

SOCIEDADES DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Adolfo J. Campos Barranco

Abogado especializado en materia tributaria y Socio de RC Tax Consulting, S.A.

Artículo publicado en el diario La Prensa. Sección de Economía & Negocios. Ventana Fiscal. 09/20/2020.

Los artículos 706 parágrafo 2 del Código Fiscal (CF), 122 y siguientes del Decreto Ejecutivo (DE) 170/1993, regulan en nuestro país las Sociedades de inversión inmobiliaria (SII) que en idioma inglés se conocen como REIT (*Real Estate Investment Trust*).

Las SII son dueñas de bienes inmuebles que producen ingresos que provienen del alquiler de éstos. Las mismas tienen un régimen tributario especial, deben cotizar en la bolsa y poseen algunas obligaciones como la de repartir dividendos todos los años, aunque podrán no hacerlo durante los 2 primeros años.

Las SII se registran ante la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), además de listar y cotizar sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la SMV y de acuerdo a lo señalado en el Decreto Ley 1 de 1999.

Este tipo de sociedad capta fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial.

Las SII deberán contar con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas. La propiedad para los propósitos de este requerimiento, se basa en la propiedad efectiva de las cuotas de participación, las cuales deben ser acciones o cuotas de participación nominativas.

Las SII y subsidiarias deben tener como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90 % de su utilidad neta del periodo fiscal y se deben registrar ante la Dirección General de Ingresos (DGI), en cuyo caso el Impuesto sobre la renta (ISR) de la SII registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 (personas jurídicas) y 700 (personas naturales) del CF; quedando la SII registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al Fisco dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución. El monto retenido, el contribuyente podrá optar por considerarlo como el ISR definitivo a pagar sobre el monto distribuido.

Durante cualquier período fiscal en el que no se efectúe la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones

inferiores al mínimo establecido, la SII quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el artículo 699 del CF.

Las SII y subsidiarias no están obligadas a realizar la liquidación y pago del ISR estimado, siempre y cuando cumplan con todo lo indicado anteriormente. No le aplicará a las SII y empresas subsidiarias las reglas establecidas en el literal a) del 701 del CF, en relación con las ganancias por la enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del artículo 701 del CF, en relación con las ganancias por enajenación de valores.

CÁPSULA FISCAL.

El DE 170/1993, reglamenta las condiciones para poder someterse a este régimen, sobre las normas de contabilidad para computar la utilidad neta del periodo fiscal y periodos excepcionales durante los cuales una SII registrada, además de listar y cotizar en las entidades antes mencionadas puede (por excepción) realizar distribuciones inferiores al mínimo establecido y que hemos mencionado (90%).

Las SII deben contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de balboas.

El autor es abogado especializado en materia tributaria.