

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

15651 *Llei 6/2025, de 28 de juliol, de modificació de la Llei 19/1994, de 6 de juliol, de modificació del règim econòmic i fiscal de Canàries, per a la regulació de les inversions en elements patrimonials afectes a l'activitat d'arrendament d'habitatge a les illes Canàries.*

FELIPE VI

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu la present,
Sapigueu: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono:

PREÀMBUL

La Llei 19/1994, de 6 de juliol, de modificació del Règim Econòmic i Fiscal de les Canàries, de 20 de desembre, pel que fa a la reserva per a inversions a les Canàries (RIC), ha estat modificada recentment en el marc de la Llei 7/2024, de 20 de desembre, per la qual s'estableixen un impost complementari per garantir un nivell mínim global d'imposició per als grups multinacionals i els grups nacionals de gran magnitud, un impost sobre el marge d'interessos i comissions de determinades entitats financeres i un impost sobre els líquids per a cigarretes electròniques i altres productes relacionats amb el tabac, i es modifiquen altres normes tributàries.

Aquesta modificació va tenir per objecte coadjuvar a la resolució del problema de l'habitatge a les Illes Canàries, especialment per a les rendes més baixes, de manera que els fons existents avui a la RIC es puguin aplicar, tot i mantenint el seu règim fiscal, a la rehabilitació d'habitatges protegits que estiguin destinats a l'arrendament en determinades condicions.

La RIC és l'incentiu fiscal més potent del règim fiscal actual de les Canàries. Actualment, hi ha al voltant de 2.000 milions d'euros de beneficis empresarials pendants d'invertir per part dels contribuents de les illes que també s'haurien de poder fer servir per a la compra o la rehabilitació d'habitatges per a l'arrendament. Això, pel fet que l'arxipèlag es troba en una situació d'emergència habitacional, fet que implica la necessitat de mobilitzar tots els recursos necessaris fins a solucionar el problema de l'habitatge.

És per això que es planteja ara la necessitat urgent de regular les inversions en elements patrimonials afectes a l'activitat d'arrendament d'habitatge, amb les claus següents:

En primer lloc, permetre la materialització de la RIC en l'adquisició i, si escau, la construcció de béns immobles situats a les Canàries, sempre que es destinin de manera nova a l'arrendament d'habitatge habitual (sempre que l'immoble no hagi estat arrendat dins de l'any anterior), amb opció de compra o sense, i no hi hagi cap vinculació directa o indirecta amb l'arrendatari. L'habitatge ha d'estar arrendat efectivament dins del termini dels 6 mesos posteriors a la data de l'adquisició o de la posada en condicions d'habitabilitat.

En segon lloc, permetre la materialització de la reserva mitjançant la realització d'inversions en creació d'ocupació relacionada directament amb les inversions previstes.

Així doncs, la reserva s'ha de poder materialitzar mitjançant la subscripció d'accions o participacions en el capital emeses per societats com a conseqüència de la seva constitució o ampliació de capital que desenvolupin a l'arxipèlag la seva activitat quan

aquestes entitats facin inversions afectes al desenvolupament de l'arrendament d'habitatge habitual.

Aquestes novetats han de tenir efecte per als períodes impositius iniciats des de l'1 de gener del 2024, amb el matís que les novetats siguin aplicables a dotacions efectuades amb anterioritat a l'1 de gener del 2024.

Article únic.

Amb efectes per als períodes impositius iniciats a partir de l'1 de gener de 2025, s'introdueixen les modificacions següents a la Llei 19/1994, de 6 de juliol, de modificació del Règim Econòmic i Fiscal de Canàries:

Un. Es modifica l'apartat 1 de l'article 27, que queda redactat de la manera següent:

«1. Les entitats subjectes a l'impost sobre societats tenen dret a la reducció en la base imposable de les quantitats que, amb relació als seus establiments situats a les Canàries, destinin dels seus beneficis a la reserva per a inversions d'acord amb el que disposa aquest article.

Les entitats que tinguin com a activitat principal la prestació de serveis financers o la prestació de serveis a entitats que pertanyin al mateix grup de societats en el sentit de l'apartat 3 de l'article 16 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats, únicament poden gaudir de la reducció prevista en el paràgraf anterior quan materialitzin els imports destinats a la reserva en les inversions previstes en les lletres A, B, D.3r i, si s'escau, en les condicions que es puguin establir reglamentàriament, en el número 1r de la lletra D de l'apartat 4 d'aquest article.

Les entitats financeres només poden materialitzar les seves dotacions en els instruments financers a què fa referència el número 3r de la lletra D de l'apartat 4 d'aquest article quan el projecte que es financi es pugui enquadrar en les inversions previstes en les lletres A o B del seu apartat 4.»

Dos. Es modifica l'apartat 4 de l'article 27, que queda redactat de la manera següent:

«4. Les quantitats destinades a la reserva per a inversions a les Canàries s'han de materialitzar en el termini màxim de tres anys, comptats des de la data de la meritació de l'impost corresponent a l'exercici en què s'ha dotat, en la realització d'alguna de les inversions següents:

A. Les inversions inicials consistents en l'adquisició d'elements patrimonials nous de l'immobilitzat material o intangible com a conseqüència de:

- La creació d'un establiment.
- L'ampliació d'un establiment.
- La diversificació de l'activitat d'un establiment per a l'elaboració de productes nous.
- La transformació substancial en el procés de producció d'un establiment.

La reserva per a inversions a les Canàries no es pot materialitzar en cap cas en l'adquisició d'immobles destinats a habitatge vacacional, segons consta regulada aquesta modalitat extrahotelera en el Decret 142/2010, de 4 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de l'activitat turística d'allotjament i es modifica el Decret 10/2001, pel 22 de gener, pel qual es regulen els estàndards turístics i en el Decret 113/2015, de 22 de maig, pel qual s'aprova el reglament dels habitatges de vacances de la comunitat autònoma de les Canàries.

També tenen la consideració d'inicials les inversions en sòl, edificat o no, sempre que no s'hagin beneficiat anteriorment del règim previst en aquest article i s'afecti:

- A la promoció d'habitatges protegits, quan sigui procedent aquesta qualificació d'acord amb el que preveu el Decret 27/2006, de 7 de març, pel qual es regulen les actuacions del Pla d'habitatge de les Canàries, i siguin destinats a l'arrendament encara que un ens, entitat o organisme públic intervingui en la formalització efectiva de l'arrendament i faci una intermediació entre el contribuent i l'arrendatari efectiu.

- A la rehabilitació d'habitatges protegits, d'acord amb el que disposa la Llei 2/2003, de 30 de gener, d'habitatge de Canàries, destinats a l'arrendament a favor de persones inscrites al Registre Públic de Demandants d'Habitatge Protegit de les Canàries, d'acord amb el que disposa l'Ordre de 24 de setembre de 2009, per la qual es regula el règim d'inscripció, funcionament i estructura d'aquest registre.

- Al desenvolupament d'activitats industrials incloses en les divisions 1 a 4 de la secció primera de les tarifes de l'impost sobre activitats econòmiques, aprovades pel Reial decret legislatiu 1175/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aproven les tarifes i la instrucció de l'impost sobre activitats econòmiques.

- A les activitats sociosanitàries, centres residencials de gent gran, geriàtrics i centres de rehabilitació neurològica i física.

- A les zones comercials que siguin objecte d'un procés de rehabilitació.

- A les activitats turístiques regulades en la Llei 7/1995, de 6 d'abril, d'ordenació del turisme de les Canàries, l'adquisició de les quals tingui per objecte la rehabilitació d'un establiment turístic.

Només a l'efecte d'entendre inclòs en l'import de la materialització de la Reserva el valor corresponent al sòl, es consideren obres de rehabilitació les actuacions dirigides a la renovació, ampliació o millora, sempre que reuneixin les condicions necessàries per a ser incorporades a l'immobilitzat material com a valor més gran de l'immoble.

En el cas d'immobilitzat intangible, s'ha de tractar de drets d'ús de propietat industrial o intel·lectual, coneixements no patentats, en els termes que es determinin reglamentàriament, i de concessions administratives, i reunir els requisits següents:

- Fer-se servir exclusivament a l'establiment que reuneixi les condicions indicades en aquesta lletra.

- Ser amortitzable.

- Ser adquirit a tercers en condicions de mercat. En el cas de les concessions administratives, s'entén que són adquirides en condicions de mercat quan són objecte d'un procediment de concurrència competitiva.

- Figurar en l'actiu de l'empresa.

Si es tracta de contribuents que compleixin les condicions de l'article 101 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats, en el període impositiu en què s'obté el benefici amb càrrec al qual es dota la reserva, la inversió podrà consistir en l'adquisició d'elements usats de l'immobilitzat, sempre que els béns adquirits no s'hagin beneficiat anteriorment del règim previst en aquest article. Si es tracta de sòl, s'han de complir en tot cas les condicions previstes en aquesta lletra.

S'han de determinar reglamentàriament els termes en què s'entengui que es produeix la creació o l'ampliació d'un establiment i la diversificació i la transformació substancial de la seva producció.

B. La creació de llocs de treball relacionada de manera directa amb les inversions previstes en la lletra A que es produeixi dins d'un període de sis mesos comptadors des la data d'entrada en funcionament d'aquesta inversió.

La creació de llocs de treball es determina per l'increment de la plantilla mitjana total del contribuent produït en aquest període respecte de la plantilla mitjana dels 12 mesos anteriors a la data de l'entrada en funcionament de la inversió, sempre que aquest increment es mantingui durant un període de cinc anys, excepte en el cas de contribuents que compleixin les condicions de l'article 101 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats, en el període impositiu en què s'obté el benefici amb càrrec al qual es dota la reserva, els quals han de mantenir aquest increment durant tres anys.

Per al càlcul de la plantilla mitjana total de l'empresa i del seu increment s'han de prendre les persones ocupades, en els termes que disposi la legislació laboral, tenint en compte la jornada contractada en relació amb la jornada completa.

B bis. La creació de llocs de treball efectuada en el període impositiu que no pugui ser considerada com a inversió inicial per no reunir algun dels requisits establerts en la lletra B anterior, amb el límit del 50 per cent de les dotacions a la Reserva efectuades pel contribuent en el període impositiu.

C. L'adquisició d'elements patrimonials de l'immobilitzat material o intangible que no pugui ser considerada com a inversió inicial per no reunir alguna de les condicions establertes en la lletra A anterior, la inversió en elements patrimonials que contribueixin a la millora i la protecció del medi ambient al territori canari, així com les despeses d'investigació i desenvolupament que es determinin reglamentàriament.

La reserva per a inversions a les Canàries no es pot materialitzar en cap cas en la rehabilitació o reforme d'immobles destinats a habitatge vacacional, segons consta regulada aquesta modalitat extrahotelera en el Decret 142/2010, de 4 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de l'activitat turística d'allotjament i es modifica el Decret 10/2001, pel 22 de gener, pel qual es regulen els estàndards turístics i en el Decret 113/2015, de 22 de maig, pel qual s'aprova el reglament dels habitatges de vacances de la comunitat autònoma de les Canàries.

Si es tracta de vehicles de transports de passatgers per via marítima o per carretera, s'han de dedicar exclusivament a serveis públics en l'àmbit de funcions d'interès general que es corresponguin amb les necessitats públiques de les illes Canàries.

Si es tracta de sòl, edificat o no, aquest s'ha d'afectar:

- A la promoció d'habitatges protegits, quan sigui procedent aquesta qualificació d'acord amb el que preveu el Decret 27/2006, de 7 de març, pel qual es regulen les actuacions del Pla d'habitatge de les Canàries, i siguin destinats a l'arrendament encara que un ens, entitat o organisme públic intervingui en la formalització efectiva de l'arrendament i faci una intermediació entre el contribuent i l'arrendatari efectiu.

- A la rehabilitació d'habitatges protegits, d'acord amb el que disposa la Llei 2/2003, de 30 de gener, d'habitatge de Canàries, destinats a l'arrendament a favor de persones inscrites al Registre Públic de Demandants d'Habitatge Protegit de les Canàries, d'acord amb el que disposa l'Ordre de 24 de setembre de 2009, per la qual es regula el règim d'inscripció, funcionament i estructura d'aquest registre.

- Al desenvolupament d'activitats industrials incloses en les divisions 1 a 4 de la secció primera de les tarifes de l'impost sobre activitats econòmiques, aprovades pel Reial decret legislatiu 1175/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aproven les tarifes i la instrucció de l'impost sobre activitats econòmiques.

- A les activitats sociosanitàries, centres residencials de gent gran, geriàtrics i centres de rehabilitació neurològica i física.

- A les zones comercials que siguin objecte d'un procés de rehabilitació.

– A les activitats turístiques regulades en la Llei 7/1995, de 6 d'abril, d'ordenació del turisme de les Canàries, l'adquisició de les quals tingui per objecte la rehabilitació d'un establiment turístic.

Només a l'efecte d'entendre inclòs en l'import de la materialització de la Reserva el valor corresponent al sòl, es consideren obres de rehabilitació les actuacions dirigides a la renovació, ampliació o millora, sempre que reuneixin les condicions necessàries per a ser incorporades a l'immobilitzat material com a valor més gran de l'immoble.

D. La subscripció de:

1r Accions o participacions en el capital emeses per societats com a conseqüència de la seva constitució o ampliació de capital que desenvolupin a l'arxipèlag la seva activitat, sempre que es compleixin els requisits següents:

– Aquestes societats han de fer les inversions previstes en les lletres A, B, B bis i C anteriors en les condicions que regula aquest article, sense perjudici del que estableix el segon paràgraf de l'apartat 1 d'aquest article. Sempre que tant l'entitat subscriptora del capital com la que efectua la inversió compleixin les condicions de l'article 101 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats, en el període impositiu en què s'obté el benefici amb càrrec al qual es dota la reserva, serà possible efectuar les inversions de les esmentades lletres A, B, B bis i C en els termes i les condicions previstos per a aquest tipus de contribuents.

– Aquestes societats han d'efectuar aquestes inversions en el termini de tres anys comptadors des de la data de la meritació de l'impost corresponent a l'exercici en què el contribuent que adquireix les accions o les participacions en el capital hagi dotat la reserva que regula aquest article.

– Els elements patrimonials adquirits així s'han de mantenir en funcionament a les Canàries en els termes que preveu aquest article.

– L'import del valor d'adquisició de les inversions realitzades per la societat participada ha d'assolir, com a mínim, l'import desemborsat de les accions o les participacions adquirides pel contribuent.

– Les inversions realitzades per la societat participada no donaran lloc a l'aplicació de cap altre benefici fiscal, llevat dels previstos en l'article 25 d'aquesta Llei.

A aquest efecte, l'entitat subscriptora del capital ha de comunicar fefaentment a la societat emissora el valor nominal de les accions o participacions adquirides, així com la data en què acaba el termini per a la materialització de la seva inversió. La societat emissora ha de comunicar fefaentment a l'entitat subscriptora del seu capital les inversions efectuades amb càrrec a les seves accions o participacions la subscripció de les quals hagi suposat la materialització de la reserva, així com la seva data. Les inversions realitzades s'entenen finançades amb els fons derivats de les accions o participacions emeses segons l'ordre en què se n'hagi produït el desemborsament efectiu. En el cas de desemborsaments efectuats en la mateixa data, es considera que contribueixen de manera proporcional al finançament de la inversió.

2n Accions o participacions en el capital emeses per entitats de la Zona Especial Canària com a conseqüència de la seva constitució o ampliació de capital, sempre que es compleixi amb els requisits i les condicions establerts al número 1r anterior d'aquesta lletra D i els que preveu el capítol I del títol V d'aquesta Llei. Addicionalment, s'han de reunir les condicions següents:

L'import de l'emissió o ampliació de capital destinada a la materialització de la Reserva no es pot aplicar, en cap cas, al compliment dels requisits d'inversió

mínima de les entitats de la Zona Especial Canària que regula l'article 31 d'aquesta Llei.

La persona o entitat que subscrigui les accions o participacions emeses no pot transmetre ni cedir l'ús a tercers dels elements patrimonials afectes a la seva activitat econòmica existents en l'exercici anterior a la subscripció, en l'esmentat exercici o en els quatre exercicis posteriors, llevat que hagi acabat la seva vida útil i es procedeixi a la seva substitució o que es tracti d'operacions realitzades en el curs normal de la seva activitat econòmica per contribuents que es dediquin, mitjançant una explotació econòmica, a l'arrendament o la cessió a tercers per al seu ús d'elements patrimonials de l'immobilitzat, sempre que no hi hagi vinculació, directa o indirecta, amb els arrendataris o cessionaris d'aquests béns en els termes definits a l'apartat 2 de l'article 18 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats, ni es tracti d'operacions d'arrendament financer. No podrà transmetre'ls ni cedir-ne l'ús en cap cas a l'entitat de la Zona Especial Canària les accions de la qual subscrigui ni a cap altra persona vinculada amb aquesta última en els termes indicats anteriorment.

La persona o entitat que subscrigui les accions o participacions emeses no pot procedir a la reducció de la seva plantilla mitjana total, existent en l'exercici anterior a la subscripció, en els quatre exercicis posteriors. Per al càlcul de la plantilla mitjana total de l'empresa s'han de prendre les persones ocupades, en els termes que disposi la legislació laboral, tenint en compte la jornada contractada en relació amb la jornada completa.

3r Qualsevol instrument financer emès per entitats financeres sempre que els fons captats amb l'objecte de materialitzar la Reserva siguin destinats al finançament a les Canàries de projectes privats o de col·laboració públicoprivada, les inversions dels quals siguin aptes d'acord amb el que regula aquest article, sempre que les emissions estiguin supervisades pel Govern de les Canàries i tinguin un informe vinculant de l'Agència Estatal d'Administració Tributària en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

A aquest efecte, el contribuent que materialitza la Reserva ha de comunicar fefaentment a l'entitat financera l'import d'aquesta i la data en què acaba el termini per a la materialització. Aquesta darrera, alhora, ha de comunicar fefaentment al contribuent les inversions efectuades, així com la seva data. Les inversions realitzades s'entendran finançades segons l'ordre en què se n'hagi produït el desemborsament efectiu. En el cas de desemborsaments efectuats en la mateixa data, es considera que contribueixen de manera proporcional al finançament de la inversió.

Les inversions realitzades no donaran lloc a l'aplicació de cap altre benefici fiscal, llevat dels previstos en l'article 25 d'aquesta Llei.

4t Títols valors de deute públic de la comunitat autònoma de Canàries, de les corporacions locals canàries o de les seves empreses públiques o organismes autònoms, sempre que aquest es destini a finançar inversions en infraestructura i equipament o de millora i protecció del medi ambient al territori canari, o a finançar la promoció d'habitatges protegits destinats a arrendament, o de rehabilitació d'habitatges protegits destinats a l'arrendament a favor de persones inscrites al Registre Públic de Demandants d'Habitatge Protegit de les Canàries, d'acord amb el que disposa l'Ordre de 24 de setembre de 2009, per la qual es regula el règim d'inscripció, funcionament i estructura del Registre esmentat, amb el límit del cinquanta per cent de les dotacions efectuades en cada exercici.

A aquest efecte, el Govern de la Nació aprovarà la quantia i la destinació de les emissions a partir de les propostes que en aquest sentit li formuli, si escau, la comunitat autònoma de Canàries, amb l'informe previ del Comitè d'Inversions Públiques.

5è Títols valors emesos per organismes públics que procedeixin a la construcció o explotació d'infraestructures o equipaments d'interès públic o a la

rehabilitació d'habitatges protegits destinats a l'arrendament a favor de persones inscrites en el Registre Públic de Demandants d'Habitatge Protegit de les Canàries, d'acord amb el que disposa l'Ordre de 24 de setembre de 2009, pel qual es regula el règim d'inscripció, funcionament i estructura d'aquest Registre, per a les administracions públiques a les Canàries, quan el finançament obtingut amb aquesta emissió es destini de manera exclusiva a aquesta construcció o explotació, amb el límit del cinquanta per cent de les dotacions efectuades en cada exercici.

A aquest efecte, el Govern de la Nació aprovarà la quantia i la destinació de les emissions a partir de les propostes que en aquest sentit li formuli, si escau, la comunitat autònoma de Canàries, amb l'informe previ del Comitè d'Inversions Públiques.

6è Títols valors emesos per entitats que procedeixin a la construcció o explotació d'infraestructures o equipaments d'interès públic per a les administracions públiques a les Canàries, una vegada obtinguda la concessió administrativa o el títol administratiu habilitant corresponent, quan el finançament obtingut amb aquesta emissió es destini de manera exclusiva a aquesta construcció o explotació, amb el límit del cinquanta per cent de les dotacions efectuades en cada exercici i en els termes que es contemplin reglamentàriament. L'emissió dels títols valors corresponents està subjecta a l'autorització administrativa prèvia per part de l'Administració competent per a l'atorgament del títol administratiu habilitant corresponent.

A aquest efecte, i quan es tracti d'entitats del sector públic, el Govern de la Nació aprovarà la quantia i la destinació de les emissions a partir de les propostes que en aquest sentit li formuli, si escau, la comunitat autònoma de Canàries, amb l'informe previ del Comitè d'Inversions Públiques.»

Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 5 de l'article 27, que queda redactada de la manera següent:

«d) Les aplicacions informàtiques i els drets de propietat industrial que no siguin mers signes distintius del contribuent o dels seus productes i que s'apliquin exclusivament en processos productius o activitats comercials que es desenvolupin a l'àmbit territorial canari, així com els drets de propietat intel·lectual que siguin objecte de reproducció i distribució exclusivament a l'arxipèlag canari».

Quatre. L'apartat 8 de l'article 27 queda redactat de la manera següent:

«8. Els elements patrimonials en què s'hagi materialitzat la reserva per a inversions a què es refereixen les lletres A i C de l'apartat 4, així com els adquirits en virtut del que disposa la lletra D d'aquest mateix apartat, han de romandre en funcionament a l'empresa de l'adquirent durant cinc anys com a mínim sense ser objecte de transmissió, arrendament o cessió a tercers per utilitzar-los. Quan la permanència sigui inferior a aquest període, aquest requisit no es considerarà incomplet quan es procedeixi a l'adquisició d'un altre element patrimonial que el substitueixi pel seu valor net comptable, amb anterioritat o en el termini de 6 mesos des de la baixa en el balanç, que compleixi els requisits exigits per a l'aplicació de la reducció prevista en aquest article i que romangui en funcionament durant el temps necessari per a completar aquest període. No es pot entendre que aquesta nova adquisició suposi la materialització de les quantitats destinades a la reserva per a inversions a les Canàries, llevat de l'import que excedeixi el valor net comptable de l'element patrimonial que se substitueix i que va tenir la consideració de materialització de la reserva regulada en aquest article. En el cas de l'adquisició de sòl, el termini serà de deu anys.

En els casos de pèrdua de l'element patrimonial, s'han de substituir en els termes que preveu el paràgraf anterior.

Els contribuents que es dediquin a l'activitat econòmica d'arrendament o cessió a tercers per utilitzar elements patrimonials de l'immobilitzat poden gaudir del règim de la reserva per a inversions, sempre que no hi hagi vinculació, directa o indirecta, amb els arrendataris o cessionaris d'aquests béns, en els termes definits en l'article 18, apartat 2, de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats, ni es tracti d'operacions d'arrendament financer. A aquest efecte, s'ha d'entendre que l'arrendament d'immobles es realitza com a activitat econòmica únicament quan concorren les circumstàncies previstes en l'apartat 2 de l'article 27 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. No obstant això, quan es tracti de l'arrendament d'habitatges protegits per part de la societat promotora i intervingui un ens, una entitat o un organisme públic en la formalització i la gestió efectiva de l'arrendament i faci una intermediació entre el contribuent i l'arrendatari efectiu, aquest arrendament tindrà en tot cas la consideració d'activitat econòmica quan el contribuent disposi per a aquesta explotació d'una persona ocupada amb contracte laboral i jornada completa.

A l'efecte del compliment del requisit de materialització de la reserva en béns immobles destinats a arrendament o cessió a tercers per al seu ús, a més de les condicions previstes en el paràgraf anterior, el contribuent ha de tenir la consideració d'empresa turística d'acord amb el que preveu la Llei 7/1995, de 6 d'abril, d'ordenació del turisme de les Canàries, tractar-se de l'arrendament d'habitatges protegits, de l'arrendament. protegides rehabilitades a favor de persones inscrites en el Registre Públic de Demandants d'Habitatge Protegit de Canàries, d'acord amb el que disposa l'Ordre de 24 de setembre de 2009, per la qual es regula el règim d'inscripció, funcionament i estructura d'aquest Registre, o norma que el substitueixi, de béns immobles afectes al desenvolupament d'activitats industrials incloses en les divisions 1 a 4 de la secció primera de les tarifes de l'impost sobre activitats econòmiques, aprovades pel Reial decret legislatiu 1175/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aproven les tarifes i la instrucció de l'impost sobre activitats econòmiques, o de zones comercials situades en àrees l'oferta turística de les quals es trobi en declivi, per precisar d'intervencions integrades de rehabilitació d'àrees urbanes, segons els termes en què es defineix en les Directrius d'Ordenació del Turisme de les Canàries, aprovades per la Llei 19/2003, de 14 d'abril.

Quan es tracti dels valors a què fa referència la lletra D de l'apartat 4, han de romandre en el patrimoni del contribuent durant cinc anys ininterromputs, sense que els drets d'ús o gaudi associats puguin ser objecte de cessió a tercers».

Cinc. S'hi incorpora una nova disposició addicional quinzena, amb el contingut següent:

«Disposició addicional quinzena. *Inversions en elements patrimonials afectes a l'activitat d'arrendament d'habitatge.*

1. Amb efecte per als períodes impositius iniciats des de l'1 de gener de 2025, les reserves per a inversions a les Canàries dotades amb càrrec a beneficis d'exercicis iniciats abans o després de la data esmentada podran ser materialitzades mitjançant inversions en elements patrimonials afectes a l'activitat d'arrendament d'habitatge en els termes previstos en els apartats següents.

En tot cas, s'ha de respectar el termini màxim de materialització de la reserva que preveu l'apartat 4 de l'article 27 d'aquesta Llei.

2. A l'efecte del que preveu aquesta disposició i els apartats 2, 4, 5 i 8 de l'article 27 d'aquesta Llei, tindrà en tot cas la consideració d'activitat econòmica d'arrendament d'habitatge aquella explotació per al desenvolupament de la qual es disposi d'una persona ocupada amb contracte laboral i a jornada completa.

Això no obstant, en l'aplicació d'aquesta disposició addicional no és exigible el que estableix el paràgraf quart de l'apartat 8 de l'article 27 d'aquesta Llei.

3. Quan es tracti d'alguna de les actuacions enumerades en la lletra A de l'apartat 4 de l'article 27 d'aquesta Llei per a la consideració de l'existència d'inversions inicials, les quantitats destinades a la reserva per a inversions a les Canàries podran materialitzar-se en béns immobles situats a les Canàries, sempre que es destinin de manera nova a l'arrendament d'habitatge, amb opció de compra o sense, i no hi hagi cap vinculació directa o indirecta amb l'arrendatari en els termes definits en l'apartat 2 de l'article 18 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats.

A aquest efecte, s'ha d'entendre per habitatge l'edifici o part d'aquest, de caràcter privatiu, destinat a residència i habitació de les persones, quan sigui utilitzat amb aquesta finalitat de manera efectiva, continuada i estable per l'arrendatari i en constitueixi el domicili habitual. No tenen la consideració d'arrendament d'habitatge els exclosos per l'article 5 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

S'entén que l'arrendament d'habitatge té lloc de manera nova quan l'immoble adquirit no ha estat cedit mitjançant aquest règim dins de l'any anterior a la data d'adquisició.

Sense perjudici del compliment de la resta de condicions previstes en aquesta disposició i en l'article 27 d'aquesta Llei, és requisit indispensable per a la materialització adequada de la reserva que l'habitatge estigui arrendat efectivament dins del termini dels 6 mesos posteriors a la data de l'adquisició o de la posada en condicions d'habitabilitat. En cas que l'habitatge hagi estat posat en condicions d'habitabilitat amb posterioritat a l'adquisició de l'immoble, la data d'aquesta situació urbanística s'haurà d'acreditar mitjançant l'aportació dels documents administratius que en justifiquin la primera ocupació, d'acord amb el que preveu la legislació vigent en matèria d'ordenació i qualitat de l'edificació.

S'entén que l'habitatge es troba arrendat efectivament a partir de la data que consta al contracte d'arrendament. A l'efecte d'acreditar aquesta data, cal aportar el document justificatiu del cobrament efectiu de les quantitats que siguin exigibles per l'arrendador a la subscripció de contracte i, en qualsevol cas, les que corresponguin en pagament de les dues primeres mensualitats.

Si es tracta de contribuents que no compleixin les condicions de l'article 101 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats, en el període impositiu en què s'obté el benefici amb càrrec al qual es dota la reserva, la reserva només es pot materialitzar mitjançant inversió en immobles usats destinats a arrendament de l'habitatge quan no s'hagin beneficiat anteriorment del règim previst en aquesta disposició, del règim previst en aquesta disposició, del règim general regulat en l'article 27 d'aquesta Llei, sempre que es correspongui amb dotacions que s'hagin realitzat amb càrrec a beneficis obtinguts en períodes impositius iniciats a partir de l'1 de gener del 2021, ni del règim de deducció per inversions a les Canàries.

4. En els termes regulats en aquesta disposició, i en consonància amb el que estableix la lletra C de l'apartat 4 de l'article 27 d'aquesta Llei, es podrà materialitzar la reserva mitjançant la realització de les inversions assenyalades a l'apartat anterior d'aquesta disposició en aquells casos en què no puguin ser considerades inversions inicials per no haver-se efectuat com a conseqüència de la creació o l'ampliació d'un establiment o la diversificació o transformació substancial de la producció, sempre que els actius s'afectin al desenvolupament de l'activitat d'arrendament d'habitatge definida en aquesta disposició.

5. S'admetrà la materialització de la reserva mitjançant la realització d'inversions en creació d'ocupació relacionada de forma directa amb les inversions que preveu aquesta disposició, sempre que es compleixin les condicions establertes en les lletres B o B bis de l'apartat 4 de l'article 27 d'aquesta Llei.

6. Així mateix, la reserva es podrà materialitzar mitjançant la subscripció d'accions o participacions en el capital emeses per societats com a conseqüència de la seva constitució o ampliació de capital que desenvolupin a l'arxipèlag la seva activitat quan aquestes entitats facin inversions afectes al desenvolupament de l'arrendament d'habitatge en els termes previstos en aquesta disposició i en la lletra D 1r de l'apartat 4 de l'article 27 d'aquesta Llei.

7. A l'efecte de determinar l'import de materialització, cal atènyer-se al que disposa l'apartat 6 de l'article 27 d'aquesta Llei.

8. El còmput del termini de permanència en funcionament de la inversió a què fa referència l'apartat 8 de l'article 27 d'aquesta Llei es comença a computar a l'inici de l'arrendament efectiu. Això no obstant, no s'ha d'entendre interrompuda la cessió quan es procedeixi a un arrendament nou d'un mateix habitatge en el termini de sis mesos des de la desocupació. En aquest cas, el termini de manteniment de la inversió afecta activitat econòmica s'ampliarà per un període equivalent a aquell durant el qual l'immoble hagi estat desocupat.

9. Els contribuents de l'impost sobre la renda de les persones físiques que determinin els seus rendiments nets mitjançant el mètode d'estimació directa podran gaudir del règim de la reserva per a inversions a les Canàries, d'acord amb el que preveu aquesta disposició i l'article 27 d'aquesta Llei.

10. L'incompliment del termini de sis mesos per a l'inici efectiu de l'arrendament d'habitatge tindrà les conseqüències a què fa referència l'apartat 16 de l'article 27 d'aquesta Llei.

11. En tot allò no regulat expressament en aquesta disposició, caldrà atènyer-se al que estableix l'article 27 d'aquesta Llei. En particular, hi serà aplicable el règim d'incompatibilitats previst a l'apartat 12 d'aquest article per als mateixos béns i despeses objecte d'inversió».

Disposició final única. *Modificació de la Llei 43/2010, del 30 de desembre, del servei postal universal, dels drets dels usuaris i del mercat postal.*

U. El paràgraf primer de la disposició addicional primera queda redactat així:

«Disposició addicional primera. *Operador designat per l'Estat per prestar el servei postal universal.*

La Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, Sociedad Anónima té la condició d'operador designat per l'Estat per prestar el servei postal universal per un període de 20 anys a partir de l'entrada en vigor de la present Llei, i en virtut d'aquesta queda subjecta a les obligacions de servei públic consistents en la prestació dels serveis que recull el títol III, que ha de complir d'acord amb els principis, requisits i condicions que estableixen aquesta Llei i el pla a què es refereix l'article 22.»

Dos. Les disposicions addicionals vuitena, novena i desena passen a ser la novena, desena i onzena respectivament, i s'hi introdueix una nova disposició addicional vuitena amb la redacció següent:

«Disposició addicional vuitena. *Serveis d'interès econòmic general prestats per la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E.*

U. Serveis d'interès econòmic general prestats com a operador designat per l'Estat.

1. Per coadjuvar a la cohesió territorial, econòmica i social, a la sostenibilitat i al benestar públic, s'estableix que la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E., per la seva implantació en el territori i pels mitjans personals i materials dels quals disposa, és l'instrument idoni de l'Estat per prestar els serveis d'interès

econòmic general que se li assignin A aquest efecte, en virtut d'aquesta disposició, se li assignen els següents:

- a) Les comunicacions postals, mitjançant la posada a disposició de la xarxa d'oficines i de la resta de punts d'accés en l'àmbit rural.
- b) L'accessibilitat a serveis financers bàsics. Aquest servei es presta en règim de lliure competència.
- c) L'accés universal a l'Administració pública.
- d) La posada a disposició de l'Estat d'un conjunt de mitjans personals i materials que en reforcin els mecanismes de resiliència davant de requeriments de seguretat o emergència.

2. A l'efecte d'aquesta Llei, l'accés universal a l'Administració pública garanteix almenys el següent:

- a) L'acceptació en format paper de les sol·licituds administratives presentades pels ciutadans i les empreses, així com la seva posterior transmissió a l'organisme corresponent
- b) El lliurament als ciutadans dels documents expedits per les administracions públiques amb fins administratius o de seguretat pública.
- c) La gestió del pagament de tributs i multes.
- d) La gestió del pagament als beneficiaris de subvencions i ajuts públics.
- e) Els serveis d'acreditació d'identitat digital.
- f) Quan ho prevegi la normativa aplicable, la gestió dels procediments promoguts pels ciutadans i les empreses relatius a les competències de ministeris i organismes públics que en depenguin, així com la prestació de serveis associats.

3. Un contracte-programa plurianual ha de concretar les prestacions i establir les condicions, addicionals a les del pla per a la prestació del servei postal universal, que justifiquen l'abonament de la compensació per aquests.

A aquests efectes, es pot establir un mecanisme de pagaments a compte com a bestreta per fer front als costos anuals incorreguts derivats del SIEG. L'import d'aquest cobrament a compte s'ha de fixar anualment a la Llei de pressupostos generals de l'Estat i s'ha de liquidar posteriorment, després de les comprovacions. Si, eventualment, l'import de la bestreta excedeix al de la liquidació, s'ha d'establir el mecanisme de devolució.

4. El primer contracte-programa s'ha de subscriure el mes següent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició. El contracte-programa pot preveure que els serveis d'interès econòmic general els prestin les filials de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E.

5. La signatura del contracte-programa en nom de l'Estat correspon al Ministeri d'Hisenda i els ministeris competents en la matèria de cada un dels serveis d'interès econòmic. Abans de la signatura es poden fer bestretes a compte.

6. La Intervenció General de l'Administració de l'Estat és la competent per elaborar anualment un informe sobre la proposta de compensació, que es calcula aplicant el mètode del cost evitat net.

7. S'ha de dur una comptabilitat analítica i separació de comptes respecte d'aquests serveis d'interès econòmic general.

8. No és aplicable al personal de la Societat Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E. el que disposa l'apartat 2 de l'article 9 del text refós de la Llei de l'estatut bàsic de l'empleat públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 5/2015, de 30 d'octubre, quan se li assignin la prestació de serveis d'interès econòmic general desenvolupat en aquesta disposició.

Dos. Servei postal universal.

1. Com a conseqüència de l'assignació de serveis d'interès econòmic general realitzada a l'apartat U, per als exercicis següents a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, el pla de prestació del servei postal universal aprovat per l'Acord del Consell de Ministres d'1 de juny de 2021 s'ha d'aplicar en aquestes condicions

a) El càlcul del cost net del servei postal universal es limita a l'àmbit de distribució urbana. Per això, per calcular els costos de distribució de l'escenari base s'han de deixar de computar els costos corresponents a les seccions de repartiment rural.

b) Per calcular l'escenari de base ajustat per descomptes s'ha de considerar com a cost unitari de referència el cost mitjà incremental a llarg termini (LRAIC), de conformitat amb la norma reguladora de la comptabilitat analítica de l'operador designat.

c) Per calcular el cost incremental per la contractació de personal específic per al repartiment de paqueteria s'han de computar les necessitats de repartiment de la paqueteria amb terminis de lliurament inferiors a tres dies, que és l'afectada per un hipotètic escenari contrafactual de repartiment de tres dies per setmana.

d) En la fase de selecció d'oficines deficitàries, per al càlcul del cost evitat net d'aquestes oficines s'ha de simplificar l'aplicació dels criteris de circularització. Si de l'anàlisi de rendibilitat de la xarxa d'oficines resulta necessari tancar dues oficines pròximes, es considera que roman oberta la que genera més ingressos.

e) El valor net comptable de les oficines tancades en l'escenari contrafactual, utilitzat com a base de càlcul per a l'obtenció del benefici raonable, s'ha d'actualitzar de conformitat amb la selecció d'oficines que resulti d'aplicar el model de compensació que estableix la lletra d) anterior.

f) Es consideren com a estalvis de costos en el contrafactual els costos de les activitats d'admissió, classificació, transport i gestió imputables als enviaments perduts en el contrafactual com a conseqüència de la reacció en la demanda.

g) Per calcular el percentatge d'absentisme s'utilitza la ràtio mitjana dels anys 2021 a 2024.

h) Per calcular el cost mitjà ponderat de capital de Correos (WACC) s'utilitza la mitjana dels anys 2021 a 2024.

Les condicions anteriors s'han d'entendre sense perjudici que el Govern pugui aprovar un nou pla de prestació del servei postal universal que, si s'escau, les modifiqui o les deixi sense efecte.

Es faculta el Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible per dictar les disposicions i les instruccions necessàries per desplegar o aplicar aquestes condicions.»

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin i facin complir aquesta Llei.

Palma, 28 de juliol de 2025.

FELIPE R.

El president del Govern,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN