# CRÓNICA DE LA RIC 2024

**SALVADOR MIRANDA CALDERÍN**

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

**SUMARIO**

Introducción.

I. Las dotaciones RIC remontan después de la crisis financiera y la pandemia.

II. La tributación mínima del 15% para grupos empresariales que facturen más de 750 millones anuales.

III. La realidad de la mutación de los requisitos exigidos en la materialización a la dotación RIC.

IV. La difícil delimitación entre la actividad profesional ejercida por una persona física y la sociedad profesional.

V. La pesadilla de la dotación RIC por los miembros de comunidades de bienes que ejercen actividad económica.

VI. El plazo de materialización de las personas físicas, la historia interminable.

VII. El mantenimiento de las inversiones a través de la materialización indirecta cuando quien dota la RIC ha cesado en su actividad.

VIII. El cambio normativo de finales de 2024 para promover el arrendamiento de viviendas.

Conclusiones.

## INTRODUCCIÓN

En otoño de 2023 terminé de escribir el Tomo IV de la obra *Orígenes y evolución del Régimen Económico y Fiscal de Canarias. S. XVIII* (2024), labor que llevé a cabo durante tres años de investigación, análisis y redacción. El Setecientos vio cómo en las dos últimas décadas el REF prácticamente se resquebrajó por las imperiosas necesidades financieras de la Corona debidas a los conflictos contra Gran Bretaña y Francia. Me quedan pues dos centurias por estudiar e intentar culminar con éxito el proyecto a largo de plazo de redactar la historia del REF desde la conquista castellana hasta el final del s. XX.

Después de investigar con tanto ahínco el s. XVIII he tenido que tomarme un respiro en el grato pero duro empeño del análisis histórico y oxigenarme con otro proyecto, la actualización del *Manual de la reserva para inversiones* que publiqué en 2012. Una vez que comencé el nuevo reto intelectual y profesional, vi la oportunidad de incorporar a la obra el estudio de la reserva para inversiones balear (RIB), creada en 2022 y aplicada por primera vez en 2024 con los beneficios empresariales de 2023. La gran similitud de las dos reservas para inversiones canaria y balear ha facilitado la labor, pero la diferente conceptualización de las ayudas de Estado en ambos archipiélagos (en Baleares, *ayudas de minimis,* y en Canarias ayudas regionales a la inversión y al funcionamiento de las empresas) hace que la intensidad y los límites de las ayudas sean distintos, cuestión que exige un análisis específico en varios capítulos de la RIB.

A la fecha que redacto esta Crónica a finales de enero de 2025, el *Manual de la reserva para inversiones en Canarias y Baleares, 2014-2027. I La dotación* es ya una realidad, editado por Tirant Lo Blanch. 1.120 folios dedicados a la dotación, que se completará en 2026 con otro volumen sobre la materialización y mantenimiento de las inversiones.

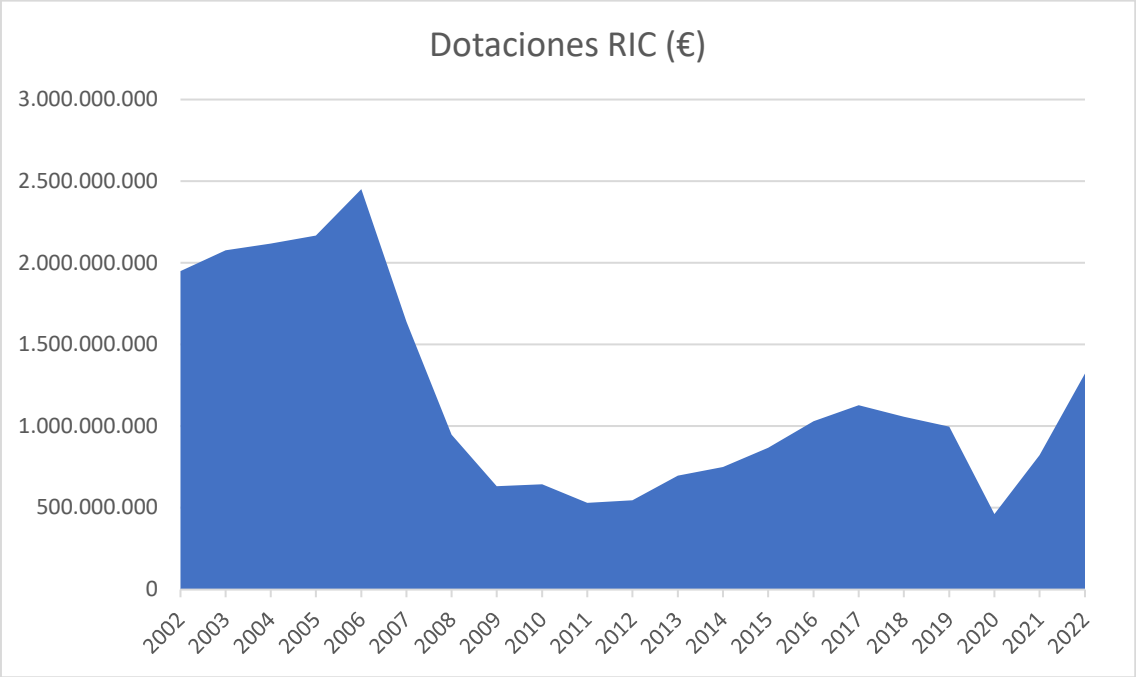
El esfuerzo realizado durante 2024 en el nuevo *Manual* me permite redactar la "Crónica de la RIC 2024" con mayor facilidad que en otros años. Dedico la crónica a analizar ocho cuestiones que considero prioritarias en 2024 para aplicar la RIC con cierta solvencia en una materia en la que ni de lejos se ha logrado avanzar en la seguridad jurídica que todos pretendemos.

## I. LAS DOTACIONES RIC REMONTAN DESPUÉS DE LA CRISIS FINANCIERA Y LA PANDEMIA

Los efectos de la crisis financiera y la inseguridad jurídica hicieron que las dotaciones RIC disminuyeran año tras año, hasta un volumen mínimo de 530 millones de euros en 2011. El turismo y la economía en general en las Islas mejoraron a partir de 2012, razón de que también lo hicieran las dotaciones RIC hasta alcanzar un máximo de 1.128 millones en 2017. Nadie se acordaba ya de la crisis financiera cuando llegó la pandemia Covid-19, con prácticamente "un cero turístico" y más de media población recluida en casa. Las dotaciones de 2019 se decidieron por los empresarios en 2020, en plena pandemia, motivo de que disminuyeran hasta los 996 millones. Y las de 2020 suponen el mínimo histórico desde que se creó la RIC, tan solo se dotaron 460,6 millones. Las subvenciones recibidas en 2021, y una mejora generalizada en la economía después del caos de la pandemia, propiciaron el remonte de las dotaciones hasta 821 millones en 2021. En octubre de 2024 conocimos la última estadística publicada por la AEAT, con el alza considerable en 2022 de las dotaciones hasta 1.322,5 millones, importe que supera las efectuadas anualmente desde 2017.

En la gráfica 1 se aprecia la evolución de las dotaciones con las dos simas propiciadas por la crisis financiera y la pandemia, con el remonte importante de 2021 y 2022.

**Gráfica 1. Dotaciones RIC 2002-2022 en euros**




Fuente: Miranda Calderín (2025). *Manual de las reservas para inversiones en Canarias y Baleares, 2014-2027. I La dotación.*

Las estadísticas de la web de la AEAT sobre los datos consignados en las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades ofrecen otro aspecto interesante de las dotaciones RIC, el importe que cada año deciden las empresas regularizar voluntariamente. Los motivos principales de que los empresarios renuncien al beneficio fiscal generado con la dotación e incrementen la base imponible del ejercicio en que procede regularizar son: la realidad de que no van a efectuar las inversiones comprometidas, bien por considerarlas no necesarias para su actividad o por no disponer de la financiación necesaria; y que puedan compensar en la base imponible el importe de la regularización RIC efectuada con bases imponibles negativas generadas en ese ejercicio o en los anteriores. De esa forma, el aumento de la base imponible por la regularización RIC se anula con las bases imponibles negativas, sin generar cuota tributaria a pagar en el IS más que los correspondientes intereses de demora sobre el importe no ingresado en su día por el efecto de la dotación.

En la gráfica 2 reflejo las cifras de las "desdotaciones", esto es, de las regularizaciones voluntarias de las dotaciones RIC efectuadas. No comprende el

efecto de las regularizaciones efectuadas por la Administración tributaria al comprobar el IS, ya que estas no se reflejan en las casillas de aumento de la base imponible en las declaraciones anuales del IS, aunque sí en la contabilidad y en el cálculo del impuesto sobre el beneficio.

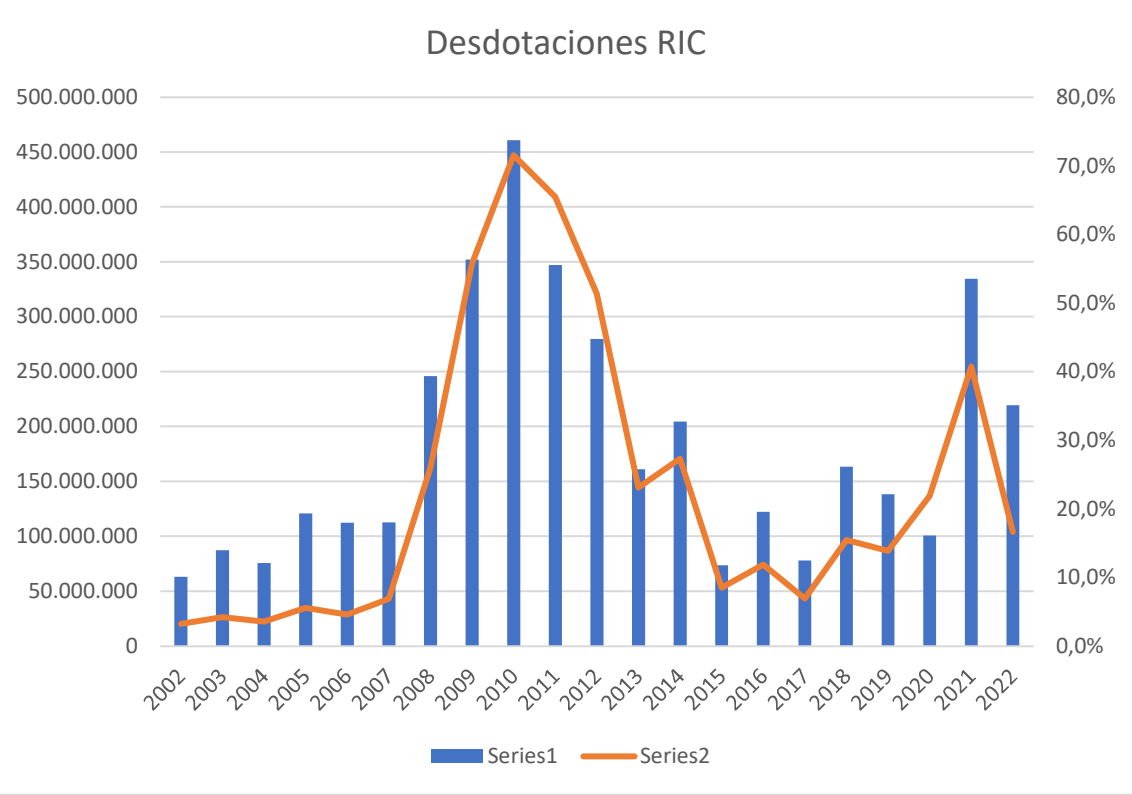
Hay que ser conscientes de que la regularización voluntaria afecta a varios años pasados, puesto que en el año "n" pueden regularizarse voluntariamente dotaciones de hasta los últimos cuatro años, pero nunca las del propio ejercicio. No puede concluirse, por tanto, que en el techo de la gráfica en 2010 se regularizaron 460 millones de euros de un solo año, sino de cuatro; pero sí que, en 2009, 2010, 2011 y 2021 hubo razones poderosas para que los empresarios incrementasen en su base imponible parte de las dotaciones realizadas en años anteriores. La razón principal es evidente, la crisis financiera y sus efectos negativos en la cuenta de pérdidas y ganancias de las empresas, así como la posterior pandemia Covid-19. Cuando los asesores fiscales comprobaron que los empresarios no iban a efectuar las inversiones comprometidas, aconsejaron la regularización voluntaria con cargo a las bases imponibles negativas generadas.

Tras la crisis financiera de 2008/2010 y la pandemia de 2020 es cuando se incrementan notablemente el número y ratio de regularizaciones voluntarias de las dotaciones RIC. En 2022, sin pandemia, el volumen de desdotaciones bajó considerablemente respecto a 2021. Así se observa en la gráfica 2.

Finalizo el análisis de las estadísticas con una referencia a la deducción por inversiones en Canarias (DIC), que en 2022 alcanzó la cifra de 395,4 millones[1], incrementando notablemente la de 2021 (273 millones). Si homologamos la cifra de 2022 con las dotaciones RIC, dividiendo su importe entre el 0,25 del tipo del IS, vemos que equivale a 1.581,8 millones, cifra superior a los 1.322,5 de la dotación RIC 2022. Es una realidad que venía constatándose en los últimos años, que los empresarios canarios cada vez utilizan más la DIC en detrimento de la RIC, cuestión que achaco a la mayor seguridad jurídica respecto a la siempre controvertida RIC y a la disminución del tipo del IS del 35 y 30% al 25% en los últimos años.

[1] Datos de la web de la AEAT en "Últimas estadísticas publicadas", octubre de 2024.

**Gráfica 2. Desdotaciones voluntarias RIC 2002-2021 en euros**




Fuente: Miranda Calderín (2025). *Manual de las reservas para inversiones en Canarias y Baleares, 2014-2027. I La dotación.*

## II. LA TRIBUTACIÓN MÍNIMA DEL 15% PARA GRUPOS EMPRESARIALES QUE FACTUREN MÁS DE 750 MILLONES ANUALES

Llevamos años observando la imparable evolución de la tributación mínima para empresas que facturen más de 20 millones de euros anuales y para los grupos empresariales con ingresos superiores a 750 millones de euros. Para las primeras era 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, de 20 de diciembre, que establece el Impuesto Complementario para garantizar la tributación mínima del 15% y el cumplimiento del Pilar II de la OCDE. Las normas de tributación mínima internacional que establecen se proyectan sobre los grupos multinacionales con cifra de negocios superior a los 750 millones (a superar en dos de los cuatros ejercicios anteriores al año de referencia). La UE estableció en consonancia su propia

normativa, que es la que se traspone al ordenamiento interno español con la Ley 7/2024.

Las empresas con una facturación superior a 20 millones quedaron, no obstante, dentro del REF fuera de la tributación mínima, al prever el texto legal del IS que se calcula sobre la base imponible resultante de disminuir el beneficio contable con 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 que quedan incorporados a la tributación mínima en 2024. Podrán dotar la RIC, sí, pero deberán controlar que con su aplicación la tributación no es inferior al 15%. En cuyo caso, deberán optar antes del cierre del ejercicio en prescindir de la dotación RIC o parte de ella o liquidar el Impuesto Complementario por la diferencia hasta el 15% en la tributación.

## III. LA REALIDAD DE LA MUTACIÓN DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN LA MATERIALIZACIÓN A LA DOTACIÓN RIC

El art.27.8 de la Ley 19/1994 del REF señala requisitos que han de cumplirse en la actividad de arrendamiento de inmuebles: el arrendatario no puede ser una persona vinculada, y los inmuebles han de afectarse a determinadas actividades o supuestos cualificados. Por poner un ejemplo, al arrendamiento de viviendas de protección oficial (VPO) por su promotor. Había entendido este precepto como condicionante a la materialización, pero no a la dotación. Mas en los últimos años, la Administración tributaria innovó en esta materia y considera que a partir de 1 de enero de 2007 los requisitos y supuestos cualificados del 27.8 afectan a la dotación, al régimen general de la RIC. En 2024, los Tribunales de Justicia han ratificado el criterio administrativo.

El planteamiento conlleva directamente a que, con las rentas generadas con determinados arrendamientos a pesar de generarse como actividad económica, no puede dotarse RIC. Es lo que ocurre con el alquiler de viviendas residenciales y vacacionales o con la cesión de inmuebles turísticos por quien no sea empresa turística.

Desde 2022 entiende el TEARC que los requisitos exigidos a la materialización RIC en inmuebles para arrendar afectan a la dotación, coincidiendo con la conclusión de una consulta vinculante DGT de 2013. Ya no solo se trata del arrendamiento entre personas vinculadas, sino que las demás especificaciones que exige el art. 27.8 se

trasladan a la fase de la dotación RIC. El nuevo criterio 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 por el promotor, alquileres a empresarios que van a desarrollar actividad industrial en los inmuebles, y zonas comerciales en áreas en declive turístico por necesitar de 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 si se comprueba el incentivo. Dentro del restringido criterio administrativo quedan, 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 2022 era si el rendimiento generado por el arrendamiento de inmuebles se realizaba o no en el seno de una actividad económica, pero en la actualidad no es 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 siente jurisprudencia al respecto.

En la espera, ya conocemos la opinión jurídica del TSJC. La **STSJC de 13 de mayo de 2024, Sede Las Palmas, recurso 337/023,** resuelve la demanda planteada contra la resolución TEARC de 31 de mayo de 2023, que consideró que los requisitos del art. 27.8 respecto a la materialización en inmuebles son aplicables a la dotación. Ratifica el TSJC el criterio de la Inspección y del TEARC.

Se trata del arrendamiento de un complejo a un operador turístico que lo explota, que para la Inspección y el TEARC queda fuera de los supuestos señalados por la normativa a partir de 2007 como susceptibles de generar rendimientos aptos para la dotación. La clave para el TSJC está en la redacción resultante del R.D. ley 12/2006 que, en su opinión, señala una serie de requisitos que ha de cumplir la actividad de arrendamiento de inmuebles y que son aplicables tanto a la materialización como a la dotación. Ello implica, por un lado, que no se produzca la vulneración por la Administración tributaria de sus actos propios, pues se había referido a la materia con la normativa anterior a 2007, criterio que cambió la DGT en 2013 al referirse a la normativa vigente. Y por otro, que la empresa arrendadora ha perdido la consideración de empresa turística precisamente por arrendar el complejo

y dejar de explotarlo, lo que le impide disfrutar del régimen de la RIC en general, no solo en la fase de materialización. Sin condena a costas:

*SEGUNDO. Debe señalarse, en primer lugar, que, como puso de relieve la administración demandada en su escrito de contestación, el precepto contenido en el art. 27,8 de la ley 19/94 en su redacción resultante del RD ley 12/2006, es claro en orden a que los requisitos aplicables a los contribuyentes que se dedican a la actividad económica de arrendamiento de inmuebles* ***se exigen para poder disfrutar del régimen de la reserva para inversiones, no sólo para materializar la inversión, como sostiene la recurrente, sino para acceder al beneficio fiscal de que se trata con la RIC,*** *siendo ello recogido por la Dirección General de Tributos en su consulta de fecha 11 de noviembre de 2.013, que alteró previas consultas en el sentido pretendido por la actora,* ***criterio el actual que obedece a la modificación del art. 27 de la ley 19/94 operada por el RD ley 12/06 de 29 de diciembre, lo que afecta a los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2.007****, no siendo acogible, como acertadamente señaló la demandada en su contestación, el argumento de la recurrente en orden a vulnerar la administración la doctrina de los actos propios ya que no se operó un cambio de criterio caprichoso o inmotivado, sino que se adaptó el seguido hasta entonces a la repetida modificación legal, siendo evidente que no se puede pretender que la agencia tributaria siga manteniendo el criterio sostenido respecto [ ] en la inspección desarrollada respecto del ejercicio 2.001 luego de la reseñada modificación del art. 27, habiendo hecho mención expresa de tal circunstancia la administración en la resolución recurrida. En consecuencia, la pretensión de la mercantil actora no puede prosperar ya que siendo requisito legal tener la consideración de empresa turística, con arreglo a lo previsto en la ley 7/95 de 6 de abril, de ordenación del turismo en Canarias, para disfrutar del régimen de la reserva para inversiones un obligado tributario que se dedique al arrendamiento de inmuebles, no puede pretenderse una interpretación extensiva de la norma, tratándose como es el caso, de un beneficio fiscal, siendo aplicable el art.14 de la ley general tributaria cuando indica que no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficio o incentivos fiscales. Y es que, como afirma la administración, la mercantil recurrente no puede considerarse empresa turística ya que no explota directamente los [ ] sino que cedió tal explotación a la mercantil [ ] que sería, en su caso, la que ejercería tal actividad de arrendamiento, por lo que debe decaer la argumentación de la demanda en orden al derecho de la recurrente a disfrutar del beneficio fiscal en cuestión. Finalmente, y para agotar el debate suscitado por la actora, en cuanto al [ ] la entidad sostiene que los beneficios resultantes de su arrendamiento no fueron incluidos en la dotación a la RIC comprobada, pero sin aportar prueba alguna que desvirtúe lo señalado al respecto por la inspección tributaria, por lo que tampoco cabe apreciar la demanda en dicho punto* [STSJC de 13 de mayo de 2024. La negrita es mía].

Habrá que estar atentos a la casación admitida por **ATS de 8 de marzo de 2023** sobre una sentencia anterior del TSJC para saber cuál es el criterio del TS sobre la mutación de los requisitos del art. 27.8 de la materialización a la dotación, pero con los antecedentes que existen aconsejo actuar con la máxima prudencia a la hora de asesorar sobre esta controversia.

## IV. LA DIFÍCIL DELIMITACIÓN ENTRE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL EJERCIDA POR UNA PERSONA FÍSICA Y LA SOCIEDAD PROFESIONAL

El conflicto tributario que existe entre los profesionales que ejercen su actividad a través de sociedades profesionales se intensifica en la reciente **STSJC de 5 de enero de 2024, Sede Santa Cruz de Tenerife, recurso 3/2022,** que analiza la sociedad profesional (SP) que constituye un neurocirujano de Tenerife en la que es socio y administrador único, por la que comienza a facturar los servicios que antes cobraba como persona física, principalmente a Hospitales Quirón. La Inspección y el TEARC consideraron que existía simulación relativa, ya que con la apariencia de una sociedad se seguían prestando los mismos servicios de la persona física, sin que la entidad como tal tuviese infraestructura o medios diferentes al servicio que generaba el único socio. Es decir, que no existía motivo económico para pasar a desempeñar los servicios como entidad, sino que el único objetivo perseguido era lograr una tributación menor. Los elementos fácticos que encontró la Inspección para rechazar la tributación a través de la sociedad y las dotaciones RIC efectuadas por la misma fueron:

*1º. Control total, absoluto y exclusivo de la sociedad por parte del obligado tributario.*

*2º. Localización física común de ambos sujetos.*

*3º. Encauzamiento de la facturación de los servicios médicos profesionales del obligado tributario hacia la sociedad.*

*4º. Ausencia de medios materiales y humanos distintos del profesional persona física capaces de generar flujos de renta y valor añadido al servicio.*

*5º. Inexistencia de contratos formalizados entre los centros médicos y proveedores del servicio hasta la fecha de inicio del procedimiento de inspección.*

*6º. Ausencia de método retributivo en función de los servicios prestados por la persona física a la sociedad.*

*7º. Exclusividad en la prestación de servicios profesionales de la persona física a su sociedad.*

*8º. Corriente monetaria entre la persona física y la sociedad discordante con la facturación por los servicios profesionales.*

*9º. Publicidad directa de los servicios del profesional y no de la sociedad.*

*10º. Aplicación de incentivos fiscales en sede de la sociedad que amortiguan sensiblemente la deuda tributaria.*

*11º. Situación estructural.*

Con el último punto, situación estructural, quería expresar la Inspección que años después continuaba la entidad con la misma infraestructura y *modus operandi*. Es interesante recalcar que no cuestionó, en modo alguno, el ejercicio de la actividad profesional a través de una sociedad que se constituye como forma colectiva para el ejercicio profesional de la medicina, **sino su probada instrumentalización para el ahorro tributario sin fin ni razón económica adicional**. *Esto es, la sociedad es un mero ente creado al efecto para minorar la carga fiscal de su administrador y socio único, no apreciándose motivación económica u otra fuera del ámbito fiscal que anime la societarización de los servicios que se venían prestando exclusivamente como persona física.* El criterio de la Inspección fue ratificado por el TEARC.

El TSJC encuentra un antecedente en la **STS de 17 de diciembre de 2020,** que concluyó que es necesario que la utilización de una sociedad para facturar responda a razones económicas validas, por lo que, a sensu contrario, no podrá ampararse esa utilización cuando se fundamente en motivos que en la práctica sean exclusiva o fundamentalmente fiscales, provocando un diferimiento o una menor tributación. La STS manifiesta en el F.D. Tercero que:

*Como sostiene el Abogado del Estado, la simulación es ocultación y carencia de causa y, en el supuesto que nos ocupa, la ocultación consiste en que los servicios los presta una persona física pero los factura una sociedad mercantil, participada al 99,97% por la persona física que, a su vez, es contratada de su sociedad personal. La carencia de causa es la innecesaridad absoluta de que la persona física constituya una sociedad profesional para facturar a la sociedad cliente (prácticamente único) servicios que presta como persona física(en este caso: Don Adolfo), máxime cuando (aspecto probatorio) las investigaciones de la Inspección Tributaria han detectado que los documentos contables de esta sociedad de persona física no recoge ni subcontrataciones ni gastos de gestión de lo que sería una sociedad con empleados o con infraestructura de trabajo, ni siquiera de lo que podría ser (potencialmente e in abstracto) una sociedad profesional que prestara servicios de asesoramiento jurídico tipo free-lance (profesional libre) a diversos Clientes* [STS 17 diciembre 2020].

La conclusión a la que llega la STSJC en enero de 2024 es que existía simulación relativa en el ejercicio profesional de la actividad a través de la sociedad, por lo que desestima esa parte del recurso:

*A la vista de los extremos que obran en el expediente administrativo, del análisis de los hitos comprobados por los Inspectores de la Agencia Tributaria, y de los términos de la Doctrina en este FD, procede la desestimación de la causa de impugnación. No cabe acoger el planteamiento y justificación que introduce el actor, pues ante los indicios con los que contó la Administración tributaria, resulta fundada la conclusión a la que llega en la liquidación analizada en este FD. Como se deduce la Sentencia de la Sala Tercera analizada, la simulación es ocultación y carencia de causa. De lo que se trata es de probar si estas sociedades responden a una realidad jurídico material sustancial con una causa negocial lícita, o por el contrario, si son meros artificios jurídico-formales que no persiguen otra finalidad que la de minorar la carga fiscal que por imperativo legal debe soportar el obligado tributario. Frente a dicha deducción llevada a cabo por la Administración Tributaria, el actor se opone justificando la existencia de la sociedad se debe a una causa legítima. Expone en su escrito de recurso, y consta en la documental aportada por la actora; que dicha entidad se constituyó por escritura otorgada ante el notario de La Orotava, doña Pilar García Hernández el día 28 de julio de 2014 con el número 797 de protocolo. Su objeto social es la actividad propia de los profesionales de la medicina.*

*(…) En este caso, a la vista de lo razonado en el anterior FD, no cabe acoger el criterio que alega el recurrente, pues el fundamento de la actuación se basa en la simulación de la actividad de la sociedad mercantil. Los hechos recogidos en el anterior FD, en base a los cuales se analiza y declara la simulación, no tienen encaje en el concepto de operaciones vinculadas que se regulan en el artículo 18 de la LIS, pues la amplia fundamentación de las actuaciones inspectoras, determinan que los servicios profesionales médicos prestados por el Sr. Jose Manuel y facturados por la entidad mercantil DIRECCION001, carecían de la necesaria cobertura contractual con las terceras entidades que requirieron y arrendaron los servicios profesionales del Sr. Jose Manuel. Los indicios anteriormente analizados conllevan a considerar la existencia de una simulación del artículo 16 de la LGT. Consecuencia de la anterior, es la exclusión del criterio de operación vinculada que se integra en el artículo 18 de la LIS, pues el criterio fundamental para determinar la existencia de una operación vinculada a los efectos de la norma que se insta, es el vínculo entre la sociedad y el socio o partícipe, vinculo que decae cuando se declara la simulación de la entidad.*

Lo sorprendente en el caso es que partiendo de que existe simulación relativa en la actividad ejercida por la sociedad, porque en realidad no tiene infraestructura suficiente para realizarla y depende en todo del socio/administrador, la Inspección, con el beneplácito del TEARC, imputa todo el beneficio al socio/administrador,

anulando la dotación RIC efectuada en varios ejercicios por la entidad y negando que pueda dotarla el profesional porque no lo había hecho en tiempo y forma.

Y este aspecto también lo recurre el contribuyente, alegando **que no se ha practicado una regularización íntegra a la sociedad y socio, con los ajustes negativos y positivos que les corresponda.** El TSJC le da la razón y manda anular la liquidación porque no se le reconoce al socio el derecho de disfrutar de la dotación que se había eliminado a la entidad. Por supuesto que no había dotado el profesional la RIC antes, porque precisamente quien lo hizo fue la entidad. La estimación parcial de este aspecto da un poco más de cordura a lo que está sucediendo con la comprobación de las sociedades profesionales y la regularización íntegra. Así se motiva en el F.D. Sexto:

*SEXTO. NULIDAD DEL ACUERDO DE LIQUIDACIÓN POR FALTA DE MOTIVACIÓN EN LA ELIMINACIÓN DE LOS INCENTIVOS FISCALES APLICADOS POR LA SOCIEDAD A LA RESERVA DE INVERSIONES DE CANARIAS (RIC).*

*Sobre este particular expone el recurrente lo que sigue; "Falta absoluta de motivación tanto en el acuerdo de liquidación como en la resolución del TEAR, a resultas de la no inclusión de la dotación a la RESERVA DE INVERSIONES DE CANARIAS (RIC) por DIRECCION001 y que no ha sido incluida en el acuerdo de liquidación a favor del obligado tributario, don José Manuel. (…)*

*La parte actora insta la aplicación del principio de regularización íntegra. Como ha declarado el Tribunal Supremo a propósito de este principio en la reciente sentencia de 20 de abril de 2022 (…)*

*Esta Sala, a la luz de la doctrina que se ha expuesto en este FD y especialmente del principio de regulación íntegra, decide estimar el motivo de impugnación planteado por el recurrente, debiéndose por parte de la Administración proceder a practicar una nueva liquidación en la que se reconozcan a favor del recurrente, los beneficios procedentes de la RIC dotada en los ejercicios 2015 y 2016 por la entidad DIRECCION001.*

*NO es controvertido ni cuestionada la dotación RIC en el modelo 200, efectuada por parte de la entidad DIRECCION001 durante los ejercicios 2015 y 2016. Que dicha dotación se materializó en el ejercicio 2017 respecto de un inmueble que es adquirido por mitades indivisas entre la sociedad DIRECCION001 y el propio señor Jose Manuel. NO se cuestiona en el acta de liquidación del IRPF objeto de recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos para la dotación, materialización y mantenimiento del inmueble, posteriormente destinado a la actividad económica como también consta en el expediente administrativo. Asiste razón a la*

*Administración tributaria cuando desconoce la falta de dotación por parte del Sr. Jose Manuel como persona física que ejerce una actividad económica, del beneficio fiscal. Sin embargo, no desconoce la adecuación a derecho de la dotación llevada a cabo por la entidad DIRECCION001 en la declaración del IS de los ejercicios 2015 y 2016. Así las cosas, la dotación que pretende del Sr. Jose Manuel poco recorrido podría tener, pues la actividad económica durante los ejercicios comprobados fue imputada a la sociedad y no al profesional de la medicina.* ***Esta es la principal razón para considerar que el principio de regulación íntegra ha de desplegar sus efectos a la totalidad de los actos objeto de comprobación. Constando la dotación por una entidad que durante esos ejercicios se entiende simulado a efectos fiscales. Debiéndose imputar los rendimientos de dicha actividad empresarial a la persona física. No cuestionado por la Administración el ejercicio de dicha actividad y la concurrencia en el Sr. Jose Manuel de los presupuestos para, una vez cumplidos los requisitos previstos en la norma, le sea reconocido el beneficio fiscal que en su caso se debió imputar a la entidad cuya actividad se declara simulada*** [STSJC 5 enero 2024].

Con la STSJC de 2024 y la anterior STS de 17 de diciembre de 2020 en materia de sociedades profesionales, resulta evidente el conflicto que surge cuando un profesional pasa a realizar su actividad a través de una sociedad profesional, más si esta no tiene infraestructura, pero también que en el ajuste secundario y la regularización íntegra del socio y la sociedad no sirve todo lo que pretende aplicar la Administración tributaria cuando comprueba a las SP.

## V. LA PESADILLA DE LA DOTACIÓN RIC DE LOS MIEMBROS DE COMUNIDADES DE BIENES QUE EJERCEN ACTIVIDAD ECONÓMICA

Las comunidades de bienes atribuyen los rendimientos a sus comuneros, quienes son los que tributan por los beneficios generados en su IRPF/IS. Con esos rendimientos, tradicionalmente, los comuneros han podido dotar RIC cumpliendo los requisitos exigibles. Entre estos no se encuentra en el texto legal que hayan de participar de forma directa en la gestión de la comunidad. Pero así lo viene exigiendo la Administración tributaria en los últimos años. Sobre esta cuestión se pronuncia el TS en 2024, pero en mi opinión sin la debida claridad y contundencia jurídica para dejar resuelto el conflicto.

**La STS de 26 de febrero de 2024, Sección 2, recurso 6089/2022**, concluye que el requisito de que el comunero participe en la gestión de la comunidad no está previsto en la legislación. No está expresamente dispuesto, manifiesta, que

cuando una entidad en régimen de atribución de rentas, en este caso, comunidad de bienes, desarrolle una actividad económica, los rendimientos correspondientes únicamente tengan la misma naturaleza para los comuneros que intervengan de forma habitual, personal y directa en la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y recursos humanos afectos a la actividad. Ese era el criterio de la **STSJC de 28 de abril de 2022 recurrida**, que comparte el TS en la sentencia de casación, de manera que, considerando probado que el obligado tributario no se ha limitado a la mera aportación de capital, los rendimientos atribuidos no se califican de rendimientos del capital. No obstante, anula la STSJC recurrida por otro motivo: que el arrendamiento de inmuebles que hacía el contribuyente a través de la comunidad de bienes no cumplía los requisitos cualificados exigidos en la normativa. Me concentro en el primer aspecto, que es el que supone innovación en la materia, para lo que trascribo las partes más relevantes de los fundamentos de derecho:

*PRIMERO. - Objeto del presente recurso de casación*

*El presente recurso trata de si son válidas, a efectos de la materialización de las dotaciones de la reserva para inversiones en Canarias (RIC) las inversiones consistentes en bienes muebles e inmuebles cedidos a sendas comunidades de bienes ["Comunidad de Bienes RESIDENCIA000" y de la "Comunidad de BienesRESIDENCIA001 ], en la medida en la que se consideró que los beneficios obtenidos por el obligado tributario no procedían de una actividad económica, puesto que se limitaba a la mera cesión de los inmuebles a las comunidades de bienes de las que se deriva la percepción de rentas pasivas, sin que el obligado tributario participara directamente en su explotación; existiendo, además, controversia acerca de si el contribuyente cumplía, o no, los requisitos establecidos para que la actividad de arrendamiento de inmuebles fuera apta para disfrutar del régimen de la RIC. (…)*
*TERCERO. Criterio de la Sala.*

*(…) En el caso que nos ocupa, la Inspección señala que el sujeto pasivo comunero no ejerce actividad económica derivada de su participación en una comunidad de bienes que se dedica al arrendamiento, ya que no intervino directamente en la ordenación de los factores de producción. Esto es, considera al obligado tributario como un comunero capitalista (en tanto en cuanto se limita a aportar capital, en este caso, bienes inmuebles). Consecuentemente, puesto que únicamente aporta inversión, pero no trabajo, las rentas que le atribuyen no son rendimientos derivados de actividades económicos, sino de capital mobiliario.*

*Señala la inspección que el régimen tributario que rige la calificación de los rendimientos obtenidos por los comuneros, determina que, en el presente caso, el obligado tributario no obtenga rendimientos derivados de una actividad económica, pues los ingresos de los comuneros procederán de una actividad económica si, a su vez, ellos desarrollan una actividad*

*económica en el seno de las comunidades de bienes, lo que al menos requeriría de una implicación activa de los comuneros en la gestión, circunstancia que no concurre en la presente ocasión. El obligado tributario es un mero inversor a la búsqueda de una rentabilidad para su patrimonio, perspectiva que no convierte al obligado tributario en perceptor de rendimientos de actividades económicas.*

*En el presente caso, nos encontramos con que se realiza una actividad económica por parte de las comunidades de bienes, entidades sin personalidad jurídica de las referidas en el artículo 35.4 LGT, que no tributan por el impuesto sobre sociedades, tal como establece el artículo 87.3 Ley 35/2006, de 28 de noviembre, sino por el impuesto sobre la renta de las personas físicas, de manera que las rentas atribuidas a los comuneros, así como las retenciones e ingresos a cuenta que hayan soportado, tributan de acuerdo con lo establecido en dicha la Ley.*

*Mantiene la inspección que, partiendo del hecho de que la comunidad de bienes desarrolle actividades económicas, para calificar como rendimientos de actividades económicas las rentas atribuidas por una entidad en régimen de atribución de rentas, es condición necesaria que los comuneros intervengan en la ordenación de los factores de producción o distribución - elementos definitorios de una actividad económica- en cuyo caso, los efectos jurídicos y económicos recaen sobre ellos. Ahora bien, si alguno no lo hace, sus percepciones se califican como rendimientos de capital mobiliario, sujetos a retención.*

*Es admisible, afirma, que la propia comunidad de bienes "externalice" su actividad, vgr, contratando a terceros para que actúen como encargados del negocio, con facultades gerenciales o administrativas, sin que ello implique que el titular de la actividad económica, la comunidad de bienes, deje de desarrollar las tares de ordenación propias de la actividad económica de que se trate, pero no es admisible, a los presentes efectos, que sea el comunero en sí mismo, quien no participe en esa gestión, limitándose a ceder el uso, que no la propiedad, de unos inmuebles. Una vez constituida la entidad sin personalidad jurídica, se ha limitado a percibir cada año rentas obtenidas en la actividad económica de las dos comunidades de bienes, pero la actividad en ambas se ha desarrollado de forma efectiva por un tercero, que se ocupa de la ordenación de medios y de producción y de recursos humanos, de la gestión empresarial, en suma.*

*No niega que si quedara demostrado que el Sr. Santos interviene en la gestión activa de la comunidad de bienes (lo que rechaza), podría predicarse que existe una ordenación de medios, al menos humanos, por su parte, en sede de la comunidad de bienes, por lo que también podría pregonarse que el obligado tributario tiene una actividad económica de arrendamiento en lo que atañe a los inmuebles cedidos a la comunidad de bienes.*

*Sucede en este caso que, según se desprende de la sentencia de instancia, no nos hallamos ante un comunero capitalista exclusivamente (es decir, que solo aporta dinero, en este caso, más exactamente, inmuebles) y, por tanto, se le han atribuido los rendimientos de la actividad económica del ente sin personalidad en la proporción que le corresponde, sin que, en consecuencia, dichos rendimientos tengan la naturaleza de rendimientos de capital.*

*Ese comunero, según se infiere de la sentencia recurrida, no ha permanecido ajeno a la actividad desarrollada por la comunidad de bienes, como asegura la administración, de manera que habrá que responder que, en las circunstancias del caso enjuiciado, según la sentencia de instancia, el contribuyente del IRPF desarrolla una actividad económica de arrendamiento de bienes inmuebles, a través de una comunidad de bienes, a efectos del artículo 27, apartados 5 y 8 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, puesto en relación con el artículo 88 de la LIRPF, cuando no se limita a aportar los inmuebles, como es el caso, sino que se considera que realiza una actividad económica.*

*No sería correcto considerar que un contribuyente del IRPF desarrolla una actividad económica de arrendamiento de bienes inmuebles, a efectos del artículo 27, apartados 5 y 8 de la Ley 19/1994, en relación con el artículo 88 de la LIRPF, cuando entre dicho contribuyente y la actividad económica del arrendamiento de inmuebles desarrollada, media una comunidad de bienes de la que aquel contribuyente es comunero, en la que ha permanecido completamente ajeno a las labores de gestión, pues, a fin de cuentas, no habría ido más allá de haber aportado los inmuebles en los que materializó las dotaciones a la reserva para inversiones en Canarias.*

***Ahora bien, no está expresamente previsto que, cuando una entidad en régimen de atribución de rentas, en este caso, sendas comunidades de bienes, desarrollen una actividad económica, los rendimientos correspondientes a dicha actividad únicamente tendrán esta misma naturaleza para los comuneros que intervengan de forma habitual, personal y directa en la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y recursos humanos afectos a la actividad. A ello se acoge la sentencia recurrida, de manera que, considerando probado que el obligado tributario no se ha limitado a la mera aportación de capital, los rendimientos atribuidos a él no los califica de rendimientos del capital, conclusión que compartimos*** [STS 26 de febrero 2024].

A pesar de que la STS considera que la obligación de que el comunero participe en la gestión de la comunidad no figura en la normativa, en la sentencia del TSJC casada se parte de la base de que el comunero no ha permanecido ajeno a la actividad desarrollada por la comunidad de bienes. Es decir, no llega a concluir el TS que el rendimiento atribuido a un comunero que no participe en la gestión de la comunidad

es susceptible de la dotación. Y a partir de ahí, la Inspección tributaria, los Tribunales económico-administrativos e incluso la AN interpretan la STS en el sentido de que si el comunero no participa activamente en la gestión de la comunidad no puede dotar RIC con los rendimientos atribuidos.

**La RTEARC de 22 de marzo de 2024, reclamación 35-00474-2023, Sala Las Palmas,** es la primera que hace referencia a la participación de los comuneros en la gestión de la comunidad después de la STS de 26 de febrero de 2024. Distingue entre la gestión diaria de la comunidad que explota apartamentos turísticos y la gestión superior, reconociendo que el comunero participa en la última al formar parte de la gerencia de la comunidad. El TEARC considera que hay que distinguir entre gestión o despacho ordinario, diario o habitual, y la gestión superior o cualificada, relativa a la supervisión de la correcta marcha del negocio. Señala que el reclamante (el contribuyente que materializa la RIC) no participa en la gestión ordinaria, pero sí en la gestión superior, habida cuenta que forma parte de la gerencia de la comunidad. Concluye que el comunero sí desarrolla actividad económica a través de la comunidad y que los bienes afectos a la misma podrían ser aptos para materializar su RIC[2].

Es importante la matización del TEARC en un doble sentido. Primero, que si admite la materialización efectuada en los inmuebles afectos a la actividad también admitirá que la atribución de rendimientos que percibe de la comunidad tiene la naturaleza de rendimientos de la actividad económica y podrá acogerse con ellos a los incentivos REF. Y segundo, que menciona qué actividad mínima ha de desarrollar el comunero en la comunidad, admitiendo labores de gerencia.

**La SAN de 24 de abril de 2024, Sección 4, recurso 1048 /2020 y la SAN de 24 de abril de 2024 de la misma Sección, recurso 1045/2020,** son las dos primeras sentencias que cuestionan la participación de los comuneros en las comunidades que realizan actividades económicas después de la STS de 26 de febrero de 2024.

En la primera, la Inspección rechazó la materialización en inmuebles que había aportado una persona física a una comunidad para que los explotase como residencia universitaria, puesto que el sujeto pasivo no participaba en actividad económica alguna al respecto, actuando como mero inversor. En palabras de la AN, se produce

[2] Florido Caño, 2024. *Revista Hacienda Canaria n.º 62.*

la cesión de los derechos de explotación de los distintos inmuebles a la propia comunidad de bienes constituida por los propietarios, sin que el obligado tributario participe directamente en la explotación de los inmuebles, ya que no participa en la gestión de la comunidad. El contribuyente no forma ni ha formado nunca parte de la junta directiva ni tampoco es el gerente, de acuerdo con la información facilitada por la comunidad en contestación al requerimiento administrativo. Simplemente cede inmuebles para que se los exploten, sin ordenar ni medios de producción ni recursos humanos. Sin embargo, el recurrente alega que no puede prescindirse del hecho de que la comunidad de bienes realiza actividad económica, lo que implica que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 LIRPF, los rendimientos obtenidos por los comuneros tienen la misma naturaleza que "la actividad o fuente de donde procedan".

La AN desestima la demanda apoyándose en la STS de 26 de febrero de 2024, que interpreta en el sentido de que es conforme a la norma distinguir entre los comuneros capitalistas (es decir, que solo aportan dinero, en este caso, inmuebles), de aquellos otros que intervienen en la gestión activa de la comunidad de bienes, siendo así que los rendimientos obtenidos por los primeros tendrían la consideración de rendimientos de capital, mientras que en el caso de los segundos la calificación sería de rendimientos de actividades económicas. La STS consideró que el comunero en cuestión no había permanecido ajeno a la actividad desarrollada por la comunidad de bienes, como aseguraba la Administración tributaria, de modo que entendió que, en esas circunstancias, el contribuyente del IRPF desarrolla la actividad económica de arrendamiento de bienes inmuebles a través de la comunidad de bienes. Y además, que no está expresamente previsto que, cuando una entidad en régimen de atribución de rentas, en este caso sendas comunidades de bienes, desarrolle actividad económica, los rendimientos correspondientes a dicha actividad únicamente tendrán la misma naturaleza para los comuneros que intervengan de forma habitual, personal y directa en la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y recursos humanos afectos a la actividad. A ello se acoge la sentencia recurrida, de manera que, considerando probado que el obligado tributario no se ha limitado a la mera aportación de capital, los rendimientos que se le atribuyen no los califica de rendimientos del capital, conclusión que compartimos.

En el caso específico que trata la SAN, no quedó justificado que el contribuyente realizara laborares de gestión en la CB que le permitiera afirmar que desarrollaba la ordenación de medios de producción constitutivos de actividad económica, y, en

consecuencia, confirma el criterio contenido en la resolución impugnada y avalado por la doctrina fijada por el TS, desestimando la demanda.

La segunda **SAN de 24 de abril de 2024** llega a la misma conclusión en otro ejercicio objeto de inspección y recurso, por lo que vemos con claridad cómo la AN interpreta la STS de febrero 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, pero ya comenté que la falta de contundencia en los planteamientos jurídicos conlleva a que pueda interpretarse el fallo de diferentes formas, y la AN lo hace ratificando el criterio administrativo.

Las dos sentencias SAN de 24 de abril de 2024 motivan su fallo en la STS de 26 de febrero de 2024, pero no en el sentido que esperaba, sino en que si el comunero no participa activamente en la gestión de la comunidad no es apta la materialización en inmuebles que cede a la comunidad, por mucho que esta realice actividad económica. Parece obviar la AN el razonamiento del TS de que la normativa no señala que el comunero haya de participar en la gestión de la comunidad para que se le atribuyan los rendimientos con la calificación de procedentes de actividad económica, lo que me parece preocupante y supone un escollo en la clarificación de la cuestión.

## VI. EL PLAZO DE MATERIALIZACIÓN DE LAS PERSONAS FÍSICAS, LA HISTORIA INTERMINABLE

Cuando parecía que la inseguridad jurídica sobre el plazo de materialización en personas físicas había finalizado desde que el TEAC puso las cosas en su sitio en 2108 con una brillante resolución que matizaba que las personas físicas disponían de tres años a partir del momento en que realizasen la dotación contable de la RIC, en 2024 la materia experimentó un giro inesperado. Un contribuyente alegó que no correspondía que se le regularizase la dotación porque las personas físicas disponen del plazo de tres años contados a partir del ejercicio en que dotan contablemente la RIC. La dotación de 2007 la había contabilizado en 2008, motivo de que finalizase el plazo el 31 de diciembre de 2011. La Inspección mantenía en el año del acta —no con posterioridad— que las personas físicas disponían solo de tres años a partir del ejercicio en que generó el beneficio. Sus pretensiones fueron desestimadas en las distintas instancias y en **la reciente SAN de 24 de abril de 2024, Sección cuarta, recurso 1045/2020**, sobre la base de las dos sentencias del TS de 2012 y 2014,

cuyos pronunciamientos consideró *obiter dicta* la RTEAC de 8 de febrero de 2018, que comenté en la "Crónica de la RIC 2018". Concluye la SAN que:

*Por tanto, en el caso de las personas físicas, el plazo para materializar la RIC se computa desde la fecha del devengo del impuesto en el que se obtiene el beneficio contable. Así, en el caso de las dotaciones a la RIC correspondientes los beneficios obtenidos en los ejercicios 2005 y 2006 el plazo para materializarlas concluía el 31 de diciembre de 2008 y el 31 de diciembre de 2009, fechas en las que comenzaría el plazo de mantenimiento. Y la dotación RIC correspondiente al beneficio obtenido en el ejercicio 2007 finalizaba el 31 de diciembre de 20120.*

Con lo que vuelta a empezar en el conflicto acerca del momento en que se cuentan los tres años que señala la normativa. A pesar de que la Administración tributaria viene aplicando desde 2018 que es a partir del año de la dotación contable. Afortunadamente, la SAN ha sido recurrida por la AEDAF en casación al TS y esperemos que se admita porque afecta todos los años a casi dos mil personas físicas que dotan asiduamente la RIC.

## VII. EL MANTENIMIENTO DE LAS INVERSIONES A TRAVÉS DE LA MATERIALIZACIÓN INDIRECTA CUANDO QUIEN DOTA LA RIC HA CESADO EN SU ACTIVIDAD

Otra de las cuestiones que por su importancia quiero destacar de 2024 es qué ocurre cuando se materializa indirectamente en acciones o participaciones de sociedades mercantiles que realizan las inversiones aptas en Canarias y continúan su actividad una vez que quien dotó la RIC haya cesado en la suya. Dicho con otras palabras, qué ocurre cuando un empresario individual o profesional dotó la RIC y la materializó en parte en bonos de corporaciones locales o en acciones-participaciones en el capital de sociedades participadas que van a realizar inversiones o en cualquier instrumento financiero con las mismas características y aptitud para la RIC. En 2012, cuando publiqué el *Manual de la RIC 2007-2013,* esta cuestión no se había suscitado, motivo de que no la abordase, pero años después comenzó la Inspección tributaria a levantar actas regularizando la RIC de quienes habían cesado en la actividad económica y conservaban los bonos de las corporaciones locales o las acciones adquiridas en sociedades que habían invertido en activos fijos, aunque permanecieran activas y los elementos patrimoniales en funcionamiento.

Muchas de esas liquidaciones fueron recurridas ante el TEAR y TEAC, que resolvieron desde 2019 y 2020 la cuestión a favor del restrictivo criterio administrativo. Veamos algunas de ellas.

**La RTEARC de 31 de enero de 2019**, **Sala de Las Palmas, reclamación n.º 35-02031-2016,** sigue el criterio de la Inspección y de la DGT (consulta CV 3325-2015) y desestima la reclamación de una sociedad que dotó RIC, pero dejó de desarrollar su actividad económica para convertirse en simple tenedora de participaciones, entre las que estaban las suscritas para la materialización indirecta. A pesar de que la sociedad participada había hecho las inversiones comprometidas y continuaban afectas a una actividad económica, el TEAR entendió que procedía la regularización del incentivo disfrutado partiendo de otra consulta DGT, la CV 1696-2009, que concluía que en el caso de una sociedad que había cesado su actividad en Canarias y trasladado a la Península había que regularizar la RIC si no se habían cumplido los cinco años de mantenimiento de las inversiones.

El mismo argumento se repite en la **RTEARC de 29 de mayo de 2019, Sala de Las Palmas, reclamación 35-03340-2016**, que considera incumplida la obligación de materialización de la RIC 2016 por la ausencia de un centro de actividad económica en Canarias, a pesar de que se había invertido en la adquisición de participaciones de otra entidad. La sociedad pretendía probar que realizaba la compraventa de inmuebles como actividad económica, pero la Inspección y el TEAR lo rechazaron porque no ejercía una ordenación de medios de producción y recursos humanos, ni asumía riesgos ni existía habitualidad y continuidad en la actividad. Se reitera por tanto por la Sala que una sociedad que no realiza una explotación empresarial no dispone de un centro de actividad económica en Canarias y no puede materializar válidamente la RIC, aunque fuese de forma indirecta mediante la adquisición de participaciones.

La **RTEARC de 30 de septiembre de 2019, Sala de Las Palmas, resolución 35-00139-2017,** considera que no es válida la materialización indirecta cuando el beneficiario del incentivo cesa en toda actividad económica, pese a que la sociedad participada haya realizado inversiones utilizadas en su actividad económica.

Las tres resoluciones del TEARC son representativas para saber tanto el criterio de la Inspección como del Tribunal, pues coinciden en señalar que el cese de la actividad económica supone automáticamente la regularización de la RIC por no

mantenerse las inversiones durante el plazo legal de 5 o 10 años (con suelo). Mi opinión en 2021 era que tendría sentido la regularización en las inversiones realizadas en el tejido productivo del propio contribuyente —que pasa a no serlo por la inactividad—, pero no en los casos en los que se haya invertido a través de la materialización indirecta, siempre que las inversiones continúen en funcionamiento. No era el criterio de la Administración tributaria, DGT ni del TEARC —ni tampoco del TEAC como veremos a continuación—, pero no por eso había de conformarme. Sí conviene tenerlo presente y evitar situaciones como las ya regularizadas, manteniendo si es posible la actividad económica de quien dotó la RIC durante todo el plazo de mantenimiento de las inversiones, y esperar a que se pronunciasen al respecto la AN y en su caso el TS[3].

Se ocupa el **TEAC** de esta temática en la **resolución de 14 de mayo de 2019, recurso 00-02955-2017,** en que el contribuyente, persona física, cesa en su actividad de farmacia, habiendo dotado RIC y materializado en participaciones de una sociedad que desarrollaba una actividad económica indiscutida. El motivo de la regularización por la Inspección fue no cumplir el periodo de mantenimiento de las inversiones al dejar de disponer de un centro de actividad económica en Canarias. Argumento que es ratificado por el TEAC por diversas causas: cuando el art. 27.5 hace referencia al **mantenimiento de los títulos cinco años en el patrimonio se está refiriendo al "patrimonio empresarial",** porque en todo momento ha de estarse en el ámbito empresarial de la actividad que ha generado la RIC, y que el incentivo solo es aplicable para personas que realicen actividades económicas. Por todo ello carecería de sentido poder disfrutar del beneficio del régimen cuando la actividad no se desarrolla durante el tiempo en que ha de mantenerse la inversión.

El TEAC comparte por tanto el criterio del TEARC de que es necesario continuar con la actividad económica en Canarias durante el plazo de mantenimiento de las inversiones afectas a la RIC, aún en el caso que se haya optado por la materialización indirecta y sea indubitado que la sociedad participada realiza actividad económica y además la inversión se mantenga afecta a la misma.

En el mismo sentido se pronuncia la **STSJC de 15 de octubre 2019, Sala de Las Palmas, recurso 522/2018,** cuando desestima las pretensiones de un contribuyente que había cesado en su actividad principal y se había quedado solo con

[3] Miranda Calderín, 2021. Crónica de la RIC 2020. Revista Hacienda Canaria n.º XX.

las inversiones en inmuebles cedidos a una comunidad de bienes. Al considerar que los inmuebles tampoco estaban afectos a una actividad económica, la Inspección y el TEAR habían rechazado las inversiones por incumplir la fase de mantenimiento.

En mi opinión expresada en 2021, el criterio de la Inspección tributaria, Tribunales económico-administrativo y la STSJC comentada sobre la aplicación de la RIC en la denominada materialización indirecta era, dicho con todo respeto, incorrecto, pues parte de una interpretación de la normativa que no comparto. El origen de la RIC como sabemos es fomentar el desarrollo económico en el archipiélago mediante la inversión y la creación de empleo. Y ello se consigue tanto con la materialización directa como indirecta en la segunda fase del incentivo, esto es, en el proceso de inversión, y se consolida con los cinco años en que las inversiones han de estar en funcionamiento. Las vías de materialización indirecta reguladas en el art.27.4. D de la Ley 19/1994 han ido ampliándose en un loable intento del legislador de permitir más opciones de inversión, adecuándose a los nuevos avances en la actividad empresarial en general. Las inversiones en bonos, participaciones, acciones, instrumentos financieros, préstamos, etc., están reguladas en cuanto a su mantenimiento en el propio apartado D: *los elementos patrimoniales así adquiridos deberán mantenerse en funcionamiento en Canarias en los términos previstos en este artículo.* Y los términos que prevé el art. 27, en la normativa vigente, son los señalados en el art. 27.8: (i) con carácter general los elementos patrimoniales adquiridos deberán permanecer en funcionamiento en la empresa del adquirente durante cinco años como mínimo (diez en suelo) y (ii) con carácter específico, cuando se trate de los valores del apartado 27.4.D, deberán permanecer en el "patrimonio" del contribuyente durante cinco años ininterrumpidos. Precisamente esta especificación en la denominada materialización indirecta es la que permite fomentar las nuevas opciones de inversión RIC. Interpretar ahora, como lo han hecho los Tribunales señalados, que el patrimonio debe ser exclusivamente el "patrimonio empresarial" en Canarias, exigiendo además que dicho concepto suponga el mantenimiento de un centro abierto en el archipiélago limita considerablemente la expansión de las opciones de inversión y contradice el espíritu del REF de fomentar la inversión en las Islas.

Mi criterio era, y sigue siendo, que cuando un establecimiento cesa su actividad en Canarias se produce el incumplimiento de la RIC por no haber estado las inversiones en funcionamiento cinco o diez años. Caso que no se produce si las inversiones siguen en funcionamiento en sede de la sociedad en la que se ha

materializado indirectamente, siempre y cuando continúen en funcionamiento durante el plazo prescrito en la normativa. Justo lo contrario a lo que han concluido las resoluciones y sentencias analizadas. Una vez más la reinterpretación constante y restrictiva del incentivo fiscal por la Administración tributaria es ratificado en instancias superiores, sin que nunca lleguemos a saber los que aplicamos el REF a qué atenernos. Veremos qué dirán la AN y el TS terminaba escribiendo en 2021[4].

El TSJC ratificó el criterio de su sentencia de octubre de 2019 en otra de la Sala de Santa Cruz de Tenerife, **STSJC de 20 de octubre de 2022, recurso 358/2020**, que fue recurrida en casación. **El ATS de 13 de diciembre de 2023, Sección 1**, admitió el recurso para *determinar si al contribuyente que pretenda aplicar el incentivo fiscal de la Reserva para Inversiones en Canarias en su IRPF le es exigible el desarrollo de una actividad económica en Canarias durante la fase de mantenimiento de la inversión en el patrimonio del obligado tributario, cuando dicha inversión consista en la suscripción de deuda pública canaria y la razón de la imposibilidad de ejercicio de dicha actividad es la jubilación de aquél.*

La cuestión es muy concreta, se ciñe a una de las opciones de materialización indirecta previstas en el art. 27.4.D, la suscripción de deuda pública, y en el caso de que quien dotó la RIC se jubile antes de finalizar los cinco años de mantenimiento. Afortunadamente, el ponente de la STS que resuelve en diciembre de 2024 generaliza sobre todas las opciones del art.27.4.D, no solo sobre los "bonos RIC", y no se concreta exclusivamente en el caso de la jubilación forzosa del empresario/profesional, pero tampoco lo especifica, lo que obliga a analizar otras cuestiones que pueden darse en la práctica empresarial/profesional.

**La STS de 23 de diciembre de 2024, Sección 2, recurso 2870/2023,** estima la pretensión del contribuyente de que la Ley 19/1994 no obliga a mantener la actividad económica de quien dotó la RIC durante el plazo de mantenimiento de las inversiones cuando se ha materializado indirectamente en los supuestos previstos en el art. 27.4.D. El argumento principal es que el art. 27.8 señala expresamente que cuando se trate de los valores del apartado 27.4.D, deberán permanecer en el "patrimonio" del contribuyente durante cinco años ininterrumpidos. El patrimonio al que se refiere el legislador es el patrimonio personal de quien dotó la RIC, no el patrimonio empresarial que defiende la Administración tributaria y ratificó el TSJC en 2019 y 2022.

[4] Miranda Calderín, 2021. "Crónica de la RIC 2020". *Revista Hacienda Canaria n.º XX.*

Es el argumento que defendía verbalmente, y por escrito en "La Crónica de la RIC 2020" publicada en la *revista Hacienda Canaria* en 2021, y que iré ahora desgranando a la luz de esta notable sentencia.

En el recurso, el razonamiento principal del contribuyente es que el cumplimiento del requisito de mantenimiento de las materializaciones RIC en títulos valores de deuda pública de la Comunidad Autónoma de Canarias (CAC) exige únicamente que dichos títulos valores permanezcan en el patrimonio del sujeto pasivo, por lo que el cese de la actividad económica por parte del contribuyente con motivo de su jubilación forzosa no determina el incumplimiento del requisito de mantenimiento. La oposición de la Abogacía del Estado consistía en que al contribuyente que pretenda aplicar el incentivo fiscal de la RIC en su IRPF le es exigible el desarrollo de una actividad económica en Canarias durante la fase de mantenimiento de la inversión en el patrimonio del obligado tributario, cuando dicha inversión consista en la suscripción de deuda pública canaria y aun cuando la razón de la imposibilidad de ejercicio de dicha actividad sea la jubilación de aquél.

Las dotaciones RIC se efectuaron desde 2007 a 2011, materializándose entre otras inversiones en la suscripción de deuda pública de la CAC. El contribuyente se jubiló en 2012, razón de que la Inspección tributaria regularizase la reserva por no haber mantenido los títulos los cinco años de plazo. Obligaba, como vimos en las resoluciones y sentencias anteriores, a que el contribuyente ejerciese su actividad económica durante los cinco años, sin que fuese suficiente que los bonos permanecieran en su patrimonio personal: *acta de disconformidad, acerca de las dotaciones a la RIC materializada en la adquisición de deuda pública canaria, al incumplirse el requisito de mantenimiento en funcionamiento la empresa del inspeccionado, pues en el ejercicio 2013 no realizaba actividad económica alguna.*

Se opuso el contribuyente sin éxito al acta incoada alegando con razón que el art. 27.8 no exige para la materialización en deuda pública canaria la afectación empresarial de las inversiones, sino solo el mantenimiento en el patrimonio del contribuyente; y que la jubilación forzosa constituía una causa de fuerza mayor, un supuesto de discriminación contrario al principio constitucional de igualdad previsto en el artículo 14 CE.

La **RTEARC de 30 de octubre de 2020** desestimó la reclamación afirmando que los títulos valores contenidos en la letra D del apartado 4 no cumplen el requisito del mantenimiento porque *no permanecen en funcionamiento en la empresa adquirente durante 5 años como mínimo al haber cesado en su actividad económica el reclamante desde el día 1-01-13*.

Dos años después, **la STSJC de 20 de octubre de 2022** confirmó el criterio administrativo, concluyendo que el desarrollo de una actividad económica en Canarias resulta exigible hasta la total consolidación del beneficio fiscal, esto es, al momento de obtención del beneficio, de su materialización y también durante el período de permanencia o de mantenimiento de las inversiones:

*La Reserva para Inversiones en Canarias está configurada en la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del régimen económico y fiscal de Canarias, como un potente incentivo de ahorro fiscal dirigido a promover actividades empresariales generadoras de empleo y de actividad económica. En relación a los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el apartado 15 del artículo 27 de la Ley 19/1994, establece que tendrán derecho a una deducción en la cuota íntegra por los rendimientos netos de explotación que se destinen a la reserva para inversiones, «siempre y cuando éstos provengan de actividades económicas realizadas mediante establecimientos situados en Canarias». Configurándose -también en este caso- el desarrollo de una actividad económica en Canarias como el requisito estructural de la reserva, que no se concibe sin la exigencia o referencia a alguna a la actividad económica en Canarias, razón de ser del beneficio fiscal.*

*El apartado 8 del artículo 27, referido al requisito de mantenimiento de la inversión, en el supuesto de que la materialización tenga lugar mediante la adquisición de los valores a los que se refiere la letra D del apartado 4,requiere que permanezcan "...en el patrimonio del sujeto pasivo durante cinco años ininterrumpidos, sin que los derechos de uso o disfrute asociados a los mismos puedan ser objeto de cesión a terceros"; pero sin que ello signifique que resulte posible consolidar el beneficio fiscal cuando se ha cesado en la actividad económica antes de cumplirse todos los requisitos a que está supeditada la operatividad del beneficio, sucediendo que en el caso se produjo el cese en la actividad económica por jubilación con anterior a la fecha de verificación del requisito de mantenimiento, es decir, que dejó de desarrollar una actividad económica en Canarias durante el período de permanencia o de mantenimiento de las inversiones (...).*

*En consecuencia, concluimos, que el desarrollo de una actividad económica en Canarias resulta exigible hasta la total consolidación del beneficio fiscal, esto es: al momento de obtención del beneficio, de su materialización y también durante el período de permanencia o de mantenimiento de las inversiones*" [STSJC de 20 de octubre de 2022].

Contra la sentencia se interpuso el correspondiente recurso de casación. Se basa el contribuyente en que el art. 27.8 *in fine* de la Ley 19/1994 establece una excepción al requisito de mantenimiento en caso de suscripción de deuda pública canaria y, a diferencia del resto de inversiones, solo exige que la deuda pública permanezca en el patrimonio del contribuyente. Añade que la excepción del requisito de que la inversión esté afecta a la empresa del inversor y solo se requiera su afectación personal al contribuyente, significa que el empresario que dotó y materializó RIC pueda cesar en su actividad económica sin incumplir el requisito de afectación empresarial de las inversiones, pero solo si consisten en la suscripción de deuda pública canaria. El motivo me parece coherente y en la conclusión final el ponente no lo restringe a la deuda pública, sino a cualquier título previsto en las modalidades de materialización indirecta del 27.4.D:

*SEXTO. Jurisprudencia que se establece.*

*Como conclusión de todo lo que acabamos de exponer en la fundamentación jurídica, fijamos la siguiente jurisprudencia:*

*1) Al contribuyente que pretenda aplicar el incentivo fiscal de la Reserva para Inversiones en Canarias en su IRPF no le es exigible la permanencia en el ejercicio de su actividad económica en Canarias, durante la fase de mantenimiento de la inversión, cuando ésta consista en la suscripción de deuda pública canaria o alguno de los valores a los que se refiere la letra D del apartado 4, en aplicación del art. 27.8 in fine de la Ley 19/1994,de 6 de julio , de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.*

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

*Este requisito no es objeto de controversia en el litigio* [STS 23 diciembre 2024].

La claridad del pronunciamiento del TS esta vez no admite duda alguna, lejos de las últimas sentencias sobre la gestión de los comuneros en las comunidades para materializar la RIC, por lo que felicito al ponente y a su vez al compañero de la AEDAF que con su tenacidad logró racionalizar este aspecto.

## VIII. EL CAMBIO NORMATIVO DE FINALES DE 2024 PARA PROMOVER EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

La imperiosa necesidad de viviendas en Canarias después de años y años de falta de promoción pública y de múltiples pegas y dilaciones por la Administración local, por sus funcionarios y técnicos contratados en las oficinas técnicas y legales 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.

A partir de 1 de enero de 2007 se prohibió la materialización en viviendas destinadas al arrendamiento, exceptuando las de VPO que fueran promovidas y alquiladas por el propio promotor. La excepción no permitía que se adquirieran viviendas de protección oficial para dedicarlas al alquiler como opción válida para la materialización RIC, lo que supuso una cortapisa importante para satisfacer la demanda existente. Diecisiete años después, la necesidad de viviendas en Canarias hizo posible un cambio legal en el art. 27 de la Ley 19/1994, no tan amplio como personalmente proponía en noviembre de 2024 a la Comisión del REF creada en el Parlamento de Canarias, pero que al menos amplía la materialización RIC en materia de arrendamiento de VPO.

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. Actualmente está a la espera que los idus de marzo iluminen a los políticos y entiendan qué es el REF. La enmienda precisaba tres cuestiones: a) que la interdicción a la materialización en viviendas con fines turísticos se limitaba a las viviendas vacacionales y no a los apartamentos turísticos, casas emblemáticas, etc., en el sentido que expliqué en el punto 4 de la "Crónica de la RIC 2023" al analizar la DGT CV 2562-2023, que no consideraba válido materializar en la rehabilitación de un edificio emblemático; b) facilitaba el arrendamiento de VPO a través de las entidades públicas que se dedican a esta labor, de forma que al promotor/arrendador no le dijera la Administración tributaria que no realizaba directamente la gestión del arrendamiento; y c) la materialización en viviendas libres siempre que se destinasen de modo novedoso al arrendamiento (no se hubiesen arrendado antes). No me extiendo en ninguno de los supuestos porque no llegaron a aprobarse.

Sí se aprobó a través de **la disposición adicional cuarta de la Ley 7/2024, de 20 de diciembre,** un segundo párrafo en los artículos 27.4.A y 27.4.C que permite la materialización en suelo destinado a *la rehabilitación de viviendas protegidas, con arreglo a la 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 comprende además la adecuación del cuarto párrafo del art.27.8 para que contemple 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.

Los dos artículos quedan así redactados a partir de 1 de enero de 2025:

**Art. 27.4.A** *(…) También tendrán la consideración de iniciales las inversiones en suelo, edificado o no, siempre que no se hayan beneficiado anteriormente del régimen previsto en este artículo y se afecte:*

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

- *A la rehabilitación de viviendas protegidas, con arreglo a la 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.*

**Art. 27.4.C** *(…) Tratándose de suelo, edificado o no, este debe afectarse:*

- *A la promoción de viviendas protegidas, cuando proceda esta calificación de acuerdo con lo previsto en el Decreto 27/2016, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, destinadas al arrendamiento por la sociedad promotora.*

- *A la rehabilitación de viviendas protegidas, con arreglo a la 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.*

**Art. 27.8.** *(…) En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles, además de las condiciones previstas en el párrafo anterior, el contribuyente deberá tener la consideración de empresa turística de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, tratarse del arrendamiento de viviendas protegidas por la sociedad promotora, del arrendamiento de viviendas protegidas rehabilitadas en favor de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, (…)*

La referencia a la Ley 2/2003 en la modificación normativa es necesaria porque es la que regula las viviendas en Canarias, mientras que la Orden de 24 de septiembre de 2009 normaliza el registro público de demandantes de VPO por el Instituto Canario de Vivienda, obligatorio para aquellos ciudadanos que desean adquirirlas o alquilarlas. Podrán acceder al registro para adquirir viviendas los residentes que cuenten con ingresos superiores a 1,5 veces IPREM (7.200 € anuales en 2025) y no sean titulares de otra vivienda.

Reconociendo que no soy experto en la normativa que regula las VPO, doy unas pinceladas sobre qué es una VPO y los módulos a aplicar tanto en venta como en renta.

El art.32 de la Ley 2/2023 entiende por vivienda protegida aquella que cumple determinadas condiciones de uso, destino, calidad, precio máximo establecido y, en su caso, superficie y diseño, así calificadas por la consejería competente en materia de vivienda. La superficie útil debe estar comprendida entre los 40 y los 125 metros cuadrado y deben destinarse a domicilio habitual y permanente, sin que pueda ser segunda residencia o cualquier otro uso.

El Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, del Gobierno de Canarias se hace eco de la necesidad de incrementar las viviendas y las fomenta mediante las medidas urgentes que desarrolla tras una elocuente y realista exposición de motivos. Tiene por objeto el D-ley *establecer medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de suelo y de edificaciones con destino a vivienda en las Islas Canarias, así como adecuar la regulación de las viviendas protegidas para agilizar su construcción, con el fin de contribuir a la efectividad del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada;* y en el art.

30 modifica el anterior Decreto-ley 24/2020 para fijar nuevas condiciones de acceso a las VPO y el módulo básico canario (MBC).

EL MBC es el valor que sirve de referencia para la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas objeto de ayudas en el Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025. Para Gran Canaria y Tenerife, la cuantía del módulo se establece en 1.081 euros/metro cuadrado de superficie útil (coste del suelo aparte). Sobre ese módulo se determina el precio máximo de venta de la VPO, incluyendo el coste del suelo. En Gran Canaria y Tenerife el precio máximo es 2.002,05 €/ m² útil para las viviendas unifamiliares entre medianeras, disminuyendo a 1.905,26 €/ m² útil si es en un edificio colectivo. Para las islas menores y verdes, 2.242,30 y 2.133,89 €/ m², respectivamente.

Si se vende una vivienda de 70 m² útiles en un edificio de Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Candelaria o Vecindario, el precio máximo de venta es 133.368,20 euros, que como se observa a simple vista no es atractivo para el posible promotor, salvo que se le concedan cuantiosas subvenciones y consiga el suelo prácticamente regalado.

A su vez, este módulo es el que sirve para determinar la renta máxima a la que puede alquilarse la VPO. Dependiendo si la promoción se realiza en régimen especial (destinadas a personas con ingresos que no superen el IPREM por 2,5 = 15.477 €) o general, y de los años de duración del contrato, el porcentaje por el que se multiplica el precio máximo de venta oscila entre el 3% (régimen especial) y el 5% del régimen general. De forma que la renta anual para el arrendamiento de una vivienda de 70 m² útiles es 133.368,20 x 0,05 = 6.668 € anuales = 555,67 € mensuales.

Por tanto, la rentabilidad que se obtiene tanto en la venta como en el arrendamiento de VPO es baja. Aun así, puede ser rentable para el promotor/arrendador en determinadas circunstancias en las que no entro en este artículo. Una de las ventajas es materializar la RIC y obtener un importante diferencial añadido con el ahorro impositivo.

Después del paréntesis explicando cómo se fijan los precios de venta y arrendamiento de las VPO, retorno a la nueva opción de materialización que se ha incorporada a la normativa a partir de 1 de enero de 2025. Entiendo que permite la materialización RIC en la adquisición de edificios que estén a medio construir o sin

terminar para finalizarlos y destinarlos al alquiler a personas inscritas en el Registro, solo a ellas, y también la rehabilitación de antiguas VPO. Es una opción interesante que antes estaba vedada para la materialización exclusivamente a quien promoviera *ab initio* la construcción y el arrendamiento de VPO, y que conviene matizar.

Antes del cambio normativo, entendía personalmente como promoción VPO tanto la compra de un solar y el correspondiente proyecto de construcción de las viviendas para destinarlas al arrendamiento como la adquisición de un edificio a medio terminar para finalizar la construcción y destinarlo al arrendamiento. Ambos supuestos me parecían aptos como materialización RIC con la normativa anterior, ¿qué ha cambiado entonces? Solamente el hecho de que se prime el arrendamiento a personas inscritas en el *Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.* Y cómo se prima, sin que sea necesario, entiendo, que el arrendador sea el promotor del edificio. En otras palabras, que en la rehabilitación puede ser cualquier empresario el que la acometa y destine las viviendas al arrendamiento a personas inscritas en el registro.

Ahora bien, es interpretable que el empresario que adquiera un edificio a medio terminar y lo finalice no sea en realidad el auténtico promotor de las VPO, ¿por lo que a quién debería alquilarlo? El art. 18 del D-ley 1-2024 define este proceso como "Rehabilitación de edificaciones no terminadas", con lo que parece que, en el nuevo supuesto de materialización RIC, la terminación de viviendas a medias se considera rehabilitación y en ese sentido no se convierte quien finaliza la edificación en promotor, pero esta materia adolece, como siempre, de la suficiente seguridad jurídica.

Mi criterio es que el innovador párrafo añadido a los apartados 4 A, 4 B y 8 del art. 27 facilita que el arrendamiento de inmuebles de VPO no tenga que realizarlo necesariamente el promotor del edificio, siempre que los inquilinos estén inscritos en el registro señalado. Veremos cómo entiende la DGT y la Administración tributaria el nuevo párrafo.

## CONCLUSIONES

**Primera:** el volumen de dotaciones RIC va incrementándose anualmente después de la crisis financiera y la pandemia. En 2022 llegó a 1.322,5 millones de euros, después de la caída estrepitosa en 2020 y superó las dotaciones de 2017. No

obstante, homologando las cifras de la deducción por inversiones en Canarias (DIC) con la RIC, los últimos datos publicados por la AEAT en 2022 desvelan que el equivalente DIC es 1.581,8 millones de euros, por tanto, superior a la RIC. Las causas, la menor conflictividad y la disminución de los tipos del IS.

**Segunda:** la tributación mínima del 15% para grupos empresariales con volumen de ingresos de 750 millones de euros anuales llegó por fin en 2024. Circunstancia que puede afectar a algún grupo en Canarias, y hace que los incentivos fiscales del REF pierdan parte de su atractivo para los grandes grupos. No obstante, se mantienen fuera de la tributación mínima las sociedades con una facturación superior a 20 millones que doten RIC.

**Tercera:** el TSJC ha confirmado en 2024 el criterio administrativo de que desde 2007 la vinculación entre arrendatario y arrendador y los supuestos cualificados de arrendamiento de inmuebles afectan no solo a la materialización sino también a la dotación RIC. Un recurso que mantiene el criterio contrario ha sido admitido en casación en 2023, por lo que pronto conoceremos qué criterio establece el TS.

**Cuarta:** la realización de una actividad profesional a través de una entidad sigue siendo, cada vez más, una cuestión controvertida. Una STSJC de enero de 2024 ratifica el criterio administrativo de que se instrumentalizó la sociedad para conseguir el ahorro fiscal, sin fin ni razón económica adicional en el caso de un neurocirujano. Existe simulación relativa en el ejercicio profesional a través de una sociedad que no tiene infraestructura suficiente para realizarla. No obstante, estima que la persona física puede beneficiarse de la dotación RIC eliminada a la sociedad, que no se ha practicado una regularización íntegra a la sociedad y socio, con los ajustes negativos y positivos que les corresponda. Situación que pone límites a las regularizaciones que está efectuando la Inspección tributaria.

**Quinta:** una STS de febrero 2024 concluye que el requisito de que el comunero participe en la gestión de la comunidad no está previsto en la legislación. No está expresamente dispuesto, manifiesta, que cuando una entidad en régimen de atribución de rentas, en este caso, comunidad de bienes, desarrolle una actividad económica, los rendimientos correspondientes únicamente tengan la misma naturaleza para los comuneros que intervengan de forma habitual, personal y directa en la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y recursos humanos afectos a la actividad. Pero no llega a concluir que el rendimiento atribuido a un

comunero que no participe en la gestión de la comunidad sea susceptible de la dotación, motivo de que la Inspección siga exigiéndolo, así como el TEARC y la AN en pronunciamientos posteriores a la STS. Para poco ha servido que el TS reconozca que ese requisito no figura en la normativa, por lo que vuelta a empezar.

**Sexta:** después de que una RTEAC de 2018 dejase bien claro que el plazo de materialización de las personas físicas era de tres años contados a partir del ejercicio en que dotó contablemente la RIC (si la persona física la dota en el mismo año en que genera los beneficios tendrá un año menos que las sociedades) y matizara que las sentencias del TS de 2012 y 2014 no se habían referido a esta materia en la *ratio decidenci,* una SAN de abril de 2024 retrocede en el tiempo y concluye que las personas físicas tienen de plazo tres años a partir del ejercicio en que generaron el beneficio. Ha sido recurrida en casación.

**Séptima:** una STS de diciembre de 2024 ha concluido con claridad que en la materialización en las diversas opciones de materialización indirecta que existen en el art. 27.4.D es suficiente que los valores permanezcan cinco años en el patrimonio personal de quien dotó la RIC, motivo de que el empresario individual y el profesional puedan jubilarse antes de que trascurra dicho plazo. No conocemos el alcance de este criterio en otras situaciones como el traslado de una empresa desde Canarias a la Península o al extranjero que haya materializado indirectamente.

**Octava:** ante la imperiosa necesidad de viviendas, el Gobierno de Canarias intentó en 2024 ampliar la oferta de viviendas libres y VPO destinadas al arrendamiento, pero al final solo consiguió que se mejorase la materialización en la rehabilitación de edificios de VPO a medio terminar y obsoletos, siempre que los destinatarios figurasen inscritos en el correspondiente registro de demandantes de este tipo de viviendas.

Monte Lentiscal, 3 de febrero de 2025