

MOOC

«Introducció a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús»



4. RÈGIM FISCAL



Mòdul 4 – Règim Fiscal.

UNITAT 2. ESPECIALITATS EN L'IMPOST DE SOCIETATS. APLICACIÓ DEL RÈGIM D'EMPRESSES D'ARRENDAMENT DE VIVENDES.

4.2.1. En general: l'Impost de societats en cooperatives

En el règim especial de Cooperatives, haurem de tindre en compte el següent en relació amb l'Impost de societats:

Per a la determinació del seu resultat comptable, els és aplicable la seua normativa específica. Per descomptat, el Pla General Comptable, però també la normativa comptable continguda en la legislació cooperativa, en el Reial decret de desenrotllament específic, o en la sectorial, com en el cas de les normes comptables del Banc d'Espanya per a Cooperatives de crèdit.

- El règim especial afecta, tant a la Base Imposable (determinació de la renda obtinguda en l'exercici), com al tipus de Gravamen que recau sobre esta Base, i a les deduccions en la quota.

Entre estes regles especials ens trobarem, tant amb normes d'ajust (que intenten adequar l'impost a l'específica idiosincràsia de les Cooperatives) com a autèntics beneficis fiscals, que intenten incentivar-les.

1) Normes d'ajust.

Estes normes d'ajust són les contingudes en el Títol III, Capítol IV de la llei. A totes les cooperatives (fins i tot a les no protegides) els són aplicable estes regles especials de l'Impost de societats, si estan regularment constituïdes i inscrites en el Registre de cooperatives. Són les següents:

- En relació amb la Base Imposable:
 - Valoració a preus de mercat de les operacions amb socis,
 - Qualificació com a gasto dels interessos del capital
 - minoració del 50% de les quantitats destinades al FRO (Fons de reserva obligatori)
 - i deducibilitat de les quantitats destinades al FEP (Fons d'Educació i Promoció).

En punt a la Quota tributària (art. 23):

- Esta es descompon en quota derivada de resultats cooperatius i extracooperatius, i a la primera s'aplica el Tipus de Gravamen especial.
- Compensació de pèrdues (art. 24) que es realitza en la quota i no en la base imposable.
- Deducció per doble imposició (art. 25 i 32 de la llei) per als retorns cooperatius.

2) Beneficis fiscals

Hem de distingir ací entre els beneficis destinats a les cooperatives *merament* protegides, i els de les especialment protegides.

A) Les Cooperatives protegides gaudixen dels següents beneficis (art. 33 llei 20/1990).

- Tipus especial per als resultats cooperatius: 20%, enfront del tipus general (30%) que s'aplica als rendiments extracooperatius. Per als supòsits d'empreses de nova creació i microempreses, s'apliquen els tipus corresponents, reduïts en 3 punts, amb un límit sempre del 20% màxim.

Llibertat d'amortització per als elements d'actiu fix nou amortitzable, adquirits en el termini de 3 anys des de la seua inscripció en el Registre de Cooperatives.

Finalment, les Especialment protegides: a més dels beneficis aplicables a les protegides (art. 34.2) tenen una bonificació del 50% de la quota íntegra (de la suma de les dos quotes, a tipus general i especial).

4.2.2. Com tributen les aportacions dels socis?

Las aportacions dels socis a la cooperativa, poden ser:

- a) Inicials: a l'inici, abans de realitzar l'activitat residencial, dirigiuas al pagament del cost de l'edificació o de la rehabilitació no coberta per l'eventual préstec hipotecari.
- b) Posteriors, durant el funcionament de la cooperativa, que poden ser de diferents tipus:
 - a. Les dirigides al pagament del préstec hipotecari, que serien pròpiament les relatives a la cessió d'ús,
 - b. Les derivades dels gastos relatives al manteniment de l'edifici i les seues diverses instal·lacions,
 - c. Aquelles relatives al pagament d'altres Servicis que puga prestar la cooperativa, com ara Servicis de neteja, sanitaris, gimnàstica...

Al seu torn, estes aportacions podrien configurar-se, en els Estatuts de la cooperativa, com realitzades al Capital social (si és el cas, les relatives a cobrir el cost de l'edificació), o a la massa de gestió. Vegem la tributació de cada un d'eixos supòsits:

Si les aportacions, tant inicials com posteriors, són al Capital social, els seus imports no van al compte de Pèrdues i Guanys, atés que no són un ingrés de la Cooperativa, i per tant, no estan subjectes a l'Impost de societats. Així mateix, estan exemptes de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, en la seua modalitat d'Operacions Societàries.

En canvi, si són aportacions a la massa de gestió, cal entendre que serà un ingrés per a la cooperativa, derivat de "operacions amb socis", i constituirà contraprestació - anticipada o actual- pel servici de vivenda.

Este serà l'últim cas, sempre, en els servicis addicionals a la vivenda, com ara el manteniment, o complementaris: sens dubte seran ingrés de la cooperativa, corresponent-se en el segon cas amb el "preu" de la prestació d'estos servicis, i s'imputaran als resultats cooperatius, tributant si és el cas al 20%. Evidentment, si es carreguen al soci els imports relatius als costos, la base imposable serà 0 per estos imports.

Vegem ara, precisament, el tema de la valoració d'estes operacions.

4.2.3. Valoració de les operacions amb socis

El art.15.1 de la llei 20/1990, estableix “1. Les operacions realitzades per les cooperatives amb els seus socis, en el desenrotllament dels seus fins socials, es computaran pel seu valor de mercat.” Ara bé, com a excepció, es preveu en l'apartat tercer de l'art. 15:

“3. No obstant això el que es disposa en el número anterior, quan es tracten de cooperatives de consumidors i usuaris, vivenda, agràries o d'aquelles que, conforme als seus estatuts, realitzen servicis o subministraments als seus socis, es computarà com a preu de les corresponents operacions aquell pel qual efectivament s'haguera realitzat, (...)”

Com assenyala la STS de 15-2-2008 (RJ 2008, 1166) este precepte eximix de l'aplicació de la regla general del valor de mercat, substituint-lo pel preu de cost dels servicis o subministraments prestats, en cooperatives de consumidors i usuaris de qualsevol tipus. D'altra banda, l'existència d'esta regla especial de valoració impedit l'aplicació del règim d'operacions vinculades de l'art. 18 de la llei 27/2014, reguladora de l'Impost de societats, en els casos en què es complisquen els supòsits allí contemplats. Concretament, en relació amb les operacions de les cooperatives agràries, així ho ha manifestat expressament la DGT, en la seua Consulta vinculant de 26 de maig de 2010 (V1970-10).

Com indicàvem, la tributació per ingressos derivats d'operacions amb socis, que s'imputaran a la “base imposable cooperativa” (art. 17 de la llei 20/1990) podria reduir-se molt a conseqüència d'esta regla de valoració, ja que la majoria de les operacions de la cooperativa que li generen ingressos es compensaran amb els gastos, ja que normalment es tractarà de traslladar als socis els costos. No obstant això, per a impedir trasllats ficticis de beneficis, entre la part de la base imposable gravada al tipus general (per resultar d'operacions amb tercers) i la part gravada al tipus reduït del 20% (per correspondre a operacions amb socis), el precepte continua, expressant un límit a esta valoració:

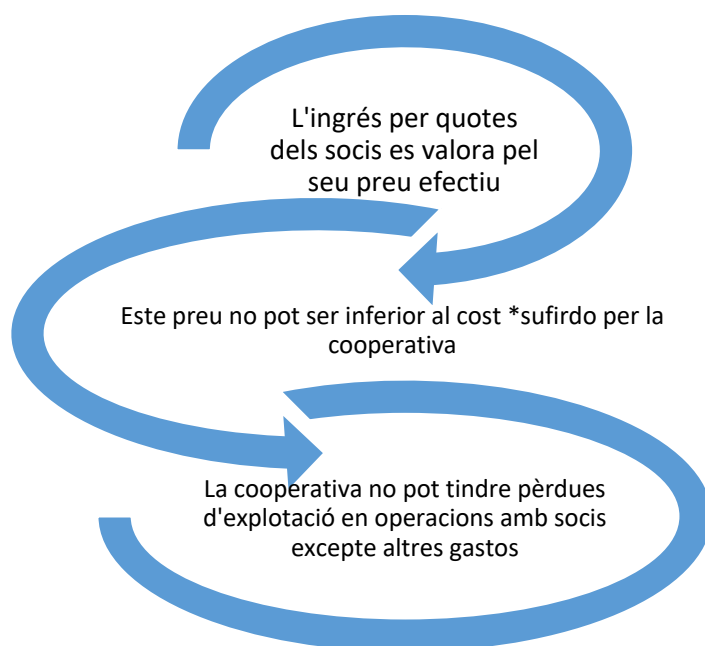
“...sempre que no resulte inferior al cost de tals servicis i subministraments, inclosa la part corresponent dels gastos generals de l'entitat. En cas contrari s'aplicarà este últim. (...) ”

Amb base en este límit, el TEAC (Resolució de 12 juny 2008) considera impossible que les cooperatives tinguen pèrdues per les operacions amb socis. En efecte,

*“...tractant-se d'operacions realitzades per una **cooperativa de vivendes amb els seus socis**, l'entitat mai podrà determinar un resultat negatiu, ja que la llei obliga a valorar l'operació, com a mínim, al cost que la mateixa haja tingut per l'entitat, per la qual cosa sempre, i com a resultat de*

l'aplicació del precepte, el resultat serà almenys igual a zero o nul, no podent per tant reconèixer-se per la Cooperativa, en esta mena d'operacions, cap mena de pèrdua."

D'altra banda, el TSJ de Múrcia ha deixat clar que això no impeditx que les cooperatives facen als seus socis un preu diferent del de mercat (per exemple, el preu que cobren a tercers), sinó que únicament evita que ho facen per davall del cost. Així, TSJ Múrcia, en sentència núm. 538/2009 de 19 juny, i sentència núm. 536/2009 de la mateixa data.



Poden generar-se pèrdues/guanys per l'amortització de l'immoble?

Finalment, ha de tindre's en compte que, a pesar que l'adquisició de l'immoble, si és el cas, es finance amb les aportacions dels socis, la titularitat del mateix serà de la cooperativa, amb el que serà ella qui assumisca les amortitzacions d'este immoble. Les quantitats derivades d'esta amortització poden ser importants, i ser capaces de produir pèrdues en la cooperativa en determinats períodes, la qual cosa pot generar problemes en relació amb la doctrina referida. En efecte, el principi d'imatge **fidel** obliga a amortitzar-lo quan siga un immobilitzat material (REIAL DECRET 1514/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el Pla General de Comptabilitat, Marc Conceptual, 2.1) El mateix cal indicar de la possibilitat que es generen pèrdues per deterioració derivades d'insolvències.

En sentit invers, ha de tindre's en compte que l'amortització fiscal serà en un mínim de 50 i un màxim de 100 anys, mentres que els préstecs hipotecaris normalment no seran de tanta duració. Així, la cooperativa haurà d'enfrontar el fet que el gasto anual de la seua inversió, en l'Impost de societats, serà el resultant de sumar als interessos

pagats pel préstec hipotecari que previsiblement haurà contret, a l'import d'esta amortització. Est ultime import, previsiblement, serà inferior al de la quota pagada per a l'amortització del crèdit hipotecari.

Una possible solució podria consistir en la sol·licitud d'un pla d'amortització.

4.2.4. Poden tributar pel règim especial d'arrendament de vivendes?

Atés que estes cooperatives retenen la propietat de les vivendes, i les cedixen en ús als seus socis, pot plantejar-se si es poden aplicar el règim especial de l'Impost de societats per a Entitats dedicades a l'arrendament de vivendes, contemplat en el capítol III del Títol VII de la llei reguladora de l'impost, la llei 27/2014¹.

La rellevància del supòsit consistix en els beneficis fiscals lligats a este règim, que es projecten sobre l'Impost de societats, però així mateix en l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA).

1) Efectes del règim especial.

En efecte, en l'Impost de societats, l'aplicació del règim implica (art. 49.1 LIS) una bonificació en la quota íntegra del 40% de l'import dels rendiments dels arrendaments que complisquen els requisits necessaris per a l'aplicació del règim (art. 48 LIS); si bé estes rendes seran incompatibles amb la reserva de capitalització, i els dividends amb càrrec a les mateixes només gaudiran del 50% de l'exempció contemplada en l'art. 21 LIS.

D'altra banda, en l'IVA, l'adquisició de la propietat d'immobles per estes Entitats gaudix de l'aplicació del tipus **de gravamen super reduït**, tal com està previst en l'art. 91 Dos.1. 6) de la Llei 37/1992, en la modificació realitzada per la Llei 23/2005, de 18 de novembre, de reformes en matèria tributària per a l'impuls a la productivitat, que estableix l'aplicació del tipus del 4% a l'adquisició de vivendes per societats que gaudisquen del règim d'arrendament de vivendes.

Esta aplicació del tipus del 4% s'aplica a les adquisicions de vivendes acabades, incloses les places de garatge, amb un màxim de dos unitats que es transmeten conjuntament, efectuades per la mateixa (STSJ de Castella i Lleó, Valladolid, de 24 d'octubre de 2014).

Esta aplicació del tipus super reduït és molt rellevant per a les cooperatives de vivendes en cessió d'ús. En efecte, la cessió d'ús i gaudi es considera una prestació de servicis en l'art. 11. Dos, 3r de la llei 37/1992, de l'Impost sobre el Valor Afegit, assimilada a l'arrendament.

¹ Sobre este règim, en general, vegeu CALVO, J. "El règim fiscal especial de les entitats dedicades a l'arrendament de vivendes en l'Impost de societats", en *Consultor immobiliari: Revista mensual d'actualitat per a professionals*, Núm. 121, 2011, *págs. 3-32.

Ha de tindre's en compte que l'art. 20 Un de la citada Llei², estableix **l'exempció** en l'Impost sobre el valor afegit dels arrendaments:

- Destinats directament a vivendes
- bé, arrendats per Entitats sotmeses al Règim especial d'arrendament de vivendes, que els destinen a arrendaments

Amb el que les Entitats que destinen els immobles adquirits a arrendament o cessió d'ús de vivendes no podran deduir l'IVA suportat en esta adquisició, ja que no es destina a una operació subjecta i no exempta, tal com exigix l'art. 94. U.1r de la seua llei reguladora (lleí 37/1992). Per tant, l'aplicació del tipus super reduït suposaria una disminució important en els costos de la cooperativa, ja que la no deducibilitat de la quota IVA de la seua adquisició més important constituïx un gasto molt important en el seu compte de resultats.

2) Requisits per a l'aplicació del tipus super reduït en l'IVA.

Per a l'aplicació del tipus de gravamen super reduït, es requerix, segons el precepte citat de la llei de l'IVA:

- 1) Que siga aplicable a la cooperativa el règim especial de l'Impost de societats d'Entitats d'arrendament de vivendes (regulat en els arts. 48 i 49 de la Llei 27/2014, de l'Impost de societats, com hem vist),
- 2) Que les rendes que deriven posteriorment de l'arrendament d'estes vivendes siguen bonificables, segons este règim,
- 3) Que es comunike al contribuent de l'IVA, que ha de realitzar la repercussió, esta aplicació del tipus de gravamen especial abans de la meritació de l'operació.

En efecte, amén de la comunicació a la AEAT en relació amb l'aplicació del règim a l'efecte del IS, la cooperativa compradora de l'immoble destinat a arrendament de vivendes ha de comunicar-li al venedor l'aplicació del tipus super reduït d'IVA. La forma de la Comunicació es regula en el Reial decret 1624/1992, de 29 de desembre (d'ara en avant, RIVA).

² 23é Els arrendaments que tinguen la consideració de servicis conformement al que es disposa en l'article 11 d'esta Llei i la constitució i transmissió de drets reals d'ús i gaudi, que tinguen per objecte els següents béns:

(...)

b) Els edificis o parts dels mateixos destinats exclusivament a vivendes o al seu posterior arrendament per entitats gestores de programes públics de suport a la vivenda o per societats acollides al règim especial d'Entitats dedicades a l'arrendament de vivendes establert en l'Impost de societats. L'exempció s'estendrà als garatges i annexos accessoris a les vivendes i els mobles, arrendats conjuntament amb aquells.

Requisits per a l'aplicació del règim especial de l'impost de societats a les cooperatives de vivendes en cessió d'ús.

Vegem ara els requisits establits en l'art. 48 de la LIS per a l'aplicació del règim especial d'Entitats dedicades a l'arrendament de vivendes.

1) Requisits subjectius

Les cooperatives de vivendes en cessió d'ús haurien de complir els següents condicionants:

a) L'activitat econòmica principal de la Cooperativa ha de ser l'arrendament de vivendes situades en territori espanyol, segons el que es disposa en la llei 29/1994, d'arrendaments urbans (LAU) i que els contractes complisquen el que es disposa en esta llei.

S'assimilen a vivendes, a l'efecte d'aplicar la bonificació, el **mobiliari**, els **trasters**, les **places de garatge** amb el màxim de dos, així com qualssevol altres dependències, espais arrendats o servicis cedits com a accessoris de la finca pel mateix arrendador, exclosos els locals de negoci, sempre que els mateixos s'arrenden conjuntament amb la vivenda.

És important destacar que l'arrendament de vivendes que constituïx l'activitat principal de la cooperativa és el mateix que està definit en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (d'ara en avant, LAU), que defineix l'arrendament en el seu art. 2. Però, a més, han de complir-se les normes establides sobre el contracte d'arrendament en la llei.

Quina qüestió es pot plantejar ací? Si la relació entre el soci de la cooperativa i esta mateixa, per la seua naturalesa societària, exclou l'existència d'una relació contractual d'arrendament sotmesa a esta llei.

Doncs bé, d'una banda, ha de partir-se de la base que el fet que la relació soci-cooperativa s'emmarque dins del context societari no exclou, a vegades, l'existència, addicionalment, d'una relació contractual addicional, cosa que ocorre amb molta freqüència en les cooperatives de consum (en sentit ampli) on es poden donar contractes de compravenda, arrendament, servicis, i altres³. Així ocorre, per exemple, amb la compra realitzada en un supermercat cooperatiu.

D'altra banda, no hi hauria obstacle, en principi, perquè s'entenguera que la mateixa relació societària complix amb el requisit, atés que els Estatuts de la cooperativa, normalment, ja establixen un règim per a la cessió d'ús que superarà, en termes de garanties per a l'habitant de les vivendes, el nivell del règim

³ Sobre eixe tema, recomanem la lectura del magnífic treball de Carlos Vargas *Vasserot, Catedràtic de Dret Mercantil de la Universitat d'Almeria i director del *CIDES, [*L'activitat *cooperativizada i les relacions de la cooperativa amb els seus socis i amb tercers*](#), publicat per Thomson-*Aranzadi, 2006.

d'arrendaments urbans. En efecte, la LAU estableix que l'arrendament de vivendes es regirà pels seus pactes contractuals, en el marc del que es disposa en el Títol II, amb el règim supletori del Codi civil, i respecte a les normes imperatives establides en els títols I i IV.

En tot cas, seria convenient que la llei fora modificada en este punt per a aclarir que també cap la cessió d'ús realitzada per cooperatives.

b) Les vivendes poden haver sigut adquirides, o ben construïdes o promogudes per la cooperativa (art. 48.1 primer paràgraf LIS).

Si es té la disponibilitat de les vivendes a través d'un altre títol jurídic, com a usdefruit, dret temporal d'explotació, arrendament, etc., les rendes que procedisquen de l'arrendament de les mateixes no poden acollir-se a la bonificació (DGT CV 19-6-08; CV 27-1-16). No obstant això, en el cas de l'arrendament, com hem vist, estarà exempt el mateix en l'IVA.

c) Este objecte social ha de realitzar-se en el marc d'una **activitat econòmica**.

La llei estableix que l'arrendament serà la “activitat econòmica” principal, la qual cosa obliga a considerar si es requerix que es complisquen els elements de l'art. 5 de la LIS, que estableix requisits específics per a considerar “activitat econòmica” a l'arrendament d'immobles.

Este precepte, en el seu apartat 1 segon paràgraf, estableix:

En el cas d'arrendament d'immobles, s'entendrà que existix activitat econòmica, únicament quan per a la seua ordenació s'utilitze, almenys, una persona ocupada amb contracte laboral i jornada completa.

Això implica la necessitat que la cooperativa dispose d'una persona a jornada completa dedicada a l'activitat. Ara bé, en la jurisprudència este tema ha donat lloc a diversos pronunciaments. En un principi, el TSJ de Madrid s'havia pronunciat en successives ocasions, seguint el plantejament de la DGT, i entenent que era necessari que l'Entitat disposara d'una persona contractada (i, tal com exigia llavors l'article 5, un local exclusivament emprat a l'activitat). No obstant això, el TSJ de Catalunya es va desmarcar d'esta línia interpretativa en una Sentència de 2019, entenent que no es podia aplicar este precepte al règim especial estudiat (STSJ de Catalunya, número 663/2019, de 30 de maig). Esta doctrina ha sigut l'adoptada pel Tribunal Suprem en la seua Sentència de 23 juliol de 2020, on indica que (FJCO 3R):

" l'aplicació del règim especial d'entitats dedicades a l'arrendament de vivendes, regulat en els articles 53 i 54 del text refós de la Llei de l'impost de societats, aprovat per Reial decret legislatiu 4/2004, de 5 de març, en la redacció vigent "ratione temporis" no es podia condicionar a la realització pel subjecte passiu d'una activitat econòmica de lloguer d'immobles que reunira els requisits de l'article 27.2 de la Llei

35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos de societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, en la seua redacció temporalment aplicable"

Això és, que no es pot aplicar al règim d'Entitats d'arrendament de vivendes la definició d'activitat econòmica, en el cas d'arrendament, de l'art. 5 de la LIS. I això en tant que l'art. 48 LIS no remet a este article 5, i en absència de tal remissió, tal com s'indicava ja en la seua Sentència 28 d'octubre de 2010 en recurs de cassació per a unificació de doctrina 218/2006:

" reduir l'activitat empresarial a la necessitat de tindre empleats i local i sobre la base d'això afirma que com no es té no es desenrotlla activitat empresarial, no és correcte, ja que l'activitat empresarial es definix per l'activitat que es desenrotlla, sent l'existència d'empleats o no una dada a tindre en compte però no l'essencial, que consistix en l'ordenació de mitjans per a desenrotllar l'activitat de benefici " pel que no pot entendre's que l'activitat empresarial solament es complix quan l'entitat té una persona ocupada i un local afecte a l'activitat.

Per tant, bastaria que hi haguera indicis raonables de l'existència d'una activitat econòmica, i de què no es tracta d'una mera societat patrimonial.

2) Requisits materials

Existixen també altres requisits referits a l'activitat de la cooperativa, que han de tindre's en compte:

1) Han de tindre almenys 8 vivendes en arrendament o amb disponibilitat per a arrendar,

2) Han d'estar arrendades o disponibles per a l'arrendament almenys 3 anys,

Des que s'opta pel règim, o si la vivenda entra en el patrimoni després, des del primer arrendament.

3) Cada immoble ha d'estar desglossat en la comptabilitat, per a saber la renda que correspon a cada vivenda, local, etc.

No obstant això, no fa falta que estiguen segregades registralment, com indica la Consulta vinculant núm. V0315/16 de 27 gener (PROV 2016, 61896).

4) Si desenrotllen activitats complementàries, almenys el 55% dels seus ingressos ha de derivar de l'arrendament (ací s'exclouen del còmput els derivats de vendes d'immobles arrendats amb anterioritat)

L'activitat **complementària** pot ser qualsevol, com la prestació de servicis immobiliaris o l'arrendament d'altres immobles no destinats a vivenda. Per a calcular el percentatge del 55% de rendes bonificades, han de computar-se la

totalitat dels ingressos, fins i tot dividends que generen deducció al 100% (exempts en els períodes impositius que s'inicien a partir de 1-1-2015) així com ingressos financers per la col·locació d'excedents de tresoreria (DGT CV 21-4-06).

Si en un exercici les rendes bonificades procedents de l'arrendament de vivendes són inferiors al 55%, no pot aplicar-se el règim fiscal en eixe exercici, sense que això afecte les bonificacions aplicades en **períodes anteriors** i sense perjudici de l'aplicació del règim en els **períodes posteriors** en els quals es tornen a complir els requisits exigits (DGT CV 19-3-07). O el 55% del valor de l'actiu siga d'immobles susceptibles de generar rendes bonificables

5) Per a aplicar-se el règim, la cooperativa ha de comunicar-li'l a l'Administració tributària. El règim especial s'aplica, segons el que es disposa en l'art. 48.3 LIS/2014, «en el període impositiu que finalitze amb posterioritat a esta comunicació i en els successius que concloguen abans que es comuniqui a l'Administració tributària la renúncia al règim».

6) Finalment, el règim no ha de resultar incompatible amb un altre règim especial contemplat en la LIS.

Això és, el règim no és possible per a les Entitats als quals siga aplicable els règims especials previstos en la llei 27/2014. No obstant això, el règim fiscal especial de cooperatives no està contemplat en esta llei, sinó en la llei 20/1990, per la qual cosa no existiria inconvenient en què les cooperatives pogueren optar per este.