



Principales novedades tributarias introducidas por la Ley 6/2025, de 28 de julio, de modificación de la ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del régimen económico y fiscal de canarias, para la regulación de las inversiones en elementos patrimoniales afectos a la actividad de arrendamiento de vivienda en las Islas Canarias.

RÉGIMEN ECONÓMICO Y FISCAL DE CANARIAS

El artículo único de la Ley 6/2025, de 28 de julio, introduce las siguientes modificaciones en los apartados 1, 4, 5 y 8 del artículo 27, e incorpora una nueva disposición adicional decimoquinta en la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, **con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2025**

❖ Modificación de los apartados 1, 4, 5 y 8 del artículo 27 de la Ley 19/1994

- **Se modifica el apartado 1 del artículo 27, de la Ley 19/1994, introduciéndose la posibilidad de que las entidades que tengan por actividad principal la prestación de servicios financieros o la prestación de servicios a entidades que pertenezcan al mismo grupo de sociedades, puedan disfrutar de la reducción, por reserva para inversiones, cuando materialicen los importes destinados a la reserva en las inversiones previstas en la letra D número 3.º del apartado cuarto de dicho artículo 27, de la Ley 19/1994, (instrumentos financieros emitidos por entidades financieras siempre que los fondos captados con el objeto de materializar la Reserva sean destinados a la financiación en Canarias de proyectos privados o de colaboración público privada, cuyas inversiones sean aptas de acuerdo con lo regulado en este artículo, siempre que las emisiones estén supervisadas por el Gobierno de Canarias, y cuenten con un informe vinculante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria).**



Por otro lado, las entidades financieras **solo podrán materializar sus dotaciones en los instrumentos financieros a los que hace referencia el número 3.º de la letra D del apartado 4 del artículo 27, de la Ley 19/1994, cuando el proyecto que se financie pueda encuadrarse en las inversiones previstas en las letras A o B del apartado 4 del artículo 27, de la Ley 19/1994.**

- **Se modifica el apartado 4 letras A y C del artículo 27, de la Ley 19/1994, sustituyendo la expresión “viviendas con fines turísticos” por “vivienda vacacional, según consta regulada esta modalidad extrahotelera en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, y en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.”**

Así mismo, en el supuesto de **materialización**, de la reserva para inversiones, en **inversiones iniciales de la letra A**, o que no pueda ser considerada como inversión inicial por no reunir alguna de las condiciones establecidas en dicha letra A (**letra C**), consistentes en la **promoción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento**, se incorpora que **la inversión será apta aun cuando un ente, entidad u organismo público intervenga en la formalización efectiva del arrendamiento realizando una intermediación entre el contribuyente y el arrendatario efectivo.**

En el supuesto, a que hace referencia **el punto 3º de la letra D del apartado 4 del artículo 27, de la Ley 19/1994**, de **materialización** de la reserva para inversiones **mediante la suscripción de cualquier instrumento financiero** emitido por entidades financieras siempre que los fondos captados sean **destinados a la financiación en Canarias de proyectos privados**, se añade **la posibilidad de que los fondos captados sean destinados a la financiación de proyectos de colaboración público privada.**

- **Se modifica el apartado 5 letra d) del artículo 27, de la Ley 19/1994, estableciéndose que se entenderán situados y utilizados en el archipiélago las aplicaciones informáticas y los derechos de propiedad industrial, que no sean meros signos distintivos del contribuyente o de sus productos, y que vayan a**



aplicarse exclusivamente en procesos productivos o actividades comerciales que se desarrollen en el ámbito territorial canario, así como los derechos de propiedad intelectual que sean objeto de reproducción y distribución exclusivamente en el archipiélago canario.

- **Se modifica el apartado 8 del artículo 27, de la Ley 19/1994, señalándose que cuando se trate del arrendamiento de vivienda protegida por la sociedad promotora e intervenga un ente, entidad u organismo público en la formalización y gestión efectiva del arrendamiento realizando una intermediación entre el contribuyente y el arrendatario efectivo, dicho arrendamiento tendrá en todo caso la consideración de actividad económica cuando el contribuyente disponga para dicha explotación de una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.**

(Se modifican los apartados 1, 4, 5 y 8 del artículo 27 de la Ley 19/94 por el artículo único Ley 6/2025)

❖ **Incorporación disposición adicional decimoquinta en la Ley 19/1994.**

Con efectos para los períodos impositivos iniciados desde el 1 de enero de 2025, se incorpora una nueva disposición adicional decimoquinta a la Ley 19/1994, con la finalidad de regular las inversiones en elementos patrimoniales afectos a la actividad de arrendamiento de vivienda en los siguientes términos:

- Las reservas para inversiones en Canarias dotadas con cargo a beneficios de ejercicios iniciados antes o después de 1 de enero de 2025, podrán ser materializadas, respetándose el plazo máximo de materialización, mediante inversiones en elementos patrimoniales afectos a la actividad de arrendamiento de vivienda.
- Tendrá la consideración de actividad económica de arrendamiento de vivienda aquella explotación para cuyo desarrollo se disponga de una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.



- Las cantidades destinadas a la reserva para inversiones en Canarias **podrán materializarse en bienes inmuebles situados en Canarias**, siempre que se destinen de modo novedoso al **arrendamiento de vivienda, con o sin opción de compra, y no exista vinculación directa o indirecta** con el arrendatario en los términos definidos en el apartado 2 del artículo 18 de la LIS, a efectos de la consideración de la existencia de inversiones iniciales.
- A estos efectos, **se entenderá por vivienda** el edificio o parte de él, de carácter privativo, destinado a residencia y habitación de las personas, cuando sea utilizado con esa finalidad de forma efectiva, continuada y estable por el arrendatario, constituyendo su domicilio habitual. No tendrán la consideración de arrendamiento de vivienda los excluidos por el artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. **Se entenderá que el arrendamiento de vivienda tiene lugar de forma novedosa** cuando el inmueble adquirido no hubiera estado cedido mediante dicho régimen dentro del año anterior a la fecha de adquisición.
- **Será requisito indispensable** que la vivienda se encuentre efectivamente arrendada dentro del plazo de los 6 meses posteriores a la fecha de su adquisición o de su puesta en condiciones de habitabilidad. El **incumplimiento del plazo** de seis meses para el efectivo inicio del arrendamiento de vivienda tendrá las consecuencias previstas en el apartado 16 del artículo 27 de la Ley 19/1994.
- **Se entenderá que la vivienda se encuentra efectivamente arrendada** a partir de la fecha que conste en el contrato de arrendamiento. A efectos de acreditar dicha fecha deberá aportarse el documento justificativo del cobro efectivo de las cantidades que resulten exigibles por el arrendador a la celebración de contrato y, en cualquier caso, las que correspondan en pago de las dos primeras mensualidades.
- En el caso de contribuyentes que **no cumplan las condiciones del artículo 101 de la Ley 27/2014**, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, **en el período impositivo en el que se obtiene el beneficio con cargo al cual se dota la reserva, la reserva solo podrá materializarse** mediante inversión en



inmuebles usados destinados a arrendamiento de vivienda cuando **no se hayan beneficiado anteriormente:**

- del régimen descrito en estos párrafos,
 - del régimen general regulado en el artículo 27 de la Ley 19/1994, siempre que se corresponda con dotaciones que se hubieran realizado con cargo a beneficios obtenidos en periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021,
 - ni del régimen de deducción por inversiones en Canarias.
- Será apta la **materialización de la reserva** mediante la realización de las inversiones señaladas en el apartado 3 de esta disposición decimoquinta, referidas anteriormente, de la Ley 19/1994, en aquellos casos en que **no puedan ser consideradas inversiones iniciales** por no haberse efectuado como consecuencia de la creación o la ampliación de un establecimiento, o la diversificación o transformación sustancial de la producción, **siempre que los activos se afecten al desarrollo de la actividad de arrendamiento de vivienda.**
 - Se podrá **materializar la reserva** mediante la realización de **inversiones en creación de empleo relacionadas de forma directa con las inversiones** previstas en esta disposición adicional decimoquinta de la Ley 19/1994, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las letras B o B bis del apartado 4 del artículo 27 de la Ley 19/1994.
 - Asimismo, la reserva **podrá materializarse mediante la suscripción de acciones o participaciones en el capital emitidas** por sociedades como consecuencia de su constitución o ampliación de capital que desarrollen en el archipiélago su actividad, cuando tales entidades realicen inversiones afectas al desarrollo del arrendamiento de vivienda en los términos previstos en esta disposición adicional decimoquinta y en la letra D 1.º del apartado 4 del artículo 27, de la Ley 19/1994.



- A efectos de determinar **el importe de materialización**, se estará a lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 27, de Ley 19/1994.
- Respecto al **cumplimiento del plazo de permanencia en funcionamiento de la inversión** comenzará a computarse al inicio del arrendamiento efectivo. No obstante, no se entenderá interrumpida la cesión cuando se proceda a un nuevo arrendamiento de una misma vivienda en el plazo de seis meses desde su desocupación. En ese caso, el plazo de mantenimiento de la inversión afecta a actividad económica se ampliará por un período equivalente a aquel durante el cual el inmueble hubiera estado desocupado.
- Los **contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** que determinen sus rendimientos netos mediante el método de **estimación directa podrán disfrutar del régimen de la reserva para inversiones en Canarias**, siempre que cumplan los requisitos del artículo 27 y de la disposición adicional decimoquinta de la Ley 19/1994.
- En todo lo no expresamente regulado en esta disposición adicional, será de aplicación lo previsto en el artículo 27 de la Ley 19/1994.

En particular, resulta aplicable el régimen de incompatibilidades previsto en el apartado 12 del citado artículo 27, que impide la aplicación simultánea de la RIC y otros beneficios fiscales sobre los mismos bienes y gastos objeto de inversión.

(Se incorpora la disposición adicional decimoquinta a la Ley 19/1994 por la Ley 6/2025)