

CRÓNICA DE LA RIC 2025

SALVADOR MIRANDA CALDERÍN

Director de la Cátedra de Régimen Económico y Fiscal de Canarias de la ULPGC

INTRODUCCIÓN

Durante 2025 han sido dos los libros publicados sobre la RIC y los incentivos fiscales del REF. El primero, el *Manual de la reserva para inversiones en Canarias y Baleares 2014-2027. Tomo I La dotación*, con más de 1.100 páginas, cuyo autor es quien suscribe; y el segundo, el *Memento práctico del Régimen Económico y Fiscal de Canarias. La imposición directa*, redactado por varios inspectores de Hacienda y el presidente de la ZEC. Ambas obras comparten el objetivo de difundir y aclarar los incentivos fiscales del REF. El nuevo *Manual de la RIC* reemplaza el editado en 2012 en la primera fase del incentivo, la dotación; mientras que la segunda y tercera fase, la materialización y el mantenimiento, serán analizadas con detalle en el Tomo II, que ya he finalizado y verá la luz en mayo de 2026. Incorporará la normativa, sentencias, resoluciones y consultas vinculantes publicadas hasta el 31 de diciembre de 2025 más la opinión del autor y unas prácticas fichas-resumen en cada capítulo. He de referirme al complejo momento que atraviesa el sistema de financiación de las comunidades autónomas en España. En 2018, los canarios conseguimos incluir en el Estatuto de Autonomía la especificidad de que los recursos del REF no computen en ese complejo sistema de financiación. Ahora, el difícil equilibrio peligra por los pactos unilaterales del Gobierno con partidos políticos diferentes, sin que sepamos si va a continuar o no el hito logrado en 2018. Para que el lector tenga una idea clara de lo que escribo, el ahorro que obtienen las empresas canarias por los diferentes incentivos fiscales del REF es mera calderilla respecto al efecto negativo que puede suponer para Canarias el hecho de que los recursos REF computen en el sistema de financiación de las comunidades autónomas. Mi apoyo a los esfuerzos que está realizando el Gobierno de Canarias y las patronales empresariales para dejar las cosas, al menos, como están.

En esta Crónica analizo tres grandes materias. La primera la dedico a la evolución legislativa de la norma RIC, centrada en dos apartados sobre la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y la Ley 6/2025, de 28 de julio. La segunda, al Informe de la

Comisión del Parlamento de Canarias sobre la reforma del REF publicado en 2025. Y la tercera, la más extensa, a la evolución en la interpretación de la RIC durante 2025, dividida en 19 apartados.

PRIMERO. LA EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DE LA NORMA QUE REGULA LA RIC

En el aspecto normativo señalo dos hitos en esta crónica: la Ley de la tributación mínima y el impuesto complementario, Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y la Ley 6/2025, de 28 de julio. Ambas, en los aspectos relacionados con la RIC.

La Ley 7/2024, de 20 de diciembre

Esta Ley aprobó la tributación mínima del 15% para grupos empresariales que facturen más de 750 millones anuales, y que por tanto afecta a las dotaciones RIC. Modificó, además, varios puntos que han de tenerse en cuenta para el cierre fiscal del ejercicio 2025. Comento brevemente los diferentes cambios en cuatro puntos principales:

- La tributación mínima

Era imparable la evolución de la tributación mínima para las empresas que facturasen más de 20 millones de euros anuales y para los grupos empresariales con ingresos superiores a 750 millones de euros. Para las primeras era ya una realidad contemplada en el art. 30 bis de la LIS desde 2022; y para las segundas, desde la entrada en vigor el 1 de enero de 2024 de la Ley 7/2024. Las empresas con una facturación superior a 20 millones quedaron en Canarias fuera de la tributación mínima si dotaban RIC, al prever el texto legal del IS que se calcule la tributación mínima sobre la base imponible que resulta de disminuir del beneficio contable la dotación RIC. Son, por tanto, los grupos de empresas y las empresas miembros de los grupos que facturen más de 750 millones anuales los afectados por la tributación mínima desde 2024. Podrán dotar RIC, pero con el control previo de que con su aplicación la fiscalidad no resulte inferior al 15%, en cuyo caso, deberán optar antes del cierre del ejercicio por prescindir de la dotación total o parcial de la RIC o liquidar el Impuesto Complementario por la diferencia hasta el 15% en la tributación.

- **Los cambios en la materialización RIC en VPO**

La Ley 7/2024 introdujo un cambio normativo en la Ley 19/1994 del REF a finales de 2024 para promover el arrendamiento de viviendas en Canarias. La imperiosa necesidad de viviendas después de años y años de falta de promoción pública y de múltiples pegas y dilaciones por la Administración estatal y local para ejecutar proyectos inmobiliarios privados en el archipiélago obliga a incrementar la oferta con todos los medios disponibles, y uno de ellos es el REF. Intentó el Gobierno de Canarias con un pacto con el PSOE sacar adelante en diciembre de 2024 una enmienda (la número 46) al proyecto de ley del Impuesto complementario, pero sin éxito. Lo intentó de nuevo en el Senado, sin que tampoco saliera adelante, y hubo que esperar hasta la Ley 6/2025, para que la reforma necesaria en la materialización en viviendas destinadas al arrendamiento fuese realidad. La disposición adicional cuarta de la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, aprobó un segundo párrafo en los artículos 27.4.A y 27.4.C de la Ley 19/1994 que permite la materialización en suelo destinado a la rehabilitación de viviendas protegidas. La modificación en la RIC contempla, además, la adecuación del cuarto párrafo del art.27.8 para que sea posible no solo el arrendamiento de VPO por la sociedad promotora, sino también por otros empresarios las VPO rehabilitadas en favor de personas inscritas en el registro público de demandantes de estas viviendas. La vigencia de las tres modificaciones es a partir de 1 de enero de 2025.

- **El incremento en los porcentajes de la reserva de capitalización en 2025**

La Ley 7/2024 amplió para 2025 el porcentaje de la dotación a la reserva de capitalización (R.C.) del 15 al 20% del incremento de los fondos propios y el límite del 10 al 20% de la base imponible que resulte después de disminuir la dotación RIC. Es una cuestión relevante a la hora de calcular la imposición sobre el beneficio de 2025.

Los porcentajes y límites señalados se elevan cuando se incrementa, aunque sea ligeramente, la plantilla media. Puede alcanzar el 23, 26,5 y 30% del aumento de los fondos propios. El límite se eleva del 20 al 25% en las entidades con un volumen de negocios inferior a un millón de euros. Los años en que la R.C. ha de permanecer en los balances disminuye de 5 a 3 años.

- **Los nuevos tipos del Impuesto sobre Sociedades en 2025**

La Ley 7/2024 modificó los tipos del IS a partir de 1 de enero de 2025, estableciendo una periodificación a la baja durante los próximos años. Para 2025, el tipo general continúa al 25%, que en el caso de pymes se reduce al 24% (para 2026, 2027 y 2028, el 23, 22 y 21%, respectivamente). Las entidades cuya facturación no supere el millón de euros en 2024 pasan a tributar al 21% en los primeros 50.000 € de base imponible y el 22% en el exceso (para 2026, el 19 y 21% para cada tramo de la BI). Los tipos reducidos no se aplican a las entidades patrimoniales, sino a las que realizan actividad económica.

1.2. La Ley 6/2025, de 28 de julio

El segundo hito legislativo en 2025 es una norma que afecta a la dotación RIC, la Ley 6/2025, de 28 de julio, que depara una sutileza difícil de apreciar a simple vista, pero con importante repercusión en la dotación RIC. Me refiero a la **dotación con el rendimiento de actividades económicas de arrendamiento de inmuebles**. El cambio se arbitra en uno de los párrafos del art. 27.8, en concreto, el que se refiere a los supuestos cualificados en el arrendamiento de inmuebles, que antes afectaban al régimen general de la reserva y ahora se circunscriben a la fase de materialización. De modo que a partir de 1 de enero de 2025 (ya veremos si se aplica con efecto retroactivo si se considera una aclaración legal) se puede dotar RIC —al igual que ocurría hasta el 31 de diciembre de 2006— con el rendimiento neto generado en la actividad de arrendamiento de inmuebles, siempre que se considere una actividad económica. Un ensanchamiento notable de las opciones de dotación, que se vieron restringidas solo a los denominados supuestos cualificados por la interpretación administrativa ratificada por los Tribunales de Justicia.

SEGUNDO. EL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ESTUDIO DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

Después de las publicaciones y los hitos normativos, señalo otro aspecto destacable: **las recomendaciones en materia RIC del Dictamen de la Comisión de Estudio del Parlamento de Canarias**, creada en el otoño de 2024 y que terminó sus trabajos en 2025. Comento brevemente en qué consisten estas recomendaciones.

Otra de las novedades en 2025 ha sido la publicación de las conclusiones del Informe del Parlamento de Canarias sobre la posible reforma del REF, plasmadas en el "Dictamen de la Comisión de Estudio del Parlamento de Canarias sobre la revisión del REF" publicado el 16 de diciembre de 2025 (Boletín Oficial del Parlamento de Canarias, n.º 413). Destaco las recomendaciones finales sobre los incentivos existentes, si bien centrándome en la RIC.

1º. Materialización en empleo. Manifiesta la Comisión su voluntad de que se clarifiquen y flexibilicen los requisitos sobre la materialización RIC en empleo en general y en sectores específicos que diversifiquen la actividad económica; y que se incremente el límite en la creación de empleo no vinculado a una inversión inicial. Recuerdo que en la modalidad de empleo ligado a una inversión inicial se puede materializar hasta el 100% de la dotación, mientras que si no hay inversión inicial se reduce al 50%.

2º. Inversiones anticipadas. Clarificar el tratamiento formal de las inversiones anticipadas, de forma que la normativa RIC diferencie entre requisitos sustanciales y meramente formales. Debe prevalecer la validez de las inversiones no comunicadas formalmente si no hay perjuicio para la Administración. Añado que es precisamente la delimitación del quebranto que puede ocasionar a la Administración tributaria la no comunicación de la inversión anticipada la clave en esta materia después de la STS de mayo de 2021.

3º. Incumplimiento parcial del requisito de mantenimiento de la inversión. Es razonable la recomendación de la Comisión de que el incumplimiento parcial del plazo de mantenimiento de las inversiones (cinco años o diez años si se ha afectado suelo) no suponga la pérdida total del incentivo de la RIC, sino la pérdida proporcional al tiempo incumplido. De esta forma, si se mantiene un activo en funcionamiento durante cuatro de los cinco años de mantenimiento, se incumpliría la dotación en 4/5 partes y no en el 100%. Lo propone la Comisión para los casos de jubilación, incapacidad sobrevenida o sucesión, pero no con carácter limitativo, por lo que se racionalizaría bastante, de conseguirse, la regularización RIC.

4º. La persona empleada y la carga de trabajo en la materialización en viviendas de alquiler libre. Respecto a la Disposición adicional 15ª de la Ley 19/1994, creada por la Ley 6/2025 en la nueva opción de materializar en viviendas destinadas al arrendamiento, propone la Comisión aclarar dos puntos: (i) si el

requisito de persona empleada "en todo caso" es compatible con la externalización de la gestión que la jurisprudencia admite para carteras inmobiliarias relevantes; y (ii) si continúa siendo necesario acreditar la carga de trabajo suficiente para el empleado o sí, a la luz de la frase "en todo caso" que luce en la nueva normativa, la exigencia pasa de presunción *iuris tantum* a *iuris et de iure*. Coincido en que la precisión es clave para alinear el nuevo régimen con la práctica empresarial y dar seguridad a la novedosa vía de materialización.

5º. La adquisición de vivienda usada para destinarla al arrendamiento.

La D.A. 15ª de la Ley 19/1994, creada por la Ley 6/2025, indica la opción de materializar la RIC en viviendas usadas destinadas al arrendamiento por las grandes empresas, flexibilizando los requisitos que se aplican en general a los activos usados, pero se olvida de las pymes. Aclaración que aportaría seguridad jurídica al objetivo de incrementar la oferta de viviendas en alquiler. En mi opinión se trata de un simple error del legislador en la redacción del apartado, puesto que no puede darse un peor trato a las pymes que a las grandes empresas. Estas se benefician de que los inmuebles no hayan estado afectos a la RIC de 2021 y años siguientes, mientras que a las pymes se les obliga por el régimen general a que los inmuebles no se hubieran afectado a la RIC de 2007 y años siguientes.

6º. La participación de los comuneros en las comunidades de bienes que desarrollan actividades económicas. Recomienda aclarar la dotación y materialización RIC en comunidades de bienes con actividad económica, modificando la Ley 19/1994 para permitir que los comuneros de comunidades de bienes dedicadas a explotación económica (turística, comercial, etc.) puedan aplicar RIC, aunque no participen directamente en la gestión de la comunidad. La STS de 26 febrero de 2024, añadido, sienta jurisprudencia en la materia, pero no aporta la claridad suficiente.

7º. Supresión de las limitaciones a los sectores de la construcción naval, fibras sintéticas e industria del automóvil. Las limitaciones en estos sectores han quedado relegadas a la disposición adicional undécima de la Ley 19/1994, sin que sean necesarias en la actualidad. Serviría para suprimir las restricciones a los sectores de la construcción naval, fibras sintéticas e industria del automóvil, que ya no se encuentran excluidos del ámbito de aplicación de las ayudas regionales.

Aprovecho la ocasión para felicitar a los miembros de la Comisión parlamentaria por el esfuerzo realizado durante poco más de un año en oír y analizar la opinión de los diferentes expertos que pasaron por su sede, y al relator por la redacción final. Fue un honor comparecer y colaborar con la Comisión.

TERCERO. LA EVOLUCIÓN DE LA INTERPRETACIÓN EN LA RIC

Como en la gran mayoría de las Crónicas de la RIC, analizo en esta tercera parte las principales novedades que experimenta el criterio en la aplicación del incentivo después de la publicación de la Crónica de la RIC 2024. Los dos primeros apartados se refieren a la dotación y los siguientes a la materialización y mantenimiento de las inversiones afectas.

1. La modificación operada a través de la Ley 6/2025 da un giro de 180 grados en la posibilidad de dotar RIC con los rendimientos de la actividad de arrendamiento de inmuebles a partir de 1 de enero de 2025

Dados los pronunciamientos administrativos, y alguno judicial, sobre que los aspectos aplicables a la fase de materialización eran trasladables a la dotación a partir de 2007, ha sido el propio legislador el que a través de la Ley 6/2025 dio un vuelco de 180 grados en esta materia, pues introdujo en el art. 27.8 de la Ley 19/1994 una sutil modificación, de forma que los requisitos que se exigen a los supuestos cualificados del arrendamiento de inmuebles solo afectan a la fase de materialización de la RIC y no a la fase de dotación. La expresión anterior del art. 27.8 (vigente desde el 1 de enero de 2007) al régimen general del incentivo: *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*** (tercer párrafo), cambió sustancialmente en 2025 con la introducción en el cuarto párrafo del alcance al requisito restringido a la materialización: **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, ...**

De modo que, a partir de 1 de enero de 2025, la vinculación del arrendatario y el arrendamiento financiero afectan, como siempre, a las tres fases de la RIC:

dotación, materialización y mantenimiento; pero no los supuestos cualificados en el arrendamiento de inmuebles, que por deseo expreso del legislador se circunscriben en exclusiva a la fase de materialización. Cuestión positivamente resuelta a partir de 2025 conforme a lo que pensaba desde 2007, pero que queda pendiente que el TS sienta jurisprudencia respecto al periodo 2007-2024. Podría suceder que se interprete que la modificación normativa es una aclaración legal, aunque la veo más como una innovación, de forma que sea aplicable a partir de 1 de enero de 2025.

Hasta el 31 de diciembre de 2006 podía dotarse RIC con el beneficio generado por la actividad de arrendamiento de inmuebles, siempre que fuese una actividad económica. A partir de 1 de enero de 2007 y hasta el 31 de diciembre de 2024 no fue posible —pendiente de que el TS sienta jurisprudencia al respecto— dotar RIC fuera de los supuestos cualificados de arrendamiento de inmuebles. Y a partir de 1 de enero de 2025 vuelve a ser válida la dotación con los beneficios de la actividad de arrendamiento de inmuebles ejercida como actividad económica, pero ya fuera de los supuestos cualificados de arrendamiento previstos en el art. 27.8.

2. Los supuestos cualificados en el arrendamiento de inmuebles son los únicos, hasta el 31 de diciembre de 2024, susceptibles de la dotación

El criterio administrativo hasta 2025 es que los requisitos cualificados exigidos a la materialización RIC en inmuebles para arrendar afectan a la dotación, coincidiendo con el plasmado en una DGT CV de 2013. No solo se trata del arrendamiento entre personas vinculadas, sino que las demás especificaciones que exige el art. 27.8 se trasladan, con el criterio administrativo, a la fase de la dotación RIC. El fundamento exige replantearse por prudencia la exclusión del beneficio generado en la actividad de arrendamiento de inmuebles que, a pesar de desarrollarse como actividad económica, queda al margen de los únicos supuestos específicos y cualificados que contempla la normativa para la materialización: actividades turísticas, viviendas de VPO, viviendas libres para arrendar a partir de la Ley 6/2025, alquileres a empresarios que van a desarrollar actividad industrial en los inmuebles y zonas comerciales en áreas en declive turístico por necesitar de su rehabilitación. Fuera de esas actividades, el beneficio que genera el arrendamiento de inmuebles, a pesar de considerarse como actividad económica, es excluido de la dotación hasta 2025 si se comprueba el incentivo. Dentro del restringido criterio administrativo podrían quedar, además, los beneficios generados en la explotación

de viviendas vacacionales que se realice como actividad económica, aunque hasta 2018 se admitía la materialización en ellas.

La cuestión básica hasta el 31 de diciembre de 2024 era si el rendimiento generado por el arrendamiento de inmuebles se realizaba o no en el seno de una actividad económica, que no era suficiente para la Administración tributaria, por lo que habrá que esperar a que la mutación de los requisitos de la fase de materialización a la dotación llegue algún día al TS y sienta doctrina al respecto.

3. El IGIC no deducible en la materialización RIC

La **RTEARC de 30 de septiembre de 2024, Sala de Las Palmas, reclamación 35-01314-2023**, matiza que el IGIC no deducible no sirve como materialización RIC. Reconoce que no existe jurisprudencia en la materia que determine que la posibilidad o no de compensar el IGIC repercutido con el soportado sea el elemento decisivo para la inclusión o no del impuesto indirecto como materialización válida de la RIC. Por tanto, no solo hay que excluir del importe de la materialización el IGIC soportado en la adquisición de elementos afectos y que se deduce del repercutido, sino además el IGIC soportado que no puede deducirse y que se incorpora como mayor coste del elemento (el ejemplo más claro es la adquisición de un activo por un comerciante minorista). No parece un asunto muy lógico, pero el legislador no distingue en la normativa RIC entre IGIC soportado deducible y el que no puede ser deducido, por lo que hasta que no se pronuncien los Tribunales de Justicia, lo más prudente es excluir ambas modalidades del IGIC del importe de la materialización.

4. El valor de mercado de la inversión afecta a la RIC

Numerosas han sido las controversias que han surgido entre el coste de la inversión declarado por el contribuyente y el valor de mercado acreditado por la Administración tributaria. En la mayoría de los casos, las regularizaciones efectuadas por la Inspección al disminuir el valor de la materialización efectuada han sido ratificadas por los Tribunales de Justicia. Como botón de muestra señalo la **SAN de 16 de enero de 2025, Sección 2, recurso 827/2019**, en la que se abordan varias cuestiones, una de ellas la regularización efectuada a una dotación RIC por falta de materialización al disminuir la Inspección el coste de adquisición declarado al valor

de mercado. En concreto, las dotaciones RIC de 2005 y 2006 a las que se afectó un inmueble adquirido por 1.800.000 €, que la Inspección valoró en tan solo 576.000 €.

5. El esfuerzo inversor en la materialización de activos adquiridos a empresas vinculadas

La **RTEARC de 28 de junio de 2024, Sala de SCT, procedimiento 38-00726-2021**, aborda la materialización en una nave industrial que se construye por una empresa y se vende a otra del mismo grupo (empresa vinculada). A su vez, la que la construyó y la vendió adquiere el sótano al comprador para materializar RIC. La Inspección tributaria rechaza que el coste de materialización sea el precio de la compraventa y solo admite la parte proporcional del coste de construcción del sótano, por lo que regulariza la dotación en el ejercicio 2008. Como se observa, confluyen aspectos muy relacionados con una SAN de 2021, pero como sucedió en el pasado, la resolución es contraria a las pretensiones del contribuyente. La Inspección indica en el acta varios aspectos que son de interés:

- Que la regularización efectuada no se apoya en la existencia de una operación entre partes vinculadas ni en la valoración de la misma ni si se está aplicando una norma antielusión de la LGT. Lo que comprueba es la materialización en 2008 de parte de la RIC dotada con cargo al beneficio obtenido en 2004 que se instrumentó a través de la adquisición del nivel -1 de una nave industrial.
- Que las dos entidades que intervienen en la operación pertenecen al mismo grupo familiar y que constituyen una unidad económica, desarrollando como actividades coincidentes la construcción inmobiliaria y el arrendamiento de inmuebles. La reclamante construye una nave industrial para la otra sociedad y, a continuación, tras su venta, le compra a esa sociedad el nivel -1 para destinarlo al alquiler, materializando la RIC por el precio de la compraventa y no por el coste incurrido dentro del plazo de materialización.
- Que, en las circunstancias descritas, solo puede considerarse inversión apta para materializar RIC el coste incurrido dentro del plazo de materialización desde la perspectiva del grupo o unidad económica, pues es esta la única inversión real con potencialidad para generar progreso económico y social en Canarias.

- Que el TEAC, en resolución de recursos de alzada interpuestos por el director del DIFT y por el interesado (00-02502-2017 y 00-04307- 2017, de fecha 24/09/2020) ha sentado que, en los meros desplazamientos patrimoniales dentro de los grupos mercantiles, donde no concorra verdadero esfuerzo inversor, no existe materialización válida de la RIC en lo que no corresponda al coste asumido desde la perspectiva del grupo.

La primera conclusión a la que llega el TEARC es que, en el contexto de un conjunto de empresas bajo el control de personas unidas por vínculos de parentesco, la adquisición del nivel -1 de la edificación industrial comercial únicamente supone esfuerzo inversor en la parte que corresponde al coste incurrido dentro del plazo de materialización de la RIC 2004. Con ello se comprende que decaen las alegaciones formuladas en orden a la aplicación (inaplicación, en opinión del interesado) de las normas de valoración de las operaciones entre partes vinculadas y de las normas de valoración del artículo 57 de la LGT, deviniendo estéril la tasación aportada para acreditar que la compraventa se efectuó a valor de mercado. No estamos en este caso ante la necesidad de determinar cuál es el valor de mercado de la operación de compraventa de la nave -1, sino tan solo en determinar cuál es la inversión válida para un incentivo fiscal.

Y la segunda, que se considera inexistente el necesario esfuerzo inversor que debe concurrir en relación a la inversión con la que se pretende materializar la RIC, determinando ante la ausencia de este que la inversión apta para la pretendida materialización sea solo la cuantía relativa al coste incurrido de construcción de la nave dentro del periodo de materialización. En consecuencia, desestima la reclamación del contribuyente.

La resolución TEARC no respeta el criterio de una SAN de 2021, sino que da un apretón de tuerca más al contribuyente y determina el importe válido de la materialización sin referencia al valor de mercado (como lo hizo la SAN de 2021) sino al esfuerzo inversor realizado por el grupo de empresas durante el plazo de materialización. Solo acepta el coste de adquisición que tuvo el grupo empresarial cuando adquirió de un tercero el activo o el coste que en su momento tuvo la construcción del inmueble, esto es, el esfuerzo inversor del grupo.

Entiendo que el TEAC mantendrá igual criterio que la Inspección y el TEARC, por lo que habrá que esperar a la demanda de algún contribuyente ante a la AN.

¿Mantendrá la AN el criterio de la SAN de 20 de julio de 2021? No lo sé, es una incógnita, pues no es la primera vez que la AN evoluciona en sus planteamientos y aplica otros que considera mejor fundados con posterioridad. No obstante, si atendemos a la normativa RIC, esta condiciona en su parte dispositiva el importe de la materialización al valor de mercado del activo adquirido si es inferior al coste de adquisición. El esfuerzo inversor del grupo como filosofía para cifrar el importe de la materialización es un buen argumento, pero por ahora ni figura en el articulado de la normativa ni ha sido consagrado por la jurisprudencia.

Mientras, en las nuevas adquisiciones de elementos patrimoniales a empresas vinculadas conviene tener en cuenta, por un lado, el valor de mercado, y por otra, si se afecta como importe de la materialización el valor de mercado de la transacción o en exclusiva el coste que tuvo en su día la entidad vinculada transmitente.

6. Viviendas con fines turísticos versus viviendas vacacionales

La presión social sobre el crecimiento desorbitante de las viviendas vacacionales en detrimento de las de uso residencial hizo que el legislador a través de la Ley 8/2018, de 5 de noviembre, introdujese en el art. 27.4.A de la Ley 19/1994 la prohibición de materializar en esta alternativa de alta rentabilidad: *En ningún caso, se podrá materializar la reserva para inversiones en Canarias en la adquisición de inmuebles destinados a viviendas con fines turísticos*. También lo prohibió en el caso de rehabilitación de viviendas de este tipo que se considerase inversión de sustitución en el art. 27.4.C.

No obstante, y a pesar de que era y es cierta la presión social sobre estas viviendas, el legislador amplió sin desearlo sus efectos, ya que en vez de referirse exclusivamente a las viviendas vacacionales lo hizo a **las viviendas con fines turísticos**, concepto que en la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias es más amplio e incluye apartamentos turísticos, casas rurales, casas y hoteles emblemáticos y, por supuesto, las viviendas vacacionales. En la confusión, la DGT ha publicado consultas vinculantes en que con todo rigor explica que las viviendas vacacionales no sirven ya como materialización, pero también otros supuestos que resultan perjudicados como las casas y hoteles emblemáticos. Aspecto que años después, en 2025, corrige el legislador en el sentido de que solo las viviendas vacacionales son las afectadas por el cambio legal de noviembre de 2018.

La corrección se produjo en la Ley 6/2025, de 28 julio, que cambió la expresión “viviendas con fines turísticos” por la más afortunada de “viviendas vacacionales”. De esta forma, a partir de 1 de enero de 2025, las únicas viviendas con fines turísticos afectadas por la prohibición de materializar RIC son las viviendas vacacionales.

La nueva redacción señala que: *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.* Fue uno de los asuntos que expliqué en la Comisión del Parlamento de Canarias para la reforma del REF en noviembre de 2024 y que fue debidamente atendido y resuelto. A partir de 1 de enero de 2025 puede de nuevo materializarse RIC en apartamentos turísticos, casas rurales, casas emblemáticas, etc., siempre que se efectúe una actividad económica; mientras que prosigue la lógica restricción para las viviendas vacacionales.

La **RTEARC de 1 de octubre de 2024, Sala de SCT, procedimiento 38-00119-2024**, concluye que la modificación introducida por el artículo 1.34 de la Ley 8/2018 de 5 de noviembre de 2018, en vigor a partir del 7/11/2018, por la que se impide la materialización de la RIC en la adquisición de inmuebles destinados a viviendas con fines turísticos no tiene efectos retroactivos, al no contener disposición alguna que permita tal retroactividad a las dotaciones efectuadas en ejercicios previos a su entrada en vigor. En consecuencia, no afecta la interdicción a las dotaciones 2014, 2015, 2016 y 2017, que eran las que podían materializarse en 2018. Es una resolución a tener en cuenta en posibles controversias con la Administración tributaria en los estertores de la vivienda vacacional como materialización válida.

7. Un caso específico de inversión inicial en la rehabilitación de las zonas comunes de un hotel

En los extensos y razonados informes vinculantes de la AEAT sobre la materialización en instrumentos financieros (art. 27.4.D.3º) prácticamente coincido en todos los puntos, excepto en un aspecto, que lo que personalmente considero una

inversión inicial con la rehabilitación de los establecimientos para quien suscribe los informes es una inversión de sustitución. La controversia surge en el diferente enfoque del proceso de rehabilitación, que para la Inspección exige su acomodación a la normativa del IGIC (que implica una reforma estructural); y para mí, a la normativa contable (con lo que es suficiente que puedan activarse los costes de la rehabilitación). Y para cumplir la normativa RIC específica es además necesario que la rehabilitación aporte un plus al hotel respecto a su situación anterior: una mejora en la calidad, en el servicio, etc., que suponga la transformación del establecimiento. La **RTEARC de 26 de noviembre de 2025, Sala LP, procedimiento 35-02275 y 35-02455-2023**, considera que las obras de rehabilitación de la zona de piscina de un hotel por la entidad participada es una inversión inicial, aunque no se haya incrementado la categoría ni los servicios del establecimiento. La Inspección rechazó que fuera inversión inicial la reforma en el área de la piscina por importe de 800.000 € y no admitió la materialización indirecta en el periodo en que las participadas solo podían invertir en inversión inicial. Comento por experiencia directa que en la rehabilitación de un hotel no siempre se realizan trabajos estructurales en cimientos, columnas, fachadas, etc., sino que las instalaciones, decoración, mobiliario de las habitaciones y zonas comunes se han de renovar cada 10-15 años para seguir siendo competitivos en el mercado y atraer a los potenciales clientes. No es lo mismo entrar en un hotel con un aspecto rancio y vetusto, que en uno recién renovado con materiales e instalaciones más cálidos, modernos y frescos. Cuando los trabajos se centran en la zona de piscinas y solárium es evidente que no hay obras de estructura en columnas, fachada y cimientos del establecimiento, pero sí suponen una evidente mejora en la imagen y el confort en las zonas que disfrutaban los clientes. Este tipo de obras, volviendo a la RTEARC, no fueron admitidas por la Inspección como inversión inicial en 2010 y como en ese año la normativa aún exigía que las inversiones que realizasen las participadas fuesen iniciales (no como en la actualidad, que permite que sean tanto iniciales como de sustitución) rechazó la materialización indirecta efectuada en títulos de capital de la participada.

Dos son las cuestiones interesantes que aborda la resolución. Por un lado, que las nuevas pruebas aportadas al TEARC son admisibles en el expediente, a pesar de no haberlas aportado en el proceso de comprobación; y por otro, que con las simples fotografías aportadas, la Sala entiende que efectivamente la rehabilitación es una inversión inicial, motivo de que admita la reclamación y considere válida la materialización indirecta. La sensación que me queda después de estudiar la resolución es que la simple visita del actuario al hotel hubiera servido para que

apreciara la importancia de la obra en la imagen del hotel, lo que ya supone una mejora del establecimiento.

8. La materialización de más del 50% de la dotación en intangibles

Entiendo que la inversión en intangibles que exceda del 50% de la dotación es válida por el art. 27.4.C, pero no así la Administración tributaria, ratificada ahora por el TEAC. La Inspección incoó acta en su día a un contribuyente inadmitiendo que el otro 50% de la dotación fuese válido para la materialización en intangibles por el cajón de sastre del art. 27.4.C. El contribuyente recurrió al TEARC, que ratificó en la **RTEARC de 31 de marzo de 2023, Sala LPGC, reclamación 35-00827-2022**, el criterio de que el exceso del 50% no era válido por la letra C. Recurrió en alzada al TEAC, que confirmó el fundamento en la **RTEAC de 12 de diciembre de 2024, recurso 03463-2023**, *toda vez que el carácter de una inversión es el que es, debiendo de diferenciarse las inversiones calificadas o calificables como iniciales de las que no tienen dicha condición, no pudiendo admitirse la modificación interesada de la sustancialidad de una inversión para encastrarla, contra natura, como inversión diferente a la realmente acometida.*

De modo que si la inversión en intangibles se considera inicial está sujeta, por ahora, al límite del 50% del proyecto para las grandes empresas, sin que sea posible materializar el otro 50% por la letra C. Quedan pues condicionados los elementos del inmovilizado intangible no sólo a la regla general de que sean necesarios para el desarrollo de una actividad empresarial, sino además al 50% del importe del proyecto, sin que, al menos en fase económico-administrativa sea válido que el 50% restante sea apto por el art. 27.4.C y la teoría del cajón de sastre. Criterio que habrá que esperar a ver qué dilucidan los Tribunales de Justicia en los próximos años, pues atenta con claridad a que, en Canarias, por ser región ultraperiférica, se aplique el plus de que una inversión que no pueda recibir ayudas regionales a la inversión pueda beneficiarse de las ayudas de funcionamiento. Queda ahora más debilitada la teoría del cajón de sastre.

9. La subsanación del error legislativo cometido en la materialización en aplicaciones informáticas

Un error del prelegislador en la reforma de 2018 hizo que se copiara en la normativa RIC un texto que afectaba a la Zona Especial Canarias, de forma que limitó

ilógicamente la materialización RIC en aplicaciones informáticas que no se hubieran creado en Canarias. El desacierto, pese a las múltiples ocasiones en que avisamos de su existencia, ha sido soslayado siete años más tarde con la publicación de la Ley 6/2025 de 28 de julio.

El párrafo del art. 27.5 de la Ley 19/1994 relativo a la situación y utilización en Canarias de las aplicaciones informáticas y los derechos de propiedad industrial tuvo una pacífica existencia hasta 2018. Se mejoró con la opción de materialización en los derechos de propiedad intelectual que fuesen objeto de reproducción y distribución exclusivamente en el archipiélago canario, y se empeoró con el desliz del prelegislador en 2018. El texto vigente a partir de 2018, y antes de la Ley 6/2025, no permitía materializar en aplicaciones informáticas que no se hubieran creado en el ámbito territorial canario, cuando la mayoría de los programas se crean fuera de Canarias:

*d) Las aplicaciones informáticas y los derechos de propiedad industrial, que no sean meros signos distintivos del contribuyente o de sus productos **siempre que hayan sido creados con medios de la entidad situados en el ámbito territorial canario o adquiridos a terceros para su transformación** siempre que su explotación económica se dirija, realice, contrate, distribuya, organice y facture desde Canarias (hasta la Ley 6/2025).*

Después de la Ley 6/2025, y con efectos al menos de 1 de enero de 2025, se permite de nuevo, como antes de 2018, materializar RIC en aplicaciones informáticas, con independencia de dónde se hayan creado:

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 (después de la Ley 6/2025).

Una vez subsanado el error, la materialización en aplicaciones informáticas es un reconocimiento adicional de la Ley a que determinadas inversiones en intangibles son aptas para la RIC. En informática no solo son válidas las inversiones en *hardware*,

sino también en *software*, con la precaución en ambos casos de que se utilicen exclusivamente en el ámbito territorial canario y en una actividad económica.

10. La litigiosidad en las inversiones anticipadas en la materialización directa e indirecta

La **RTEARC de 22 de octubre de 2024, Sala Las Palmas, reclamación 35-02148-2023**, no admite la inversión anticipada si de alguna forma no se ha identificado como tal antes del procedimiento inspector. La Inspección inadmitió una serie de inversiones como materialización RIC, por lo que el contribuyente propuso afectar una nave industrial adquirida antes del inicio del plazo de materialización. No la considera apta como inversión anticipada el actuario al invocar el contribuyente la pretensión por primera vez en el curso del procedimiento. Recurre al TEARC alegando la STS de 10 de mayo de 2021, que sienta el criterio de que la inobservancia del deber de comunicar la inversión anticipada y su sistema de financiación no conlleva automáticamente la pérdida del incentivo al tratarse de un requisito formal, pero el TEARC desestima su pretensión porque en ningún momento previo identificó la inversión como anticipada de la RIC (ni comunicación ni casillas en la autoliquidación ni información en la Memoria de las Cuentas anuales).

La **SAN de 16 de enero de 2025, sección 2, recurso 827/2019**, no admite como materialización indirecta las inversiones efectuadas antes de la escritura de ampliación de capital. Se concreta el caso en el ejercicio 2010 y en la falta de aptitud de la inversión indirecta a través de la suscripción de participaciones en una entidad con objeto de la adquisición de un inmueble para materializar la dotación porque la adquisición se produjo en un momento anterior a las escrituras de ampliación de capital y, además, se produjo mediante la compensación de una deuda previa que tenía la participada con la participante que había dotado RIC y no mediante desembolso efectivo.

El doble motivo que señala la AN para confirmar la causa de regularización es que la nave había sido adquirida antes de la ampliación e incluso había sido alquilada, sin que existiera relación causa-efecto con la dotación RIC, a pesar del dictamen de parte aportado que decía lo contrario; y que no puede considerarse realizada la efectiva suscripción de la ampliación de capital por la matriz con anterioridad a la inscripción en el R.M., puesto que para que la ampliación surta efectos frente a terceros debe realizarse en escritura pública e inscribirse, siendo la fecha de esta a

la que hay que remitirse a efectos de considerar el momento de la ejecución de la ampliación de capital.

11. La práctica de dotar RIC, materializar solo el 50% en bonos y regularizar la diferencia

Aunque son muchas las consultas vinculantes de la DGT que permiten que se dote RIC por 100, se invierta 50 en bonos y se regularice la diferencia, la materia se encontró en una comprobación, donde el jefe de Inspección estimó que la práctica no era normal y rechazó en la liquidación la forma de actuar. El TEARC, sin embargo, entiende que es una práctica empresarial normal si no se abusa de esa fórmula. Entiende que el contribuyente había materializado sus dotaciones anteriores y que solo en algunas recurrió a los bonos y a la posterior regularización del 50% restante que no es posible materializar en esta opción.

La **RTEARC de 26 de noviembre de 2025, Sala LP, procedimiento 35-00870-2024**, estima la reclamación del contribuyente y admite como válida la práctica de dotar RIC, invertir el 50% en bonos y regularizar el otro 50%, pese a haberlo considerado el acuerdo de liquidación como una práctica contraria a derecho. La Inspección entendía que el contribuyente realizaba sistemáticamente la operación de dotar, materializar solo el 50% en bonos y regularizar el otro 50%, hecho que literalmente no se prohibía en la normativa, pero sí en su espíritu. No lo entendió así la Sala, puesto que hubo años en que el contribuyente invirtió toda la dotación y otros en que el porcentaje en bonos no llegaba sino al 16%. Sí actuó como indicaba la Inspección en algún año, pero procedió a liquidar la diferencia e ingresar los intereses de demora. El TEARC estima la reclamación, pero conviene tener en cuenta que si el contribuyente hubiese procedido de forma sistemática a dotar la RIC, invertir solo el 50% en bonos y regularizar el otro 50%, posiblemente la Sala compartiría el argumento inspector.

12. El criterio del mantenimiento de los títulos de materialización indirecta en el patrimonio de quien dotó RIC después de la STS de 23 de diciembre de 2024 se aplica también a los ceses de actividad en general y a las acciones y participaciones

Una vez sentado el criterio jurisprudencial de que es suficiente que los valores en los que se materializa indirectamente la RIC permanezcan en el patrimonio

personal del contribuyente que la dotó y no en el patrimonio empresarial o profesional, algunos pronunciamientos y resoluciones han matizado cuestiones que podían interpretarse de forma diversa. Una de ellas es si el criterio de la STS de 23 de diciembre de 2024 afecta solo a los casos de jubilación del contribuyente o además al cese de la actividad por cualquier otra causa.

La **SAN de 9 de abril de 2025, Sección 4, recurso 952/2021**, sigue el criterio del TS en el cese por jubilación de un notario que había dotado RIC y la había materializado indirectamente en acciones de una sociedad que invirtió en VPO y en energía renovable en Canarias. Sostenía el contribuyente que el cese en su actividad por jubilación no supone por sí la pérdida del beneficio, siempre que las acciones permanezcan en su patrimonio personal. La Inspección opinó lo contrario y regularizó la dotación por falta de mantenimiento de las inversiones.

La AN señala que la cuestión había sido tratada por la STS de diciembre de 2024 en un supuesto sustancialmente idéntico, en la materialización indirecta en deuda pública, por lo que se plantea si el planteamiento es el mismo en el caso de acciones de una sociedad. Llega a la conclusión de que sí, que lo que señaló la STS es que el criterio se aplica tanto a los bonos como a los valores del art. 27.4.D.1º. En consecuencia, concluye que la regularización enjuiciada de la RIC no es conforme a derecho en cuanto se sustenta en la exigencia del mantenimiento de la actividad económica del contribuyente durante el plazo de cinco años en que materializó indirectamente la inversión, aun cuando, eso sí, debe mantener en su patrimonio las acciones o participaciones adquiridas.

La **SAN de 2 de junio de 2025, Sección 4, recurso 726/2019**, es la primera, que conozca, que aplica el criterio del mantenimiento de los valores en el patrimonio personal del contribuyente **en el cese de actividad que no se deba a la jubilación del empresario**. Sigue el criterio de la STS de diciembre de 2024 en cualquier caso relacionado con valores de la materialización indirecta, no solo con la deuda pública.

El 8 de marzo de 2006 una farmacéutica presentó la baja en la actividad de farmacia y transmitió su negocio. Había dotado RIC, pero no la regularizó debido a que acudió a la materialización indirecta en títulos de una sociedad que aún conservaba en su patrimonio. La Inspección regularizó la RIC por haber incumplido el requisito de mantenimiento de la inversión al haber cesado en la actividad de

farmacia. Recurrió al TEARC y TEAC sin éxito y en vía contencioso-administrativa a la AN, quien estima su demanda.

La Administración argumentó que la STS de diciembre de 2024 se refiere exclusivamente al supuesto del cese de actividad por jubilación forzosa del contribuyente, pero no al cese de la actividad por otras causas. La AN estima que la diferencia es puramente accesorio en el contexto de la controversia y que lo fundamental es la correcta interpretación del requisito de mantenimiento de la inversión en la materialización indirecta de la RIC en los valores del artículo 27.4.D.1 de la Ley 19/1994:

OCTAVO. Sobre la interpretación del art. 27.4 y 8 de la Ley 19/1994.

(...) 62. A la luz de los razonamientos anteriores, procede anular la resolución recurrida y la liquidación de que trae causa en la medida en que se basaron en una interpretación de la normativa de aplicación que no resulta conforme a Derecho, al haber exigido para la consolidación del beneficio fiscal de la RIC el mantenimiento de la actividad en un caso de materialización indirecta de los previstos en el art. 27.4.D).1 de la Ley 19/1994.

63. Como resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en los términos que se han expresado, en estos casos sólo resulta exigible el mantenimiento de la inversión en el patrimonio del contribuyente durante cinco años ininterrumpidos, requisito que no ha sido objeto de controversia en este litigio.

64. Aunque la Administración argumenta que la sentencia del Tribunal Supremo se refiere a un supuesto distinto -el cese de actividad por jubilación forzosa del contribuyente-, estimamos que esta diferencia es puramente accesorio en el contexto de la controversia. Lo fundamental es la correcta interpretación del requisito de mantenimiento de la inversión en la materialización indirecta de la RIC en los valores del artículo 27.4.D).1 de la Ley 19/1994.

65. Se estima el motivo de impugnación.

13. La siempre conflictiva materialización en inmuebles para arrendar en varios pronunciamientos

La **RTEARC de 30 de junio de 2025, Sala LP, procedimiento 35-00519-2024**, desarrolla una cuestión interesante, **la diferencia entre el arrendamiento de inmuebles y la cesión de inmuebles para que los explote un tercero**. Una entidad adquiere varios apartamentos que en la misma compraventa cede al vendedor para que los explote turísticamente. Al margen de estos apartamentos, el cesionario arrienda otros inmuebles gestionados por un empleado, pero la Inspección rechaza los apartamentos como aptos porque cedió la explotación al vendedor. La Sala comparte el criterio y no admite la compra de los apartamentos cedidos como inversión apta al rechazar el matiz de la reclamante de que se trata de un arrendamiento de inmuebles, dado que el objeto del contrato celebrado entre la reclamante y la cesionaria no se corresponde con el propio de un contrato de arrendamiento (cesión de un inmueble a cambio de un precio para que una persona lo ocupe) sino que tiene por objeto ceder la explotación a dicha entidad, la cual es la encargada de arrendarlos. El fundamento del TEARC es que a pesar de realizar el contribuyente una actividad de arrendamiento de inmuebles con varios locales, no la efectúa con los apartamentos cedidos para que los explote un tercero:

TERCERO. (...) En efecto, la actividad de la reclamante, a efectos de dichos arrendamientos y de la explotación del complejo turístico, es meramente pasiva, no realizando ni llevando a cabo una verdadera actividad económica en relación con los mismos, esto es, una ordenación de medios materiales y humanos para intervenir en el mercado mediante la producción de bienes y/o servicios.

Por otra parte, el matiz que pretende introducir la reclamante en relación con la naturaleza jurídica de la operación celebrada con el cesionario, sosteniendo que se trata de un arrendamiento de inmuebles, no se puede compartir por esta Sala dado que el objeto del contrato celebrado entre la reclamante y la mercantil XXX no se corresponde con el propio de un contrato de arrendamiento (cesión de un inmueble a cambio de un precio para que una persona lo ocupe) sino que tiene por objeto ceder la explotación a dicha entidad, la cual es la encargada de arrendarlos.

Dicho lo anterior, por tanto, debe confirmarse la regularización practicada por la Administración en relación los inmuebles cedidos para su explotación, regularización que engloba, por el importe destinado a los mismos, el incumplimiento

del requisito de mantenimiento de la RIC 2013, de la materialización de la RIC 2014 y en relación con la dotación a la RIC 2018, igualmente debe confirmarse la no aptitud de los beneficios derivados de la cesión de dichos inmuebles al no haberse acreditado la afectación de los mismos al desarrollo de una actividad económica.

La **SAN de 17 de febrero de 2025, Sección 2, recurso 535/2020**, estima que la sociedad realizaba actividad económica con el arrendamiento. Los hechos se centran en la dotación RIC 2009, cuyo importe la Inspección lo incrementa en la base imponible al entender que la actividad económica de arrendamiento de inmuebles desarrollada por la actora no cumple los requisitos legales para entender válidamente materializadas las dotaciones RIC. Sin embargo, la AN considera que sí realizaba actividad económica con el arrendamiento, **a pesar de que solo eran cuatro las viviendas alquiladas. Da por válido que la esposa del administrador fuese la empleada laboral que gestionaba la actividad:**

SEXTO. (...) Y aunque la actividad arrendaticia, efectivamente practicada, se limita a cuatro inmuebles, lo cierto es que ha existido, y hay que valorar que, en el ejercicio examinado, la actividad de la recurrente estaba afectada por la crisis económica, y estaba comenzando a desarrollarse la misma. Por otro lado, no hay que olvidar tampoco que al haber reconocido la Agencia Tributaria que la actora era empresa de reducida dimensión, a la que se aplicaba un tipo reducido, estaba admitiendo la existencia de actividad económica, sin que pueda invocarse de contrario la reciente Jurisprudencia que indica que la valoración de una empresa como de reducida dimensión deba hacerse sobre la cifra de negocios y no por los requisitos previstos en el art.27 de la LIRPF (STS 18.7.2019, recurso 5873/2017), como tampoco que el TEAC no podía analizar la condición de empresa de reducida dimensión porque no había sido objeto de regularización so pena de incurrir en incongruencia, cuando lo cierto es que consideró que desarrollaba actividad económica, por lo que no podía contradecir sus propios actos.

La **SAN de 31 de marzo de 2025, Sección 2, recurso 705/2020**, estima las pretensiones del contribuyente en una cuestión en la que se han mantenido diversas interpretaciones. Es en el arrendamiento de inmuebles promovidos por la entidad arrendadora, en que la AN concluye que la actividad es en sí misma una actividad económica por el hecho de haber promovidos los inmuebles, sin ser exigibles los requisitos de local y empleado. La materialización rechazada por la Inspección había sido una inversión de 2.691.661,76 euros (que representaba el

71,63% de la materialización de la RIC controvertida) en un edificio de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje situado en Arrecife, promovido y construido por la actora. El motivo de la regularización RIC fue que no existía actividad económica en el arrendamiento del inmueble al incumplir los requisitos de local y empleado. El contribuyente alegó en la demanda a la AN la existencia de actividad de promoción inmobiliaria de construcción. Y la AN concluye que, efectivamente, los inmuebles fueron promovidos por la arrendadora, motivo de que no necesite acreditar más requisitos para que el arrendamiento de los inmuebles promovidos se considere actividad económica.

Mi opinión hasta la lectura de la SAN era que, efectivamente, la actividad de promoción inmobiliaria no exigía cumplir los requisitos de local y empleado para que se considerase actividad económica. Defendí en su día que esa característica especial se extrapolaba al arrendamiento de los inmuebles promovidos, pero el criterio administrativo y lo que entendía como jurisprudencia mayoritaria, me hizo desistir del razonamiento. Con la SAN de 31 de marzo de 2025 hay que replantearse nuevamente si el requisito de empleado es aplicable al arrendamiento de inmuebles promovidos por el arrendador. Es una cuestión que ofrece dudas y que conviene ser prudentes al asesorar en la materia.

Por último, la **SAN de 6 de noviembre de 2025, Sección 2, recurso 2229/2020**, desestima la demanda interpuesta por una entidad que se basa en la realización de actividad económica con el arrendamiento de apartamentos cedidos a un tercero que los explotaba. Con los rendimientos generados y contando con una persona que gestionaba el arrendamiento dotó RIC, que fue rechazada por la Inspección.

La entidad tiene por objeto la promoción, construcción y explotación de toda clase de edificios e inmuebles y figuraba dada de alta en el IAE bajo el epígrafe 861.2, alquiler de locales industriales. Entre sus ingresos contaba con los de la cesión a una sociedad participada de 60 apartamentos para la explotación turística en Lanzarote, en la que la arrendataria asumía todos los gastos (salvo el IBI) y las obras necesarias para la explotación. El contrato no era de arrendamiento de industria.

La Inspección concluyó la total ausencia de funciones o carga de trabajo que justificase contar con una infraestructura mínima en los arrendamientos, que no son arrendamientos de industria, o lo que es lo mismo, que la sociedad no efectuaba una

ordenación de medios que supusiera el elemento diferencial para el desarrollo de una actividad económica, en vez de limitarse a la gestión de los alquileres, —gestión de su patrimonio—, como estaba ocurriendo y, por tanto, la imposibilidad de dotar la RIC con cargo a los beneficios generados por los mismos:

La demandada, que contaba con un empleado a jornada completa, que no había sido cuestionado por la Inspección, alegó sin éxito que realizaba la actividad empresarial de arrendamiento de inmuebles y rechazó que la carga de trabajo fuese un elemento configurador de la actividad empresarial. La AN señaló que la carga de trabajo sirve como pauta interpretativa para evitar que el cumplimiento de los requisitos sea meramente formal:

26. Pues bien, frente a esta explicación, que ya hemos dicho que es complementaria, pero no esencial para el juicio de valor de la Inspección, la argumentación de la demanda sostiene que si se ha admitido la existencia de empleado a tiempo completo y local, no existe ningún elemento normativo sobre la suficiencia de la carga de trabajo como elemento delimitador del concepto de actividad económica, lo que le genera gran inseguridad jurídica.

27. Ciertamente es que la suficiente carga de trabajo no está configurada como un elemento normativo dentro del artículo 27 LIRPF, pero sirve como pauta interpretativa sobre si el cumplimiento de los dos elementos (empleado y local) es meramente formal, pero no material, evitando así que bajo la apariencia del cumplimiento de estos dos requisitos se oculte la inexistencia de tal actividad económica. Así lo ha entendido la resolución del TEAC y aquellas a las que se remite, cuando afirman que la presunción del artículo 27.1 LIRPF es iuris tantum, y no iuris et de iure (como pretende la demanda, sin fundamento alguno), de tal manera que contar con estos dos elementos es un indicio más, junto con otros elementos fácticos debidamente acreditados, que puede resultar incluso perturbador para la valoración a realizar, porque en ocasiones sin ellos se estará en presencia de actividad económica, según resulte de la prueba practicada, en otras bastará con ellos, y, en fin, en otros supuestos, aun teniéndolos (como es el caso), hay otros elementos de los que deducir que no se está en presencia de una actividad económica, uno de ellos, la suficiente carga de trabajo.

28. Por tanto, como sostiene la resolución del TEAC, lo determinante para el concepto de actividad económica empresarial es si existe o no una verdadera

ordenación de medios personales y materiales con la finalidad de colocar en el mercado bienes o productos, y no tanto contar con empleado y local: así lo ha entendido la doctrina contenida en la STS de 7 de diciembre de 2016 (Rec. 3748/2015), que admite que puede darse el caso de que, sin reunir formalmente los requisitos de empleado y local en exclusiva -lo que opera como presunción-, puede existir ordenación de actividad económica, si bien para ello es preciso " describir en que consistiría la actividad empresarial y si cabe colegir de sus notas distintivas la presencia de una ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios, en los términos del art 25.1 TRLIRPF". Indicando el Tribunal Supremo que dicha carga no se había cumplido, pues en el caso enjuiciado la sociedad se limitaba a la " emisión de las facturas del arrendamiento de inmuebles y la gestión de su cobro", siendo "muy escasa la actividad emprendida".

29.En este caso, tras las contundentes razones argüidas por la liquidación, la demanda no ha acreditado la existencia de una verdadera estructura empresarial dedicada a la gestión de estos arrendamientos, superando la mera apariencia, o artificio que conlleva el tener un empleado y un local, que tampoco se ha descartado sirviera para atender las restantes actividades económicas realizadas, algunas admitidas por la resolución del TEAC.

14. La STS de 14 de julio de 2025 entiendo que no es aplicable a la RIC

La jurisprudencia señala con meridiana claridad que el requisito de empleado para que la actividad de arrendamiento de inmuebles se considere actividad económica es una presunción *iuris tantum*, que admite prueba tanto a favor como en contra de la actividad desarrollada. Sin embargo, la **STS de 14 de julio de 2025, Sección 2ª, recurso 2197/2023**, dice justo lo contrario, que el art. 27.2 LIRPF es una presunción *iuris et de iure*, que no admite prueba en contrario, un requisito objetivo que se cumple o no se cumple, sin tener que acreditarse la carga de trabajo para el empleado. El innovador fallo atiende a la finalidad de la norma, pero no se refiere a la RIC, sino al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), concretamente a la reducción en la base imponible para hacer posible la continuidad de las pequeñas y medianas empresas familiares en el relevo generacional. Es en este contexto donde se produce la innovación, que anticipo que no entiendo aplicable a la RIC, pues se trata de un impuesto diferente, el ISD, y de un incentivo diferente,

la reducción estatal del 95% (del 99% en la normativa autonómica canaria) en la fiscalidad para la sucesión de negocios de empresas familiares.

La notable conclusión de la sentencia señala que basta con el cumplimiento de los dos requisitos del artículo 27.2 de la LIRPF a la fecha del devengo del ISD para que pueda aplicarse la reducción, sin que sea preciso justificar la contratación del empleado desde un punto de vista económico. La doctrina jurisprudencial que establece es que para aplicar la reducción prevista en el artículo 20.2.c) de la Ley del ISD, en relación con la actividad de arrendamiento de inmuebles, basta con acreditar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 27.2 de la Ley IRPF, sin que se precise justificar la contratación de la persona empleada con contrato laboral y a jornada completa desde un punto de vista económico.

El caso juzgado es el de una pyme familiar que realiza la actividad de arrendamiento de inmuebles con un empleado a jornada completa. Fallece su titular y la heredan sus hijos, que aplican en el ISD la reducción autonómica a la sucesión de empresas familiares. Sin embargo, la Inspección del ISD en Aragón entiende que la reducción es inaplicable, pues la empresa no realiza actividad económica con los alquileres. Lo motiva en que no hay carga de trabajo suficiente para el empleado a jornada completa, a pesar de que con anterioridad la Administración tributaria en el IS no había puesto objeciones a que se realizara una actividad económica.

La Sala considera que para aplicar la reducción prevista en el artículo 20.2.c) LISD, en relación con la actividad de arrendamiento de inmuebles, basta con acreditar el cumplimiento de los requisitos del artículo 27.2 de la LIRPF, sin que sea preciso justificar la contratación desde un punto de vista económico. Motiva la afirmación en varias consideraciones:

- Que le sorprende que a una sociedad cuyas participaciones heredaron los hoy recurrentes, que venía realizando la actividad económica de arrendamiento de bienes inmuebles sin ninguna discrepancia por parte de la Administración tributaria, pueda negársele que continúe realizando dicha actividad, concurriendo las mismas circunstancias a la fecha del devengo del ISD, cuando se trata de aplicar en las autoliquidaciones del impuesto la reducción del 99% en la base imponible del valor neto de las participaciones de la empresa familiar, y ello por considerar la Administración tributaria que para la aplicación de la referida reducción los dos requisitos de local y empleado a jornada completa

son necesarios pero no "suficientes", debiendo analizarse la realidad económica de la sociedad.

- Que resulta incontrovertido que a la fecha del devengo del ISD —28 de abril de 2013 en que se produjo el fallecimiento de la causante— la sociedad realizaba la actividad económica de arrendamiento de bienes inmuebles, contando para la ordenación de la actividad con un local y una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. Por tanto, si no se ha producido ningún cambio de circunstancias no resulta razonable que, a una sociedad que venía realizando la actividad económica de arrendamiento de bienes inmuebles y que tributaba conforme a ella sin discrepancia alguna por la Administración, se le niegue, a efectos de la aplicación por los herederos de la reducción prevista en el artículo 20.2.C LISD, que concurriera el requisito de ejercer una actividad económica.
- Que la interpretación que ha realizado la Sala respecto de los requisitos del artículo 27.2 LIRPF en relación con otros impuestos (IRPF, sociedades patrimoniales en el IS, etc.), no resulta automáticamente trasladable para la interpretación del cumplimiento de los requisitos en el ISD, dada la interpretación finalista que debe hacerse de las normas examinadas, pues lo que la ley persigue no es sino la concesión de un beneficio a las empresas familiares que facilite su transmisión, evitando una eventual liquidación y favoreciendo la continuidad de dichas empresas.
- Que a la luz de los principios interpretativos del TJUE, debe protegerse la supervivencia de la empresa mediante un trato fiscal adecuado de la sucesión. Lo que se traduce en la necesidad de asumir una interpretación finalista del artículo 27.2 LIRPF. La interpretación finalista conduce a considerar que la existencia de empleado a jornada completa y local afecto a la actividad son requisitos suficientes para entender que existe una actividad económica, sin que se precise la justificación de la contratación de la persona empleada desde un punto de vista económico.
- Que el legislador introdujo una regla tendente a dotar de seguridad jurídica a los contribuyentes, de forma que exigir un requisito adicional, como es la necesidad de justificar la contratación desde un punto de vista económico, supone introducir incertidumbre e inseguridad jurídica, pues no se sabría cuál sería esa mínima carga de trabajo que requiriera, en cada caso, desde la

perspectiva de la lógica económica, contar con un local exclusivo y una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, como instrumentos al servicio de la ordenación de medios materiales y humanos.

- Que, si la Administración consideraba que la contratación del empleado era ficticia y, por tanto, simulada, tendría que haber planteado la simulación de forma expresa y solemne, no solo afirmando que el contrato es simulado, sino motivando cumplidamente para favorecer el derecho de defensa dónde radica la simulación, si es objetiva o subjetiva, absoluta o relativa y, en tal caso, cual es el negocio aparente y cuál el simulado.

Concluye que al no haberse cuestionado que la entidad realizara con anterioridad al devengo del ISD una actividad de arrendamiento de inmuebles, y que, para ello, dispusiera de un local afecto a la actividad, así como un empleado contratado a jornada completa, la consecuencia es que se cumplen los requisitos del artículo 27.2 de la LIRPF para que la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles sea considerada una actividad económica. En definitiva, basta con el cumplimiento de los dos requisitos del artículo 27.2 de la LIRPF —atendiendo a la fecha del devengo del impuesto— para que pueda aplicarse la reducción examinada, sin que se precise la justificación de la contratación de la persona empleada desde un punto de vista económico.

15. Los inmuebles destinados al arrendamiento de viviendas protegidas promocionadas y/o rehabilitadas a personas inscritas en un determinado registro público

Al margen de los inmuebles afectos a actividades turísticas como alternativa de materialización RIC, la Ley 19/1994 señala otros supuestos cualificados. Uno de ellos es la materialización en viviendas protegidas destinadas al arrendamiento, en la que enmarco dos etapas diferentes: antes y después de 1 de enero de 2025.

- **Antes de 1 de enero de 2025**, la Ley 19/1994 indicaba que el único que podía destinar las VPO al arrendamiento era el promotor, quien además había de realizar una actividad económica con el arrendamiento, con la dificultad que supone probar la carga de trabajo del empleado para que la actividad se catalogue de económica. Con la disposición legal del art. 27.8 de la Ley REF no era válido adquirir viviendas

de protección y destinarlas al arrendamiento ni tampoco que el arrendatario fuese persona vinculada.

La obligación de que fuese exclusivamente el promotor quien pudiera arrendar las VPO, entendía que no era un requisito meramente tributario, sino que tenía su origen en alguno de los preceptos que regulaban las VPO. No obstante, el hecho de que el cambio operado a partir de 1 de enero de 2025 hiciese desaparecer ese requisito confirma que la restricción no figuraba en la ley especial de VPO.

El Reglamento (R.D. 1758/2007) dedica el art. 21.2 a la regulación del arrendamiento de VPO y señala que las viviendas han de ser arrendadas al menos durante cinco años ininterrumpidos. Permite que puedan desocuparse (por voluntad del inquilino, por desahucio motivado por el impago de las rentas o por cualquier causa imputable a cualquiera de las partes), siempre y cuando en el plazo de seis meses vuelvan a arrendarse. En ese lance, el plazo de materialización se amplía por un período equivalente al que el inmueble hubiera estado desocupado. El último inciso ha sido aplicado por la Inspección tributaria, a mi entender en una interpretación desafortunada de la normativa, al resto de las actividades de arrendamiento, estando en la actualidad pendiente de pronunciamiento de los Tribunales de Justicia para conocer si es correcta o no.

- **Después de 1 de enero de 2025**, dos son las novedades que reporta el cambio puntual en el art. 27.8, que se intentó que fuera mayor en relación con el arrendamiento de VPO, pero que al final quedó en muy poco revulsivo para la promoción de este tipo de arrendamiento que ayude a paliar el desfase entre la oferta y demanda de viviendas en alquiler en Canarias. El párrafo inicialmente vigente en esa fecha indicaba dos opciones:

- (i) que ha de tratarse del arrendamiento de viviendas protegidas por la sociedad promotora, y
- (ii) del arrendamiento de viviendas protegidas rehabilitadas en favor de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

La primera novedad es prácticamente igual a la que existía en la normativa hasta el 31 de diciembre de 2024, pero añadió una opción interesante, que la gestión efectiva del arrendamiento pueda realizarla un organismo público que medie entre el

contribuyente y el arrendatario efectivo. En ese caso, que intervenga v.g. VISOCAN, no libra al arrendador de la obligación de tener al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para que su actividad de arrendamiento se reputa como económica. Ahora bien, si la gestión del arrendamiento la realiza el ente público, entiendo que no hay carga de trabajo suficiente para el empleado: ¿podría rechazar la Administración tributaria la materialización en VPO en esas circunstancias? Entiendo que no, pues el deseo de la iniciativa legislativa es facilitar el arrendamiento de VPO, no ponerle nuevas pegadas. Quizá por eso el legislador añadió al texto que 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.

Si la interpretación correcta del cambio legal es la que expongo, qué duda hay que se produce un cambio notable de paradigma, pues para el arrendamiento de VPO el requisito de empleado a jornada completa pasaría de ser una presunción *iuris tantum* a constituir una presunción *iuris et de iure*, con lo que ello significa después de haber interpretado los Tribunales de Justicia que el requisito de local y empleado que señalaba el art. 27.2 de la LIRPF era una presunción *iuris tantum*.

Y la segunda novedad parece aportar cierta flexibilidad en el caso de que las VPO sean objeto de rehabilitación, que pueden también arrendarse, pero sujetas a la condición de que el arrendatario esté inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias. Ahora bien, ¿quién puede rehabilitarlas y arrendarlas? Parece que la alternativa no se circunscribe solo al promotor, sino a cualquier empresa que adquiera VPO y las rehabilite, en cuyo caso puede arrendarlas. Intentó el Gobierno de Canarias con un pacto con el PSOE sacar adelante en diciembre de 2024 una enmienda (la número 46) al proyecto de Ley del Impuesto complementario, pero sin éxito. Lo intentó de nuevo en el Senado, sin que tampoco saliera adelante. Finalmente, la iniciativa prosperó y fue la Ley 6/2025, de 28 de julio, la que siete meses después hizo posible mejorar el tratamiento de las VPO, así como dos cuestiones más relacionadas con los inmuebles:

- a) facilitar el arrendamiento de VPO a través de las entidades públicas que se dedican a esta labor, de forma que al promotor/arrendador no le objetara la Administración tributaria que no realizaba directamente la gestión del arrendamiento; y

- b) la materialización en viviendas libres siempre que se destinasen de modo novedoso al arrendamiento (no se hubiesen arrendado antes), que por su importancia y novedad examino monográficamente en el siguiente apartado.

El primer cambio operado en 2024 se produjo a través de la disposición adicional cuarta de la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, que introdujo un segundo párrafo en los artículos 27.4.A y 27.4.C de la Ley 19/1994, que permite la materialización en suelo destinado 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.

La modificación en la RIC a través de la Ley 7/2024 comprende, además, la adecuación del cuarto párrafo del art.27.8, que contempla ahora no solo el arrendamiento de VPO por la sociedad promotora, sino también el de las VPO rehabilitadas en favor de personas inscritas en el registro público de demandantes de las viviendas. La vigencia de las tres modificaciones es a partir de 1 de enero de 2025.

La Ley 6/2025, de 28 de julio, suprimió los tres párrafos del art. 27 que señalaban que solo las sociedades promotoras de VPO eran las que podían materializar RIC en VPO. Parece afianzar mi interpretación propiciando una omisión y una incorporación en la normativa de la materialización RIC en VPO. Omite, por un lado, la exigencia que obligaba a que fuera el promotor quien arrendase las VPO; y por otro, facilita que el arrendador delegue la gestión del arrendamiento en un ente público. Eso sí, en todo caso, ha de tener un trabajador a jornada completa gestionando dichos arrendamientos (aunque la realidad puede ser que lo gestione el ente público).

16. La opción de 2025 de materializar RIC en viviendas de alquiler libre destinadas como novedad al arrendamiento

Hasta el 31 de diciembre de 2006 fue posible materializar las dotaciones RIC en inmuebles para arrendar, pero la reforma general de 2006 hizo que dejara de serlo a partir de 1 de enero de 2007. Acabaron así los anuncios de viviendas destinadas al

arrendamiento aptos para la RIC. Se motivó la medida en los efectos negativos en la burbuja inmobiliaria y en que no parecía correcto primar con el incentivo fiscal una actividad tan lucrativa. Dieciocho más tarde, el legislador reintrodujo la opción de materializar en viviendas destinadas al arrendamiento (excluyendo el valor del suelo), fundamentada esta vez en la imperiosa necesidad de incrementar la oferta de viviendas en el mercado del arrendamiento. Y lo hizo a través de la Ley 6/2025, de 28 de julio, que incorporó a la Ley 19/1994 la disposición adicional decimoquinta (en adelante D.A.15ª), que complementa las opciones de materialización que establece el art. 27.4 de la Ley REF en las letras A y C. He analizado esta materia en un artículo anterior publicado en la revista *Hacienda Canaria n.º 64*, al que remito al lector interesado, por lo que solo extracto ahora los puntos principales.

- **El suelo no es apto para la materialización en viviendas destinadas al arrendamiento libre**

La exclusión del suelo de las viviendas destinadas al arrendamiento no figura en la D.A. 15ª, sino en el propio texto del art. 27.4.A, que señala los casos en los que es posible materializar en suelo. El prelegislador consiguió de forma pragmática el efecto de que el suelo no sea válido sin hacer nada, sencillamente no incorporando más supuestos en el art. 27.4.A, motivo de que en la alternativa que analizo sea necesario descontar el valor del suelo del coste de adquisición o construcción de la vivienda que se destine al arrendamiento.

- **Vigencia de la norma y dotaciones a las que afecta**

El texto de la D.A. 15ª indica que la nueva vía de materialización tiene efectos para los períodos impositivos iniciados desde el 1 de enero de 2025. Son las dotaciones de 2021 a 2024, inclusive, y las de 2025 y años siguientes las que se beneficien de esta opción.

- **El arrendamiento de inmuebles ha de ser una actividad económica**

Por mucha novedad que represente la materialización en viviendas destinadas al arrendamiento hay que ser conscientes de que el fundamento básico es la realización de una actividad económica con el arrendamiento. Es por ello que el punto 2 de la D.A. 15ª hace la remisión oportuna, al igual que hizo el legislador respecto al arrendamiento de VPO en 2024, al requisito de persona empleada con contrato

laboral y a jornada completa. Y lo enfatiza con la expresión “**en todo caso**”. Sin empleo no hay actividad económica de arrendamiento de viviendas, lo que obliga a matizar dos posibles situaciones:

- **Que por el volumen de alquileres la entidad que dotó RIC delegue la gestión del arrendamiento de viviendas en una empresa especializada**

El punto 2 de la D.A. 15ª concreta que la actividad, en todo caso, disponga de una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, lo que está reñido con lo que manifiestan los Tribunales de Justicia sobre la externalización de la gestión de los alquileres. A la externalización del servicio solo pueden acceder las sociedades con un volumen grande de alquileres, no las que tengan pocos inmuebles arrendados ni las personas físicas, por lo que la duda de si es posible la externalización en esta nueva vía ha de ser resuelta por el legislador o la DGT. Menos conflictos genera el texto de la D.A. 15ª cuando el arrendador tiene poco volumen de viviendas y/o ingresos por alquileres, ya que entiendo que no es posible que acuda a la externalización de servicios y tendrá que contratar como mínimo a una persona a jornada completa que se encargue de la gestión de los alquileres de las viviendas en las que ha materializado RIC. La duda a resolver en este apartado es qué ocurre con la empresa que por su volumen alto de alquileres externaliza la gestión de las viviendas, ¿se le va a exigir además un empleado a jornada completa o que la empresa que le gestione el servicio afecte exclusivamente a sus alquileres a una persona a jornada completa?

- **Que no haya carga de trabajo suficiente para el empleado a jornada completa**

El texto de la D.A. 15ª admite al menos dos interpretaciones posibles, motivo de que el legislador debe aclarar si:

1º. La expresión “en todo caso” utilizada en el punto 2 de la D.A.15ª significa que es suficiente con contar con un empleado a jornada completa en la actividad de arrendamiento de viviendas, sin que sea necesario tener que acreditar la carga de trabajo que vienen exigiendo la Administración tributaria y los Tribunales de Justicia. Sí habría que acreditar que la contratación del empleado es real y no simulada. Esta interpretación peligra desde el momento en que un arrendador con poco volumen de viviendas complete la jornada laboral del empleado con otras actividades

al margen del negocio de arrendamiento. Parece una actuación lógica desde el punto de vista económico, pero no está amparada en la normativa del supuesto de materialización en viviendas para alquilar, por lo que estimo que en la práctica esta actividad está vedada cuando existen pocas viviendas para arrendar, ¿quién resistiría el esfuerzo económico de tener un empleado a jornada completa para alquilar tres o cuatro viviendas? La actividad no sería económicamente viable.

2º. Las sociedades arrendadoras con un gran volumen de arrendamiento pueden seguir externalizando la gestión de la actividad sin tener que contar con un empleado a jornada completa. Alternativamente, es también lógica la interpretación contraria de que las empresas que externalizan la gestión del arrendamiento de viviendas han de contar con un empleado a jornada completa, pues lo exige la expresión "en todo caso".

- **No resultan aplicables al arrendamiento de viviendas las exigencias del art. 27.8, párrafo 4**

El párrafo señala precisamente los cuatro supuestos cualificados que ya existían antes de publicarse la Ley 6/2025: los inmuebles dedicados al arrendamiento en las actividades turísticas, VPO, actividades industriales y zonas comerciales situadas en áreas cuya oferta turística se encuentre en declive. Al no incluirse el nuevo supuesto cualificado de materialización en el art. 27.8, sino en la D.A. 15ª, para que no haya contradicción entre los dos preceptos el legislador recurrió a establecer que el párrafo cuarto del art.27.8 no es exigible, puesto que quien habilita la nueva opción de viviendas destinadas al alquiler es precisamente la D.A. 15ª.

- **Las viviendas han de destinarse al arrendamiento de modo novedoso**

La finalidad de la alternativa de materialización en viviendas para arrendar es que se incremente el parque de viviendas en arrendamiento en Canarias que sirvan como vivienda habitual de los arrendatarios, motivo de que el legislador haya pretendido cercenar la posibilidad de que las viviendas destinadas al alquiler simplemente cambien de mano, añadiendo un requisito lógico para que sean aptas para la materialización: que se destinen al arrendamiento **de modo novedoso**. Término que se aclara en el propio texto legal de la D. A. 15ª, en el número 3: se entiende que el arrendamiento de vivienda tiene lugar de forma novedosa cuando el

inmueble adquirido no hubiera estado cedido en alquiler **dentro del año anterior** a la fecha de adquisición.

Al requisito de “novedad” se añaden los tradicionales condicionamientos de que el inquilino no puede ser una persona vinculada con el arrendador y que, por supuesto, que la vivienda esté situada en el archipiélago canario.

- **Las viviendas destinadas al arrendamiento pueden ser inversión inicial o de sustitución**

Sobre la distinción entre inversiones iniciales y las que no lo son, las primeras están relacionadas mayoritariamente con la creación, ampliación y diversificación de la producción de un establecimiento. Si la inversión en viviendas supone alguno de los tres supuestos se considera inicial y si no, inversión de sustitución. Arquetipo de inversión inicial es la adquisición de un edificio de viviendas para destinarlo al arrendamiento, que supone la creación de una actividad, de un nuevo establecimiento.

- **No son arrendamientos aptos para la materialización los excluidos del art.5 de la Ley de Arrendamientos urbanos**

Son cinco supuestos expresamente prohibidos: el arrendamiento de viviendas destinadas a los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, que tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten; el uso de las viviendas militares; los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento; el uso de las viviendas universitarias calificadas expresamente como tales por la propia universidad propietaria o responsable de las mismas; y la cesión temporal de viviendas comercializadas como turísticas.

- **El arrendamiento ha de ser efectivo en el plazo de seis meses**

El legislador ha sido muy claro, decantándose por el **alquiler efectivo en el plazo máximo de seis meses**. Si no se alquila en ese plazo, la adquisición de la vivienda no es válida como materialización, y cuando el contribuyente no haya excluido su importe de la materialización efectuada, procederá la regularización administrativa de la dotación RIC a la que se afectó. La fecha a partir de la que se

cuenta el plazo de los seis meses no ofrece dificultad cuando el contribuyente adquiere la vivienda, será la fecha en la que se otorgue la correspondiente escritura de compraventa¹. Más complejidad entraña determinarla en un largo proceso de rehabilitación o en la simple adecuación del inmueble a las condiciones de habitabilidad precisas o que resulte atractivo el alquiler del inmueble.

- **La posibilidad de que las viviendas sean usadas genera dudas**

A las grandes empresas solo se les permite la materialización en viviendas usadas cuando no se hayan afectado anteriormente a la RIC, pero no desde 2007, que es el régimen general, sino desde 2021. Las viviendas que se adquieren para destinarlas al arrendamiento como viviendas habituales no habrán podido estar afectas a las dotaciones RIC 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 y años posteriores. Es la primera innovación.

En las pymes entiendo que hay un error que debe ser subsanado, pues el trato que se les da es peor que a las grandes empresas. Las interpretaciones posibles son:

- (i) Que a las pymes ni tan siquiera se les limita que las viviendas usadas que adquieran hayan estado afectas a las dotaciones 2021 a 2025, cuestión que parece extraña a la filosofía de la Ley y a lo que han interpretado los Tribunales de Justicia,
- (ii) La contraria, que las pymes no pueden materializar en inmuebles usados, que es contraria al ordenamiento jurídico por darles peor trato que a las grandes empresas,
- (iii) Que las pymes pueden materializar en viviendas usadas para destinarlas al arrendamiento si cumplen el régimen general del art. 27, esto es, que no se hayan afectado a la RIC de 2007 y siguientes ni a la DIC, lo que implica de nuevo un peor trato que a las grandes empresas, y
- (iv) Que se trate de un simple error de redacción y que el legislador haya pretendido dar las facilidades de materialización a las pymes (no afectas las viviendas usadas a la RIC desde 2021) y sin quererlo haya señalado la ventaja para las grandes empresas. De las cuatro interpretaciones creo que la más acertada es la última, la del simple error, que debe ser subsanado cuanto antes.

¹ No descarto el documento privado con la debida acreditación de la operación, el pago y el motivo de que no haya sido posible la escritura pública. Pero no es lo normal en la adquisición de inmuebles, más si se afectan a incentivos fiscales.

- **La permanencia de las viviendas afectas se alarga con los periodos desocupados**

Como cualquier activo afecto, las viviendas que se acojan a esta modalidad de materialización destinada al arrendamiento han de permanecer al menos cinco años en funcionamiento en el patrimonio de quien dotó la RIC. Para salvar la posible existencia de períodos sin arrendamiento, el legislador introdujo en la D.A. 15ª una singularidad que ya venía aplicándose en las VPO por el art. 21.2 del Reglamento REF: con carácter general las VPO han de ser arrendadas al menos durante cinco años ininterrumpidos, pero se permite que puedan desocuparse (por voluntad del inquilino, por desahucio motivado por el impago de las rentas o por cualquier causa imputable a las partes), siempre y cuando en el plazo máximo de seis meses vuelvan a arrendarse. En ese caso, el plazo de materialización se amplía por un período equivalente al que estuvo desocupado el inmueble.

La novedosa vía de materialización que recupera la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento como destino cualificado es una oportunidad para destinar parte de los fondos RIC al incremento del parque de viviendas en Canarias, mas hay que tener en cuenta que no es una opción que en la práctica sirva para cualquier empresario, profesional o entidad que adquiera una o dos viviendas, sino que serán los contribuyentes que tengan un volumen importante de facturación e inmuebles afectos al arrendamiento los que cumplan los requisitos de que la actividad sea económica, que cuente al menos con un empleado que la gestione y que las viviendas se alquilen efectivamente en el plazo máximo de seis meses desde su adquisición o puesta en condiciones de habitabilidad. Hay que cumplir con rigor todos y cada uno de los requisitos que establece la D.A.15ª de la Ley 19/1994 incorporada por la Ley 6/2025, y tener en cuenta que el suelo no es válido como importe de la materialización.

Me han cuestionado en las conferencias sobre este asunto si el empleado a cargo de la gestión del arrendamiento puede ser el mismo cuando haya viviendas, locales comerciales, inmuebles industriales, etc. destinados al alquiler. Entiendo que sí, que aunque los epígrafes del IAE son diferentes en cada modalidad de arrendamiento, el empleado que exige la normativa es uno para el arrendamiento de inmuebles en general.

17. El criterio de la participación de los comuneros después de la STS de 26 de febrero de 2024

Diferentes pronunciamientos de los Tribunales económico-administrativos y de Justicia van configurando el criterio a aplicar en la materialización RIC en inmuebles que se explotan a través de comunidades de bienes. Anticipo que lo hacen conforme al criterio restrictivo de la Administración tributaria que exige la participación del comunero en la gestión de la comunidad, esto es, dando más importancia a una de las dos conclusiones que extrajo la STS de 26 de febrero de 2024 y no a la que indica que la participación del comunero en la gestión de la comunidad no está prevista en la normativa. Así se manifestó la **SAN de 24 de abril de 2024**, en el sentido de que, si el comunero no realiza actividad en la comunidad, la materialización en inmuebles que hizo no es válida. No es exactamente lo que interpreto de la STS de febrero de 2024, pero la falta de contundencia en los planteamientos jurídicos conlleva a que pueda interpretarse el fallo de diferentes formas, y la AN lo hizo ratificando el criterio administrativo. Este criterio continúa en 2025.

La **RTEAC de 25 de septiembre de 2024, recurso 05944-2023**, concluye que para dotar RIC por un comunero con los rendimientos atribuidos por una comunidad que realiza actividad económica es necesario que participe en la gestión. La resolución se publica después de la STS de 26 de febrero de 2024, por lo que es la primera vez que se pronuncia el TEAC, y lo hace acorde a una de las conclusiones del Alto Tribunal: que el comunero ha de participar en la gestión, sin tener en cuenta la otra: que ese requisito no figura en la normativa. Por tanto, continúa con el criterio de la Inspección tributaria de que el comunero ha de intervenir en la gestión de la comunidad para poder dotar RIC con los rendimientos atribuidos. Criterio que extrapolo a la materialización: para que el comunero pueda materializar en un bien explotado por la comunidad es necesario que participe en su gestión.

Si el comunero no participa en la gestión de la comunidad, el hecho que hace que incumpla la normativa RIC es que no realiza actividad económica, por mucho que la desarrolle la comunidad de bienes. En el caso de inversiones mediante comunidades de bienes, el hecho decisivo para la validez de la materialización es que la inversión forme parte del ejercicio de una actividad económica por el contribuyente, sin que la circunstancia de que otro u otros comuneros de la misma comunidad de bienes pudieran ejercer actividad económica al participar directamente

de la gestión de la misma permita trasladar sin más aquella categoría de renta a aquellos comuneros cuya única relación con la comunidad de bienes es la aportación inicial de bienes y el periódico retorno de rentas, como es el caso. Es una cuestión de prueba sobre si el beneficiario participa en la gestión o es un mero inversor.

Para poco o nada ha servido que el Alto Tribunal afirmase que el requisito de que el comunero tenga que participar en la gestión de la comunidad no figura en la normativa. Se han inclinado con claridad por la otra afirmación, que el comunero ha de participar en la gestión de la comunidad para poder dotar RIC con los rendimientos atribuidos o materializarla en un bien que explote la comunidad. Ratifican por tanto el criterio de la Inspección tributaria. Queda pendiente de que se concrete el grado de participación que exige este criterio. La Inspección tributaria demanda una actuación superior al del socio de una sociedad mercantil, por lo que parece que no es suficiente con ir personalmente o representado a la junta de la comunidad, sino que es necesario una gestión más intensa. En este sentido es loable el intento del TEARC de racionalizar la cuestión indicando que el comunero no ha de participar en el día a día de la comunidad, sino que es suficiente que intervenga en labores de gerencia. Ha sido por tanto una oportunidad perdida que la STS de 26 de febrero de 2024 no clarificase el papel del comunero en la gestión de la comunidad para conocer con certeza qué labor debe desarrollar para disfrutar de la reserva para inversiones en las dos vertientes de dotación y materialización.

18. La RIC en los procesos de restructuración empresarial

Una STSJC de 29 de junio de 2023 sobre la RIC y el régimen FEAC fue recurrida en casación. El **ATS de 4 de diciembre de 2024, recurso 94/2024**, la admitió, por lo que en 2026 sabremos qué criterio sienta el TS sobre la materia, en concreto, determinar si, a efectos de materializar la RIC llevada a cabo por una sociedad que absorbe a otra entidad, resulta admisible que la absorbente pueda imputarse como propias las inversiones realizadas por la absorbida con anterioridad al proceso de fusión por absorción, puesto que *no hay pronunciamientos que resuelvan la cuestión referida a si las inversiones efectuadas por una sociedad absorbida, efectuadas con anterioridad a un proceso de fusión por absorción, sirven para materializarla RIC propia de la absorbente.*

En materia del régimen FEAC y la RIC conviene no relajarse, sobre todo con el motivo económico válido, como muestra la siguiente sentencia.

La **SAN de 14 de noviembre de 2025, Sección 2, recurso 2286/2020**, resuelve sobre un proceso de absorción en que la entidad Aguas de Tirajana, S. L. absorbe varias entidades, algunas con bases imponibles negativas, que son compensadas por la absorbente. Al estar inoperativas las sociedades en el momento de la fusión por absorción, la Inspección rechazó que hubiera motivo económico válido en la aplicación del régimen FEAC, razón de que las bases imponibles negativas de las absorbidas no podían compensarse en la absorbente. Cuestión residual fue que una de las entidades tenía inversiones RIC pendientes de cumplir los cinco años de mantenimiento. Obligación en la que no se admite que se subroge la absorbente al no existir motivo económico válido y que, en consecuencia, se regulariza el incumplimiento en la absorbida.

19. La prescripción de la RIC

El **ATS de 26 de marzo de 2025, Sección 1, recurso 2669/2024**, considera de interés casacional determinar si el *dies a quo* para calcular el plazo de prescripción comienza con la fecha en que el contribuyente materializa la RIC o si, por el contrario, dicho plazo se entiende iniciado desde la finalización del periodo de permanencia del activo materializado. Recuerdo que el criterio administrativo es el segundo, por lo que habrá que esperar a que a finales de 2026 el TS sienta el fundamento a aplicar.

La **RTEAC de 24 de junio de 2025, recurso 09092-2022**, corrobora, mientras no se pronuncie sobre la materia el TS, que a efectos de la prescripción, el mantenimiento de la inversión no apta comienza a contarse después de que finaliza el plazo de materialización de cuatro años. No obstante, cuando la inversión sí es apta comienza a contarse los cinco años de mantenimiento a partir de la fecha de la inversión. Lo fundamente con una RTEAC anterior, de 1 de junio de 2022.

Con el criterio administrativo, podría regularizar la Administración tributaria la dotación RIC 2025 invertida en 2026 en un activo no apto antes de que transcurrieran los cuatro años de prescripción contados a partir de 2034 (2025 más 4 años del plazo de materialización y los cinco años del plazo de mantenimiento = 2034). Ejercicio que se presenta en julio de 2035, por lo que prescribiría el 26 de julio de 2039.

20. El plazo de materialización en personas físicas

En la normativa RIC el plazo de materialización de las personas físicas coincide con el de las entidades: tres años a partir de la dotación o cuatro años desde el final del ejercicio en que se generaron los beneficios susceptibles de la dotación. Con la normativa vigente hasta el 31 de diciembre de 2006 ocurría igual, por lo que hasta 2014 el plazo de las personas físicas para materializar fue una cuestión pacífica. No obstante, en el periodo 2014-2017, inclusive, el criterio se alteró sustancialmente, regularizando la Administración tributaria, vía Gestión e Inspección, numerosas dotaciones RIC efectuadas por personas físicas por materialización extemporánea. Y es que, sobre la base de interpretaciones jurídicas en mi opinión incorrectas, el plazo pasó de cuatro a tres años, cambiando las reglas de juego aplicadas en un incentivo que siempre ha ocasionado extraordinaria litigiosidad. Afortunadamente, una brillante y valiente resolución del TEAC de junio de 2017 restableció (por ahora) el plazo de tres/cuatro años para las personas físicas en función de cuándo se había dotado contablemente la RIC. Matizaba así el TEAC con acierto dos STS de 2012 y 2024 que concluyeron que el plazo es de tres años.

Termino la Crónica 2025 con el estupor que me produce que se retorne a la discusión jurídica del plazo de materialización en personas físicas. La AN sigue en sus últimas sentencias de 2025 y en las primeras de 2026 el criterio del TS expresado en 2012 y 2014 de que el plazo es de tres años y no cuatro como en las entidades jurídicas. Se basan el TS y la AN en que a 31 de diciembre de cualquier año el empresario individual o el profesional saben ya su resultado, cuando con todo respeto eso es una quimera, sabrán en el mejor de los casos su cifra de facturación, pero nunca el resultado de ese año. La claridad con la que se expresó el TEAC y pacificó este asunto igualando el plazo en personas físicas y jurídicas queda ya atrás, y no tiene justificación que la propia Administración tributaria y los contribuyentes sigan un criterio y los Tribunales de Justicia otro. Es hora de que intervenga el legislador con contundencia, dejando claro que en las personas físicas el plazo de materialización es de tres años a partir del ejercicio en que se dote la RIC.

Monte Lentiscal, 22 de febrero de 2026