

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

6280 *Reial Decret Llei 18/2012, d'11 de maig, sobre sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer.*

Advertit l'impacte que el deteriorament dels actius vinculats al sector immobiliari té sobre la solidesa del nostre sistema financer, el Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, de sanejament del sector financer, es va dictar a fi d'adoptar mesures urgents que permeten aconseguir el sanejament dels balanços de les entitats de crèdit, afectats negativament per este deteriorament.

Els requeriments que estableix el Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, orientats a cobrir el deteriorament en els balanços bancaris ocasionat pels actius problemàtics vinculats a l'activitat immobiliària, han representat per a les entitats de crèdit un esforç considerable en este exercici 2012, extensible a 2013 per a aquelles que duguen a terme modificacions organitzatives de caràcter estructural.

Les mesures de reforçament de provisions i de capital que estableix el citat reial decret llei van tindre una acollida favorable tant pels participants en els mercats com per les institucions financeres internacionals.

Per això, en la mateixa línia marcada pel Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, de tractar de dissipar les incerteses que dificulten la normalització del sector financer espanyol i la recuperació de la seua funció canalitzadora de l'estalvi a l'economia real, este reial decret llei estableix, en el capítol I, requeriments de cobertura addicionals als que demanava aquell, pel deteriorament dels finançaments vinculats a l'activitat immobiliària classificats com en situació normal. Estos nous requeriments s'establixen, de manera anàloga als anteriors, per una sola vegada, de manera diferenciada en funció de les diverses classes de finançaments.

La metodologia emprada respecta el criteri que arpleguen les normes internacionals de comptabilitat en la mesura que, en relació amb els actius als quals va dirigida, tracta d'aproximar les expectatives menors de mercat respecte de les que reflectixen els estats financers de les entitats, evidenciades per mitjà d'unes capitalitzacions de mercat sensiblement inferiors als seus valors comptables teòrics, per la qual cosa es preveu que es reconega que s'ha incorregut en pèrdua si l'import recuperable d'un actiu és inferior al seu valor en llibres, i introduir una mera presumpció de pèrdua mínima a considerar.

D'altra banda, s'establixen les disposicions precises per a assegurar el compliment dels nous requeriments de manera coherent amb els terminis que estableix el Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, per a la qual cosa les entitats de crèdit han de presentar al Banc d'Espanya, no més tard del pròxim 11 de juny, un pla en el qual detallen les mesures que tenen previst adoptar per a complir-los.

Així mateix, en coherència amb el que disposa el Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, s'ha establert un mecanisme de flexibilització del termini de compliment dels nous requeriments de provisions per a les entitats que duren a terme processos d'integració, que disposaran d'un termini de dotze mesos a partir de l'autorització del procés respectiu. A fi d'evitar ineficiències en la presentació dels projectes de processos d'integració, per raó dels que puguem sorgir pels nous requeriments que estableix este reial decret llei, es prorroga fins al pròxim 30 de juny el termini de presentació d'estos projectes previst en el reial decret llei citat adés.

En cas que les entitats de crèdit, per a complir els nous requeriments de cobertura del risc immobiliari, deterioreen la seua solvència de tal manera que el seu capital principal o els seus recursos propis siguen deficitaris, han de preveure en el seu pla de compliment les mesures alternatives que garantisquen el que preveu este reial decret llei. En particular, si ho considera el Banc d'Espanya a la vista de la situació economicofinancera

de les entitats, estes estaran obligades a sol·licitar suport financer públic a través de la intervenció del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària, institució que podrà injectar recursos en les entitats a través de l'adquisició o bé de capital ordinari o bé d'altres instruments convertibles en capital.

A fi d'aïllar i donar eixida al mercat als actius immobiliaris, la integració dels quals en el balanç de les entitats està llastant la recuperació del crèdit, en el capítol II es preveu la constitució de societats de capital a les quals les entitats de crèdit hauran d'aportar tots els immobles adjudicats o rebuts en recompensa de deutes relacionats amb el sòl per a la promoció immobiliària i amb les construccions o promocions immobiliàries. Per a fer-ho, cal garantir que la seua valoració és ajustada a la realitat del mercat així com la professionalització de la gestió de les societats esmentades.

Així mateix, el reial decret llei estableix les regles necessàries per a garantir la neutralitat fiscal de les operacions que es realitzen en la constitució de les societats per a la gestió d'actius. Amb l'objecte d'estimular la venda dels actius immobiliaris, en relació amb l'Impost sobre Societats, l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i l'Impost sobre la Renda de no Residents, s'introdueix una exempció parcial de les rendes derivades de la transmissió de béns immobles urbans que s'adquirisquen a partir de l'entrada en vigor d'este reial decret llei i fins al 31 de desembre de 2012, sempre que es complisquen determinats requisits.

Finalment, es moderen els aranzels notarials i registrals que seran aplicables en els supòsits de traspessos d'actius financers o immobiliaris com a conseqüència d'operacions de sanejament i reestructuració d'entitats financeres. En definitiva, les mesures previstes en este reial decret llei i, en concret, les exigències addicionals de provisions, tenen la finalitat de reforçar la solvència del sector financer i sanejar-ne els balanços. Això enfortirà la credibilitat del nostre sistema financer en el context actual, la qual cosa, al seu torn, contribuirà a l'estabilitat financera no sols del sector, sinó del conjunt de l'economia nacional. És per això que l'adopció d'estes mesures exigix que es recórrega al procediment del reial decret llei, procediment que complix els requisits de l'article 86 de la Constitució Espanyola quant a la seua extraordinària i urgent necessitat.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització que conté l'article 86 de la Constitució Espanyola, a proposta dels ministres d'Economia i Competitivitat i d'Hisenda i Administracions Públiques i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 11 de maig de 2012,

DISPOSE:

CAPÍTOL I

Sanejament de les entitats de crèdit

Article 1. *Mesures per al sanejament dels balanços de les entitats de crèdit.*

1. Sobre el saldo pendent a 31 de desembre de 2011 dels finançaments relacionats amb el sòl per a promoció immobiliària i amb les construccions o promocions immobiliàries, corresponents a l'activitat a Espanya de les entitats de crèdit i grups consolidables d'entitats de crèdit, a les quals es referix l'article 1.2 del Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, de sanejament del sector financer, es constituïran, per una sola vegada, les cobertures que s'indiquen en l'annex d'este reial decret llei amb caràcter addicional a les que estableix aquella norma. L'import d'estes cobertures podrà ser utilitzat de la forma prevista en l'article 1.2 del Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer.

2. Si el 31 de desembre de 2013 l'import de les esmentades cobertures no ha sigut aplicat íntegrament a la finalitat abans indicada, el saldo pendent d'estes serà assignat, si és el cas, a les cobertures dels actius que determine el Banc d'Espanya.

Article 2. *Pla de compliment.*

1. Les entitats de crèdit i els grups consolidables d'entitats de crèdit han de complir el que preveu l'article 1 d'este reial decret llei abans del 31 de desembre de 2012.

Les entitats de crèdit que, durant l'exercici 2012, duguen a terme processos d'integració que suposen una transformació significativa d'entitats que no pertanyen a un mateix grup disposaran de dotze mesos des que obtinguen l'autorització preceptiva per a complir el que preveu l'article 1 d'este reial decret llei, sempre que la integració es duga a terme a través d'operacions que impliquen modificacions estructurals o adquisició d'entitats participades majoritàriament pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària o en les quals este haja sigut designat administrador provisional, incloga mesures tendents a la millora del seu govern corporatiu, incorpore un pla de desinversió d'actius relacionats amb riscos immobiliaris, així com compromisos d'incrementar el crèdit a famílies i xicotetes i mitjanes empreses.

2. Per a fer-ho, les entitats de crèdit i els grups consolidables d'entitats de crèdit han de presentar al Banc d'Espanya, fins a l'11 de juny de 2012, un pla en el qual detallen les mesures que han previst adoptar per a complir el que preveu l'article 1 d'este reial decret llei, incloent-hi un programa de desinversió d'actius relacionats amb riscos immobiliaris i un calendari d'execució d'este.

Quan del pla es desprenga que l'entitat o el grup consolidable d'entitats de crèdit, una vegada constituïdes les provisions que exigix l'article 1 d'este reial decret llei, poden incórrer en dèficit de capital principal o de recursos propis computables, hauran d'incloure en el pla citat les mesures que han previst portar a terme per a no incórrer en el dit dèficit i el termini d'execució del pla no podrà ser superior a cinc mesos.

3. El pla presentat ha de ser aprovat pel Banc d'Espanya en el termini de quinze dies hàbils, el qual podrà exigir les modificacions o les mesures addicionals que considere necessàries per a garantir el compliment del que preveu este reial decret llei.

En particular, el Banc d'Espanya valorarà la probabilitat que les mesures previstes per l'entitat o el grup consolidable d'entitats de crèdit es puguen dur a terme en els terminis previstos i, si ho considera necessari, en vista de les circumstàncies concurrents, podrà imposar mesures addicionals, inclosa, en particular, la sol·licitud de suport financer del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària, l'atorgament del qual s'ajustarà al que disposen els articles 9.3 i 10.3 del Reial Decret Llei 9/2009, de 26 de juny, sobre reestructuració bancària i reforçament dels recursos propis de les entitats de crèdit.

4. Sense perjudi de la responsabilitat administrativa en què poden incórrer l'entitat i els que hi exercixen càrrecs d'administració i direcció, l'incompliment greu d'alguna de les mesures incloses en el pla aprovat pel Banc d'Espanya, que pose en perill la consecució dels objectius del pla, pot determinar l'aplicació del que preveu l'article 7 del Reial Decret Llei 9/2009, de 26 de juny, quan l'entitat en qüestió es trobe en la situació prevista en l'article 6 de la norma esmentada.

CAPÍTOL II

Societats per a la gestió d'actius

Article 3. *Constitució i règim jurídic.*

1. Els actius adjudicats o rebuts en recompensa de deutes a què es referix l'article 1.1 del Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, han de ser aportats per les entitats de crèdit a una societat anònima en els termes que establix este capítol. Igualment s'han d'aportar els altres actius adjudicats o rebuts en recompensa de deutes amb posterioritat al 31 de desembre de 2011.

2. Estes societats es regiran pel text refós de la Llei de Societats de Capital, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, sense perjudi del que preveu el present reial decret llei.

3. L'objecte social exclusiu de les societats a les quals aporten els seus actius les entitats que han rebut suport financer del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària serà l'administració i alienació, ja siga de forma directa o indirecta, dels actius que s'hi hagen aportat.

4. En el cas d'entitats participades majoritàriament pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària així com en el d'entitats en què el Fons haja sigut designat administrador provisional, el Fons decidirà si l'entitat de crèdit ha de constituir una societat de les previstes en este capítol.

Amb caràcter previ a la decisió de creació d'estes societats el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària elevarà al ministre d'Hisenda i Administracions Públiques una memòria econòmica en què es detalle la programació economicofinancera per al període de duració previst. Sobre la base d'esta memòria, la Intervenció General de l'Administració de l'Estat informará dels possibles efectes d'esta operació en els comptes públics al ministre d'Hisenda i Administracions Públiques, el qual podrà oposar-s'hi motivadament en el termini de deu dies a comptar des que li siga elevada l'esmentada memòria.

5. Reglamentàriament es podran establir instruments de suport financer a les adquisicions de capital en estes societats.

Article 4. *Aportació dels actius.*

1. Les aportacions a la societat s'han de fer abans que acabe el termini de dotació de provisions que siga aplicable a l'entitat, segons el que preveuen els articles 1 i 2 del Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, i l'article 2 d'este reial decret llei.

2. Les aportacions a la societat es valoraran pel seu valor raonable. En absència de valor raonable o quan hi haja dificultat per a obtindre'l, es valoraran pel seu valor en llibres, el qual es determinarà prenent en consideració les provisions que els actius hagen de tindre constituïdes en aplicació de l'article 1.1 del Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, i de l'article 1.1 d'este reial decret llei.

En el cas que, en el moment de l'aportació a la societat, els actius no tinguen constituïdes les provisions mencionades en el paràgraf anterior, estes provisions hauran de ser completades per la societat beneficiària de l'aportació en les dates en què siguen exigibles d'acord amb el que preveuen el Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, i este reial decret llei.

Als efectes del que preveu l'article 67 de la Llei de Societats de Capital, la valoració establida d'acord amb els paràgrafs anteriors substituirà la valoració d'expert independent prevista en el citat precepte, sempre que l'aportació es realitze dins del calendari de proveïment al qual estiga obligada l'entitat aportant.

3. Les entitats que han rebut suport financer del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària, en virtut del que preveu l'article 2 d'este reial decret llei, disposaran d'un termini de 3 anys, a comptar de la seua entrada en vigor, per a adoptar i executar les mesures necessàries perquè la vinculació de la societat per a la gestió d'actius amb l'entitat siga com a màxim la d'empresa associada.

Article 5. *Alienació d'actius.*

Les societats participades per les entitats de crèdit que reben suport financer a l'empara del que preveu este reial decret llei estaran obligades a alienar anualment un 5 %, almenys, dels seus actius a un tercer diferent de l'entitat de crèdit aportant o de qualsevol societat del seu grup. Els administradors d'estes societats hauran de tindre experiència acreditada en la gestió d'actius immobiliaris.

Article 6. *Bases de dades.*

Les entitats de crèdit han de comptar amb bases de dades amb la informació necessària per a la gestió dels actius que han d'aportar a la societat d'acord amb el que preveu l'article 3 d'este reial decret llei. El Banc d'Espanya, en el termini de dos mesos

des de l'entrada en vigor d'este reial decret llei, determinarà els requisits que han de complir estes bases de dades. Estes bases han de ser transferides a la societat abans que acabe el termini de dotació de provisions que siga aplicable a l'entitat, segons el que preveuen els articles 1 i 2 del Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, i l'article 2 d'este reial decret llei.

CAPÍTOL III

Règim sancionador

Article 7. *Infraccions i sancions.*

1. Les obligacions que preveu este reial decret llei es consideraran normes d'ordenació i disciplina. Les entitats de crèdit i els que hi exercisquen càrrecs d'administració i direcció que les incomplisquen incorreran en responsabilitat administrativa sancionable, d'acord amb el que disposa el títol I de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, sobre disciplina i intervenció de les entitats de crèdit.

2. En particular, l'incompliment del que preveu este reial decret llei es considerarà infracció greu o molt greu d'acord amb el que preveuen la lletra h) de l'article 5 i la lletra c) de l'article 4 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol.

CAPÍTOL IV

Règim fiscal de les operacions d'aportació d'actius a societats per a la gestió d'actius

Article 8. *Règim fiscal.*

1. El règim fiscal que estableix el capítol VIII del títol VII del text refós de la Llei de l'Impost sobre Societats, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març, per a les operacions mencionades en l'article 83 d'esta llei, incloent-hi els seus efectes en els altres tributs, s'aplicarà a les transmissions d'actius i passius que es realitzen en compliment del que disposa l'article 3 del Reial Decret Llei 18/2012, d'11 de maig, sobre sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer, encara que no es corresponguen amb les operacions mencionades en l'article 83 i 94 d'esta llei.

2. No serà aplicable l'excepció a l'exempció prevista en l'apartat 2 de l'article 108 de la Llei 24/1988, de 27 de juliol, del Mercat de Valors, a les transmissions posteriors de les participacions rebudes com a conseqüència de la constitució de les societats per a la gestió d'actius immobiliaris previstes en l'article 3 d'este reial decret llei i de les participacions d'entitats de crèdit afectades per plans d'integració regulades en el Reial Decret Llei 9/2009, de 26 de juny, sobre reestructuració bancària i reforçament dels recursos propis de les entitats de crèdit.

3. Les entitats de crèdit que realitzen les operacions mencionades anteriorment podran instar el Banc d'Espanya perquè sol·licite un informe a la Direcció General de Tributs del Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques sobre les conseqüències tributàries que es deriven de les operacions a què es referix l'apartat 1 d'este article.

L'informe s'emetrà en el termini màxim d'un mes, i tindrà efectes vinculants per als òrgans i entitats de l'Administració tributària encarregats de l'aplicació dels tributs.

Disposició addicional primera. *Tractament excepcional de les participacions preferents i altres instruments en circulació.*

Les entitats de crèdit que tinguen en circulació participacions preferents o instruments de deute obligatòriament convertibles en accions, emesos abans de l'entrada en vigor d'este reial decret llei o canviats pels anteriors, podran incloure, en el pla a què es referix l'article 2 d'este reial decret llei, la sol·licitud de diferir per un termini no superior a dotze mesos el pagament de la remuneració prevista, a pesar que, com a conseqüència del sanejament que hagen hagut de dur a terme segons el que preveu este reial decret llei,

no disposen de beneficis o reserves distribuïbles suficients o hi haja un dèficit de recursos propis en l'entitat de crèdit emissora o dominant.

El pagament de la remuneració diferit així només es podrà efectuar transcorregut el termini de diferiment, si es disposa de beneficis o reserves distribuïbles suficients i no hi ha un dèficit de recursos propis en l'entitat de crèdit emissora o dominant.

Disposició addicional segona. *Aranzel dels notaris i registradors de la propietat.*

En els supòsits que requerisquen la inscripció prèvia de traspassos d'actius financers o immobiliaris com a conseqüència d'operacions de sanejament i reestructuració d'entitats financeres, totes les transmissions realitzades es practicaran necessàriament en un sol assentament, i només es meritiran els honoraris corresponents a l'última operació inscrita, d'acord amb el número 2.1 de l'aranzel dels registradors o, si és el cas, el número 2.2, si es tracta de préstecs o crèdits hipotecaris, sobre la base del capital inscrit en el Registre.

En els supòsits de novació, subrogació o cancel·lació d'hipoteca, inclús quan prèviament s'haja de fer constar el traspàs d'actius financers o immobiliaris com a conseqüència d'operacions de sanejament i reestructuració d'entitats financeres, les inscripcions que es practiquen només meritiran els honoraris establits en el número 2.2. de l'aranzel dels registradors, corresponents a la novació, subrogació o cancel·lació, i es prendrà com a base el capital inscrit, reduït al 60 per cent, amb un mínim de 24 euros.

Per a determinar els honoraris notariais de les escriptures de novació, subrogació o cancel·lació de préstecs i crèdits hipotecaris s'aplicarà, per tots els conceptes, el número 2.2.f de l'aranzel dels notaris, i es prendrà com a base el capital inscrit o garantit, reduït en tot cas al 70 per cent i amb un mínim de 90 euros. No obstant això, s'aplicarà el número 7 de l'aranzel a partir del foli cinquanta-u, inclusivament.

Esta disposició s'aplicarà respecte de totes les inscripcions practicades i escriptures autoritzades a partir de l'entrada en vigor d'este reial decret llei.

Disposició transitòria única. *Règim aplicable als títols convertibles adquirits pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària abans de l'entrada en vigor d'este reial decret llei.*

El que disposen els paràgrafs quint i sext de l'article 10.2 del Reial Decret Llei 9/2009, de 26 de juny, sobre reestructuració bancària i reforçament dels recursos propis de les entitats de crèdit, segons la nova redacció introduïda per este reial decret llei, serà aplicable així mateix als títols convertibles adquirits pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària amb anterioritat a l'entrada en vigor d'este reial decret llei.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

Queden derogades totes les normes del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposen al que preveu este reial decret llei.

Disposició final primera. *Modificació del text refós de la Llei de l'Impost sobre Societats, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març.*

Amb efectes des de l'entrada en vigor d'este reial decret llei, s'afeg una nova disposició addicional setze al text refós de la Llei de l'Impost sobre Societats, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional setze. *Exempció de rendes derivades de la transmissió de determinats immobles.*

Estaran exemptes en un 50 per cent les rendes positives derivades de la transmissió de béns immobles de naturalesa urbana que tinguen la condició d'actiu no corrent o que hagen sigut classificats com a actius no corrents mantinguts per a

la venda i que hagen sigut adquirits a títol onerós a partir de l'entrada en vigor del Reial Decret Llei 18/2012 i fins al 31 de desembre de 2012.

No formaran part de la renda amb dret a l'exempció l'import de les pèrdues per deteriorament relatives als immobles, ni les quantitats corresponents a la reversió de l'excés d'amortització que haja sigut fiscalment deduïble en relació amb l'amortització comptabilitzada.

L'exempció prevista en esta disposició serà compatible, si és el cas, amb l'aplicació de la deducció per reinversió de beneficis extraordinaris prevista en l'article 42 d'esta llei.

No serà aplicable esta disposició quan l'immoble s'haja adquirit o transmés a una persona o entitat en relació amb la qual es dona alguna de les circumstàncies que estableix l'article 42 del Codi de Comerç, amb independència de la residència i de l'obligació de formular comptes anuals consolidats, o al cònjuge de la persona anteriorment indicada o a qualsevol persona unida a esta per parentiu, en línia recta o col·lateral, per consanguinitat o afinitat, fins al segon grau inclòs.»

Disposició final segona. Modificació del text refós de la Llei de l'Impost sobre la Renda de no Residents, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 5/2004, de 5 de març.

Amb efectes des de l'entrada en vigor d'este reial decret llei, s'afig una disposició addicional tercera al text refós de la Llei de l'Impost sobre la Renda de no Residents, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 5/2004, de 5 de març, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional tercera. *Exempció parcial en guanys patrimonials derivats de la transmissió de determinats béns immobles.*

Estan exempts en un 50 per cent els guanys patrimonials obtinguts sense mediació d'establiment permanent a Espanya, derivats de l'alienació de béns immobles urbans situats en territori espanyol, que hagen sigut adquirits a partir de l'entrada en vigor del Reial Decret Llei 18/2012 i fins al 31 de desembre de 2012.

No serà aplicable el que disposa el paràgraf anterior quan hi concórreguen les circumstàncies que preveu el segon paràgraf de la disposició addicional trenta-set de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre Societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni; o quan es tracte d'entitats, les circumstàncies que preveu l'últim paràgraf de la disposició addicional setze del text refós de la Llei de l'Impost sobre Societats, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març.»

Disposició final tercera. Modificació de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre Societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni.

Amb efectes des de l'entrada en vigor d'este reial decret llei, s'afig una nova disposició addicional trenta-set a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre Societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional trenta-set. *Guanys patrimonials procedents de la transmissió de determinats immobles.*

Estan exempts en un 50 per cent els guanys patrimonials que es posen de manifest en ocasió de la transmissió d'immobles urbans adquirits a títol onerós a partir de l'entrada en vigor del Reial Decret Llei 18/2012 i fins al 31 de desembre de 2012.

No serà aplicable el que disposa el paràgraf anterior quan l'immoble s'haja adquirit o transmés al cònjuge, a qualsevol persona unida al contribuent per parentiu, en línia recta o col·lateral, per consanguinitat o afinitat, fins al segon grau inclòs, a una entitat respecte de la qual es done, amb el contribuent o amb qualsevol de les persones anteriorment citades, alguna de les circumstàncies que estableix l'article 42 del Codi de Comerç, amb independència de la residència i de l'obligació de formular comptes anuals consolidats.

Quan l'immoble transmés siga la vivenda habitual del contribuent i hi siga aplicable el que disposa el segon paràgraf de l'article 38 d'esta llei, s'exclourà de tributació la part proporcional del guany patrimonial obtingut, una vegada aplicada l'exempció prevista en esta disposició addicional, que corresponga a la quantitat reinvertida en els termes i condicions que preveu este article.»

Disposició final quarta. *Modificació del Reial Decret Llei 9/2009, de 26 de juny, sobre reestructuració bancària i reforçament dels recursos propis de les entitats de crèdit.*

El Reial Decret Llei 9/2009, de 26 de juny, sobre reestructuració bancària i reforçament dels recursos propis de les entitats de crèdit, queda modificat com segueix:

U. L'apartat 1 de l'article 10 queda redactat de la manera següent:

«1. El Fons de Reestructuració Ordenada Bancària podrà adquirir títols emesos per entitats de crèdit que, sense incórrer en les circumstàncies que estableix l'article 6 d'este reial decret llei, es diposen a iniciar un procés d'integració i necessiten reforçar els recursos propis. Igualment podrà adquirir títols emesos per entitats de crèdit que requerisquen suport financer d'acord amb el que preveu l'article 2 del Reial Decret Llei 18/2012, sobre sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer, i en este cas han de presentar un pla de recapitalització d'acord amb el que preveu el capítol II.

Les entitats que, d'acord amb el que indica el paràgraf anterior, es diposen a iniciar un procés d'integració elaboraran un pla d'integració que ha de contindre compromisos específics de millora de la seua eficiència, de racionalització de la seua administració i gerència, així com de redimensionament de la seua capacitat productiva, i tot això amb la finalitat de millorar les seues perspectives futures.

El pla d'integració ha de comptar amb l'aprovació del Banc d'Espanya.

Al decidir sobre l'adopció de les mesures proposades, el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària haurà de tindre en compte el termini i risc de l'operació, la necessitat d'evitar distorsions competitives així com el fet que amb això es facilite l'execució i compliment del pla d'integració aprovat pel Banc d'Espanya. En tot cas, la decisió estarà presidida pel principi d'utilització més eficient dels recursos públics.

El pagament del preu d'adquisició o subscripció dels títols als quals es referix este article es podrà fer en efectiu o per mitjà de l'entrega de valors representatius de deute públic o de valors emesos pel mateix Fons de Reestructuració Ordenada Bancària. Així mateix, el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària podrà satisfer este preu per mitjà de la compensació dels crèdits dels quals siga titular davant de l'entitat corresponent.»

Dos. L'apartat 2 de l'article 10 queda redactat de la manera següent:

«2. Els títols a què es referix l'apartat 1 anterior seran instruments convertibles en accions o en aportacions al capital social.

Les entitats emissores han d'aprovar, en el moment de l'adopció de l'acord d'emissió dels títols previstos en este article, els acords necessaris per a l'ampliació de capital o la subscripció d'aportacions al capital en la quantia necessària. Els termes i les condicions de la retribució dels títols s'establiran tenint en compte la normativa d'ajudes d'Estat.

L'adquisició de títols convertibles per part del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària requerirà que s'acorde la supressió del dret de subscripció preferent dels accionistes existents en el moment de l'adopció de l'acord d'emissió, o la renúncia per tots ells a eixe dret.

Les entitats emissores s'han de comprometre a recomprar o amortitzar els títols subscrits pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària tan prompte com estiguen en condicions de fer-ho en els termes compromesos en el pla d'integració o de recapitalització. Transcorreguts cinc anys des del desembossament sense que els títols hagen sigut recomprats per l'entitat, el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària podrà sol·licitar-ne la conversió en accions o en aportacions socials de l'emissor. L'exercici d'esta facultat s'ha de realitzar, si és el cas, en el termini màxim de sis mesos comptats a partir de la finalització del quint any des que es va produir el desembossament. No obstant això, l'acord d'emissió ha de preveure així mateix la convertibilitat dels títols a instància del Fons de Reestructuració Ordenada Bancària si, abans que acabe el termini de cinc anys, el Banc d'Espanya considera improbable, en vista de la situació de l'entitat o el seu grup, que la seua recompra o amortització es puga dur a terme en eixe termini.

La conversió es farà en condicions de mercat i d'acord amb el valor econòmic de l'entitat emissora dels títols en eixe moment, que es determinarà d'acord amb el que preveu l'article 9.5 d'este reial decret llei. L'entitat emissora i els seus accionistes adoptaran els acords i duran a terme les actuacions necessàries per a assegurar que la conversió es fa d'acord amb este valor econòmic, per a la qual cosa hauran de realitzar, en la mesura necessària per a aconseguir este objectiu, les operacions de transmissió d'accions o aportacions o de reducció de capital, ja siga per compensació de pèrdues, constitució o increment de reserves o devolució del valor d'aportacions, que siguen oportunes.

Sense perjudi de qualssevol altres accions i responsabilitats i, en particular, del que preveuen els articles 6 i 7 d'este reial decret llei, en cas d'incompliment per part de l'entitat emissora, o d'aquells dels seus accionistes que tinguen la condició d'entitat de crèdit, de l'obligació que estableix el paràgraf anterior en el termini fixat a este efecte pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària, el Banc d'Espanya podrà acordar, a més de qualssevol altres mesures cautelars que crega oportú, la substitució provisional dels òrgans d'administració o direcció de l'entitat emissora i d'aquells dels seus accionistes que tinguen la condició d'entitat de crèdit fins que es complete l'operació de conversió, i designarà com a administrador provisional el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària, que, al seu torn, nomenarà la persona o persones físiques que, en nom seu i en exercici de les funcions i facultats pròpies d'eixa condició, adoptaran els acords i duran a terme les actuacions necessàries per a realitzar la conversió. Des del moment de la designació com a administrador provisional, el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària estarà facultat per a adoptar els acords i fer les actuacions necessàries per a completar la conversió en nom i representació de l'entitat emissora i d'aquells dels seus accionistes que tinguen la condició d'entitat de crèdit i dels que hagen sigut designats administradors provisionals.

Els títols emesos a l'empara del que disposa este precepte seran computables com a recursos propis bàsics i com a capital principal, sense que per a això siga obligatori que cotitzen en un mercat secundari organitzat. A estos efectes no seran aplicables les limitacions legalment establides per a la comptabilitat dels recursos propis i del capital principal.

L'acord d'emissió d'estos títols s'ha d'ajustar a les restants condicions compromeses en el pla d'integració o de recapitalització.»

Disposició final quinta. *Modificació del Reial Decret Llei 2/2012, de 3 de febrer, de sanejament del sector financer.*

El segon paràgraf de l'apartat 4 de l'article 2 queda redactat de la manera següent:

«Esta sol·licitud s'ha de presentar davant de la Secretaria General del Tresor i Política Financera abans del 30 de juny de 2012. El compliment del termini indicat no serà exigible en el cas d'operacions d'adquisició d'entitats que, a la data d'entrada en vigor d'este reial decret llei, es troben participades majoritàriament pel Fons de Reestructuració Ordenada Bancària o de les que el Fons haja sigut designat administrador provisional. S'hi adjuntarà el projecte que acredite el compliment dels requisits previstos en les lletres a) a f) de l'apartat 2.»

Disposició final sexta. *Títols competencials.*

Este reial decret llei es dicta a l'empara del que disposen les regles 6a, 8a, 11a, 13a i 14a de l'article 149.1 de la Constitució Espanyola, que atribuïxen a l'Estat la competència sobre legislació mercantil, legislació civil, bases de l'ordenació del crèdit, banca i assegurances, bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica i hisenda general i deute de l'Estat, respectivament.

Disposició final setètima. *Facultat de desplegament.*

El Govern podrà dictar les normes reglamentàries necessàries per al desplegament del que disposa este reial decret llei. En particular, mitjançant un reial decret s'establiran els supòsits en els quals les entitats emissores de participacions preferents o obligacions subordinades han d'oferir el seu canvi per accions o per obligacions subordinades de l'entitat emissora o de qualsevol altra del seu grup; així com els criteris per a determinar el percentatge del valor nominal d'estos instruments que hauran de ser objecte de canvi.

S'habilita el ministre d'Economia i Competitivitat per a modificar el que preveu l'annex i els terminis de compliment de l'obligació que estableix l'article 1 d'este reial decret llei.

El Banc d'Espanya aprovarà les modificacions que siguen pertinents per a acomodar el que disposa la Circular 4/2004 a este reial decret llei, i està facultat per a introduir les precisions que calguen per a assegurar l'efectivitat del seu compliment. A partir del 31 de desembre de 2012 el Banc d'Espanya podrà modificar les cobertures previstes en l'annex d'acord amb el que disposa l'article 48.1 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, sobre disciplina i intervenció de les entitats de crèdit.

Disposició final octava. *Entrada en vigor.*

Este reial decret llei entrarà en vigor el mateix dia que es publique en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 11 de maig de 2012.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY

ANNEX

Tipus de finançament de construcció o promoció immobiliària		Percentatge de cobertura
Amb garantia hipotecària.	Sòl.	45 %
	Promoció en curs.	22 %
	Promoció acabada.	7 %
Sense garantia real.		45 %