

Impacto de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea relativa a la prohibición de transferencia de datos personales entre compañías europeas y Estados Unidos
Impact of the judgment of the Court of Justice of the European Union on the prohibition of personal data transfer between European companies and the United States

1

Vehículos para la inversión inmobiliaria en España
Vehicles for Real Estate investment in Spain

3

Impacto de la sentencia del TJUE relativa a la prohibición de transferencia de datos personales entre compañías europeas y Estados Unidos

Dolores Sancha / Tania Otero

El pasado seis de octubre el Tribunal de Justicia de la Unión Europea se pronunció en relación al caso *Schrems* concluyendo la invalidez de la Decisión 2000/520/CE de la Comisión de 26 de julio de 2000 sobre los principios de puerto seguro para la transferencia de datos entre la Unión Europea y Estados Unidos.

Antecedentes

El origen de la presente decisión recae en la negativa de la autoridad irlandesa de protección de datos de tramitar una denuncia interpuesta por un ciudadano irlandés basada en el hecho de que Facebook transfiriere los datos personales de los usuarios a Estados Unidos y conserva los datos personales de los mismos en el citado país.

“La decisión 2000/520/CE regula los principios de puerto seguro (Safe Harbour)...”

La autoridad irlandesa se negó a instruir la petición del Sr. Schrems por considerarla infundada. Posteriormente, el particular interpuso recurso ante el Alto Tribunal Irlandés que a la vez planteó cuestiones prejudiciales al Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Éste último Tribunal realiza un análisis de la legislación europea aplicable, principalmente de la Directiva 95/46/CE y de la Decisión 2000/520/CE.

Cuestiones principales suscitadas en la sentencia del TJUE

La Decisión 2000/520/CE regula los principios de puerto seguro (“*Safe Harbour*”) que garantizan un nivel de protección adecuado de los datos personales transferidos por las compañías europeas a empresas de Estados Unidos adheridas a dichos principios.

En base a la Decisión 2000/520/CE, se considera nivel de protección adecuado, aquellos medios eficaces para garantizar una protección sustancialmente equivalente a la garantizada en la Unión Europea.

Impact of the judgment of the CJEU on the prohibition of personal data transfer between European companies and the United States

Dolores Sancha / Tania Otero

On 6th October the Court of Justice of the European Union ruled on the case *Schrems* concluding the invalidity of Decision 2000/520/EC of the Commission of 26th July 2000 on the safe harbour principles for the transfer of data between the European Union and the US.

Background

The origin of this decision falls on the refusal by the Irish data protection authority to deal with a claim brought by an Irish citizen based on the fact that Facebook transfers personal data of users to the US and keeps such personal data in such country.

“Decision 2000/520/EC regulates the Safe Harbour principles...”

The Irish authority refused to examine the petition of Mr. Schrems for considering it unfounded. Then, the individual lodged an appeal before the Irish High Court of Justice, which in turn referred prejudicial questions to the Court of Justice of the European Union.

This last Court makes an analysis of the applicable European legislation, particularly of Directive 95/46/EC and Decision 2000/520/EC.

Principal issues raised in the CJEU judgment

Decision 2000/520/EC regulates the Safe Harbour principles that guarantee an adequate level of protection of personal data transferred by European companies to US companies adhered to such principles.

Based on Decision 2000/520/EC, an adequate level of protection are effective means to assure a protection materially equivalent to the one guaranteed by the European Union.

La exigencia de control estricto en las transferencias internacionales deriva de la correlación entre protección de los datos personales con el derecho fundamental al respeto a la vida privada.

Tal y como se desprende de la citada Sentencia, la Comisión constató que “las autoridades estadounidenses podían acceder a los datos personales transferidos por parte de los Estados miembros de la Unión Europea a Estados Unidos y tratarlos de manera incompatible con las finalidades de esa transferencia, que va más allá de lo estrictamente necesario y proporcionado para la protección de la seguridad nacional”. También se comprobó que “las personas afectadas no disponían de vías jurídicas administrativas o judiciales que les permitieran acceder a los datos que les concernían y obtener, en su caso, su rectificación o supresión”.

Por todo ello se puede concluir que en dichas transferencias internacionales no se ha respetado el adecuado nivel de protección en los términos definidos anteriormente.

Asimismo, el Tribunal considera que una normativa que permite a las autoridades públicas acceder a los datos personales sin limitación alguna está lesionando el respeto a la vida privada.

“...una normativa que permite a las autoridades públicas acceder a los datos personales sin limitación alguna está lesionando el respeto de la vida privada.”

En virtud de lo anterior, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha considerado que los principios de puerto seguro no se adecúan a la protección mínima exigida en la protección de datos personales y en consecuencia ha invalidado la posibilidad de transferencia de datos personales entre la Unión Europea y Estados Unidos amparadas en dicha Decisión.

¿Cómo podrán las compañías españolas transferir datos a Estados Unidos?

Como consecuencia de la anulación de la Decisión, no se podrán realizar transmisiones de datos personales amparadas en la misma y será necesario revisar la política de protección de datos de todas aquellas empresas que estuvieran realizando transferencias sobre la base de dicha Decisión.

En estos momentos la cuestión que se suscita es: ¿Van a poder seguir transfiriendo datos personales las compañías españolas a Estados Unidos? La respuesta a esta cuestión se encuentra regulada en nuestra legislación, concretamente en los artículos 33 y 34 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal que ofrece las siguientes posibilidades para la transferencia internacional:

- Consentimiento del afectado: Siempre que el afectado haya dado su consentimiento inequívoco a la transferencia prevista. Dicha autorización deberá reunir los requisitos legalmente previstos.
- Autorización del Director de la Agencia de Protección de Datos.

Hay que tener en cuenta que de acuerdo a la legislación española “La transferencia internacional de datos de carácter personal con destino a países que no proporcionen un nivel de protección equiparable sin autorización del Director de la Agencia Española de Protección de Datos salvo en los supuestos en los que conforme a esta Ley y sus disposiciones de desarrollo dicha autorización no resulta necesaria” se considera una infracción muy grave y por tanto podría conllevar sanciones de entre 300.001 y 600.000 Euros.

The requirement of strict control in international transfers derives from the correlation of personal data protection with the fundamental right of respect to privacy.

As derived from such judgment, the Commission found that “the United States authorities were able to access the personal data transferred from the Member States to the United States and process it in a way incompatible, in particular, with the purposes for which it was transferred, beyond what was strictly necessary and proportionate to the protection of national security”. Additionally, it was established that “the data subjects had no administrative or judicial means of redress enabling, in particular, the data relating to them to be accessed and, as the case may be, rectified or erased”.

For the foregoing, we can conclude that such international transfers have not respected the adequate level of protection in the terms defined above.

For this reason, the Court considers that legislation permitting the public authorities to have access on a generalised basis to the content of electronic communications must be regarded as compromising the essence of the fundamental right to respect for private life.

“...that legislation permitting the public authorities to have access on a generalized basis to the content of electronic communications must be regarded as compromising the essence of the fundamental right to respect for private life.”

By virtue of the provisions, the Court of Justice of the European Union has considered that the safe harbour principles do not meet the minimum protection required in the personal data protection and therefore has invalidated the possibility to transfer personal data between the European Union and the United States under such Decision.

How Spanish companies will transfer data to the US?

As a consequence of the invalidation of the Decision, no personal data transfers thereunder shall be allowed and the data protection policy of all such companies making transfers based on such Decision shall be mandatorily reviewed.

So now, the question raised is: Will the Spanish companies be authorized to transfer personal data to the US? The answer is regulated in our legislation, particularly in articles 33 and 34 of Organic Law 15/1999, of 13th December, on Personal Data Protection, which offers the following possibilities for international transfer of data:

- *Consent of the affected party: The data subject has given his unambiguous consent to the proposed transfer. Such authorization shall meet the legally established requirements.*
- *Prior authorisation is obtained from the Director of the Data Protection Agency.*

We must take into account that pursuant to the Spanish legislation “International transfer of personal data to such countries that do not provide a comparable level of protection without the authorization of the Director of the Spanish Agency of Data Protection, unless in such cases where pursuant to this Law and its development provisions such authorization may not be necessary” shall be considered as a very serious violation and therefore could imply penalties between 300,001 and 600,000 Euros.

Vehículos para la inversión inmobiliaria en España

Miquel Salvà

A continuación se describen algunas de las diferentes opciones con las que pueden contar empresas no residentes que se estén planteando realizar una inversión inmobiliaria en España:

La primera de las opciones que se nos puede plantear es la compra directa del inmueble, sin necesidad de constituir ninguna sociedad en España.

Tributación del arrendamiento del inmueble

Cuando una empresa no residente compra un inmueble en España para arrendarlo, deberá tributar por los rendimientos del capital inmobiliario obtenidos, que tendrán que ser declarados en el Impuesto sobre la Renta de los No Residentes (IRNR) mediante el modelo 210.

Para determinar la base imponible del IRNR, deberá tener en cuenta:

- En general, la base imponible coincidirá con el importe íntegro de los alquileres percibidos, sin descontar coste alguno.
- No obstante, tratándose de empresas residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea (UE) o del Espacio Económico Europeo (EEE) con efectivo intercambio de Información tributaria, de los ingresos obtenidos se pueden deducir los gastos relacionados directamente con dichos alquileres (gastos de portería, intereses, IBI, reparaciones, etc.).

“En caso de optar por la simple tenencia del inmueble, sin pasar a arrendarlo, deberá tributar por lo que se denominan rentas imputadas de Inmuebles Urbanos...”

Dentro de estos gastos se computará la amortización del inmueble que se corresponde con el 3% del mayor de los siguientes valores: a) el coste de adquisición satisfecho o b) el valor catastral de la construcción.

A esta base imponible se le aplicará el tipo de gravamen general del IRNR, es decir, el 19,5% en el ejercicio 2015 y el 19% para el ejercicio 2016.

En caso de optar por la simple tenencia del inmueble, sin pasar a arrendarlo, deberá tributar por lo que se denominan rentas imputadas de Inmuebles Urbanos, es decir:

- Con carácter general, la base imponible del IRNR será el 2% del valor catastral (o, en determinados supuestos, el 1,1%) y el tipo aplicable será del 19,5% (a partir de 2016 será del 19%) para los residentes de la Unión Europea, Islandia y Noruega, y 24% para el resto de países.
- Si no existiese valor catastral (como ocurre por ejemplo con Inmuebles recién construidos) para calcular la base imponible se toma el 50% del mayor de los dos siguientes valores: a) valor de adquisición o b) valor comprobado por Hacienda.

Tributación de la transmisión del inmueble

En el supuesto que venda el inmueble a una persona que reside en España, el comprador deberá retener el 3% sobre el precio total de la transmisión.

Dicha retención deberá ser ingresada por medio del modelo 211, e incluye una copia para el vendedor no residente, que se le deberá facilitar para las posteriores declaraciones que deba realizar. Practicar esta retención, exonera al adquirente de cualquier responsabilidad, con independencia de lo que haga después el vendedor.

Por su parte, el no residente deberá calcular la ganancia patrimonial obtenida y tributar por el IRNR.

Dicha ganancia se calcula por la diferencia entre el valor de compra y el valor de venta del inmueble, siendo aplicables las mismas reglas que las para las ganancias obtenidas por los residentes en España:

Para calcular los valores de compra y de venta se considerarán todos los gastos inherentes a cada una de estas operaciones.

La ganancia resultante tributará al tipo fijo del 21% (vigente entre 2012 y 2014), y deberá declararse mediante la presentación del modelo 210. En el supuesto que el importe resultante fuera inferior a la retención del 3% soportada, el no residente podrá solicitar la devolución de la diferencia a través del mismo modelo.

Creación de una sociedad de mera tenencia de inmuebles

La compra del inmueble se realizaría a través de una Sociedad establecida en España cuyos activos únicamente serán los bienes inmuebles que se puedan adquirir.

Vehicles for Real Estate investment in Spain

Miquel Salvà

We put forward below some of the options available for non-resident companies planning to make a real estate investment in Spain:

The first option is the direct purchase of the property without the need to incorporate any company in Spain.

Taxation of real estate lease

If a non-resident company purchases a property in Spain for lease purposes, the company shall pay taxes for the real estate assets returns made, which shall be declared in the Non-Resident Income Tax (IRNR) under return 210.

In order to determine the IRNR tax base, the following shall be taken into account:

- *In general terms, the tax base shall coincide with the aggregate amount of rents received, without discounting any cost.*
- *However, since they are companies resident in other Member State of the European Union (EU) or the European Economic Area (EEA) with actual exchange of tax information, expenses directly related to such leases (caretaker expenses, interest, Real Estate Tax, repairs, etc.) may be deducted from the returns.*

“If the option is to simply own the property without leasing it, taxes shall be paid for the so-called Urban Properties income...”

Among such expenses, the property amortization shall be accounted, which corresponds to 3% of the highest of the following values: a) the purchase price paid or b) the cadastral value of the property.

Such tax base shall be applied the general tax rate of the IRNR, i.e., 19.5% in the financial year 2015 and 19% for the financial year 2016.

If the option is to simply own the property without leasing it, taxes shall be paid for the so-called Urban Properties income, i.e.:

- *Generally, the IRNR tax base shall be of 2% of the cadastral value (or, in certain cases 1.1%) and the applicable rate shall be of 19.5% (since 2016, it shall be of 19%) for residents of the European Union, Iceland and Norway and 24% for the rest of countries.*
- *In the absence of a cadastral value (such as recently built-up properties), to calculate the tax base, 50% of the highest of the following values shall be considered: a) the acquisition value or b) the value checked by the Tax Authorities.*

Taxation of real estate transfer

In the event that the property is sold to a person resident in Spain, the purchaser shall withhold 3% on the total price of the transfer.

Such withholding shall be paid under return 211 and includes a copy for the non-resident seller, which shall be provided thereto for subsequent returns to be filed. This withholding releases the acquirer from any liability, regardless of what the seller may thereafter do.

In turn, the non-resident shall calculate the profit made and pay taxes for the IRNR.

Such profit is calculated by the difference between the purchase value and the sale value of the property, the same rules as those for profits made by residents in Spain being applicable.

In order to calculate the purchase value and the sale value, all expenses inherent to each operation shall be taken into account.

The resulting profit shall pay taxes at the fixed rate of 21% (in force between 2012 and 2014) and shall be filed under return 210. In the event that the resulting amount is lower than the 3% withholding, the non-resident may ask for the refund of the difference under the same return.

Creation of a real estate holding company

The purchase of the property would be carried out by means of a company established in Spain whose only assets are the properties it may acquire. From a tax point of view, we

Desde el punto de vista fiscal, hay que tener en cuenta que estas sociedades, denominadas comúnmente "patrimoniales", tributan por el impuesto sobre sociedades (IS), si bien, ven recortadas las posibilidades de obtener numerosas ventajas fiscales.

Durante los últimos años, estas sociedades patrimoniales han experimentado numerosos cambios en su tratamiento fiscal, pasando en la actualidad a tributar por sus beneficios (alquileres o ganancias por transmisiones) el 28% (25% en 2016 y siguientes).

Por sociedad con actividad inmobiliaria se entiende toda empresa dedicada al alquiler o compraventa de inmuebles contando para ello con medios humanos y capital.

Realizando una actividad inmobiliaria, se consigue poder beneficiarse de ventajas fiscales a las que las sociedades patrimoniales o de mera tenencia de bienes no tienen acceso.

Sociedades consideradas como microempresas

Se definen como aquellas empresas de menos de 25 empleados y un importe neto de cifra de negocios inferior a 5 millones de euros.

La principal ventaja fiscal con la que cuentan estas empresas es el tipo de gravamen reducido en el IS siempre que cumplan los requisitos de mantenimiento o creación de empleo: 20% sobre los primeros 300.000 € de base imponible y del 25% por el exceso.

Régimen especial de empresas de reducida dimensión

El régimen de incentivos fiscales a las entidades de reducida dimensión es de aplicación a las entidades cuya cifra de negocios en el período impositivo inmediato anterior sea inferior a 10.000.000 euros, salvo que la entidad tenga la consideración de entidad patrimonial.

Cuando la entidad fuere de nueva creación, el importe de la cifra de negocios se referirá al primer período impositivo en que se desarrolle efectivamente la actividad.

Los incentivos fiscales serán de aplicación en los tres períodos impositivos inmediatos y siguientes a aquel período impositivo en que las entidades alcancen la referida cifra de negocios, siempre que las mismas hayan cumplido las condiciones para ser consideradas como de reducida dimensión tanto en aquél período como en los dos períodos impositivos anteriores a este último.

“El régimen de incentivos fiscales a las entidades de reducida dimensión es de aplicación a las entidades cuya cifra de negocios sea inferior a 10.000.000 euros...”

Una de las principales características de este régimen fiscal especial se aprecia en las normas relativas a la amortización, que vienen a suponer una aceleración en el ritmo de la misma:

- Libertad de amortización para inversiones generadoras de empleo.
- Amortización acelerada para inversiones en elementos nuevos.

En cuanto al tipo de gravamen, tributarán en 2015 con arreglo a la siguiente escala:

- Por la parte de base imponible comprendida entre 0 y 300.000 euros, al tipo del 25%. A partir de 2016, tributarán el tipo único del 25%.
- Por la parte de base imponible restante, al tipo del 28% (sólo para 2015).

Régimen especial de empresas dedicadas al alquiler de viviendas

Este régimen es opcional, y se aplicará a las entidades que tengan como actividad principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español. Esta actividad es compatible con la realización de otras actividades complementarias, como sería, la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento.

Los requisitos que deben de cumplir estas entidades son los siguientes:

- a) Que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento sea en todo momento igual o superior a 8.
- b) Que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años.
- c) Que las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, es decir, se lleven una contabilidad analítica por vivienda.
- d) En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos:
 - el 55% de las rentas del período impositivo correspondan a dicha actividad, o, alternativamente,
 - el 55% del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la bonificación.

must take into account that these companies commonly called "asset-holding company" ("patrimoniales"), pay for the corporate income tax (IS), but they reduce their possibilities to obtain several tax advantages.

During the last years, these asset-holding companies have suffered many changes in their tax treatment, and currently they pay taxes for their returns (rents or profits from transfers) 28% (25% in 2016 et seq.).

A company with real estate activity means such company engaged in the lease or sale of properties with human and capital means available therefore. A real estate activity allows benefiting from tax advantages that asset-holding companies may not access.

Companies considered as microenterprises

They are such companies with less than 25 employees and a net turnover below 5 million of Euros.

The principal tax advantage of these companies is the reduced tax rate in the IS, provided that they fulfil the requirements of job maintenance or creation: 20% over the first 300,000 € of tax base and 25% for the excess.

Special regime of small-sized businesses

The tax incentive regime for small-sized businesses is applicable to entities whose turnover in the immediate previous tax period is below 10,000,000 Euros, unless the company is considered as an asset-holding company.

If the company is of new creation, the turnover amount shall refer to the first tax period in which the activity is effectively developed.

Tax incentives shall be applicable in the three immediate subsequent tax periods to such tax period when the entities reach the aforementioned turnover amount, provided that they have fulfilled the conditions to be considered as a small-sized business both in such period and the two previous ones.

“The tax incentive regime for small-sized business is applicable to entities whose turnover is 10,000,000 Euros...”

One of the principal characteristics of this special tax regime deals with rules on amortization, which imply an acceleration of their pace:

- Free amortization for job generating investments.
- Accelerated amortization for investments in new elements.

Regarding the tax rate, they shall pay taxes in 2015 pursuant to the following scale:

- For the tax base between 0 and 300,000 Euros, a rate of 25%. As of 2016, they shall pay at the single tax rate of 25%.
- For the remaining part of the tax base, at a rate of 28% (only for 2015).

Special regime of companies engaged in the rental of housing

This regime is optional and shall be applied to entities principally engaged in the lease of houses located in the Spanish territory. This activity is compatible with the performance of other supplementary activities, such as the transfer of properties leased after the minimum period of maintenance.

Requirements to be fulfilled by these entities are:

- a) The number of houses leased or offered to lease is at all times equal or higher than 8.
- b) The houses are leased or offered to lease during at least three years.
- c) The housing development and lease activities are subject to separate accounts, each for each property acquired or developed, i.e., an analytical accounting for each house.
- d) In the case of entities developing activities additional to the principal economic activity of rental of housing, at least:
 - 55% of the income of the tax period correspond to such activity or alternatively,
 - 55% of the value of the assets of the entity is capable of generating income entitled to the tax credit.

Las SOCIMI son sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, bien directamente o bien a través de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

La bonificación que podrá aplicar aquella sociedad que cumpla con los mencionados requisitos será el 85 % de la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas. Esta bonificación será del 90 % cuando se trate de rentas derivadas del arrendamiento de viviendas por discapacitados y en la misma se hubieran efectuado las obras e instalaciones de adecuación.

Las Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

Estas entidades deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Cotizar en mercado regulado español o europeo.
- b) El capital social mínimo es de 5 millones de euros y al menos deberán contar con 50 accionistas.
- c) Deben invertir al menos el 80% de su activo en inmuebles urbanos destinados al arrendamiento, adquirido en plena propiedad y/o en participaciones en el capital de otras SOCIMI.
- d) El 80% de los ingresos del periodo deberá proceder del arrendamiento de inmuebles y de dividendos de la tenencia de participaciones en otras SOCIMI.
- e) Los inmuebles que integren el activo de la sociedad deben permanecer arrendados un mínimo de 3 años para inmuebles adquiridos, y 7 años para los inmuebles promovidos por la sociedad.
- f) Deben tener al menos tres inmuebles en su activo que no representen cada uno más del 40% del activo en el momento de la adquisición.
- g) Tienen limitada la financiación ajena a un 70% del activo.
- h) Deberán destinar el reparto de dividendos al menos el 90 % de las rentas derivadas del arrendamiento, al menos el 50% del beneficio que obtengan de transmisiones de inmuebles y de participaciones aptas, y el 100% de los beneficios procedentes de dividendos de las participaciones aptas.

“En caso de cumplir con estos requisitos podrán gozar de un régimen fiscal especial que consiste en la aplicación de un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre sociedades.”

En caso de cumplir con estos requisitos podrán gozar de un régimen fiscal especial que consiste en la aplicación de un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre sociedades.

No obstante, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. También podrán gozar de una exención parcial del 20% para las rentas que provengan del arrendamiento de viviendas en aquellas entidades en las que las viviendas destinadas al arrendamiento representen más del 50 % de su activo.

REITs are listed companies principally engaged in the acquisition, development and restoration of urban assets for their lease, either directly or by holding interests in the capital of other REITs.

The tax credit applicable by such companies fulfilling the aforementioned requirements shall be of 85 % of the net tax liability corresponding to the income from rental of housing. This discount shall be of 90 % in the case of income derived from lease of housing for disable people in which the adaptation works and installations have been carried out.

Real Estate Investment Trusts in the Real Estate Market

These entities must fulfil the following requirements:

- a) Be listed in the Spanish or European regulated market.*
- b) The minimum stock capital is of 5 million of Euros and at least with 50 shareholders.*
- c) They must invest at least 80% of their assets in urban properties for lease, which are acquired under fee ownership and/or by interests in the capital of other REITs.*
- d) 80% of the returns of the period shall come from the lease of properties and dividends from the holding of interest in other REITs.*
- e) Properties within the assets of the company must be leased for a minimum period of 3 years for properties acquired and 7 years for properties developed by the company.*
- f) They must have at least three properties in their assets not representing more than 40% of the assets each, upon acquisition.*
- g) Third parties funding is limited to 70% of the assets.*
- h) At least 90 % of the returns from leases and 50% of the returns from real estate transfers and qualified interests and 100% of the profits from dividends of the qualified interests shall be assigned to dividend distribution.*

“If they fulfill these requirements, they may benefit from a special tax regime consisting of the application of a tax rate of 0% in the Corporate Income Tax”

If they fulfill these requirements, they may benefit from a special tax regime consisting of the application of a tax rate of 0% in the Corporate Income Tax.

However, the entity shall be subject to a special tax of 19% on the net amount of dividends or profit sharing distributed to partners whose interest in the stock capital of the company is equal or higher than 5%, provided that such dividends are exempted from or pay taxes under a tax rate below 10%. They shall also benefit from a 20% partial exemption for such income from rental of housing in entities in which such properties represent more than 50% of its assets.

BARTOLOME & BRIONES

BARCELONA

Balmes 243, 7º
08006 Barcelona
Tel. (+34) 93 292 20 20

MADRID

Jorge Juan 30, 4º
28001 Madrid
Tel. (+34) 91 577 47 47

LATINAMERICA REP. OFFICE

The four Seasons Office Tower
1441 Brickell Avenue - Suite 1400
Miami FL 33131
Tel. (+1) 305 778 6965

© 2015 Bartolome & Briones, SLP. Derechos Reservados

Legal Newsletter se publica para clientes y amigos de la firma. Los artículos publicados no constituyen asesoramiento legal. Si tiene comentarios o preguntas relacionadas con el contenido de la presente Newsletter, le agradeceremos contacte con nosotros por e-mail: newsletter@bartolomebriones.com Para más información y artículos, por favor consulte nuestra página web: www.bartolomebriones.com

The Legal Newsletter is published for clients and friends of the firm. The published articles do not constitute a legal opinion. If you have any comments or questions regarding the content of this Newsletter, we would appreciate contact us by e-mail: newsletter@bartolomebriones.com

For more information and articles, please see our website: www.bartolomebriones.com