



XI legislatura

Año 2025

Parlamento
de Canarias

Número 227

11 de julio

BOLETÍN OFICIAL

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección: <http://www.parcan.es>

SUMARIO

INFORMES Y AUDIENCIAS A EMITIR POR EL PARLAMENTO DE CANARIAS

INFORMES APROBADOS

11L/IAE-0003 Proposición de ley 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

Página 1



INFORME A EMITIR POR EL PARLAMENTO DE CANARIAS

INFORME APROBADO

11L/IAE-0003 *Proposición de ley 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*

(Publicación: BOPC núm. 206, de 26/6/2025)

Presidencia

El Pleno del Parlamento de Canarias, en sesión celebrada el día 8 de julio de 2025, emitió el informe en relación con la proposición de ley 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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 112 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la sede del Parlamento, a 8 de julio de 2025. El SECRETARIO GENERAL (P. D. de la presidenta, *Resolución de 30 de junio de 2023*, BOPC núm. 8, de 3/7/2023), Salvador Iglesias Machado.

PROPOSICIÓN DE LEY 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*

ANTECEDENTES

a) El Pleno del Parlamento de Canarias, en sesión celebrada el día 14 de marzo de 2025, aprobó el informe (11L/IAE-0003) en relación con la proposición de ley 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, que se tramita en el Congreso de los Diputados. *Boletín Oficial del Parlamento de Canarias* n.º 83, de 17 de marzo de 2025.

En el referido informe se detallaba la posición de esta Cámara sobre la iniciativa legislativa de modificación de la Ley 19/1994, de 6 de julio, y, en concreto, en su punto tercero se decía: *En el supuesto caso de que, en el trámite de su aprobación en el Congreso de los Diputados, el texto propuesto fuese modificado vía enmiendas, antes de su aprobación definitiva y en aras de garantizar el protagonismo especial de la Comunidad Autónoma de Canarias en su conformación, (artículo 167.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias), se vuelva a remitir al Parlamento de Canarias para emitir nuevo informe si procediese.*

Al respecto, ha tenido entrada el pasado 20 de junio de 2025 en el Parlamento de Canarias, escrito de la presidenta del Congreso de los Diputados donde se nos informa que: *La Comisión de Hacienda y Función Pública, de conformidad con el artículo 148 del Reglamento de la Cámara, ha aprobado con Competencia Legislativa Plena, en su sesión del día 18 de junio de 2025, la Proposición de Ley 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. (núm. expte.: 122/146).*

El Parlamento de Canarias ha sido informado sobre la proposición de ley aprobada el 18 de junio de 2025, según lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Constitución y el artículo 167 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, que reforma el Estatuto de Autonomía de Canarias. Esta comunicación se refiere a los preceptos de la proposición de ley que modifican el régimen económico-fiscal de Canarias.

b) Visto el parecer del Gobierno de Canarias, recabado por acuerdo de la Mesa del Parlamento de Canarias el pasado 24 de junio de 2025, que manifiesta informe favorable, adoptado por el Consejo de Gobierno de 30 de junio de 2025, respecto a las modificaciones introducidas vía enmiendas a la proposición de ley 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.

c) Considerando que la Constitución española de 1978 reconoce, en su disposición adicional tercera, la existencia del especial Régimen Económico y Fiscal de Canarias, con dos finalidades muy claras y concluyentes; la primera, su blindaje a través de su constitucionalización, evitando que el legislador estatal pudiera derogarlo; y, la segunda, dar cumplimiento a la garantía procedural de la comunidad autónoma de la Comunidad Autónoma de Canarias en su conformación; lo que se manifiesta en el vigente artículo 167 del Estatuto de Autonomía de Canarias, regulador de la participación del Parlamento de Canarias en los proyectos normativos legales que pretendan la modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.

d) Revisada la documentación remitida por el Congreso de los Diputados sobre la proposición de ley 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, aprobada por la Comisión de Hacienda y Función Pública, con competencia legislativa plena, en su sesión del día 18 de junio de 2025, se emite este segundo informe exclusivamente sobre las modificaciones aprobadas en la referida comisión que afectan al Régimen Económico

y Fiscal de Canarias, dado que el Pleno del Parlamento de Canarias ya se ha pronunciado sobre la proposición de ley el pasado 14 de marzo de 2025 (texto disponible en el *Boletín Oficial del Parlamento de Canarias*, n.º 83, de 17 de marzo de 2025).

EXPONEN

1) Modificación del artículo 27.1 de la Ley 19/1994.

Dos cuestiones en referencia a este artículo.

1.1. En la modificación aprobada del apartado uno del artículo único referido a la reforma del apartado 1 del artículo 27, Reserva para inversiones en Canarias, se reforma el párrafo dos y se añade un tercer párrafo a la redacción vigente de este artículo. Esa es obviamente la voluntad del legislador y así reza la justificación de la enmienda que sustenta este cambio.

No obstante, en la redacción aprobada en la proposición de ley se ha suprimido, por error, el párrafo primero del vigente apartado 1 del artículo 27, que es el que inicia el significado de la Reserva de Inversiones en Canarias. Este párrafo suprimido reza así:

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.

Advertido el error, y que no es voluntad del legislador la supresión detectada.

Se solicita subsanar el dictamen de la comisión donde dice:

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

«1. 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 del texto refundido de la Ley 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».

Por el siguiente texto que es el que refleja la voluntad del legislador:

«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 del texto refundido de la Ley 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».

1.2. Por otra parte, para exponer el alcance de la modificación sustentada en el artículo 27.1 decir que el Real Decreto ley 15/2014, de 19 de diciembre, sobre la modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, introdujo, con efectos para el ejercicio 2015 en adelante, la posibilidad de materializar la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) en diversos

tipos de instrumentos financieros, no solamente en acciones, siempre que estos instrumentos fueran emitidos por entidades financieras.

Este mecanismo de materialización de la RIC a través de instrumentos financieros ha ganado importancia en los últimos años debido a la seguridad jurídica que ofrece.

Las emisiones de estos instrumentos financieros son supervisadas por el Gobierno de Canarias para declarar su idoneidad y deben contar con un informe vinculante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Además, se eliminó la limitación previa respecto a la materialización indirecta, permitiendo que la RIC se materialice en instrumentos destinados a la financiación de proyectos privados, según lo estipulado en las letras B. bis y C del artículo 27.4.

No obstante, esta reforma y las modificaciones subsiguientes del artículo 27 de la Ley 19/1994 mantenían la limitación establecida en el párrafo segundo del artículo 27.1, que restringe a las entidades financieras a materializar sus dotaciones a la RIC exclusivamente en inversiones previstas en las letras A y B del artículo 27.4.

Esto implica que una entidad financiera puede emitir instrumentos financieros para que terceros materialicen sus dotaciones a la RIC a través de esta vía indirecta, pero no pueden acogerse a esta modalidad excluida para ellas mismas, incluso si los instrumentos financieros son emitidos por ellas o los fondos que gestionan, y aunque el proyecto financiado esté encuadrado en las letras A o B del artículo 27.4.

En el mercado es común que se solicite a las entidades financieras que lideran proyectos de inversión que también aporten fondos y participen en los riesgos y beneficios del proyecto. Con esta modificación se permite que las entidades financieras puedan materializar sus dotaciones a la RIC mediante los propios instrumentos financieros que emiten ellas mismas o los fondos gestionados, en las mismas condiciones financieras y fiscales que los demás inversores de estos proyectos.

2) Modificación del artículo 27.4. en sus apartados A y C de la Ley 19/1994.

La redacción vigente del artículo 27.4. en sus apartados A y C exige que este arrendamiento se lleve a cabo *por la sociedad promotora*.

La enmienda aprobada elimina esta limitación, haciendo que se flexibilice la materialización a través de esta vía, y que inmuebles ya desarrollados o en su fase de promoción puedan utilizarse para acogerse a esta vía del incentivo y así disponer de una mayor oferta en la vivienda protegida. Además, cabe señalar que la materialización del suelo ya tiene el período de mantenimiento de la inversión incrementado de 5 a 10 años.

3) Modificación del artículo 27.5 letra d) de la Ley 19/1994.

La Ley 8/2018 incluyó una precisión relativa a la consideración del beneficio obtenido en la producción de las aplicaciones informáticas y de la propiedad intelectual en el ámbito de la Zona Especial Canaria (ZEC) de forma análoga a la establecida para el sector audiovisual, incorporándose adicionalmente la posibilidad de materializar la RIC en propiedad intelectual y en obras audiovisuales, aunque se distribuyeran fuera del archipiélago siempre que se produzcan y distribuyan las películas o las aplicaciones informáticas desde Canarias.

Desafortunadamente, en la redacción dada a la letra d) del apartado 5 del artículo 27 se trasladó idéntico texto al añadido en relación con la propiedad industrial en la letra e) con indeseadas consecuencias, eliminando en la práctica la posibilidad de aprovechamiento de las inversiones en aplicaciones informáticas como materialización de la RIC, tan necesarias para el buen desarrollo de las actividades económicas y para facilitar la conciliación y el teletrabajo en tiempos como los actuales.

Así, la defectuosa redacción de un precepto de la Ley 8/2018 eliminó una opción que nunca había sido controvertida, la materialización RIC en aplicaciones informáticas, justo en la época en que mayor importancia cobran estas para procesos como el de digitalización empresarial y la inversión en intangibles que contribuyan a dinamizar el tejido empresarial, razón por la que se necesitaba la recuperación de la redacción anterior.

La enmienda aprobada cumple con dicho objetivo estableciendo que 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.

4) Modificación del artículo 27.8 párrafo cuarto de la Ley 19/1994.

Operan dos cambios en este artículo. Por una parte, la actual redacción para la materialización del suelo de la RIC en el arrendamiento de viviendas protegidas exige que este arrendamiento se lleve a cabo *por la sociedad promotora*. Al igual que con el artículo 27.4. en sus apartados A y C, se elimina esta limitación.

Por otra parte, en relación con la remisión que se hace al 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, se añade en el texto la expresión, “*...o norma que lo sustituya*”, para dar mayor seguridad jurídica.

5) Modificación del artículo 27.4.D. 3.º de la Ley 19/1994.

La materialización indirecta a través de la inversión colectiva (art. 27.4.D.3.º) está teniendo un auge significativo en los últimos años, dada la seguridad jurídica que aporta la supervisión del Gobierno de Canarias y el informe vinculante de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria; además de la propia supervisión de las entidades financieras con el fin de proteger a los inversores por los organismos públicos (Comisión Nacional del Mercado de Valores o Banco de España), que van más allá de la norma del REF.

No obstante, a pesar de toda esta supervisión pública, la redacción actual de la norma tiene limitada esta vía a la «financiación en Canarias de proyectos privados». Esto ha implicado que no sea posible la materialización en determinados proyectos en Canarias que, a pesar de ser privados, pudieran tener una colaboración o financiación parcial pública, como pudiera ser en aspectos de interés estratégico para la región, como la vivienda, infraestructuras, actividades sociosanitarias, etc.

Con el fin de flexibilizar esta vía de materialización, gracias a la modificación prevista la inversión de proyectos podrán ser privados *o de colaboración público-privada*.

6) Modificación del punto 1 de la nueva disposición adicional decimoquinta de la Ley 19/1994.

Se ha eliminado la mención inicial del apartado 1, que decía: *Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 19/1994, de 6 de julio [...]*. El objetivo de esta corrección técnica es clarificar y casar la relación entre la disposición adicional, que establece un régimen particular, y el artículo 27, que establece un régimen general.

La disposición adicional incluye referencias específicas en cada apartado para regular diferentes aspectos. Al final, se incluye una referencia general al artículo 27, que actúa como una cláusula de cierre. Esta estructura es importante para facilitar la aplicación y la interpretación de la norma. Las referencias específicas en cada apartado están diseñadas para ayudar a interpretar cuestiones concretas, mientras que la referencia general final tiene un carácter más amplio y supletorio. Por eso, mantener la mención inicial podría derivar en confusiones interpretativas innecesarias.

Esta enmienda no modifica la cláusula de cierre del apartado 10 de dicha disposición adicional 15.ª que se mantiene en los términos que figura en la proposición de ley.

7) Adición de un párrafo final al apartado 2.º de la nueva disposición adicional decimoquinta de la Ley 19/1994.

El párrafo introducido es *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.*

Con esta modificación, junto con la corrección al párrafo primero de la DA decimoquinta, se aclara la situación para los inversores y se promueve el objetivo principal de esta medida: fomentar las mejores condiciones para incrementar la oferta de alquiler.

De esta manera, será evidente que tanto los promotores como cualquier contribuyente que destine las viviendas adquiridas al alquiler protegido podrán acceder a los beneficios del régimen de la disposición adicional. No obstante, deberán tener en cuenta que no podrán incluir el valor del suelo en sus cálculos.

8) Modificación de apartado 3.º de la nueva disposición adicional decimoquinta del PL de modificación de la Ley 19/1994.

Esta corrección técnica al apartado 3 de la disposición adicional viene dada por la mención a *adquisición y, en su caso, construcción*. Esto podría provocar confusiones sobre su significado. Se ha reemplazado esos términos por una referencia más general a la inversión en bienes inmuebles.

Este cambio mantiene el mismo ámbito de inversiones permitidas, pero mejora la seguridad jurídica. Lo importante es que los contribuyentes con una Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) utilicen sus fondos para arrendar viviendas, sin importar si están comprando viviendas finalizadas, comprando edificios en obra, promoviendo vivienda libre o protegida, entre otras opciones. Todas estas inversiones son válidas para concretar la reserva mediante el régimen particular de la disposición adicional.

9) Modificación de párrafo sexto del apartado 3.º de la nueva disposición adicional decimoquinta del PL de la Ley 19/1994.

La modificación introducida es la siguiente: *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 periodo 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.*

Se produce aquí una mejora de la redacción inicial de la proposición de ley, evitando que esta disposición adicional pudiera entenderse que restringía, más de lo que lo hace la propia norma, el empleo de los bienes usados. Con la enmienda se resuelve dicha cuestión.

10) Preámbulo:

Por último, como bien señala el acuerdo del Gobierno de Canarias del pasado 30 de junio, por el que se manifiesta su parecer sobre esta proposición de ley 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, **se identifican dos errores corregibles en el preámbulo de la ley**, ya que no se ajusta a los cambios introducidos mediante enmiendas en la proposición de ley durante su trámite en la Comisión de Hacienda y Función Pública del Congreso de los Diputados:

a) En el quinto párrafo del preámbulo se hace referencia a que: *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...*

Los términos *adquisición y, en su caso, construcción* recogidos en el preámbulo no van en consonancia con el texto de la enmienda n.º 9 aprobada e incorporada al articulado, que hace mención a la materialización en bienes inmuebles situados en Canarias con carácter general, concretamente en el primer párrafo del apartado 3 de la disposición adicional decimoquinta que dispone que: *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...*

b) En el último párrafo del preámbulo, se hace referencia a que las novedades introducidas deben tener efectos para los periodos impositivos iniciados desde el 1 de enero de 2024. Sin embargo, la parte dispositiva de la proposición de ley menciona que las modificaciones son con efectos para los periodos impositivos iniciados desde el 1 de enero de 2025, por lo que no existe la debida coherencia.

En definitiva, en este caso, se trata de ajustar el preámbulo a la voluntad del legislador que ha expresado su decisión legislativa con las enmiendas introducidas en la tramitación de la proposición de ley.

En virtud de lo expuesto, el Parlamento de Canarias emite el siguiente:

INFORME

A los efectos previstos en la disposición adicional tercera de la Constitución española y el artículo 167.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, se informa favorablemente a la proposición de ley 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, (núm. Expediente 122/000146), en los términos aprobados en la Comisión de Hacienda y Función Pública, con competencia legislativa plena, del Congreso de los Diputados en su sesión del día 18 de junio de 2025, siempre que quede subsanado el error advertido en el artículo 27.1 en los términos expresados en el punto 1.2) del presente informe.

En la sede del Parlamento, a 8 de julio de 2025. EL SECRETARIO PRIMERO, Mario Cabrera González. V.º B.º DE LA PRESIDENTA, Astrid María Pérez Batista.



