

Fiscalidad de las cooperativas de viviendas

María Pilar Bonet Sánchez

PTU Derecho Financiero y Tributario

Valencia, 9-10 de junio de 2016

Sumario



- ▶ Alcance de la protección fiscal
 - ▶ El caso de las cooperativas andaluzas
- ▶ Especialidades en el IVA
 - ▶ Venta, arrendamiento, cesión de uso y prestación de servicios
- ▶ Valoración de las viviendas
 - ▶ IS: precio efectivo o valor de mercado?
 - ▶ IVA: operaciones vinculadas
 - ▶ Diferencias entre IS e IVA en operaciones vinculadas
- ▶ Conclusiones y propuestas

Régimen fiscal

- ▶ Ley 20/1990, de régimen fiscal de las cooperativas (LRFC)
 - ▶ Aplicable a todas las cooperativas de régimen común
 - ▶ Cualquiera que sea la ley de constitución
- ▶ 2 Tipos de normas:
 - ▶ De ajuste técnico → todas
 - ▶ Adaptación a la normativa tributaria
 - ▶ De incentivo o fomento fiscal → según grados/clases
 - ▶ Función social

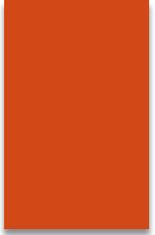
Niveles de protección

- ▶ **Cooperativas protegidas**
 - ▶ No incurrir en causas de desprotección /art. 13 LRFC
 - ▶ **Viviendas**
- ▶ **Cooperativas especialmente protegidas / 1º grado:**
 - ▶ CTA, agroalimentarias, de explotación comunitaria de la tierra, del mar y de **consumidores y usuarios**
- ▶ **Cooperativas no protegidas**
 - ▶ Han perdido la condición / art. 13 LRFC

Incentivos fiscales cooperativas de viviendas

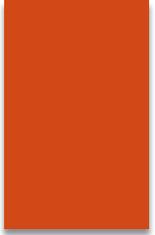
- ▶ Exención en **ITPAJD**:
 - ▶ Constitución y ampliación de capital
 - ▶ Constitución y cancelación de préstamos
 - ▶ Adquisiciones de bienes y derechos integrados en el FEP
- ▶ **Impuesto sobre Sociedades**:
 - ▶ Tipo de gravamen BI (+/-)
 - ▶ resultados cooperativos: 20%
 - ▶ Resultados extracooperativos: tipo general
 - ▶ Libertad amortización / 3 años / con límite
- ▶ **IAE**: bonificación 95% cuota y recargos

Cooperativas especialmente protegidas



- ▶ Incentivos (34 LRFC):
 - ▶ Adicionales a los de las cooperativas protegidas
 - ▶ Exención en ITPyAJD para todas las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados al cumplimiento de los fines sociales y estatutarios
 - ▶ Bonificación 50% cuota íntegra en IS

Viviendas vs. consumo



- ▶ Calificación por ley sustantiva: tipos diferentes
- ▶ Modalidad de las de consumo: 1887-1942
- ▶ Estatuto fiscal 1969:
 - ▶ protegidas (vivienda) y no protegidas
- ▶ Ley Cooperativas Andaluzas (1985, 1999, 2011): las cooperativas de consumidores y usuarios pueden adoptar cualquier modalidad
 - ▶ Régimen general
 - ▶ Régimen especial → viviendas, crédito y seguros
- ▶ Problema: ¿tratamiento fiscal?

¿Calificación prevalente a efectos fiscales?

- ▶ ¿Una norma sustantiva puede alterar la calificación tributaria?
- ▶ Diferente trato para el resto de cooperativas de viviendas (estatal / autonómicas)
- ▶ Dos posturas:
 - ▶ DGT: se opone (coop. enseñanza, Cataluña)
 - ▶ STSJ Andalucía (Sevilla): califica las cooperativas de viviendas andaluzas de **especialmente** protegidas
 - ▶ Materia competencia de la CA
- ▶ Irrelevante en IVA

Especialidades en el IVA



- ▶ Actividad empresarial: construcción, promoción, urbanización... para cesión a 3º
- ▶ Cooperativa = empresario = sujeto pasivo IVA
- ▶ Régimen jurídico: según objeto
 - ▶ Construcción, rehabilitación, arrendamiento.... para
 - ▶ Entregas de viviendas en propiedad
 - ▶ Arrendamiento
 - ▶ Cesión de uso
 - ▶ Prestación de servicios accesorios

Entrega en propiedad

- ▶ 1ª entrega → sujeta a IVA → 10 o 4 %
 - ▶ 2ª y posteriores = exentas (renunciable)
 - ▶ Derecho a deducción / actividad empresarial
- ▶ Anticipos a cuenta:
 - ▶ No son aportaciones al capital (TEAC 23-6-1994)
 - ▶ Devengo del IVA al tipo vigente
- ▶ Base imponible: importe total contraprestación
 - ▶ No inferior al coste (DGT 4-11-2002)
 - ▶ Fijación provisional: rectificación posterior (=TG)
- ▶ Deducción de cuotas soportadas (cooperativa)

Arrendamiento y cesión de uso

▶ **Arrendamiento:**

- ▶ Viviendas: exento (20.1.23° LIVA)
- ▶ Viviendas con opción de compra: 10% o 4% para VPO de promoción pública o especial
- ▶ Locales de negocio: tipo general (21%)

▶ **Cesión de uso:**

- ▶ Viviendas = tipo general
- ▶ Modalidad de arrendamiento: exento (STS 10/12/1993)

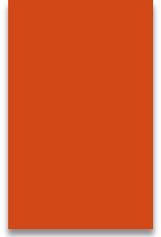
Prestación de servicios complementarios

- ▶ Conservación, reparaciones, gestión...
 - ▶ Gravamen en función del tipo de servicio prestado
- ▶ Administración de fincas: Tipo general (21%)
- ▶ Rehabilitación de edificaciones: 10%

Valoración de las viviendas

- ▶ Tres variables:
 - ▶ Impuesto sobre Sociedades o IVA
 - ▶ Destinatario: socios o terceros
 - ▶ Tipo de operación: cooperativizada o no

IS: ¿precio efectivo o valor de mercado?



- ▶ 15.3 LRFC vs. 18.3 LIS
- ▶ Operaciones **cooperativizadas con socios**:
 - ▶ Precio efectivo no inferior al coste, incluyendo la parte de gastos generales computable (15.3 LRFC)
 - ▶ Consumo, viviendas, agrarias, servicios
- ▶ Operaciones **no cooperativizadas con socios**: existe **vinculación** (18.3 LIS)
 - ▶ Valor de mercado (métodos 18.4 LIS)
 - ▶ Ajustes primario y secundario
 - ▶ Obligaciones de documentación

Operaciones vinculadas en el IVA (I)

- ▶ Base imponible = contraprestación
 - ▶ Conceptos incluidos y excluidos (78 LIVA)
- ▶ Vinculación: 79.5 LIVA
 - ▶ Supuestos diferentes a los de la LIS (% participación)
 - ▶ Entidad (empresario/profesional) ↔ socios
- ▶ Valor de mercado:
 - ▶ Mismo concepto
 - ▶ Distintos métodos de determinación

Operaciones vinculadas en el IVA (II)

- ▶ Aplicación del **valor de mercado** sólo en los siguientes casos:
 - ▶ Entrega de viviendas/arrendamiento/cesión de uso por precio inferior al de mercado, cuando el socio no tenga derecho a deducir la totalidad del IVA soportado
 - ▶ Primera entrega de viviendas a los socios a precio inferior al de mercado, cuando la cooperativa deba aplicar prorrata por realizar operaciones exentas
 - ▶ Entrega, arrendamiento o cesión de uso de despachos o locales de negocios a los socios, por precio superior al de mercado, cuando el socio tenga derecho a deducir todo el IVA soportado y la cooperativa aplique prorrata.

Aplicación del valor de mercado

Operaciones	Deducción	Precio
Cooperativa realiza entregas / arrendtº / cesión de uso	Socio sin derecho a deducir todo el IVA soportado (no E/P)	< VM
Cooperativa aplica prorrata	Operación que no genera derecho a deducir	< VM
Cooperativa aplica prorrata	Operación que genera derecho a deducir (locales de negocio, despachos)	> VM

Métodos de determinación del VM

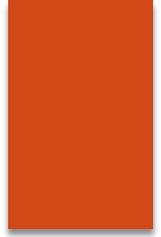
IS

- ▶ Precio comparable
- ▶ Coste incrementado en el margen
- ▶ Precio de reventa
- ▶ Distribución del resultado
- ▶ Margen neto operacional

IVA

- ▶ En entregas de bienes:
 - ▶ \geq Precio de adquisición o coste de producción
- ▶ En prestaciones de servicios:
 - ▶ Coste total para el prestador

Diferencias en vinculación



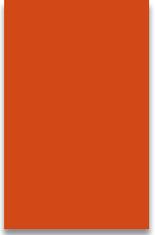
IS

- ▶ 1. Sólo si la participación > 25%
- ▶ 2. Sólo en actividad cooperativizada
- ▶ 3. Aplicación del valor de mercado
- ▶ 4. Métodos de determinación del VM
- ▶ 5. Documentación

IVA

- ▶ 1. Siempre hay operación vinculada/ Coop-socios
- ▶ 2. Independiente del tipo de actividad coop/extracoop
- ▶ 3. VM: si rebaja del coste o mejora de la deducción
- ▶ 4. Método = coste de la operación
- ▶ 5. ¿Documentación?

Conclusiones

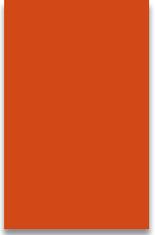


- ▶ Competencia de la norma sustantiva para la calificación de las cooperativas
- ▶ Independencia de La ley tributaria para otorgar un grado de protección razonable
 - ▶ en función de otros parámetros: fin social, interés público...
- ▶ Protección fiscal insuficiente frente a otros tipos de empresa
- ▶ No alcanza al IVA

Propuestas



- ▶ Revisar la Ley 20/1990
 - ▶ Calificar a las cooperativas de viviendas de especialmente protegidas (IS, ITPAJD, impuestos locales)
- ▶ Revisar el tratamiento de las cooperativas de viviendas en las normas sustantivas tributarias
- ▶ En IVA, tipo superreducido para todas las entregas
 - ▶ con límite de precio/m²
- ▶ Eliminar la exención en IVA de arrendamientos y cesiones de uso



Gracias por su atención!

pilarbonet@uv.es