

del artículo 55 de esta Ley, con los límites y requisitos de situación patrimonial previstos en los artículos 56 y 57 de la misma.

c) El importe de las deducciones establecidas por la Comunidad Autónoma en el ejercicio de las competencias previstas en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía.»

Cinco. Se modifica el apartado 4 del artículo 79, que queda redactado de la siguiente manera:

«4. Estarán obligados a declarar en todo caso los contribuyentes que tengan derecho a deducción por inversión en vivienda, por cuenta ahorro-empresa, por doble imposición internacional o que realicen aportaciones a Planes de Pensiones, Planes de Previsión Asegurados o Mutualidades de Previsión Social que reduzcan la base imponible, en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.»

#### **Artículo segundo.** *Empresas de reducida dimensión.*

Con efectos para los períodos impositivos que se inician a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley, se modifica el apartado 1 del artículo 122 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, que queda redactado de la siguiente manera:

«1. Los incentivos fiscales establecidos en este capítulo se aplicarán siempre que el importe neto de la cifra de negocios habida en el período impositivo inmediato anterior sea inferior a 6 millones de euros.»

## TÍTULO II

### **Fomento del arrendamiento de viviendas**

#### **Artículo tercero.** *Régimen fiscal de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.*

Uno. Con efectos para los períodos impositivos que se inician a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley, se añade un capítulo III en el título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, que queda redactado de la siguiente manera:

#### «CAPÍTULO III

##### **Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas**

#### **Artículo 68 quáter.** *Ámbito de aplicación.*

1. Podrán acogerse al régimen previsto en este Capítulo las sociedades que tengan por objeto social exclusivo el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español. Esta exclusividad será compatible con la inversión en locales de negocio y plazas de garaje para su arrendamiento, siempre que su valor contable conjunto no exceda del 20 por 100 del valor contable total de las inversiones en vivienda de la entidad.

A estos efectos, únicamente se entenderá por arrendamiento de vivienda el definido en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicha ley para los contratos de arrendamiento de viviendas.

2. La aplicación del régimen fiscal especial regulado en este capítulo requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad sea en todo momento igual o superior a diez. El valor contable del conjunto de las viviendas adquiridas por la entidad en fase de construcción, incluidas las compradas sobre plano, no podrá exceder del 20 por 100 del valor contable total de las viviendas de la entidad.

b) Que al menos un tercio de las viviendas arrendadas incorporen en el contrato de arrendamiento una opción de compra de la vivienda a favor del arrendatario. El reconocimiento de la opción no deberá suponer para el arrendatario el abono de contraprestación alguna y deberá especificar el precio de ejercicio de la propia opción, ejercicio que será siempre facultativo. En ningún caso podrá estipularse que la falta de ejercicio del derecho de opción determine para el arrendatario la obligación de abonar indemnización alguna al arrendador.

c) En el caso de que las viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad no estén calificadas como de protección oficial o declaradas protegidas habrán de cumplirse, además, los siguientes requisitos:

Primero.—Que las viviendas se adquieran por la entidad a valor de mercado y que no tengan en el momento de su compra una antigüedad superior a 3 años.

Segundo.—Que la superficie construida de cada vivienda no exceda de 110 metros cuadrados. El arrendamiento podrá incluir un máximo de dos plazas de garaje y los anexos situados en el mismo edificio, excluidos los locales de negocio, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda.

Tercero.—Que durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, la actualización anual de la renta regulada en el apartado 1 del artículo 18 de la Ley 29/1994 se realice aplicando, como máximo, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización reducida en 0,75 puntos porcentuales.

Cuarto.—Que el derecho de opción reconocido al arrendatario de conformidad con lo previsto en el apartado b) anterior sea ejercitable en el plazo máximo de dos años contados a partir de los cinco posteriores al inicio del arrendamiento.

d) En el caso de que las viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad estén calificadas como de protección oficial o declaradas protegidas, que el derecho de opción reconocido al arrendatario de conformidad con lo previsto en el apartado b) anterior sea ejercitable en el plazo máximo de seis meses contados a partir del plazo establecido por la normativa aplicable para poder ofrecer en venta las viviendas a los arrendatarios.

3. La opción por este régimen deberá comunicarse a la Administración Tributaria. El régimen fiscal especial se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique a la Administración tributaria la renuncia al régimen.

Reglamentariamente se podrán establecer los requisitos de la comunicación y el contenido de la información a suministrar con ella.