

Opinión

Dividendo de Socimis: ¿lección aprendida?



Miguel García Stuyck

De sobra son conocidas las dificultades derivadas del impacto causado por los deterioros contables en la liquidez de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (Socimis) a raíz de la crisis sanitaria generada por el coronavirus. Por ello, y dado que estamos en el periodo anual de aprobación de cuentas y distribución de resultados, es un buen momento para reflexionar y establecer pautas y actuaciones para afrontar futuros escenarios con similares implicaciones contables, algo nada remoto vistos los continuos altibajos que afectan a la economía local y global.

A modo de recordatorio, la situación económica derivada de la pandemia del Covid-19 supuso un impacto relevante de disminución del valor de los patrimonios que gestionaban algunas Socimis que operaban en el mercado español. Pensemos, por ejemplo, en las Socimis cuya tipología de activos eran principalmente oficinas y centros comerciales, y que sufrieron un descenso del valor de sus activos originado por las resoluciones de contratos, las renegociaciones de las condiciones económicas de los contratos vigentes, la reducción de la parte de renta indexada al volumen de ventas de los locales arrendados, o la mera caída de la demanda de alquiler en algunas zonas.

Superado el escenario que impactaba en el descenso de valor de sus activos, las Socimis tuvieron que revertir en ejercicios posteriores (en gran medida en el ejercicio 2021) la recuperación del valor de éstos, habida cuenta de la recuperación de las rentas, y ello derivó, por normativa contable, en el reconocimiento de ingresos contables que no obedecían a una entrada de liquidez en las Socimis, por tanto ingresos que no llevaban aparejada entrada de caja, y que sin embargo sí debían computarse para el cálculo de los beneficios repartibles de las Socimis, que son de obligada distribución (recordemos que, con ciertos matices, las Socimis tienen la obligación legal de repartir el 80% de sus beneficios).

Es decir, los ingresos contables (que no aportaban liquidez) derivados de la reversión del deterioro del valor de los activos, debían computarse a efectos del cálculo del dividendo de distribución obligatoria para las Socimis, que, debe acordarse y pagarse en los plazos legalmente establecidos, pues su no distribución supondría la pérdida del

régimen fiscal de la Socimi en cuestión. Esta circunstancia puso en una situación algo complicada a algunas Socimis que, sin contar con la liquidez suficiente, quedaron obligadas durante el primer semestre del ejercicio 2022 a distribuir un dividendo (el de los beneficios del ejercicio 2021) derivado de la reversión de un deterioro que no había generado entrada de caja.

Ante esta situación, en su día se plantearon potenciales soluciones desde el plano teórico enfocadas a la búsqueda de un criterio interpretativo de la norma que, en consenso con la Administración tributaria, ofreciera seguridad jurídica y estabilidad económica. No obstante, la solución no llegó y las Socimis afectadas tuvieron que adoptar soluciones de distinta índole. En este sentido, algunas sociedades dispusieron de liquidez suficiente por la entrada de caja debida a la mejora del negocio, otras procedieron a obtener financiación (bien intragrupo o de socios, o incluso bancaria) para obtener liquidez que poder distribuir, y otras se plantearon soluciones más o menos imaginativas, y de ejecución bastante compleja, como la distribución

a algunos accionistas de referencia de parte del dividendo obligatorio en forma de pagarés que, para cumplir con las disposiciones de la normativa de Socimis en cuanto al plazo para abonar el dividendo acordado, a su vez debían ser capitalizados en el plazo máximo de 30 días desde la celebración de la Junta Ordinaria. Obviamente, este tipo de alternativas no estaban exentas de riesgo debido a su complejidad de estructuración, documentación y sincronización, y por tanto no parecen una alternativa práctica para afrontar con regularidad el problema que pudiera generar la reversión contable.

Vista la situación vivida por algunas Socimis durante el ejercicio pasado, y en anticipación a próximos escenarios de reversión de deterioros contables, parece necesario que la Agencia tributaria, tras escuchar a los representantes y factores principales de las Socimis y sus asociaciones, de solución al problema que genera la discordancia entre resultado contable y tesorería derivada de la contabilización de algunas situaciones extraordinarias, problema que, previsiblemente, volverá a aflorar en el futuro. De no abordarse una solución o alternativa, ahora que estamos a tiempo y desde la tranquilidad, es posible que veamos a futuro la pérdida de la condición de Socimi de algunas sociedades.

Socio de Ramón y Cajal Abogados



Fiscalidad social: mayor compromiso y menores obligaciones



Antonio Durán-Sindreu Buxadé

Salvo situaciones de fuerza mayor, no soy partidario de que el Estado intervenga en el mercado. Me estoy refiriendo, en concreto, a los precios de los alquileres.

Sin embargo, es cierto que estos están siendo un freno importante para el acceso a la vivienda.

¿Qué hacer pues? En mi opinión, el problema de origen es el bajo nivel de los salarios. A menor sueldo, mayor es la proporción que el alquiler representa sobre los mismos. En este contexto, no hay que olvidar que España tiene un salario medio mensual ligeramente inferior al de la media europea y una cuña fiscal (impuestos y Seguridad Social) tres puntos por encima de la media. Actuar sobre los salarios permitiría, pues, que la proporción que los alquileres representan sobre los mismos mejore.

No hay que olvidar tampoco el efecto negativo que la inflación ha tenido en el poder adquisitivo de los ciudadanos y que uno de los efectos de las dos últimas crisis ha sido la paulatina desaparición de la clase media con el consiguiente crecimiento de los extremos: riqueza y pobreza. Mientras esta última se concentra en un ínfimo porcentaje de la población, aquella va poco a poco aumentando hasta alcanzar niveles francamente preocupantes.

No nos ha de extrañar, pues, pero sí preocupar, que el ahorro de los hogares tienda a reducirse respecto a la época pre-Covid y que nuestra renta per cápita se sitúe por debajo de la media de la UE. Y, a pesar de ello, nuestra economía no ha entrado ni mucho menos en estado de shock.

Parece pues obvio que la principal solución a los precios de los alquileres pasa inexorablemente por la creación de riqueza y la consiguiente disminución de los extremos. En definitiva, por reducir el “peso” relativo que aquellos tienen sobre los salarios, esto es, crear riqueza y recuperar la clase media.

“Topar”

En este contexto, “topar” los alquileres no soluciona el origen del problema, o, al menos, uno de ellos. Sin embargo, son necesarias más medidas.

¿Cuáles? Pues “premiar” a quienes se comprometen con el bien común y reducen sus pretensiones económicas hasta niveles de lo que se denomina “alquiler social”. Y digo premiar porque quienes se comprometen socialmente permi-

ten una menor inversión del Estado y, por tanto, menores impuestos.

Qué menos, pues, que premiar a quien se esfuerza adaptando sus pretensiones a las que el Estado pretende promover. Lo mismo, por supuesto, para quien pone en el mercado viviendas vacías. Obviamente, el premio ha de compensar el esfuerzo que el ciudadano hace mediante una importante reducción de la base imponible en el IRPF.

Esta propuesta, que predico hace ya tiempo, la había propuesto en su momento, y si la memoria no me falla, el entonces ministro Ábalos. Propuesta que, con mejor o peor fortuna, figura en el proyecto de ley por el derecho a la vivienda. Pero el tema no acaba ahí.

Función social

Dada la función social que la propiedad tiene, hay que disuadir la tenencia de pisos vacíos. Esta voluntad disuasoria es la finalidad extrafiscal que algunos impuestos tienen y que el Tribunal Constitucional ha avalado. Se trata, en definitiva, de gravar, como algunas comunidades autónomas ya hacen, la tenencia de pisos vacíos, de establecer un recargo en el IBI, y de replantear la fiscalidad de la riqueza.

Pero hay más. La promoción de vivienda social ha de venir de la mano de la colaboración público-privada. Y en este sentido es necesario promover el régimen fiscal de las entidades de alquiler de viviendas y recuperar la antigua bonificación del 85%, además de otras medidas fiscales.

Pero para conseguirlo es imprescindible cambiar el “chip”. En efecto. Es necesario interiorizar que el premio fiscal no es perder recaudación, sino impedir que el gasto aumente.

Por su parte, la fiscalidad “social”, como me gusta llamarla, incide en el compromiso social y solidario que todos tenemos con el bien común y permite avanzar hacia una verdadera responsabilidad social. No olvidemos, tampoco, que “premiar” es mucho mejor que “imponer o prohibir”.

Pero para ello hay que reconocer la función social de las empresas como creadoras de riqueza y corresponsables del bien común en su relación con todo su entorno, esto es, con trabajadores, proveedores, acreedores, clientes, y un largo etcétera.

La vía del “premio” nos permite, por último, fomentar la verdadera “solidaridad”, que no es pagar más impuestos, sino contribuir libre y responsablemente al bien común. Es, por tanto, una vía que no obliga a nadie a hacer nada, e incentiva a quien quiere hacerlo libre, voluntaria y responsablemente. Eso sí. A mayor solidaridad, menores obligaciones.

Profesor UPF y Socio Director de DS