

II JORNADA SOBRE GESTIÓN DE COOPERATIVAS

Valencia, 9 de noviembre de 2020

“CUESTIONES JURÍDICAS Y FISCALES DEL COHOUSING COOPERATIVO”

# El IVA en las cooperativas de cesión de uso

Dra. Maria Pilar Bonet Sánchez  
Prof<sup>a</sup> Titular Jubilada de Derecho Financiero y Tributario  
Universitat de València

uyemprèn  
aulas

 empresocial

UNIVERSITAT  
DE VALÈNCIA  
DIPUTACIÓ DE  
VALENCIA  
Qualitat i Confiança

DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN  
GESTIÓN TRIBUTARIA Y CONTABLE  
PARA COOPERATIVAS



cátedra  
cooperativas agroalimentarias

# Premisas

---

Irrelevancia de la elección del tipo cooperativo ---- actividades / operaciones

- **Cooperativa integral o polivalente de viviendas y consumo, sin ánimo de lucro**

Consideración de la cooperativa como **empresario** (5 LIVA)

**Actividad cooperativizada** ---- principal y accesorias o complementarias / diferentes

- Prestaciones de servicios diversas / entregas de bienes

Régimen de las **aportaciones** de las personas socias:

- Al capital social / cuotas no reembolsables 62 LCCV ---- NO SUJETAS al IVA, EXENTAS de ITPAJD (IOS)
- A la masa de gestión cooperativa / utilización de servicios 64 LCCV ---- **¿contraprestación?**

Tributación de las operaciones: **¿exención?** Si no la hay: **¿Tipos de gravamen?**

Régimen de **deducciones**

Servicios de alojamiento (CS/CI)		Régimen de tributación en IVA
Obtención de los inmuebles	Compra de vivienda nueva promovida por terceros	Gravamen al 10% (4% si VPO de promoción pública o esp.) *Deducibilidad del IVA soportado en función de la forma de cesión al socio
	Promoción o construcción por la cooperativa sobre suelo en propiedad	Compra del suelo: 21% Cesión de edificación al socio: 10% (4% si VPO de promoción pública o especial)
	Construcción sobre suelo cedido mediante adquisición del derecho de superficie	Derecho de superficie: 21% (canon periódico + reversión) Cesión edificación al socio: 10% (o 4%) Cesión posterior del suelo al titular del vuelo: mismo TG
	Compra de viviendas usadas	Exenta. Tributa por ITPO (10% en la CV) Renunciable si la cooperativa tiene derecho a deducción Si hay renuncia: Sujeto Pasivo por inversión
	Arrendamiento de viviendas para subarrendar	21% Exención: si figura en contrato el destinatario final
	Compra de viviendas usadas para rehabilitación, con/sin demolición	Compra: 21% IVA Rehabilitación: 10%

Servicios de alojamiento		Régimen de tributación en IVA
Cesión del uso de las viviendas	Arrendamiento / cesión de uso	21% Exenta en viviendas. Tributa por ITPO (Locales: 21%)
	Usufructo, uso o habitación (derechos reales)	Exento. Tributa por ITPO (al tipo de CCAA)
	Arrendamiento/cesión de uso de viviendas amuebladas con prestación de servicios hoteleros complementarios	Gravamen al 10%
Otros servicios inmobiliarios (accesorios)	Gestión, administración, reparaciones y conservación, vigilancia y seguridad Limpieza, lavandería...	Gravamen al 21%

Servicios propios del <i>COHOUSING SÉNIOR</i>		Régimen de tributación en IVA
<b>Asistencia social</b>	Asistencia a la tercera edad y personas con minusvalía. Incluye alimentación, alojamiento y transporte acc. Dirigido a personas en “situación de necesidad”	Exenta, si la cooperativa tiene carácter social (20.3 LIVA)
	Teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día y noche y atención residencial	Gravamen al 4%: en plazas concertadas, o vinculadas a una prestación económica >10% coste del servicio
	Teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día y noche y atención residencial	Gravamen al 10% Precio libre (no concertado)
	Prevención de situaciones de dependencia y promoción de la autonomía personal	Gravamen al 10%
<b>Servicios sanitarios</b>	Asistencia médica, quirúrgica o sanitaria dirigida al diagnóstico, prevención o tratamiento de enfermedades Prestados por personal sanitario	Exentos
	Con fines distintos o prestados por personal no sanitario	Gravamen al 21%

Servicios propios del <i>COHOUSING</i> INTERGENERACIONAL	Régimen de tributación en IVA	
Otros servicios	Culturales o deportivos, si la cooperativa prestadora (por sí o por tercero) no tiene ánimo de lucro (carácter social)	Exentos
	Servicios relacionados con la práctica del deporte, no exentos	Gravamen al 21%
	Transporte	Gravamen al 10%
	Guardería	
	Si son <u>accesorios</u> a la actividad principal  Volumen de ingresos año anterior $\leq$ 15% Que contribuyan a la principal	Mismo régimen que la principal
Servicio único de carácter complejo	Prestaciones diversas estrechamente ligadas entre sí. Una o varias principales y una o más accesorias Solicitud a AEAT	Gravamen único al 10% Salvo que estuvieran exentos

## Régimen de DEDUCCIONES del IVA soportado

Sectores diferenciados	Actividades distintas	Distinto grupo en CNAE (3 dígitos, ver códigos)
		Diferencias deducción > 50%
	Principal + accesorias ( $\leq 15\%$ ) + distintas con deducción $\leq 50\%$	Mismo sector diferenciado
	Posibilidad de solicitar la aplicación de un régimen de deducción común a todos los sectores	

### Códigos CNAE:

411 - Promoción inmobiliaria

412 - Construcción de edificios

559 - Otros alojamientos (hostelería)

682 - Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia

6832 - Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria

811 - Servicios integrales a edificios

812 - Actividades de limpieza (edificios)

862 - Actividades médicas

869 - Actividades sanitarias

8731 - Asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores

8790 - Otras actividades de asistencia en establecimientos residenciales

8811 - Servicios sociales sin alojamiento para mayores

8891 - Cuidado diurno de niños

9602 – Peluquería y otros tratamientos de belleza

Gracias por su  
atención!

[pilarbonet@uv.es](mailto:pilarbonet@uv.es)