

Reforma del Régimen Económico y Fiscal de Canarias

Tax Alert



Julio 2025

Modificación de la Ley 19/1994, de 6 de julio, del Régimen Económico y Fiscal de Canarias

El Congreso ha aprobado este 22 de julio 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 (en adelante, REF), para la regulación de las inversiones en elementos patrimoniales afectos a la actividad de arrendamiento de vivienda en las Islas Canarias. Cabe esperar, por tanto, su publicación en el BOE en los próximos días.

Entre otros aspectos, con esta norma se reintroducen en el REF algunos supuestos es los que se podrá materializar el incentivo de la Reserva por Inversiones en Canarias (en adelante, RIC). En concreto:

- Se recupera la posibilidad de materialización de la RIC en aplicaciones informáticas y derechos de propiedad industrial que se vinculen a actividades realizadas en el Archipiélago, así como derechos de propiedad intelectual que sean objeto de explotación en las Islas Canarias.
- Arrendamiento de viviendas protegidas. Se permite la materialización de la RIC en vivienda protegida para quien las adquiera y destine al arrendamiento, eliminando el requisito subjetivo de que el promotor inmobiliario deba, a su vez, ser arrendador de tales inmuebles. Es susceptible de la inversión tanto el suelo, como la construcción y los costes de rehabilitación.
- Arrendamiento de vivienda libre. Se permite la materialización de la RIC en la adquisición o construcción de inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda habitual, considerando en este caso que el suelo no será parte de la inversión apta para el incentivo. Se establecen ciertos requisitos para esta materialización:
 - (i) De cara a la dinamización del mercado inmobiliario el inmueble no podrá haber estado arrendado en el año anterior y deberá efectivamente alquilarse en un período de seis meses posteriores a la fecha de adquisición o habitabilidad. En el caso de inmuebles usados, los mismos no podrán haberse afectado a dotaciones de RIC efectuadas a partir de 2021 ni a la Dedución por inversiones en Canarias.
 - (ii) La inversión en vivienda, como cualquiera de las acogidas a la RIC, debe mantenerse en explotación durante un período de cinco años pero, como novedad, se podrá establecer una opción de compra en favor del inquilino.

Por último, se mantienen los requisitos habituales acerca de que la actividad de arrendamiento tenga la consideración de actividad económica por la adecuada afección de medios materiales y humanos. Estos conceptos hacen necesario analizar cada supuesto empresarial con especial atención.

Dichas modificaciones tendrán efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2025, si bien las nuevas posibilidades de materialización corresponderán con dotaciones realizadas con cargo a beneficios de ejercicios anteriores 2025.

A pesar de lo positivo de esta regulación existen todavía avances normativos necesarios como los de eliminar la limitación de la explotación de los elementos intangibles en el ámbito de las Islas Canarias o reducir los requisitos para que el arrendamiento libre pueda disfrutar del beneficio de la RIC.

Contactos

Jaime Sanz Blanco
Socio
KPMG Abogados
Tel. 928 323 238
jaimesanz@kpmg.es

Enrique Nuñez Rodriguez
Socio
KPMG Abogados
Tel. 928 332 304
enriquenunez@kpmg.es

Oficinas de KPMG en España

A Coruña

Calle de la Fama, 1
15001 A Coruña
T: 981 21 8241
Fax: 981 20 02 03

Alicante

Muelle de Levante, 8
Planta Alta
03001 Alicante
T: 965 92 07 22
Fax: 965 22 75 00

Barcelona

Torre Realia
Plaça de Europa, 41
08908 L'Hospitalet de Llobregat
Barcelona
T: 932 53 2900
Fax: 932 80 49 16

Bilbao

Torre Iberdrola
Plaza Euskadi, 5
48009 Bilbao
T: 944 79 73 00
Fax: 944 15 29 67

Girona

Edifici Sèquia
Sèquia, 11
17001 Girona
T: 972 22 0120
Fax: 972 22 22 45

Las Palmas de Gran Canaria

Bravo Murillo, 22
35003 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 32 32 38
Fax: 928 31 91 92

Madrid

Torre de Cristal
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid
T: 91 456 3400
Fax: 91 456 59 39

Málaga

Marqués de Larios, 3
29005 Málaga
T: 952 61 14 00
Fax: 952 30 53 42

Oviedo

Ventura Rodríguez, 2
33004 Oviedo
T: 985 27 69 28
Fax: 985 27 49 54

Palma de Mallorca

Edificio Reina Constanza
Calle de Porto Pi, 8
07015 Palma de Mallorca
T: 971 72 1601
Fax: 971 72 58 09

Pamplona

Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 1408
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 2250
Fax: 943 42 42 62

Sevilla

Avda. de la Palmera, 28
41012 Sevilla
T: 954 93 4646
Fax: 954 64 70 78

Valencia

Edificio Mapfre
Paseo de la Almeda, 35, planta 2
46023 Valencia
T: 963 53 4092
Fax: 963 51 27 29

Vigo

Plaza Compostela, 20
36201, Vigo
T: 986 22 8505
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 8133
Fax: 976 75 48 96