

TÍTULO: 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

REGISTRO NORM@DOC:	92706
BOMEH:	31/2025
PUBLICADO EN:	BOE n.º 181 de 29 de julio de 2025
Disponible en:	
VIGENCIA:	En vigor desde 18 de agosto de 2025
DEPARTAMENTO EMISOR:	Jefatura del Estado
ANÁLISIS JURÍDICO:	Referencias anteriores MODIFICA: el art. 27 y AÑADE la disposición adicional 15, todo con los efectos indicados, a la Ley 7/2024, de 20 de diciembre la disposiciones adicionales 1, 8, 9, 10 y AÑADE la 11 a la Ley 43/2010, de 30 de diciembre
MATERIAS:	Bienes inmuebles Comunidad Autónoma de Canarias Deuda Pública Empresas Impuesto sobre Sociedades Inversiones Suelo Vivienda

FELIPE VI
REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley:

PREÁMBULO

La Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, en lo que se refiere a la reserva para inversiones en Canarias (RIC), ha sido recientemente modificada en el marco de la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, por la que se establecen un Impuesto Complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud, un Impuesto sobre el margen de intereses y comisiones de determinadas entidades financieras y un Impuesto sobre los líquidos para cigarrillos electrónicos y otros productos relacionados con el tabaco, y se modifican otras normas tributarias.

Esta modificación tuvo por objeto coadyuvar a la resolución del problema de la vivienda existente en las Islas Canarias, especialmente para las rentas más bajas, de manera que los fondos hoy existentes en la RIC puedan aplicarse, manteniendo su régimen fiscal, a la rehabilitación de viviendas protegidas que estén destinadas al arrendamiento, en determinadas condiciones.

La RIC es el incentivo fiscal más potente del actual régimen fiscal de Canarias. En la actualidad, hay alrededor de 2.000 millones de euros de beneficios empresariales pendientes de invertir por parte de los contribuyentes de las islas, que deberían poder utilizarse también para la compra o rehabilitación de viviendas para arrendamiento. Ello, debido a que el Archipiélago se encuentra en una situación de emergencia habitacional, lo que implica la necesidad de movilizar todos los recursos necesarios hasta solucionar el problema de la vivienda.

Se plantea, ahora, por ello la urgente necesidad de regular las inversiones en elementos patrimoniales afectos a la actividad de arrendamiento de vivienda, con las siguientes claves:

En primer lugar, permitir la materialización de la RIC en la adquisición y, en su caso, construcción de bienes inmuebles situados en Canarias, siempre que se destinen de modo novedoso al arrendamiento de vivienda habitual (siempre que el inmueble no haya estado arrendado dentro del año anterior), con o sin opción de compra, y no exista vinculación directa o indirecta con el arrendatario. La vivienda debe estar efectivamente arrendada dentro del plazo de los 6 meses posteriores a la fecha de su adquisición o de su puesta en condiciones de habitabilidad.

En segundo lugar, permitir la materialización de la reserva mediante la realización de inversiones en creación de empleo relacionada de forma directa con las inversiones previstas.

Así, la reserva debe poder 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 habitual.

Estas novedades deben tener efectos para los períodos impositivos iniciados desde el 1 de enero de 2024, matizando que las novedades sean aplicables a dotaciones efectuadas con anterioridad al 1 de enero de 2024.

Artículo único.

Con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2025, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 27, que queda redactado como sigue:

«1. Las entidades sujetas al Impuesto sobre Sociedades tendrán derecho a la reducción en la base imponible de las cantidades que, con relación a sus establecimientos situados en Canarias, destinen de sus beneficios a la reserva para inversiones de acuerdo con lo dispuesto en este artículo.

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 en el sentido del apartado 3 del artículo 16 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, únicamente podrán disfrutar de la reducción prevista en el párrafo anterior cuando materialicen los importes destinados a la reserva en las inversiones previstas en las letras A, B, D.3.º y, en su caso, en las condiciones que puedan establecerse reglamentariamente, en el número 1.º de la letra D del apartado 4 de este artículo.

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 de este artículo cuando el proyecto que se financie pueda encuadrarse en las inversiones previstas en las letras A o B de su apartado 4.»

Dos. Se modifica el apartado 4 del artículo 27, que queda redactado como sigue:

«4. Las cantidades destinadas a la reserva para inversiones en Canarias deberán materializarse en el plazo máximo de tres años, contados desde la fecha del devengo del impuesto correspondiente al ejercicio en que se ha dotado la misma, en la realización de alguna de las siguientes inversiones:

A. Las inversiones iniciales consistentes en la adquisición de elementos patrimoniales nuevos del inmovilizado material o intangible como consecuencia de:

- La creación de un establecimiento.
- La ampliación de un establecimiento.
- La diversificación de la actividad de un establecimiento para la elaboración de nuevos productos.
- La transformación sustancial en el proceso de producción de un establecimiento.

En ningún caso, se podrá materializar la reserva para inversiones en Canarias en la adquisición de inmuebles destinados a 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.

También tendrán la consideración de iniciales las inversiones en suelo, edificado o no, siempre que no se hayan beneficiado anteriormente del régimen previsto en este artículo y se afecte:

– A la promoción de viviendas protegidas, cuando proceda esta calificación de acuerdo con lo previsto en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, y sean destinadas al arrendamiento 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.

– A la rehabilitación de viviendas protegidas, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, destinadas al arrendamiento en favor de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura de dicho Registro.

– Al desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones 1 a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

– A las actividades sociosanitarias, centros residenciales de mayores, geriátricos y centros de rehabilitación neurológica y física.

– A las zonas comerciales que sean objeto de un proceso de rehabilitación.

– A las actividades turísticas reguladas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya adquisición tenga por objeto la rehabilitación de un establecimiento turístico.

A los solos efectos de entender incluido en el importe de la materialización de la Reserva el valor correspondiente al suelo, se considerarán obras de rehabilitación las actuaciones dirigidas a la renovación, ampliación o mejora siempre que reúnan las condiciones necesarias para ser incorporadas al inmovilizado material como mayor valor del inmueble.

En caso de inmovilizado intangible deberá tratarse de derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, conocimientos no patentados, en los términos que reglamentariamente se determinen, y de concesiones administrativas, y reunir los siguientes requisitos:

– Utilizarse exclusivamente en el establecimiento que reúna las condiciones indicadas en esta letra.

– Ser amortizable.

– Ser adquirido a terceros en condiciones de mercado. En el caso de las concesiones administrativas se entenderá que son adquiridas en condiciones de mercado cuando sean objeto de un procedimiento de concurrencia competitiva.

– Figurar en el activo de la empresa.

Tratándose de contribuyentes que 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 inversión podrá consistir en la adquisición de elementos usados del inmovilizado, siempre que los bienes adquiridos no se hayan beneficiado anteriormente del régimen previsto en este artículo. Tratándose de suelo, deberán cumplirse en todo caso las condiciones previstas en esta letra.

Reglamentariamente se determinarán los términos en que se entienda que se produce la creación o ampliación de un establecimiento y la diversificación y la transformación sustancial de su producción.

B. La creación de puestos de trabajo relacionada de forma directa con las inversiones previstas en la letra A, que se produzca dentro de un período de seis meses a contar desde la fecha de entrada en funcionamiento de dicha inversión.

La creación de puestos de trabajo se determinará por el incremento de la plantilla media total del contribuyente producido en dicho período respecto de la plantilla media de los 12 meses anteriores a la fecha de la entrada en funcionamiento de la inversión, siempre que dicho incremento se mantenga durante un período de cinco años, salvo en el caso de contribuyentes que 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, quienes deberán mantener dicho incremento durante tres años.

Para el cálculo de la plantilla media total de la empresa y de su incremento se tomarán las personas empleadas, en los términos que disponga la legislación laboral, teniendo en cuenta la jornada contratada en relación con la jornada completa.

B bis. La creación de puestos de trabajo efectuada en el período impositivo que no pueda ser considerada como inversión inicial por no reunir alguno de los requisitos establecidos en la letra B anterior, con el límite del 50 por ciento de las dotaciones a la Reserva efectuadas por el contribuyente en el período impositivo.

C. La adquisición de elementos patrimoniales del inmovilizado material o intangible que no pueda ser considerada como inversión inicial por no reunir alguna de las condiciones establecidas en la letra A anterior, la inversión en elementos patrimoniales que contribuyan a la mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario, así como aquellos gastos de investigación y desarrollo que reglamentariamente se determinen.

En ningún caso, se podrá materializar la reserva para inversiones en Canarias en la rehabilitación o reforma de inmuebles destinados a vivienda vacacional, según su regulación como 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.

Tratándose de vehículos de transportes de pasajeros por vía marítima o por carretera, deberán dedicarse exclusivamente a servicios públicos en el ámbito de funciones de interés general que se correspondan con las necesidades públicas de las Islas Canarias.

Tratándose de suelo, edificado o no, este debe afectarse:

- A la promoción de viviendas protegidas, cuando proceda esta calificación de acuerdo con lo previsto en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, destinadas al arrendamiento, 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.

- A la rehabilitación de viviendas protegidas, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, destinadas al arrendamiento en favor de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura de dicho Registro.

- Al desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones 1 a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

- A las actividades sociosanitarias, centros residenciales de mayores, geriátricos y centros de rehabilitación neurológica y física.

- A las zonas comerciales que sean objeto de un proceso de rehabilitación.

- A las actividades turísticas reguladas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya adquisición tenga por objeto la rehabilitación de un establecimiento turístico.

A los solos efectos de entender incluido en el importe de la materialización de la Reserva el valor correspondiente al suelo, se considerarán obras de rehabilitación las actuaciones dirigidas a la renovación, ampliación o mejora, siempre que reúnan las condiciones necesarias para ser incorporadas al inmovilizado material como mayor valor del inmueble.

D. La suscripción de:

1.º 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, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Estas sociedades realizarán las inversiones previstas en las letras A, B, B bis y C anteriores, en las condiciones reguladas en este artículo, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 1 de este artículo. Siempre que tanto la entidad suscriptora del capital como la que efectúa la inversión 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, será posible efectuar las inversiones de las citadas letras A, B, B bis y C en los términos y condiciones previstos para este tipo de contribuyentes.

- Estas sociedades deberán efectuar estas inversiones en el plazo de tres años a contar desde la fecha del devengo del impuesto correspondiente al ejercicio en el que el contribuyente que adquiere las acciones o las participaciones en su capital hubiera dotado la reserva regulada en este artículo.

- Los elementos patrimoniales así adquiridos deberán mantenerse en funcionamiento en Canarias en los términos previstos en este artículo.

- El importe del valor de adquisición de las inversiones realizadas por la sociedad participada deberá alcanzar, como mínimo, el importe desembolsado de las acciones o participaciones adquiridas por el contribuyente.

- Las inversiones realizadas por la sociedad participada no darán lugar a la aplicación de ningún otro beneficio fiscal, salvo los previstos en el artículo 25 de esta ley.

A estos efectos, la entidad suscriptora del capital procederá a comunicar fehacientemente a la sociedad emisora el valor nominal de las acciones o participaciones adquiridas así como la fecha en que termina el plazo para la materialización de su inversión. La sociedad emisora comunicará fehacientemente a la entidad suscriptora de su capital las inversiones efectuadas con cargo a sus acciones o participaciones cuya suscripción haya supuesto la materialización de la reserva así como su fecha. Las inversiones realizadas se entenderán financiadas con los fondos derivados de las acciones o participaciones emitidas según el orden en el que se haya producido su desembolso efectivo. En el caso de desembolsos efectuados en la misma fecha, se considerará que contribuyen de forma proporcional a la financiación de la inversión.

2.º Acciones o participaciones en el capital emitidas por entidades de la Zona Especial Canaria como consecuencia de su constitución o ampliación de capital, siempre que se cumpla con los requisitos y condiciones establecidos en el

número 1.º anterior de esta letra D y los previstos en el capítulo I del título V de esta ley. Adicionalmente, se deberán reunir las siguientes condiciones:

El importe de la emisión o ampliación de capital destinada a la materialización de la Reserva no podrá aplicarse, en ningún caso, al cumplimiento de los requisitos de inversión mínima de las entidades de la Zona Especial Canaria regulados en el artículo 31 de esta ley.

La persona o entidad que suscriba las acciones o participaciones emitidas no podrá transmitir o ceder el uso a terceros de los elementos patrimoniales afectos a su actividad económica, existentes en el ejercicio anterior a la suscripción, en dicho ejercicio o en los cuatro ejercicios posteriores, salvo que haya terminado su vida útil y se proceda a su sustitución o que se trate de operaciones realizadas en el curso normal de su actividad por contribuyentes que se dediquen, a través de una explotación económica, al arrendamiento o cesión a terceros para su uso de elementos patrimoniales del inmovilizado, siempre que no exista vinculación, directa o indirecta, con los arrendatarios o cesionarios de dichos bienes, en los términos definidos en el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, ni se trate de operaciones de arrendamiento financiero. En ningún caso podrá transmitirlos o ceder su uso a la entidad de la Zona Especial Canaria cuyas acciones suscriba ni a otra persona vinculada con esta última en los términos anteriormente indicados.

La persona o entidad que suscriba las acciones o participaciones emitidas no procederá a la reducción de su plantilla media total, existente en el ejercicio anterior a la suscripción, en los cuatro ejercicios posteriores. Para el cálculo de la plantilla media total de la empresa se tomarán las personas empleadas, en los términos que disponga la legislación laboral, teniendo en cuenta la jornada contratada en relación con la jornada completa.

3.º Cualquier instrumento financiero emitido 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, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

A estos efectos, el contribuyente que materializa la Reserva procederá a comunicar fehacientemente a la entidad financiera el importe de la misma así como la fecha en que termina el plazo para la materialización. Esta última, a su vez, comunicará fehacientemente al contribuyente las inversiones efectuadas así como su fecha. Las inversiones realizadas se entenderán financiadas según el orden en el que se haya producido el desembolso efectivo. En el caso de desembolsos efectuados en la misma fecha, se considerará que contribuyen de forma proporcional a la financiación de la inversión.

Las inversiones realizadas no darán lugar a la aplicación de ningún otro beneficio fiscal, salvo los previstos en el artículo 25 de esta ley.

4.º Títulos valores de deuda pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, de las Corporaciones Locales canarias o de sus empresas públicas u Organismos autónomos, siempre que la misma se destine a financiar inversiones en infraestructura y equipamiento o de mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario, o a financiar la promoción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento, o de rehabilitación de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento en favor de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura de dicho Registro, con el límite del cincuenta por ciento de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio.

A estos efectos, el Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones, a partir de las propuestas que en tal sentido le formule la Comunidad Autónoma de Canarias, previo informe del Comité de Inversiones Públicas.

5.º Títulos valores emitidos por organismos públicos que procedan a la construcción o explotación de infraestructuras o equipamientos de interés público o a la rehabilitación de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento en favor de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura de dicho Registro, para las Administraciones públicas en Canarias, cuando la financiación obtenida con dicha emisión se destine de forma exclusiva a tal construcción o explotación, con el límite del cincuenta por ciento de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio.

A estos efectos, el Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones, a partir de las propuestas que en tal sentido le formule la Comunidad Autónoma de Canarias, previo informe del Comité de Inversiones Públicas.

6.º Títulos valores emitidos por entidades que procedan a la construcción o explotación de infraestructuras o equipamientos de interés público para las Administraciones públicas en Canarias, una vez obtenida la correspondiente concesión administrativa o título administrativo habilitante, cuando la financiación obtenida con dicha emisión se destine de forma exclusiva a tal construcción o explotación, con el límite del cincuenta por ciento de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio y en los términos que se prevean reglamentariamente. La emisión de los correspondientes títulos valores estará sujeta a autorización administrativa previa por parte de la Administración competente para el otorgamiento del correspondiente título administrativo habilitante.

A estos efectos y cuando se trate de entidades del sector público, el Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones, a partir de las propuestas que en tal sentido le formule en su caso la Comunidad Autónoma de Canarias, previo informe del Comité de Inversiones Públicas.»

Tres. Se modifica la letra *d)* del apartado 5 del artículo 27, que queda redactada como sigue:

«*d)* 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.»

Cuatro. El apartado 8 del artículo 27 queda redactado como sigue:

«8. Los elementos patrimoniales en que se haya materializado la reserva para inversiones a que se refieren las letras A y C del apartado 4, así como los adquiridos en virtud de lo dispuesto en la letra D de ese mismo apartado, deberán permanecer en funcionamiento en la empresa del adquirente durante cinco años como mínimo, sin ser objeto de transmisión, arrendamiento o cesión a terceros para su uso. Cuando su permanencia fuera inferior a dicho período, no se considerará incumplido este requisito cuando se proceda a la adquisición de otro elemento patrimonial que lo sustituya por su valor neto contable, con anterioridad o en el plazo de 6 meses desde su baja en el balance, que reúna los requisitos exigidos para la aplicación de la reducción prevista en este artículo y que permanezca en funcionamiento durante el tiempo necesario para completar dicho período. No podrá entenderse que esta nueva adquisición supone la materialización de las cantidades destinadas a la reserva para inversiones en Canarias, salvo por el importe de la misma que excede del valor neto contable del elemento patrimonial que se sustituye y que tuvo la consideración de materialización de la reserva regulada en este artículo. En el caso de la adquisición de suelo, el plazo será de diez años.

En los casos de pérdida del elemento patrimonial se deberá proceder a su sustitución en los términos previstos en el párrafo anterior.

Los contribuyentes que se dediquen a la actividad económica de arrendamiento o cesión a terceros para su uso de elementos patrimoniales del inmovilizado podrán disfrutar del régimen de la reserva para inversiones, siempre que no exista vinculación, directa o indirecta, con los arrendatarios o cesionarios de dichos bienes, en los términos definidos en el artículo 18, apartado 2, de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, ni se trate de operaciones de arrendamiento financiero. A estos efectos, se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica únicamente cuando concurren las circunstancias previstas en el apartado 2 del artículo 27 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. No obstante, 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.

A los efectos del cumplimiento del requisito de materialización de la reserva en bienes inmuebles destinados a arrendamiento o cesión a terceros para su uso, además de las condiciones previstas en el párrafo anterior, el contribuyente deberá tener la consideración de empresa turística de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, tratarse del arrendamiento de viviendas protegidas, del arrendamiento de viviendas protegidas rehabilitadas en favor de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura de dicho Registro, o norma que lo sustituya, de bienes inmuebles afectos al desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones 1 a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas, o de zonas comerciales situadas en áreas cuya oferta turística se encuentre en declive, por precisar de intervenciones integradas de rehabilitación de áreas urbanas, según los términos en que se define en las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.

Cuando se trate de los valores a los que se refiere la letra D del apartado 4, deberán permanecer en el patrimonio del contribuyente durante cinco años ininterrumpidos, sin que los derechos de uso o disfrute asociados a los mismos puedan ser objeto de cesión a terceros.»

Cinco. Se incorpora una nueva disposición adicional decimoquinta, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional decimoquinta. Inversiones en elementos patrimoniales afectos a la actividad de arrendamiento de vivienda.

1. Con efectos para los períodos impositivos iniciados desde el 1 de enero de 2025, las reservas para inversiones en Canarias dotadas con cargo a beneficios de ejercicios iniciados antes o después de la referida fecha podrán ser materializadas mediante inversiones en elementos patrimoniales afectos a la actividad de arrendamiento de vivienda, en los términos previstos en los apartados siguientes.

En todo caso, deberá respetarse el plazo máximo de materialización de la reserva previsto en el apartado 4 del artículo 27 de esta ley.

2. A los efectos de lo previsto en esta disposición y en los apartados 2, 4, 5 y 8 del artículo 27 de esta ley, tendrá en todo caso 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.

No obstante, en la aplicación de esta disposición adicional no resultará exigible lo establecido en el párrafo cuarto del apartado 8 del artículo 27 de esta Ley.

3. Cuando se trate de alguna de las actuaciones enumeradas en la letra A del apartado 4 del artículo 27 de esta ley para la consideración de la existencia de inversiones iniciales, 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 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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.

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones previstas en esta disposición y en el artículo 27 de esta ley para la adecuada materialización de la reserva, 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. En el caso de que la vivienda haya sido puesta en condiciones de habitabilidad con posterioridad a la adquisición del inmueble, la fecha de esa situación urbanística deberá ser acreditada mediante la aportación de los documentos administrativos que justifiquen la primera ocupación, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.

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.

Tratándose 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 previsto en esta disposición, del régimen general regulado en el artículo 27 de esta Ley, 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.

4. En los términos regulados en esta disposición, y en consonancia con lo establecido en la letra C del apartado 4 del artículo 27 de esta ley, se podrá materializar la reserva mediante la realización de las inversiones señaladas en el apartado anterior de esta disposición, 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 definida en esta disposición.

5. Se admitirá la materialización de la reserva mediante la realización de inversiones en creación de empleo relacionada de forma directa con las inversiones prevista en esta disposición, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las letras B o B bis del apartado 4 del artículo 27 de esta ley.

6. 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 y en la letra D 1.º del apartado 4 del artículo 27 de esta ley.

7. A efectos de determinar el importe de materialización, se estará a lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 27 de esta ley.

8. El cómputo del plazo de permanencia en funcionamiento de la inversión al que se refiere el apartado 8 del artículo 27 de esta ley 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.

9. 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, de acuerdo con lo previsto en esta disposición y en el artículo 27 de esta ley.

10. El incumplimiento del plazo de seis meses para el efectivo inicio del arrendamiento de vivienda tendrá las consecuencias a las que se refiere el apartado 16 del artículo 27 de esta ley.

11. En todo lo no expresamente regulado en la presente disposición, se deberá estar a lo establecido en el artículo 27 de esta ley. En particular, resultará de aplicación el régimen de incompatibilidades previsto en el apartado 12 de dicho artículo para los mismos bienes y gastos objeto de inversión.»

Disposición final única. Modificación de la Ley 43/2010, de 30 de diciembre, del servicio postal universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal.

Uno. El párrafo primero de la disposición adicional primera queda redactado así:

«Disposición adicional primera. Operador designado por el Estado para prestar el servicio postal universal.

La Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E., tiene la condición de operador designado por el Estado para prestar el servicio postal universal por un período de 20 años a partir de la entrada en vigor de la presente ley y, en su virtud, queda sujeto a las obligaciones de servicio público consistentes en la prestación de los servicios que se recogen en el Título III, que deberá cumplir conforme a los principios, requisitos y condiciones que se establecen en esta Ley y en el plan a que se refiere el artículo 22.»

Dos. Las disposiciones adicionales octava, novena y décima pasan a ser la novena, décima y undécima respectivamente, y se introduce una nueva disposición adicional octava con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. Servicios de interés económico general prestados por la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E.

Uno. Servicios de interés económico general prestados como operador designado por el Estado.

1. Para coadyuvar a la cohesión territorial, económica y social, a la sostenibilidad y al bienestar público, se establece que la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E., por su implantación en el territorio y por los medios personales y materiales de que dispone, es el instrumento idóneo del Estado para prestar los servicios de interés económico general que se le asignen. A tal fin, en virtud de esta disposición se le asignan los siguientes:

a) Las comunicaciones postales, mediante la puesta a disposición de la red de oficinas y del resto de puntos de acceso en el ámbito rural.

b) La accesibilidad a servicios financieros básicos. Este servicio se presta en régimen de libre competencia.

c) El acceso universal a la Administración Pública.

d) La puesta a disposición del Estado de un conjunto de medios personales y materiales que refuercen sus mecanismos de resiliencia ante requerimientos de seguridad o emergencia.

2. A los efectos de esta ley, el acceso universal a la Administración Pública garantiza al menos lo siguiente:

a) La aceptación de las solicitudes administrativas presentadas por los ciudadanos y las empresas, así como su posterior transmisión al organismo correspondiente.

b) La entrega a los ciudadanos de los documentos expedidos por las administraciones públicas con fines administrativos o de seguridad pública.

c) La gestión del pago de tributos y multas.

d) La gestión del pago a los beneficiarios de subvenciones y ayudas públicas.

e) Los servicios de acreditación de identidad digital.

f) Cuando lo prevea la normativa aplicable, la gestión de los procedimientos promovidos por los ciudadanos y las empresas relativos a las competencias de ministerios y organismos públicos que de ellos dependan, así como la prestación de servicios asociados.

3. Un contrato-programa plurianual concretará las prestaciones y establecerá las condiciones, adicionales a las del plan para la prestación del servicio postal universal, que justifican el abono de la compensación por estos.

A estos efectos, se podrá establecer un mecanismo de pagos a cuenta como anticipo para hacer frente a los costes anuales incurridos derivados del SIEG. El importe de este cobro a cuenta será fijado anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado y será liquidado posteriormente, tras las oportunas comprobaciones. Si, eventualmente, el importe del anticipo excediese al de la liquidación, se establecerá el mecanismo de devolución.

4. El primer contrato-programa deberá suscribirse en el mes siguiente a la entrada en vigor de esta disposición. El contrato-programa podrá prever que los servicios de interés económico general se presten por las filiales de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E.

5. La firma del contrato-programa en nombre del Estado corresponderá al Ministerio de Hacienda y a los ministerios competentes en la materia de cada uno de los servicios de interés económico. Antes de la firma podrán realizarse anticipos a cuenta.

6. La Intervención General de la Administración del Estado será la competente para elaborar anualmente un informe sobre la propuesta de compensación, que se calculará aplicando el método del coste evitado neto.

7. Se llevará una contabilidad analítica y separación de cuentas respecto de estos servicios de interés económico general.

8. No será de aplicación al personal de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E., lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, cuando se le asignen la prestación de servicios de interés económico general desarrollado en esta disposición.

Dos. Servicio Postal Universal.

1. Como consecuencia de la asignación de servicios de interés económico general realizada en el apartado Uno, para los ejercicios siguientes a la entrada en vigor de esta disposición el plan de prestación del servicio postal universal aprobado por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2021 se aplicará en estas condiciones:

a) El cálculo del coste neto del servicio postal universal se limitará al ámbito de distribución urbano. Por ello, para calcular los costes de distribución del escenario base dejarán de computarse los correspondientes a las secciones de reparto rural.

b) Para calcular el escenario de base ajustado por descuentos se considerará como coste unitario de referencia el coste medio incremental a largo plazo (LRAIC), conforme a la norma reguladora de la contabilidad analítica del operador designado.

c) Para calcular el coste incremental por la contratación de personal específico para el reparto de paquetería se computarán las necesidades de reparto de la paquetería con plazos de entrega inferiores a tres días, que es la afectada por un hipotético escenario contrafactual de reparto de tres días por semana.

d) En la fase de selección de oficinas deficitarias, para el cálculo del coste evitado neto de dichas oficinas se simplificará la aplicación de los criterios de circularización. Si del análisis de rentabilidad de la red de oficinas resultara necesario cerrar dos oficinas cercanas, se considerará que permanece abierta la que genera más ingresos.

e) El Valor Neto Contable de las oficinas cerradas en el escenario contrafactual, utilizado como base de cálculo para la obtención del beneficio razonable, se actualizará conforme a la selección de oficinas que resulte de aplicar el modelo de compensación establecido en la letra d) anterior.

f) Se considerarán como ahorros de costes en el contrafactual los costes de las actividades de admisión, clasificación, transporte y gestión imputables a los envíos perdidos en el contrafactual como consecuencia de la reacción en la demanda.

g) Para calcular el porcentaje de absentismo se utilizará la ratio promedio de los años 2021 a 2024.

h) Para calcular el Coste Medio Ponderado de Capital de Correos (WACC) se utilizará el promedio de los años 2021 a 2024.

Las condiciones anteriores deben entenderse sin perjuicio de que el Gobierno pueda aprobar un nuevo plan de prestación del servicio postal universal que, en su caso, las modifique o deje sin efecto.

Se faculta al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible para dictar las disposiciones y las instrucciones necesarias para desarrollar o aplicar tales condiciones.»

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley.

Palma, 28 de julio de 2025.

FELIPE R.

El Presidente del Gobierno,

PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN