



Consideraciones sobre FIBRAS bajo los Tratados para Evitar la Doble Imposición

Comité de Estudios y Documentación

Lic. Ricardo León

16 de abril de 2008



Antecedentes: REITS o FIBRAS

- ❖ FIBRAS listadas en BV Junio 2006:
 - ❖ Valor de capitalización de US \$608 billones
 - ❖ Activos valuados más de US \$890 billones
 - ❖ Desde entonces, Alemania, Italia, el Reino Unido y México han implementado FIBRAS

Real Estate Investment Trusts (“REITS”)

Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces
 (“FIBRAS”)

Definición “FIBRAS”

❑ Para efectos del reporte las FIBRAS son:

Empresas, fideicomisos, acuerdos comerciales o fiduciarios, con una base diversificada de inversionistas, que obtiene su ingreso principalmente de inversiones de largo plazo en bienes raíces, la mayoría de los cuales distribuye anualmente y que no paga impuesto sobre la renta en relación con dichos ingresos así distribuidos. El hecho de que la FIBRA no pague impuestos por dicho ingreso es el resultado de disposiciones fiscales que establecen un nivel único de tributación en manos del inversionista en la FIBRA (estableciendo obligaciones correlativas de retención a la FIBRA en relación con las distribuciones a inversionistas extranjeros).

FIBRAS Clasificación de Ingresos

- ❑ Arrendamiento de inmuebles: Art. 6
- ❑ Beneficios empresariales: Art. 7
- ❑ Ganancias de capital: Art. 13
- ❑ Dividendos: Art. 10
- ❑ Intereses: Art. 11

En los ingresos por arrendamiento de inmuebles, beneficios empresariales (si hay EP) y ganancias de capital, [dividendos e intereses en el caso MX], la facultad de gravar la retiene el país de la fuente. El país de residencia releva la carga mediante crédito fiscal o exención.

“FIBRAS” ¿Elegibles para CEDI’ s?

- ❖ El tema es importante tanto para los ingresos de la FIBRA, como para los pagos – p. ej. Dividendos “los dividendos pagados por una empresa de un Estado Contratante”
- ❖ La Fibra distribuye sus ingresos, por lo que no se grava de forma directa
- ❖ Generalmente, los inversionistas en la FIBRA tendrán derecho a reclamar beneficios de CEDI.
- ❖ Tratamiento específico para fondos de pensiones y jubilaciones

¿Quién es el Contribuyente para efectos de las FIBRAS?

- ❑ ¿Tributa la FIBRA o el inversionista?
 - ❑ En la FIBRA estructurada como contrato o acuerdo fiduciario, la FIBRA es un vehículo cuyos ingresos corresponden al inversionista
 - ❑ Por disposición fiscal el ingreso se atribuye a persona distinta del dueño “legal” del ingreso (FIBRA). Para efectos fiscales el beneficio económico fluye al inversionista. Es posible que al fluirse el beneficio económico al inversionista como distribución, esta sea recharacterizada, considerando a la FIBRA como el contribuyente para CEDI’ s
- ❑ Remisión al reporte de la OCDE para partnerships

¿Quién es el Contribuyente para efectos de las FIBRAS?

- ❑ El Grupo de Trabajo concluyó que, como regla general, conviene que como política fiscal, los Estados ofrezcan solución a la doble tributación para los ingresos gravados en la fuente a la FIBRA, aún cuando el país de residencia imponga un gravamen al inversionista
- ❑ En caso de que la solución a la doble tributación no permita que la solución fluya directo a los inversionistas, el Grupo de Trabajo consideró que el país de residencia debe buscar soluciones que resuelvan dicho impedimento – acreditamiento

¿Cómo gravar las distribuciones a extranjeros bajo los CEDI' s?

- ❖ Cuando la FIBRA califica como residente y se le atribuyen a ésta los ingresos bajo CEDI, las distribuciones constituyen dividendos bajo el Art. 10.
- ❖ Generalmente las FIBRAS son fideicomisos o entidades transparentes cuyos ingresos fluyen a los inversionistas
- ❖ Consenso, tributación debe privilegiar al país fuente del ingreso, preservando su derecho irrestricto a gravar

¿Cómo gravar las distribuciones a extranjeros bajo los CEDI' s?

- ❑ Para efectos de política fiscal, las distribuciones de una FIBRA son:
 - ❑ ¿ingresos por rendimientos inmobiliarios?
 - ❑ ¿ingresos por rendimientos de valores?
- ❑ Distribución como participación en el negocio por el inversionista = arrendamiento – tributación a tasas altas, obligaciones formales
- ❑ Distribución como rendimiento financiero de capital, tributa como dividendo o ganancia de capital. Pequeño inversionista – rol pasivo, dividendo y ganancia de capital

¿Cómo gravar las distribuciones a extranjeros bajo los CEDI' s?

- ❑ Diferencia fundamental entre un dividendo pagado sobre acciones y rendimiento pagado por FIBRA, el dividendo se origina de ingresos previamente gravados, rendimiento FIBRA no, obliga a un trato diferenciado!
- ❑ En el caso de rendimiento de deuda, no existe un gravamen a nivel corporativo. La tasa de retención es inferior que dividendos
- ❑ Pequeños inversionistas los rendimientos de la FIBRAS deben asemejarse a inversiones de portafolio y tributar igual con tasas reducidas

¿Cómo gravar las distribuciones a extranjeros bajo los CEDI' s?

- ❑ Grandes inversionistas deben equipararse con inversión directa y tributar por ingresos por arrendamiento
- ❑ Proponen política para que distribución de FIBRAS a inversionistas no-residentes que detenten menos del 10% de la participación, se grave a una tasa que no exceda de la aplicable dividendos
- ❑ Inversionistas que detenten más del 10%, deben tributar como ingresos por arrendamiento y no dividendos
- ❑ Propone equiparar el trato en fideicomisos

¿Cómo gravar ganancias de capital bajo los CEDI' s?

- ❑ Consenso conceptual en la aplicación del párrafo 4 del Art. 13 a la enajenación de acciones o participación en la FIBRA, con diferencias para pequeños inversionistas
- ❑ Excepción únicamente en caso de disposiciones especiales a ventas de acciones en mercados bursátiles – consistencia
- ❑ Ya que las FIBRAS distribuyen sus rendimientos, el margen de apreciación de la participación es marginal y no debe gravarse. Reconoce posible doble exención
- ❑ Excepción del Art. 13, p. 4 para pequeños inversionistas, reservas

Doble Imposición

- ❑ Para evitar doble tributación a los inversionistas, o posible doble exención se propuso:
 - ❑ Evitar método de exención en el país de residencia para pequeños inversionistas.
 - ❑ Al estar sujetos a tributación en la fuente, preferenciar mecánica de acreditamiento
 - ❑ En el caso de grandes inversionistas, al estar sujetos a tributación en la fuente, permitir método de exención en el país de residencia si es que este se utiliza, cuidando posible doble exención

Fondos de Pensiones

- ❖ El Grupo de Trabajo concluyó que como política fiscal, los rendimientos de la FIBRAS en inversiones de portafolio por fondos de pensiones, deben de ser elegibles para régimen preferencial de extensión de régimen de exención previsto en el Párrafo 69 de los Comentarios al Art. 18 del Modelo
- ❖ Sin embargo, permite reconsiderar dicha postura para inversiones mayores a las de portafolio, considerando para ello el parámetro del 10% de inversión que la partes podrán modificar bilateralmente

Supuestos Especiales

- ❑ Inversión de una FIBRA extranjera que invierte en una FIBRA en la fuente
- ❑ Inversión de una FIBRA extranjera directamente en inmuebles en la fuente
- ❑ Retención y entero subsecuente
- ❑ Tratamiento de la FIBRA extranjera equiparada a la FIBRA de la fuente
- ❑ Atribuir EP a una FIBRA extranjera



SÁNCHEZ-DEVANNY ESEVERRI, S.C.

business advisors

asesores en negocios

www.sanchezdevanny.com



México, D.F.

Tel.: (55) 9000-2668

Fax: (55) 9000-2667

Monterrey N.L.

Tel.: (81) 8153-3900

Fax: (81) 8153-3901

Advertencia

Esta presentación, las ideas, sugerencias u opiniones expresados en ella, son exclusivamente con propósitos informativos, por lo que no deberá basarse en ellos o tomarlo como una opinión legal, ni tampoco usarla como evidencia legal para ningún propósito en particular.

Queda prohibida la reproducción, transmisión total o parcial del presente sin la debida autorización por escrito de

Sánchez-DeVanny Eseverri, S.C.

En caso de que tenga alguna duda o comentario en relación con esta presentación, por favor no dude en contactarnos. Si desea mayor información o una reunión para definir la forma en que le podemos ayudar, por favor no dude en llamarnos al (52-55) 9000-2668 en México, D.F., o al (52-81) 8153-3900 en Monterrey, N. L.

<http://www.sanchezdevanny.com/>