

# “CÓMO TRIBUTAN LAS COOPERATIVAS DE *COHOUSING* EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES”

Maria Pilar Alguacil Marí  
Catedrática de Derecho Financiero y  
Tributario

Universidad de Valencia

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

9 noviembre 2020

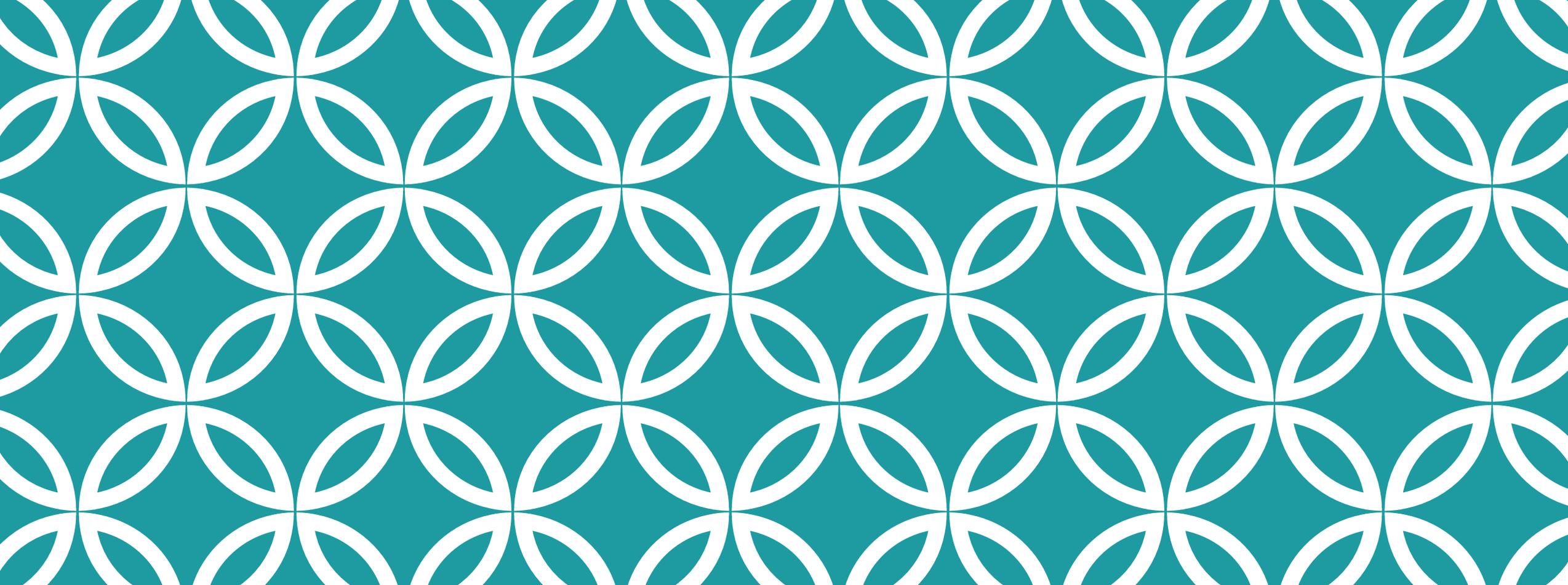


II JORNADA SOBRE GESTIÓN DE  
COOPERATIVAS  
“CUESTIONES JURÍDICAS Y FISCALES  
DEL COHOUSING COOPERATIVO”

Calificación fiscal (protegida,  
especialmente protegida)

Impuesto sobre Sociedades

Beneficios fiscales en los  
impuestos locales



# CALIFICACION FISCAL

¿Son cooperativas protegidas o especialmente protegidas?  
Ley 20/1990 (LRFC)

# CALIFICACION FISCAL COOP VIVIENDAS

Sin duda son cooperativas **protegidas**, si no incurrir en causa de pérdida de la condición (art. 13 Ley 20/1990, LRFC)

Cooperativas especialmente protegidas (art. 12 LRFC):

A) No incluye a las de viviendas

En ese sentido, la DGT y TSJ Madrid.

B) Sin embargo, cuando la ley cooperativa (como la andaluza) las califica de cooperativas de consumo, y cumplen los requisitos del art. 12 LRFC, el TSJ Madrid considera que podrían ser especialmente protegidas

# COOPERATIVAS DE CONSUMO Y SERVICIOS

Art. 12. Cooperativas de Consumidores y Usuarios.

Se considerarán especialmente protegidas las Cooperativas de Consumidores y Usuarios que cumplan los siguientes requisitos:

1. Que asocien a personas físicas con el objeto de procurarles, en las mejores condiciones de calidad, información y precio, **bienes** cuya entrega no esté gravada en el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo incrementado.

## Bienes de consumo

- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, define a los “productos” en su art. 6 como “bienes muebles”
- POSIBLE PROBLEMA

## Construcción/rehabilitación edificio

- Esto no sería problema, las cooperativas de consumo pueden hacerlo como actividad instrumental

## Prestación de servicios

- En relación específicamente con una cooperativa de servicios residenciales a mayores, la DGT ha declarado, en Consulta V2387-12, de 12 de diciembre de 2012, que:
- «Dado que la misma no tiene por objeto procurar a sus socios bienes sino servicios, no cumplirá lo dispuesto en el artículo 12.1 de la Ley 20/1990, por lo que no podrá tener la consideración de cooperativa especialmente protegida»).

# CALIFICACIÓN : ESPECIALMENTE PROTEGIDA

## Cooperativa de vivienda

- No puede ser especialmente protegida porque no es una cooperativa de consumo (arts. 90 y 91 LCCV y Jurisprudencia)

## Cooperativa de consumo

- No puede ser especialmente protegida si no entrega bienes **de consumo**, sino que presta **servicios**

## Cooperativa polivalente

- Podrá serlo, en su caso, si su actividad principal es el consumo (con matices)



# CONCLUSIÓN: PARA LA ESPECIAL PROTECCIÓN

## A quién se puede aplicar

Sólo cabe para cooperativas de Consumo y Servicios que desarrollen, exclusivamente:

- Cesión de uso de viviendas (ya que podríamos entender que se ceden bienes, no es necesario que sea en propiedad)
- Servicios complementarios a dicho uso

No otros servicios



Cooperativas de cesión de uso intergeneracionales

## Propuesta de opción fiscal para senior

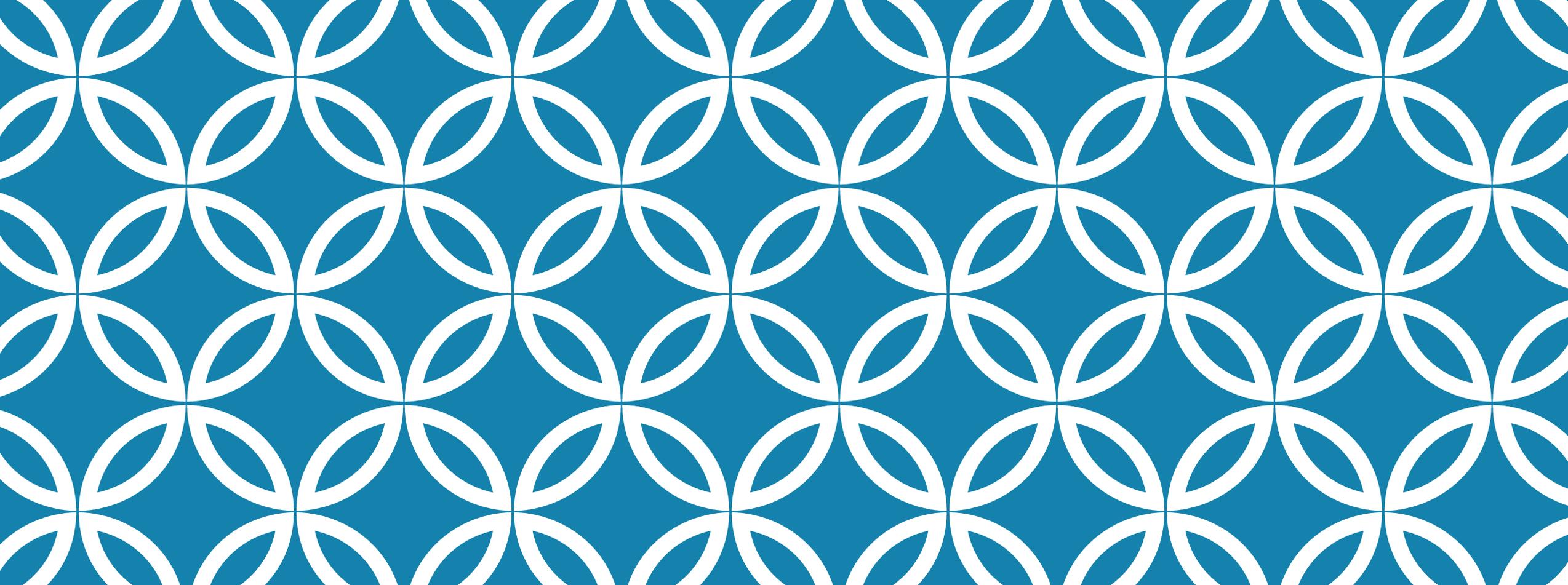
Podría resultar conveniente constituir una cooperativa polivalente y sucesivamente cambiar la actividad principal:

- 1º. Actividad principal: vivienda
- 2º. Consumo: Cesión de uso de viviendas + servicios complementarios

**Otra cooperativa** para la prestación de servicios asistenciales, hosteleros o sanitarios.



Diseño del objeto social para evitar actividades no propias: extracooperativas



# IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES





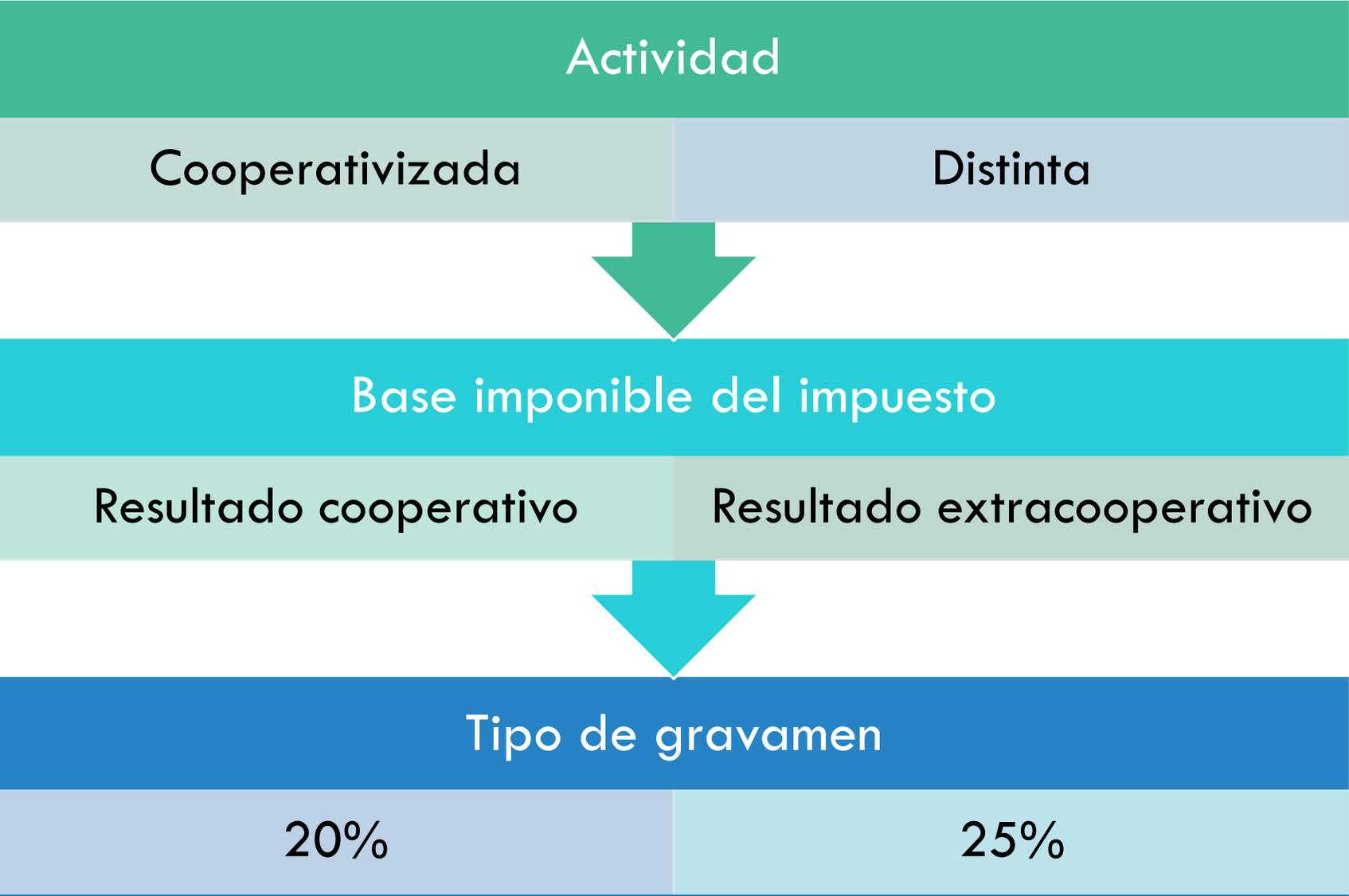
## BENEFICIOS FISCALES EN EL IS

Protegidas:  
(art. 33 ley 20/1990).

- Tipo especial para los resultados cooperativos: 20%, frente al tipo general (25%) que se aplica a los rendimientos extracooperativos.
- Libertad de amortización para los elementos de activo fijo nuevo amortizable, adquiridos en el plazo de 3 años desde su inscripción en el Registro de Cooperativas.

Especialmente protegidas:

Además de los beneficios de las protegidas (art. 34.2) tienen una bonificación del 50% de la cuota íntegra.



# OPERACIONES COOPERATIVIZADAS

## Cooperativas de consumo

Construcción/rehabilitación/adecuación  
(como actividad instrumental)

Entregas en cesión de uso

+ prestación de servicios adicionales

## Cooperativas de vivienda

Construcción/rehabilitación/adecuación

Entregas en cesión de uso

Polivalente: una actividad principal

En la construcción, usar actividad principal de vivienda

Si se van a prestar servicios adicionales, en el funcionamiento de la cooperativa, úsese la actividad principal de consumidores y usuarios

# VALORACIÓN OPERACIONES CON SOCIOS

La *valoración* de las operaciones cooperativizadas en las cooperativas de viviendas se hará por su precio efectivo, siempre que no resulte inferior al coste, incluida la parte correspondiente de los gastos generales. En caso contrario se aplicará este último (art. 15.3 LRFC). Por lo tanto, no se pueden generar pérdidas fiscales en estas operaciones.

En cambio, cuando la cooperativa realice con los socios operaciones extracooperativizadas se valorarán por su valor de mercado, teniendo la consideración de operaciones vinculadas, si se cumplen los porcentajes de participación (25%) a todos los efectos (18 LIS).

Socio temporal /socio usuario de servicios

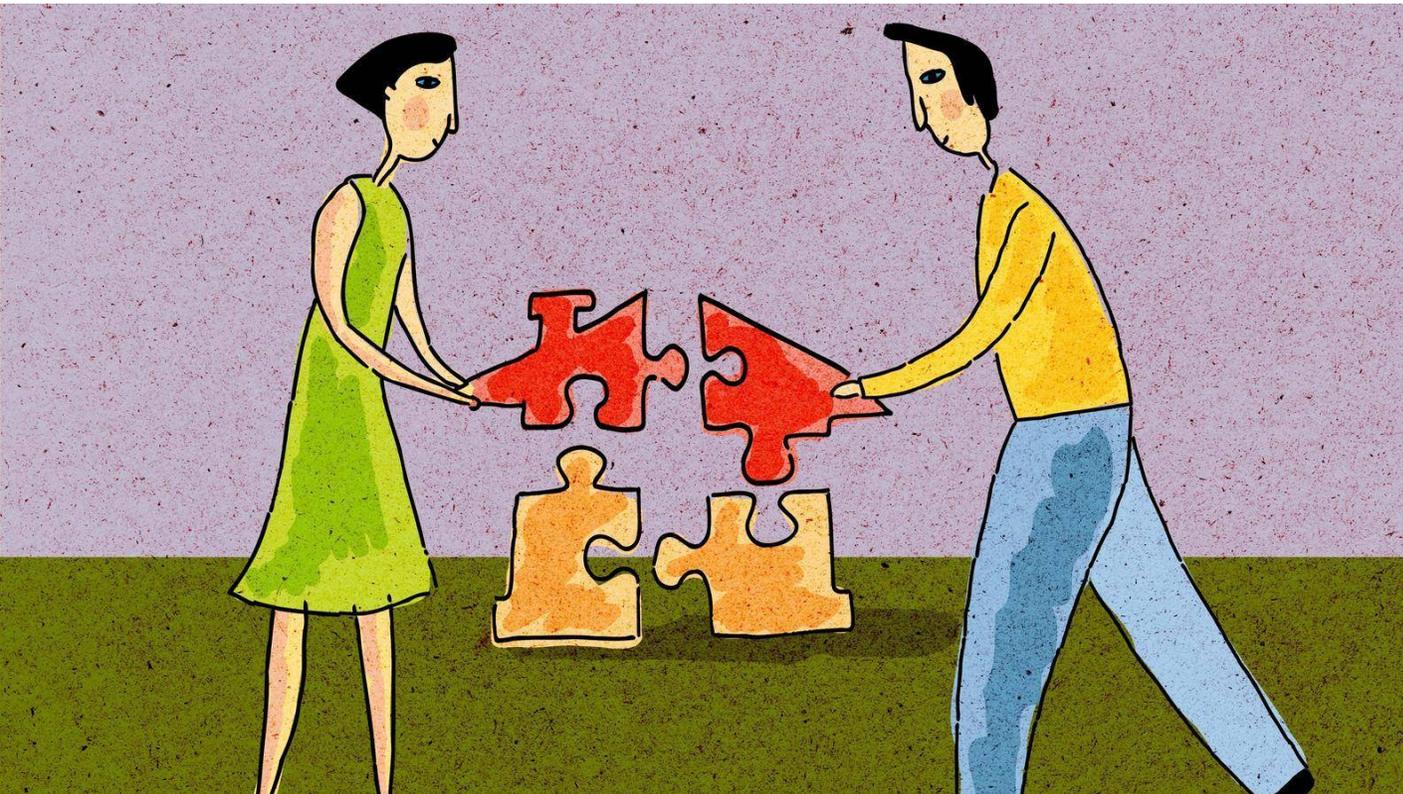
Se trata de operaciones con socios.

Es actividad cooperativa se tributa a 20%

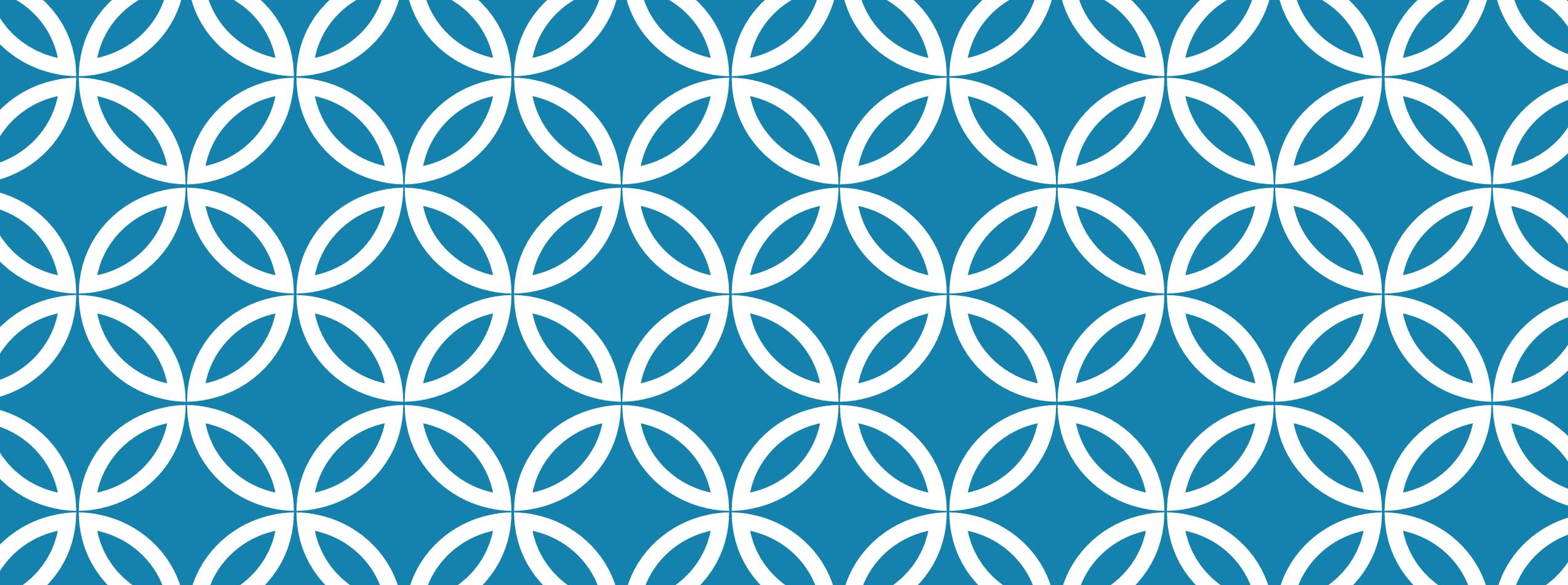
Arrendamiento/prestación a no socio

Posibilidad de incurrir en causa de pérdida de la protección fiscal (art. 9.10 Ley 20/1990)

Actividad extracooperativa: aplicación del tipo de gravamen del 25%



# OPERACIONES CON TERCEROS



**CON/SIN ANIMO DE LUCRO??**

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

# ¿QUÉ RELEVANCIA TIENE EN EL IS?

No se aplica a las cooperativas sin ánimo de lucro el régimen de Entidades sin ánimo de lucro previsto en la Ley del Impuesto sobre sociedades, ni el previsto en la ley 49/2002, ya que la D.A. 9<sup>ª</sup> de la Ley 27/1999 establece:

*D.A. Novena Sociedades cooperativas calificadas como entidades sin ánimo de lucro*

El régimen tributario aplicable a las sociedades cooperativas calificadas como entidades sin ánimo de lucro será el establecido en la [Ley 20/1990, de 19 de diciembre, de Régimen Fiscal de Cooperativas](#).

Por lo tanto, no tendrá ninguna relevancia a efectos de su Impuesto sobre Sociedades.



Real Decreto Legislativo  
781/1986, de 18 de abril,  
por el que se aprueba el  
texto refundido de las  
disposiciones legales vigentes  
en materia de Régimen Local.

# TRIBUTACIÓN LOCAL

Incentivos que pueden establecer  
los Ayuntamientos

**ART. 88.2.e)**  
(añadido por art.  
14.5 de la Ley  
16/2012, de 27-12)  
(**BONIFICACIÓN  
POTESTATIVA IAE**)

Una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota correspondiente para los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y que desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Esta bonificación ya la disfrutaban las cooperativas protegidas (art. 33.4 Ley 20/1990) y es obligatoria.

**ART. 103.2.a)**  
(modificado por D.F.  
1ª.3 de la Ley  
12/2012, de 26-12.  
(**BONIFICACIÓN  
POTESTATIVA ICIO**)

Una bonificación de hasta el 95 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de **especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo** que justifiquen tal declaración.

**ART. 74.2quáter**  
(añadido por art.  
14.4 de la Ley 16-  
2012, de 27-12)  
(**BONIFICACIÓN  
POTESTATIVA IBI**)

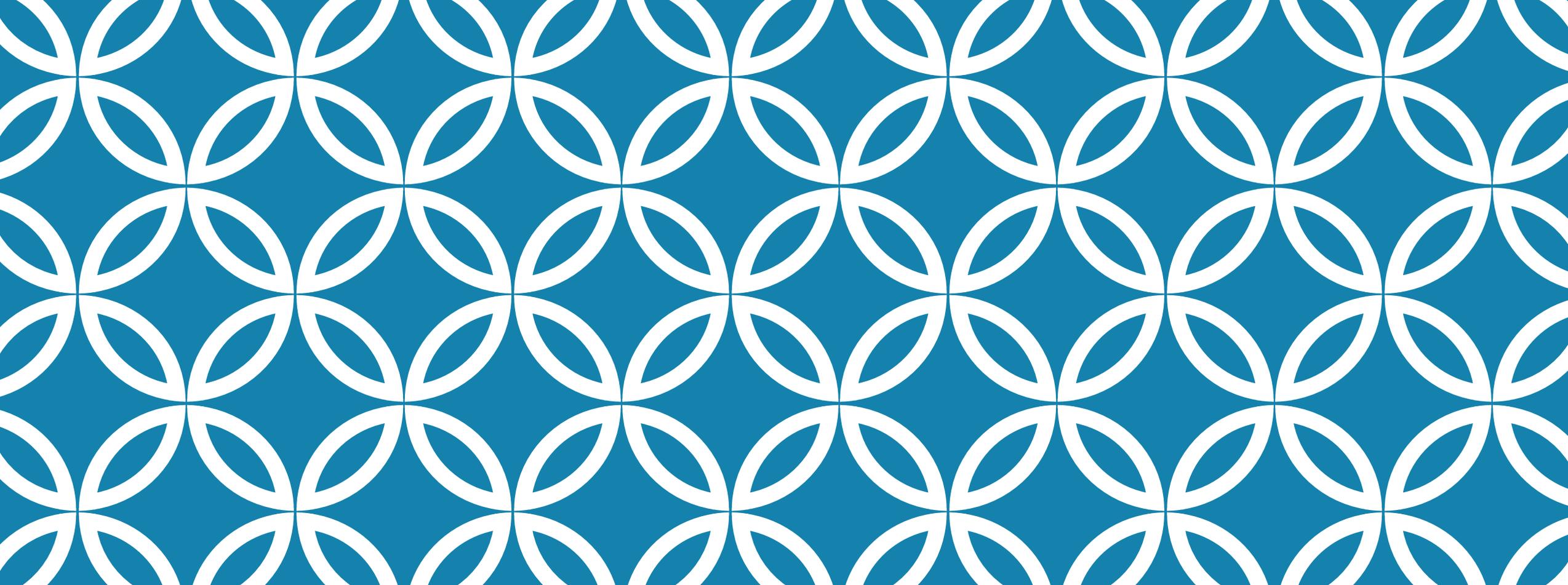
Los ayuntamientos mediante ordenanza podrán regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles en los que se desarrollen **actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo** que justifiquen tal declaración.

**Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.**

# IIVTNU

## 108.5 (añadido por art. 7.1 de la Ley 16/2013, de 29-10) (BONIFICACIÓN POTESTATIVA IIVTNU)

Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio de terrenos, sobre los que se desarrollen **actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo** que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.



**GRACIAS!!**

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