

FONDOS INMOBILIARIOS.

Este documento refleja la información necesaria para poder formular un juicio fundado sobre su inversión. Esta información podrá ser modificada en el futuro.

Definición: Los Fondos Inmobiliarios son fondos que tienen por objeto fundamental la inversión de su patrimonio en la compra de inmuebles (viviendas, oficinas, locales y naves industriales, etc.) para explotarlos en régimen de alquiler. Por tanto, obtienen sus rendimientos tanto de las rentas que obtienen por alquilar los inmuebles como por la evolución de los precios.

Estos fondos pueden invertir en distintas modalidades de inmuebles, cada uno de ellos con sus propios ciclos, para ofrecer la máxima seguridad y rentabilidad. Esto es compatible con la inversión en valores y activos líquidos que de forma específica se determinen en la normativa aplicable. Tienen un porcentaje mínimo obligado de inversión en inmuebles del 70%, pudiendo llegar al 90% del patrimonio.

Dentro de esta categoría de fondos se puede presentar una modalidad en la inversión que consiste en fondos de fondos, que son aquellos que invierten en otros fondos de inversión en lugar de hacerlo en activos directamente.

La unidad de inversión es la **participación**, los partícipes son los inversores que compran participaciones del fondo.

Emisor y Mercado: Los Fondos Inmobiliarios, como cualquier otro fondo de inversión, es un patrimonio sin personalidad jurídica. Por ello, existe una **sociedad gestora** que gestiona sus activos y ejerce todas las funciones de administración y representación. La custodia y administración de los valores pertenecientes al fondo corresponde al **depositario**, que también ejerce las funciones de vigilancia y supervisión de la sociedad gestora.

Asimismo, existe la figura del **comercializador**, que mantiene las

relaciones comerciales con el partícipe, ejerciendo las funciones de distribución de los fondos.

El precio o valor de mercado del fondo es el **valor liquidativo**, que se calcula una vez al mes, dividiendo el patrimonio total del fondo por el número de participaciones en circulación en cada momento.

Divisa: Es práctica habitual la comercialización de Fondos Inmobiliarios denominados en euros. Si se constituye en monedas distintas del euro implica un riesgo adicional, riesgo de divisa, derivado de las posibles fluctuaciones de los tipos de cambio.

Horizonte temporal: Estos fondos están dirigidos al inversor cuyo horizonte de inversión es a largo plazo (5 años), siendo especialmente interesante para este tipo de inversores, ya que el fondo reflejará las posibles variaciones del mercado inmobiliario.

Además, el hecho de que estos fondos suelen aplicar comisiones de reembolso en función de la antigüedad de las participaciones, unido a que gocen de una menor liquidez, hace que sean adecuados para inversores con un horizonte temporal a largo plazo.

Suscripción: Los fondos de inversión inmobiliaria sólo están obligados a permitir suscripciones una vez al año, si bien, la mayoría de los FII existentes en la actualidad, permiten suscribir participaciones una vez al mes.

Liquidez: La liquidez de estos productos es menor que la de los Fondos de Inversión Mobiliaria (FI). Están obligados a permitir los reembolsos una vez al año, pero la mayoría permiten realizar reembolsos de forma trimestral, cuatrimestral o semestral.

Normalmente se exige un preaviso de entre quince días y un mes para solicitar el reembolso.

Vencimiento: Los Fondos de Inversión Inmobiliarios no tienen fecha de vencimiento. El partícipe podrá permanecer en el fondo hasta que decida reembolsar la totalidad de sus participaciones o el fondo sea disuelto, en cuyo caso, la sociedad gestora se lo comunicará a la mayor brevedad posible.

Comisiones: En la mayoría de los fondos se aplican las siguientes comisiones.

Las **comisiones de gestión y depósito** se utilizan para pagar los servicios de la entidad gestora y de la depositaria, respectivamente, y se descuentan del precio o valor liquidativo de los fondos, por lo que este valor liquidativo es neto.

Las **comisiones de suscripción y reembolso** se aplican en el momento de la compra o venta sobre el importe suscrito o reembolsado. La máxima comisión de suscripción y reembolso que puede aplicarse es el 5% sobre el importe suscrito o reembolsado.

La comisión de reembolso, que habitualmente, se aplica de forma escalonada en el tiempo puede oscilar, entre un 0% y un 4% del importe reembolsado, de forma que cuanto mayor sea la antigüedad de las participaciones, menor será la comisión, llegando a eliminarse a partir del tercer o cuarto año.

Es práctica habitual que la sociedad gestora ceda al comercializador del fondo por sus servicios prestados un porcentaje de las comisiones de gestión, sin que, en ningún caso, esto suponga un incremento de costes para el partícipe.

Rentabilidad: La rentabilidad de estos fondos depende de la adecuada elección de los inmuebles que forman el patrimonio del fondo, del alquiler obtenido por éstos, y de la plusvalía o revalorización de dichos activos inmobiliarios.

Riesgo: El nivel de riesgo en los Fondos Inmobiliarios es medio/alto, dada la naturaleza de los activos en los que invierte.

Grado de complejidad: El conocimiento de la información contenida en el folleto informativo del fondo (características, políticas de inversión, comisiones, garantía y cálculo de rentabilidad...), es imprescindible para adoptar una decisión de inversión fundada y evitar las consecuencias negativas de una inversión no adecuada a la situación y expectativas del inversor.

Estos folletos se encuentran a disposición de los inversores en las Oficinas de Bankinter, en la página web www.bankinter.com y en la página web de la CNMV.

Fiscalidad:

El incremento del valor de la participación de un fondo de inversión no está sujeto a ningún tipo de tributación hasta que no se vende.

En el momento del reembolso o venta, se determinará, sin embargo, una ganancia o pérdida patrimonial por la diferencia entre el precio de transmisión o reembolso y el precio de adquisición, y en cuyo cálculo se deberá seguir siempre el sistema FIFO (en virtud del cual, se consideran las participaciones vendidas como las más antiguas).

Tributación de las ganancias patrimoniales:

Con carácter general, la ganancia patrimonial obtenida en el momento del reembolso está sujeta a una retención del 21%, con la excepción de los residentes en Navarra a los que se aplica el tipo de retención del 20%.

En IRPF en el caso de territorio común y en el territorio foral de Navarra en el caso de que la ganancia se hubiese generado en un periodo inferior al año está se integrará en la base general tributando con arreglo a la tarifa del impuesto. En otro caso en el territorio común la renta formará parte de la base del ahorro por la que se tributará hasta 6.000 tributan al 21%, a partir de 6.000 euros y hasta 24.000 habrá que pagar un 25% y a partir de 24.000 euros al 27%. En Navarra: 19% sobre los primeros 6.000 euros y 21% sobre el exceso.

Dicha escala por lo que se refiere a los territorios forales (el País Vasco) presenta las siguientes características:

En Álava y Vizcaya: 20% sobre los primeros 10.000 euros, y 22% sobre el exceso.

En Guipuzcoa: 21% sobre los primeros 1.500 euros y 23% hasta 10.000 y 25% sobre el exceso..

Se mantiene el régimen transitorio para las ganancias de patrimonio derivadas de transmisiones de participaciones adquiridas antes del 31.12.94, de tal forma que se aplica un coeficiente reductor del 14,28% sobre la ganancia patrimonial

por cada año de permanencia que exceda de dos hasta el 31.12.96. Estos coeficientes reductores o de abatimiento sólo se aplicarán a la parte de plusvalía generada hasta el 20 de enero de 2006. A estos efectos, se tendrá en cuenta el valor a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio del año 2005 (es decir, el valor liquidativo del fondo a 31 de diciembre de 2005). Para calcular la plusvalía, primero se tiene que comprobar si el precio de venta es superior o no a la valoración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio del año 2005, es decir, el valor liquidativo del fondo a 31 de diciembre de 2005.

1) Si el precio de venta es superior o igual a la valoración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio del año 2005, hay dos tramos:

- tramo 1: valoración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio del año 2005 menos Valor de Adquisición.
- tramo 2: precio de venta menos valoración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio del año 2005.

Siendo la plusvalía a efectos de retención:

tramo 1 * Porcentaje no abatido * 21% y se integra en la base del ahorro con arreglo a la tarifa antes indicada.

tramo 2 * 21% y se integra en la base del ahorro con arreglo a la tarifa antes indicada.

2) Si el precio de venta es inferior a la valoración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio del año 2005:

Plusvalía * Porcentaje no abatido * 21%

Esta ganancia patrimonial corregida tributa al 21%.

Compensación de pérdidas patrimoniales

Cuando la transmisión del fondo genere una pérdida patrimonial, ésta se integrará con las ganancias patrimoniales del ahorro, pudiéndose compensar con ganancias patrimoniales derivadas de la renta del ahorro. El exceso se podrá compensar en los cuatro ejercicios siguientes.

Régimen de diferimiento

No obstante, cuando el importe obtenido como consecuencia del traspaso de participaciones en fondos de inversión se destine, cumpliendo determinados requisitos, a la adquisición de nuevas acciones o participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva, no procederá computar la ganancia o pérdida patrimonial (esto es, el transmitente no tributa en el momento del traspaso), y las nuevas acciones o participaciones adquiridas conservarán el valor y la fecha de adquisición de las participaciones en fondos transmitidas.

En estos supuestos en los que no procede el pago de impuesto en el IRPF en el momento de la transmisión, tampoco se procederá en el momento de la venta de las participaciones a la práctica de retención alguna.

Normativas forales

Los residentes en País Vasco y Navarra aplican su propia normativa.

La principal especialidad además de la de los tipos anteriormente mencionados, consiste en la aplicación por los residentes en el País Vasco de los denominados coeficientes de actualización. Estos coeficientes, que se publican anualmente por las Diputaciones Forales del País Vasco, permiten actualizar el precio de compra de las participaciones en fondos de inversión dependiendo del año en el que tuvo lugar dicha compra.

Asimismo, y con lo que respecta a los coeficientes de abatimiento, el cálculo del mismo se deberá realizar teniendo en cuenta la valoración a efectos del Impuesto de Patrimonio del ejercicio fiscal 2006 en vez de 2005 como ocurre para los residentes en territorio común.

Canales de información, contratación y seguimiento: La contratación e información de los Fondos Inmobiliarios está disponible en la Red Comercial de Bankinter, Banca Telefónica y bankinter.com. Más información de interés en la web de la CNMV.