directo a los mercados de capitales para su mejor financiación.

h) Una vez producida la transmisión de las distintas ramas, X mantendrá en su patrimonio la participación en las filiales beneficiarias de las aportaciones, así como en las restantes filiales y otros activos no asignables a ninguna rama (fundamentalmente, suelos), manteniendo asimismo la actividad de apoyo a la gestión de sus filiales, a través de los distintos contratos a suscribir con cada una de ellas y que, como se ha señalado, se prestarán con medios materiales y humanos de la propia X, que igualmente retendrá los medios humanos y materiales a través de los cuales dirige y gestiona las participaciones en las diferentes filiales que conforman el grupo.

i) La práctica totalidad de las bases imponibles negativas pendientes de aplicación que se transmitirán proceden de la asignación derivada de la escisión total de otra sociedad en 2016, habiéndose generado dichas BINs en ejercicios anteriores a 2012. En la escisión total, X fue la beneficiaria de la parte del negocio "comercial" (que en aquel momento englobaba, fundamentalmente, edificios de oficinas, hoteles y centros comerciales), mientras que las otras sociedades fueron beneficiarias de la parte de negocio residencial y de promoción.

j) La citada escisión total se acogió al régimen fiscal especial, siendo previamente objeto de consulta en la que se concluyó que las BINs debían asignarse a X, la cual "asumirá el derecho a la compensación de las bases imponibles negativas (...) por aquella parte que proporcionalmente resulte imputable a la actividad de renta comercial."

k) Por otro lado, en el momento en que se generaron las BINs (antes de 2012) no era posible asignar dichas BINs atribuidas al negocio comercial a un activo en particular, puesto que respondían a la evolución del conjunto de dicho negocio. Desde la escisión total en 2016, X ha procedido a la transmisión de algunos de los activos adquiridos (la más relevante, la de la cartera hotelera). Asimismo, desde la adquisición de los activos derivada de dicha escisión, X ha adquirido activos nuevos y la actividad se ha organizado a través de la conformación de una serie de ramas de actividad, tal y como se ha descrito. Las dos primeras ramas (Retail y Oficinas) incluyen, entre otros, los activos de esta naturaleza recibidos en la escisión, mientras que la rama de Logística se ha conformado con activos adquiridos con posterioridad (no procedentes de la escisión). Finalmente, tras la presentación de la consulta se ha venido configurando además otra rama, correspondiente a los activos dedicados al arrendamiento de "data centers" (que no se incluye en el ámbito de la consulta).

l) Finalmente, la composición final del activo de X tras las aportaciones de las 3 ramas de actividad objeto de la consulta incluiría principalmente los siguientes elementos patrimoniales:

- . Las participaciones en el capital de diversas filiales (en su inmensa mayoría, del 100%), incluidas las beneficiarias de las segregaciones planteadas,

- . activos y medios asignados al citado negocio de "data centers" (salvo que se aportasen a otra entidad del grupo - operación que, como se ha indicado, no es objeto de la consulta-),

- . algunos activos no asignados a ninguna de las ramas (por ejemplo, algunos suelos o viviendas), y

- . participaciones minoritarias en diversas entidades.

### **Cuestión planteada:**

**1 .** Confirmación de que cada una de las operaciones descritas constituye, por separado, una aportación no dineraria de rama de actividad a los efectos de lo establecido en el artículo 76.3 y 74 de la LIS, y puede beneficiarse de la aplicación del régimen tributario especial regulado en el Capítulo VII del Título VII de la LIS.

**2 .** Confirmación de que las aportaciones no dinerarias de ramas de actividad podrían, en su caso y de forma alternativa, llevarse también a cabo sin necesidad de ampliar el capital de las filiales beneficiarias íntegramente participadas por X.

**3 .** Confirmación de que, en relación con los motivos para la aplicación del régimen fiscal especial, los motivos económicos aducidos pueden considerarse económicamente válidos a los efectos de lo previsto en el artículo 89 LIS y 12.3 de la Ley SOCIMI.

**4 .** Confirmación de que X no integrará, con motivo de las operaciones de segregación, rentas en su base imponible del IS de acuerdo con el artículo 77 de la LIS, sin perjuicio de la posibilidad de renuncia parcial prevista en el artículo 77.2 LIS.

**5 .** Confirmación de que los bienes y derechos adquiridos por las filiales beneficiarias se valorarán a efectos fiscales por los mismos valores que tenían en X, manteniéndose igualmente la fecha de adquisición, salvo que se renuncie, de manera individual (activo por activo) al régimen de diferimiento en virtud de lo establecido en el art. 77.2 LIS.

**6 .** Confirmación de que, en todo caso, la eventual renuncia parcial al régimen de diferimiento en relación con algún activo en particular (artículo 77.2 LIS) no implicará la interrupción del período de mantenimiento respecto de dicho activo a los efectos del artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI.

**7 .** Confirmación de que las acciones recibidas, en su caso, en virtud de estas operaciones se valorarán igualmente por el mismo valor que tenía la rama de actividad aportada. En caso de no procederse a la ampliación de capital, las acciones ya existentes incrementarán su valor en el de la rama aportada.

**8 .** Confirmación de que las BINS pendientes de aplicación existentes en X se atribuirán a cada rama de actividad aportada en proporción al patrimonio del valor segregado.

**9 .** Confirmación de que la imputación fiscal de las rentas generadas por las ramas de actividad aportadas se entenderá producida desde la fecha de efectos contables, esto es, desde el inicio del ejercicio en que se aprueben las operaciones o, alternativamente, de acuerdo con la normativa contable.

### **Contestación:**

Siguiendo lo dispuesto en el escrito de consulta, las operaciones de transmisión de rama de actividad proyectadas podrían realizarse por diferentes vías, todas ellas amparadas por la normativa mercantil, tales como, pero no necesariamente, a través de operaciones de segregación. En la contestación a la presente consulta, este Centro Directivo partirá de la hipótesis de que las citadas transmisiones se realizarán mediante operaciones de segregación.

El Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), regula el régimen especial de las operaciones de fusión, escisión, aportación de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea.

La entidad consultante X tiene intención de transmitir tres ramas de actividad (arrendamiento de centros comerciales y locales; arrendamiento de oficinas; arrendamiento de almacenes), cada una de ellas a una sociedad beneficiaria preexistente. Tanto la entidad consultante como las tres sociedades beneficiarias aplican el régimen especial de SOCIMI.

Asimismo, debe señalarse que, con arreglo a lo dispuesto en la consulta vinculante V3935-16, de 16 de septiembre de 2016, la sociedad X resultó beneficiaria de una rama de actividad, como consecuencia de una operación de escisión total en virtud de la cual una entidad, que tributaba en régimen general, escindió tres ramas de actividad diferenciadas. La sociedad X resultó beneficiaria de la rama de actividad comercial, conformada, entre otros, por edificios de oficinas, hoteles y centros comerciales en arrendamiento. En virtud de la referida operación de escisión total, a la sociedad X le asignaron las BINS correspondientes al negocio comercial, generadas en sede de la sociedad escindida.

El artículo 76.3 de la LIS establece que “tendrá la consideración de aportación no dineraria de ramas de actividad la operación por la cual una entidad aporta, sin ser disuelta, a otra entidad de nueva creación o ya existente la totalidad o una o más ramas de actividad, recibiendo a cambio valores representativos del capital social de la entidad adquirente.”

A efectos mercantiles, el artículo 58 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea, incluye como una de las modalidades de escisión a la segregación, definida en su artículo 61 como “el traspaso en bloque por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad, cada una de las cuales forme una unidad económica, a una o varias sociedades, recibiendo a cambio la sociedad segregada acciones, participaciones o cuotas de las sociedades beneficiarias”.

Dado que a efectos de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal del Capítulo VII del Título VII de la LIS se regula específicamente la figura de la aportación no dineraria de rama de actividad a que anteriormente se ha hecho referencia, sería en este último concepto en el que se encuadraría la operación planteada a efectos de la aplicación del régimen de neutralidad fiscal.

El artículo 76.3 de la LIS exige, para la aplicación del régimen fiscal especial, que exista una contraprestación en la aportación no dineraria de rama de actividad, en acciones representativas del capital social de la entidad adquirente. Por tanto, resulta necesario que la entidad adquirente realice una ampliación de capital, cuyas acciones se entreguen a la entidad transmitente, o bien, que dicha contraprestación se lleve a cabo mediante la entrega de acciones propias por parte de la entidad de acuerdo con lo que establezca la normativa mercantil a la que esté sujeta la operación planteada. No obstante, en un supuesto como este en el que X participa al 100% en el capital de las receptoras, es criterio de este Centro Directivo (véase consulta vinculante V1208-15, de 10 de abril) que no es necesario que dicha ampliación de capital se produzca, siempre que la operación sea válida mercantilmente, dado que la misma no determina una alteración en el patrimonio ostentado por X.

Adicionalmente, el artículo 76.4 de la LIS establece que:

“4. Se entenderá por rama de actividad el conjunto de elementos patrimoniales que sean susceptibles de constituir una unidad económica autónoma determinante de una explotación económica, es decir, un conjunto capaz de funcionar por sus propios medios. Podrán ser atribuidas a la entidad adquirente las deudas contraídas para la organización o el funcionamiento de los elementos que se traspasan.”

Así pues, sólo aquellas operaciones de aportación no dineraria de ramas de actividad en las que el patrimonio aportado constituya una unidad económica y permita por sí mismo el desarrollo de una explotación económica en sede de cada adquirente podrán disfrutar del régimen de neutralidad fiscal del Capítulo VII del Título VII de la LIS. Ahora bien, tal concepto fiscal no excluye la exigencia, implícita en el concepto de “rama de actividad”, de que la actividad económica que cada adquirente desarrollará de manera autónoma exista también previamente en sede de la transmitente, permitiendo así la identificación de un conjunto patrimonial afectado o destinado a la misma.

El propio concepto de rama de actividad requiere la existencia de una organización empresarial diferenciada para cada conjunto patrimonial, que determine la existencia autónoma de una actividad económica que permita identificar un conjunto patrimonial afectado o destinado a la misma, lo cual exige que esta autonomía sea motivada por la diferente naturaleza de las actividades desarrolladas por cada rama o, existiendo una única actividad, en función del destino y naturaleza de estos elementos patrimoniales, que requiera de una organización separada como consecuencia de las especialidades existentes en su explotación económica que exija de un modelo de gestión diferenciado determinante de diferentes explotaciones económicas autónomas.

En el supuesto concreto planteado, la entidad consultante desarrolla, atendiendo al tipo de activo y a sus necesidades particulares de explotación comercial y gestión, las actividades de:

1. Retail: dedicada a la explotación en régimen de arrendamiento de locales comerciales, situados en centros comerciales y a pie de calle. Se compone de siete centros comerciales cinco locales no integrados en los mismos, contratos específicos de la rama de actividad, pasivos fiscales y obligaciones con determinados proveedores y cuarenta y un empleados.

2. Oficinas: dedicada a la explotación en régimen de arrendamiento de oficinas. Se compone de noventa edificios de oficinas y un suelo para un futuro desarrollo de oficinas, contratos específicos de la rama de actividad, pasivos fiscales y obligaciones con determinados proveedores y treinta y cuatro empleados.

3. Logística: dedicada a la explotación en régimen de arrendamiento de naves dedicadas al negocio logístico y de distribución. Se compone de cinco naves logísticas, contratos específicos de la rama de actividad, pasivos fiscales y obligaciones con determinados proveedores y nueve empleados.

Adicionalmente, cada una de las ramas cuenta con su propia contabilidad analítica, separada de las restantes ramas, distintos parámetros de medición y atracción de clientes por cada rama, su propio plan de negocio y de crecimiento estratégico, niveles y equipos diferentes de dirección, reporting y gestión, dada la especialización que requiere cada tipo de activo, así como políticas comerciales y metodológicas diferentes (precios, negociación, canales de venta, marketing, etc.), y nombres comerciales y posicionamiento diferenciados de cada rama en su sector.

En consecuencia, en la medida en que los patrimonios transmitidos determinen la existencia de explotaciones económicas autónomas, es decir, tres conjuntos capaces de operar por sus propios medios en sede de la entidad transmitente puesto que cuentan con una organización diferenciada de los medios necesarios para ello, y dichos patrimonios se segreguen y transmitan a las entidades adquirentes de tal manera que éstas puedan seguir realizando la misma actividad, sin que la entidad transmitente sea disuelta, circunstancias éstas que parecen cumplirse en el caso planteado, las operaciones de aportación de rama de actividad cumplirían los requisitos de los apartados 3 y 4 del artículo 76 de la LIS para acogerse al régimen de neutralidad fiscal del Capítulo VII del Título VII de la LIS, en las condiciones y con los requisitos establecidos en dicha normativa.

No obstante, la concurrencia de las circunstancias determinantes de la existencia de rama de actividad son cuestiones de hecho que deberán acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y cuya valoración corresponderá, en su caso, a los órganos competentes en materia de comprobación de la Administración tributaria.

Por otra parte, el artículo 77 de la LIS regula el régimen de las rentas derivadas de la transmisión, en concreto señala:

“1. No se integrarán en la base imponible las siguientes rentas derivadas de las operaciones a que se refiere el artículo anterior:

a) Las que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones realizadas por entidades residentes en territorio español de bienes y derechos en él situados.

(...)

2. Podrá renunciarse al régimen establecido en el apartado anterior, mediante la integración en la base imponible de las rentas derivadas de la transmisión de la totalidad o parte de los elementos patrimoniales.

(...).”

Asimismo, el artículo 78 de la LIS establece que:

“1. Los bienes y derechos adquiridos mediante las transmisiones derivadas de las operaciones a las que haya sido de aplicación el régimen previsto en el artículo anterior se valorarán, a efectos fiscales, por los mismos valores fiscales que tenían en la entidad transmitente antes de realizarse la operación, manteniéndose igualmente la fecha de adquisición de la entidad transmitente.

2. En el supuesto de que se ejercite la opción de renuncia prevista en el apartado 2 del artículo anterior, los bienes y derechos adquiridos se valorarán de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 17 de esta Ley. En este caso, la fecha de adquisición de dichos bienes y derechos será la fecha en que la adquisición tenga eficacia mercantil.

3. En aquellos casos en que no sea de aplicación el régimen previsto en el artículo anterior se tomará el valor que proceda de acuerdo con el artículo 17 de esta Ley.”

Añadiendo el artículo 79 de la LIS que las acciones o participaciones recibidas como consecuencia de una aportación de rama de actividad o de elementos patrimoniales se valorarán, a efectos fiscales, por el mismo valor fiscal que tenía la rama de actividad o los elementos patrimoniales aportados.

La aplicación del régimen especial determinará, en aplicación del artículo 77 de la LIS, que no se integren en la entidad transmitente X las rentas que se pongan de manifiesto con ocasión de la operación de aportación de rama de actividad.

Igualmente, en el ámbito de las entidades adquirentes se mantendrán, a efectos fiscales, los valores y la antigüedad que tenían en la entidad transmitente los elementos patrimoniales recibidos con ocasión de la fusión, tal y como señala el artículo 78 de la LIS. Asimismo, las acciones o participaciones recibidas por X como consecuencia de la aportación de ramas de actividad se valorarán, a efectos fiscales, por el mismo valor fiscal que tenía la rama de actividad. En este punto debe recordarse que parte de los elementos patrimoniales que conforman las ramas de actividad, objeto de las aportaciones proyectadas, proceden, en su caso, de una operación de escisión total amparada por el régimen de neutralidad fiscal (vid. consulta vinculante V3935-16).

No obstante lo anterior, el apartado 2 del artículo 77 de la LIS determina que podrá renunciarse al régimen de diferimiento, mediante la integración en la base imponible de las rentas derivadas de la transmisión de la totalidad o parte de los elementos patrimoniales

Por tanto, de acuerdo con este precepto la entidad transmitente podrá renunciar total o parcialmente al régimen de diferimiento previsto en el apartado 1 del citado artículo 77 de la LIS e integrar en la base imponible las rentas que se pongan de manifiesto en la operación de aportación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la LIS. Esta renuncia puede realizarse en relación con todos los elementos patrimoniales transmitidos o con una parte de ellos.

Ello significa que, en relación con aquellos elementos patrimoniales respecto de los cuales se pretende renunciar al régimen de diferimiento, la entidad transmitente integrará, por aplicación de lo previsto en el artículo 17 de la LIS, la diferencia entre el valor de mercado de los elementos transmitidos y su valor fiscal.

Asimismo, en relación con aquellos elementos patrimoniales respecto de los que se ejercite la opción de renuncia anteriormente referida, de acuerdo con el artículo 78.2 del mismo texto legal, dichos elementos se valorarán, en sede de las entidades beneficiarias, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 17 de la LIS, y la fecha de adquisición será la fecha de eficacia mercantil de la operación.

En consecuencia, en caso de ejercerse la renuncia prevista en el artículo 77 de la LIS, reproducido supra, tanto los bienes aportados como las acciones recibidas en contraprestación serán valorados, a efectos fiscales, a valor de mercado en las entidades adquirentes y transmitente respectivamente, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 17.4 de la LIS, en virtud del cual:

“4. Se valorarán por su valor de mercado los siguientes elementos patrimoniales:

(...)

b) Los aportados a entidades y los valores recibidos en contraprestación, salvo que resulte de aplicación el régimen previsto en el Capítulo VII del Título VII de esta Ley o bien que resulte de aplicación el apartado 2 anterior.

(...)

Se entenderá por valor de mercado el que hubiera sido acordado entre partes independientes, pudiendo admitirse cualquiera de los métodos previstos en el artículo 18.4 de esta Ley”.

Por último, la aplicación del régimen de neutralidad fiscal exige analizar lo dispuesto en el artículo 89.2 de la LIS, anteriormente reproducido, según el cual:

“2. No se aplicará el régimen establecido en el presente capítulo cuando la operación realizada tenga como principal objetivo el fraude o la evasión fiscal. En particular, el régimen no se aplicará cuando la operación no se efectúe por motivos económicos válidos, tales como la reestructuración o la racionalización de las actividades de las entidades que participan en la operación, sino con la mera finalidad de conseguir una ventaja fiscal.

Las actuaciones de comprobación de la Administración tributaria que determinen la inaplicación total o parcial del régimen fiscal especial por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, eliminarán exclusivamente los efectos de la ventaja fiscal”.

Este precepto recoge de forma expresa la razón de ser del régimen de neutralidad fiscal de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, que justifica que a las mismas les sea de aplicación dicho régimen en lugar del régimen establecido para esas mismas operaciones en el artículo 17 de la LIS. El fundamento del régimen de neutralidad fiscal reside en que la fiscalidad no debe ser un freno ni un estímulo en las tomas de decisiones de las empresas sobre operaciones de reorganización empresarial.

Por el contrario, cuando el objetivo principal que se persiga con la operación de reestructuración sea lograr una ventaja fiscal, no resultará de aplicación el régimen fiscal regulado en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, debiendo eliminarse la ventaja fiscal perseguida, en los términos previstos en el párrafo segundo del artículo 89.2 de la LIS.

La apreciación de los motivos por los que se llevan a cabo las operaciones de reestructuración son cuestiones de hecho que deberán ser apreciadas por los órganos competentes en materia de comprobación e investigación, atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso concreto, tanto anteriores como simultáneas o posteriores, en línea con lo señalado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en reiterada jurisprudencia (ver, por todas, sentencia Euro Park Service, de 8 de marzo de 2017, en el asunto C-14/16).

En cuanto a la fecha de efectos de la operación, la norma de registro y valoración 19ª del Plan General de Contabilidad (en adelante PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 noviembre, dispone, en su apartado 2.2 lo siguiente:

“La fecha de adquisición es aquella en la que la empresa adquirente adquiere el control del negocio o negocios adquiridos.

En los supuestos de fusión y escisión, con carácter general, dicha fecha será la de celebración de la Junta de accionistas u órgano equivalente de la empresa adquirida en que se apruebe la operación, siempre que el acuerdo sobre el proyecto de fusión o escisión no contenga un pronunciamiento expreso sobre la asunción de control del negocio por la adquirente en un momento posterior (...)”

En el caso de empresas del grupo, la norma de registro y valoración 21ª del PGC, establece en su apartado 2.2.2.:

“En las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo, la fecha de efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo. Si una de las sociedades se ha incorporado al grupo en el ejercicio en que se produce la fusión o escisión, la fecha de efectos contables será la fecha de adquisición.

Si entre la fecha de aprobación de la fusión y la de inscripción en el Registro Mercantil se produce un cierre, la obligación de formular cuentas anuales subsiste para las sociedades que participan en la operación, con el contenido que de ellas proceda de acuerdo con los criterios generales recogidos en el apartado 2.2 de la norma de registro y valoración 19.ª Combinaciones de negocios.”.

Asimismo, tal y como se señaló anteriormente, el artículo 61 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, contempla la segregación como una modalidad de escisión.

Dado lo anterior, y teniendo en cuenta que la normativa fiscal no establece ningún tratamiento específico respecto de la fecha de efectos contables de la fusión, dicha fecha resultará igualmente válida a los efectos fiscales.

Por tanto, dado que la norma mercantil en materia contable establece, en una operación de escisión (segregación, en este caso) entre empresas del grupo, como fecha de efectos contables de la operación, la correspondiente al inicio del ejercicio en que se aprueba la escisión, la imputación fiscal de las rentas de las operaciones correspondientes a la rama de actividad escindida, se realizará de acuerdo con la referida fecha de retroacción.

Por último, en relación a la subrogación de bases imponibles negativas con motivo de la aportación de rama de actividad realizada por la entidad consultante a las filiales beneficiarias, el artículo 84.2 de la LIS, establece:

“2. Se transmitirán a la entidad adquirente las bases imponibles negativas pendientes de compensación en la entidad transmitente, siempre que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) La extinción de la entidad transmitente.

b) La transmisión de una rama de actividad cuyos resultados hayan generado bases imponibles negativas pendientes de compensación en la entidad transmitente. En este caso, se transmitirán las bases imponibles negativas pendientes de compensación generadas por la rama de actividad transmitida.

Cuando la entidad adquirente participe en el capital de la transmitente o bien ambas formen parte de un grupo de sociedades a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de su residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, la base imponible negativa susceptible de compensación se reducirá en el importe de la diferencia positiva entre el valor de las aportaciones de los socios, realizadas por cualquier título, correspondiente a la participación o a las participaciones que las entidades del grupo tengan sobre la entidad transmitente, y su valor fiscal.”

Por tanto, las filiales beneficiarias podrían subrogarse en la aplicación de las bases imponibles negativas pendientes de compensación generadas en la entidad consultante de conformidad a lo establecido en el artículo 84.2 de la LIS, debiendo distribuirse dichas bases en función de la actividad o de las actividades que las hayan generado.

En el supuesto concreto planteado, siguiendo las manifestaciones de la consultante, la práctica totalidad de las BINS de la sociedad X proceden de la escisión total que se llevó a cabo en el ejercicio 2016, en virtud de la cual X recibió, entre otros elementos patrimoniales, un conjunto de hoteles, centros comerciales y oficinas, destinados al arrendamiento. En la actualidad, en el momento de llevarse a cabo las aportaciones de rama de actividad ahora proyectadas, los hoteles ya no se encuentran en el balance de X al haber sido enajenados.

Sentado lo anterior, siguiendo lo dispuesto en el artículo 84.2 de la LIS, en aquellos supuestos en que no pueda determinarse qué actividad ha generado las bases imponibles negativas pendientes de compensación, cabría admitir otro criterio razonable de distribución, como podría ser una distribución proporcional en función del valor de mercado, o contable, del conjunto patrimonial que se atribuye a cada sociedad beneficiaria con motivo de la segregación, respecto al patrimonio total de la entidad consultante. En el supuesto concreto analizado, dado que las BINS que constan en sede de X, pendientes de compensación, parecen corresponderse con la actividad de retail o la actividad de oficinas, dichas BINS no podrán ser atribuidas a la sociedad beneficiaria de la rama de logística.

En consecuencia, las BINS pendientes de compensar en sede de X se atribuirán a las sociedades beneficiarias del negocio de retail o del negocio de oficinas atendiendo al valor de mercado o valor contable del conjunto patrimonial recibido con respecto al patrimonio total de la consultante.

Asimismo, debe tenerse en consideración lo dispuesto en el artículo 12.1.b) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, en relación con las bases imponibles negativas procedentes de la escisión llevada a cabo en 2016, en cuya compensación se subrogó la entidad X, con arreglo al cual:

“b) Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen, se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 25 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (actualmente artículo 26 de la LIS).”.

En virtud de lo anterior, las bases imponibles negativas procedentes de la sociedad escindida en 2016, en cuya compensación se subrogó la entidad X, y ahora las sociedades beneficiarias de las ramas de retail y oficina, se podrán compensar con las rentas positivas sujetas al tipo y régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

Finalmente, el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley SOCIMI), en relación con los requisitos de inversión, establece que:

“1. Las SOCIMI 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 esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo 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. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta ley.

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

2. (...)

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

(...)”.

El artículo 3.1 de la Ley 11/2009, a la hora de exigir que las SOCIMI deban tener invertido, al menos, el 80% 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, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el artículo 2.1 de esta Ley, determina que dicho porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo 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, estando integrado dicho grupo exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009.

Del mismo modo, el artículo 3.2 del mismo texto legal, a la hora de exigir que, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo provengan del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos procedentes de participaciones, ambos afectos al cumplimiento de su objeto social principal, determina que el cumplimiento de dicho requisito se calcule sobre el resultado consolidado del grupo formado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009.

En virtud de todo lo anterior, atendiendo a la interpretación sistemática de la norma que este Centro Directivo ya manifestó en contestación a consulta vinculante V0003-15, cabe considerar que el cumplimiento del requisito del plazo mínimo de tres años durante el cual los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deben permanecer arrendados, establecido en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, podrá observarse igualmente a nivel del grupo consolidado, estando dicho grupo formado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009.

Así, en caso de que la sociedad X, SOCIMI, transmita, con renuncia al régimen de neutralidad fiscal, un inmueble con anterioridad a la finalización del plazo de mantenimiento exigido en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, a alguna de las entidades a que se refiere el artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, en las que participa al 100%, como son las sociedades filiales beneficiarias de las aportaciones de rama de actividad proyectadas, no determinará el incumplimiento de dicho plazo por parte de la sociedad X, siempre que se sigan cumpliendo los requisitos exigidos en el citado artículo 3.3 dentro del grupo formado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009. Así, tras las transmisiones proyectadas con renuncia al régimen de neutralidad fiscal, el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009 seguirá computándose desde la misma fecha en que se inició su cómputo en sede de la sociedad X.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

