

SÍGUENOS EN @GrantThorntonSp  

## CRISIS DEL COVID-19

# Los expertos alertan del impacto negativo de los deterioros contables en la liquidez de las SOCIMIs

**ASOCIMI, de la mano de Grant Thornton y Renta 4, ha destacado que la reversión de valor de los activos en los próximos ejercicios genera un ingreso contable que obliga a un reparto de dividendos sin entrada de caja**

**Ante la problemática fiscal derivada de los deterioros de activos y su futura reversión, la solución pasa por aplicar un criterio que ofrezca seguridad jurídica y estabilidad económica**

**Madrid, jueves 3 de diciembre de 2020**

**ASOCIMI**, asociación compuesta exclusivamente por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMIs), ha debatido hoy, de la mano de la firma de servicios profesionales **Grant Thornton** y **Renta 4**, sobre el impacto de los deterioros contables en la liquidez de las SOCIMIs a raíz de la crisis sanitaria generada por el coronavirus.

La jornada ha sido inaugurada por **Javier Basagoiti, presidente de ASOCIMI**, asociación creada para visibilizar el papel que las SOCIMIs desempeñan en el mercado inmobiliario, quien ha resaltado que “la situación económica derivada de la pandemia del Covid-19 está impactando en el valor de los patrimonios que gestionan las SOCIMIs que operan en el mercado español”. Según ha indicado, “algunas tipologías como oficinas y centros comerciales se han visto más afectadas, pero todas las SOCIMIs, en mayor o menor medida, acabarán registrando un descenso del valor de sus activos por las resoluciones de contratos, las renegociaciones de las condiciones económicas de los contratos vigentes o la caída de la demanda de alquiler en algunas zonas”.

Asimismo, Basagoiti ha recordado que “las SOCIMIs tienen obligación por Ley de distribuir gran parte del beneficio obtenido a sus accionistas y socios en caso

SÍGUENOS EN @GrantThorntonSp  

de que se produzcan”. En este sentido, como ha explicado, “aquellas SOCIMIs que se vean afectadas por pérdidas de valor en 2020 y tengan que revertir en los ejercicios posteriores la recuperación de valor mediante el reconocimiento de ingresos contables deberán integrar esos importes en el cálculo del dividendo que repartirán a sus accionistas y socios. En la práctica, esta situación puede poner en apuros la liquidez de algunas SOCIMIs si se vieran obligadas a distribuir un dividendo derivado de la reversión de un deterioro que no ha generado entrada de caja”.

ASOCIMI se constituyó en diciembre de 2018 con el objetivo de dar a conocer a la sociedad qué son estos vehículos y cuál es su papel en el mercado inmobiliario. Transcurridos casi dos años desde su fundación, la asociación cuenta a fecha de hoy con 34 SOCIMIs socias y 11 socios colaboradores. Según ha destacado su presidente, “las SOCIMIs están capitalizando por encima de los 20.000 millones de euros, por lo que somos un actor del mercado inmobiliario”.

## **Impacto de los deterioros de activos en la valoración y negociación de las SOCIMIs**

En un contexto en el que la crisis sanitaria está impactando de manera notable en la economía y en la evolución de los negocios de muchas empresas, **Javier Díez Aguilera, Director del departamento de Corporate Finance de Renta 4**, ha explicado que “algunas compañías se han encontrado con dificultades para atender los pagos asociados a los contratos de arrendamiento de sus activos, y, en algunos casos, esta situación ha derivado en incrementos de morosidad, mayor desocupación, renegociación de contratos o aplazamientos de rentas”.

Según ha señalado, “aunque aún es pronto para cuantificar con precisión el impacto de estas medidas en las valoraciones de activos, algunas SOCIMIs ya han registrado deterioros o pérdidas de valor de los activos en sus estados financieros a 30 de junio. Del análisis realizado, se observa que el impacto de los deterioros contables sí ha dado lugar a una reducción, en algunos casos significativa, en la capitalización de aquellas SOCIMIs que cuentan con suficiente liquidez”.

## **Problemática fiscal derivada de los deterioros de activos**

SÍGUENOS EN @GrantThorntonSp  

Los socios de Grant Thornton **Eduardo Cosmen, Socio Director Nacional de Fiscal; Fernando Vírseda, Socio de Fiscal; y David Calzada, Socio Director de Auditoría en Madrid y especialista en Real Estate** han analizado el impacto de los deterioros de los activos en la capacidad de las SOCIMIs de distribuir dividendos. Según han explicado, ante la actual situación sanitaria y macroeconómica, “se pueden poner de manifiesto una serie de resultados adversos, derivado de deterioros de valor de los activos en las sociedades inmobiliarias, con incidencia específica en las SOCIMIs por su obligación de reparto de dividendos, que exigen un registro contable a favor o en contra sin generación de caja”.

Ante esta situación, los expertos indican que “la solución debería pasar siempre por aplicar un criterio, bien normativo o interpretativo, que ofrezca seguridad jurídica y estabilidad económica, para lo cual es necesaria la consolidación de una posición común de la totalidad de SOCIMIs, contrastada con la administración tributaria”. A su juicio, se trata de “medidas que deben ser consensuadas y proactivas, desde aclarar que la reversión de los deterioros de activos no es susceptible de distribución, como ya ocurre en otro tipo de situaciones, a que ni las dotaciones o reversiones de deterioro no tengan impacto alguno para el beneficio computable de cara a la distribución de dividendos. También podría ser válido incluir entre las restricciones a la distribución de dividendos la existencia de resultados negativos de ejercicios anteriores aún pendientes de compensar”. En este sentido, como han indicado, “cualquier solución adoptada tendrá una mayor repercusión siempre que el consenso entre SOCIMIs sea el máximo posible y cuente con el respaldo, o al menos, la aceptación de la administración tributaria”.

SÍGUENOS EN @GrantThorntonSp  

### Sobre Grant Thornton

Grant Thornton es una Firma de servicios de auditoría, consultoría y asesoramiento fiscal, legal y financiero. Pertenece a una de las organizaciones mundiales líderes en servicios profesionales, Grant Thornton Internacional, con 56.000 profesionales presentes en más de 140 países. En España cuenta con un equipo de más de 800 profesionales multidisciplinar, transversal, con experiencia y visión empresarial, que da servicio a más de 3.500 clientes en 10 oficinas repartidas por el territorio nacional: Madrid, Barcelona, Bilbao, Castellón, Málaga, Murcia, Pamplona, Valencia, Vigo y Zaragoza.

---

Para ampliar información o hablar con profesionales de Grant Thornton, no dudes en llamarnos:

**DEPARTAMENTO DE COMUNICACIÓN  
GRANT THORNTON**

**POLICARPO AROCA**

Responsable de Comunicación

T 91 576 39 99

M 650 71 31 21

[Policarpo.aroca@es.gt.com](mailto:Policarpo.aroca@es.gt.com)

**SCOTT SPIRES**

Técnico de Comunicación

T 91 576 39 99

M 680 307 912

[Scott.spires@es.gt.com](mailto:Scott.spires@es.gt.com)

**ROMAN**

**GINÉS CAÑABATE**

T +34 649 21 44 70

[g.canabate@romanrm.com](mailto:g.canabate@romanrm.com)

**IVÁN CARBALLIDO**

T +34 690 256 988

[i.carballido@romanrm.com](mailto:i.carballido@romanrm.com)