

*Jornadas Internacionales: Retos y Oportunidades de la administración tributaria
en la era digital*

**FISCALIDAD DE LOS PRINCIPALES SECTORES
DE LA ECONOMÍA COLABORATIVA II:
ALOJAMIENTO COLABORATIVO
COHOUSING SENIOR EN COOPERATIVA**



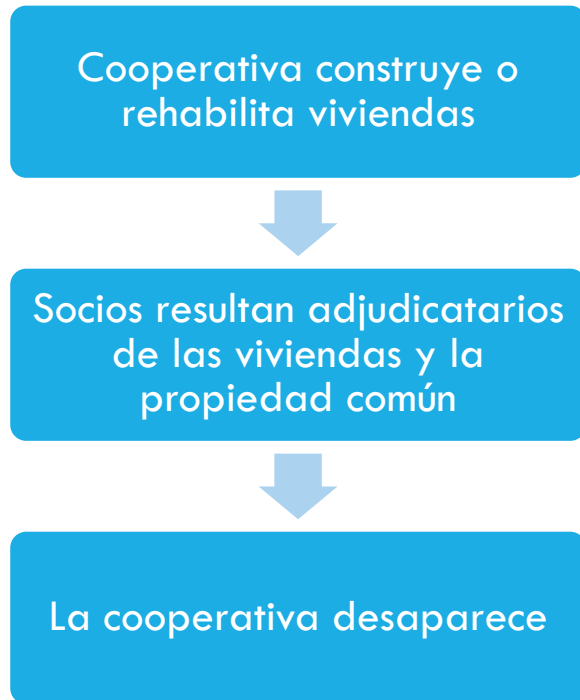
Maria Pilar Alguacil Marí
Catedrática de Derecho Financiero y Tributario
Universidad de Valencia

alguacil@uv.es

16 octubre 2018

DE QUÉ HABLAMOS

Usualmente en España: cooperativas de viviendas en promoción



Modelo Andel



COOPERATIVAS DE CESION DE USO

Intergeneracional

- Servicio habitacional
- Servicios auxiliares (gestión, administración, mantenimiento inmueble)
- Potencialmente, servicios comunes (actividades deportivas, culturales, etc)

Senior

- Servicio habitacional (adaptado)
- Servicios auxiliares (gestión, administración, mantenimiento inmueble)
- Potencialmente, servicios comunes (actividades deportivas, culturales, etc)
- **Servicios de hostelería/sanitarios**
- **Servicios sanitarios**

Calificación fiscal y efectos en la imposición directa, ITP y local

Carácter de cooperativa con o sin ánimo de lucro

Tratamiento en el IVA de las distintas operaciones posibles

¿QUÉ CLASE DE COOPERATIVAS SON? (LEY ESTATAL)

Coop de viviendas

Artículo 89. Objeto y ámbito.

3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser **adjudicados o cedidos** a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.

Cooperativas de consumo y servicios

Artículo 88. Objeto y ámbito.

1. Son cooperativas de consumidores y usuarios aquéllas que tienen por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceros **o producidos por sí mismas**, para uso o consumo de los socios y de quienes con ellos conviven

AMBAS COOPERATIVAS PODRÁN CONSTRUIR, REHABILITAR, ADAPTAR Y CEDER LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO O CESIÓN DE USO.

SOLO LAS COOPERATIVAS DE CONSUMO/SERVICIOS PODRÁN PRESTAR SERVICIOS ADICIONALES A LOS PROPIOS DE LA VIVIENDA, TALES COMO SANITARIOS, ASISTENCIALES, ETC.

COHOUSING COOPERATIVO: TIPOS POSIBLES

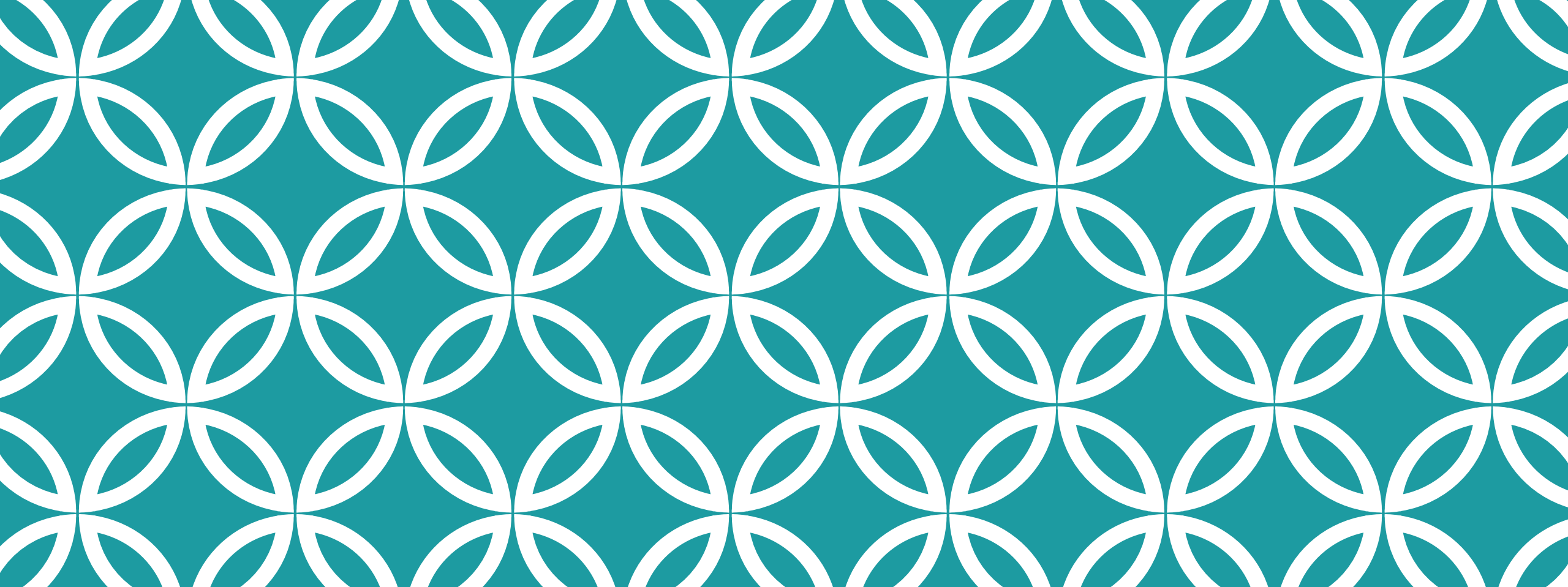
Una cooperativa de **promoción o rehabilitación**, no con ánimo de adjudicar las viviendas, sino que posteriormente se transforma en cooperativa de cesión de uso o residencial

Una cooperativa de **viviendas en cesión de uso y de servicios residenciales** (habiendo adquirido el edificio); esto es, integral o mixta

Una **cooperativa de consumo y servicios** que construye el bien de consumo (vivienda)

Dos cooperativas, una de viviendas en cesión de uso, y otra de servicios residenciales, con los mismos socios.





CALIFICACION FISCAL

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

CLASIFICACIÓN FISCAL DE COOPERATIVAS

Cooperativas protegidas	Se cumple lo dispuesto en el art. 6 (se ajustan a lo dispuesto en la normativa sustantiva) No incurren en causa de pérdida de la condición (art. 13)
Cooperativas especialmente protegidas	Son protegidas, y además: 1) Son de uno de los tipos previstos en el art. 7, entre las que están las de Consumidores y usuarios. No queda claro si las cooperativas de viviendas son una especie de Consumidores y usuarios. DGT y jurisprudencia suelen remitir a la regulación autonómica. 2) Cumplen los requisitos específicos para su tipo (arts. 8 a 12)
Cooperativas no protegidas	No cumplen lo previsto para las cooperativas protegidas. Siguen el régimen general. En todo caso, se les aplican las normas de ajuste.



CLASIFICACIÓN DE COOPERATIVAS

Cooperativas protegidas	Se cumple lo dispuesto en el art. 6 (se ajustan a lo dispuesto en la normativa sustantiva) No incurrir en causa de pérdida de la condición (art. 13)
Cooperativas especialmente protegidas	Son protegidas, y además: 1) Son de uno de los tipos previstos en el art. 7 : Trabajo asociado, Agrarias, de Explotación Comunitaria de la Tierra, del Mar, de Consumidores y usuarios 2) Cumplen los requisitos específicos para su tipo (arts. 8 a 12)
Cooperativas no protegidas	No cumplen lo previsto para las cooperativas protegidas. Siguen el régimen general. En todo caso, se les aplican las normas de ajuste.



	ITP/AJD		IAE	IBI
	Operaciones societarias	ITP/AJD		
Cooperativa no protegida	Régimen común			
Cooperativa Protegida	Exención por todos los conceptos excepto cuota fija AJD por: Constitución, ampliación, fusión y escisión. Constitución y cancelación de préstamos. Adquisición bienes y derechos para integrarse en el FEP.		Bonificación del 95% de la cuota y recargos.	Sólo <u>Cooperativas Agrarias y de Explotación Comunitaria de la Tierra</u> : Bonificación del 95% de la cuota sobre bienes de naturaleza rústica.
Cooperativa especialmente protegida	Disfrutan de todos los beneficios fiscales de las protegidas, y además:			
		Exentas las adquisiciones de bienes y derechos destinados al cumplimiento de sus fines.		



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.

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.

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».

CONCLUSIÓN: PARA LA ESPECIAL PROTECCIÓN

A quién se puede aplicar

Sólo cabe para cooperativas de Consumo y Servicios (en las CCAA en las que las de vivienda así se califiquen, también se aplicará a éstas), que desarrollen, exclusivamente:

Cesión de uso de viviendas (ya que se entiende que se ceden bienes, no es necesario que sea en propiedad)

Servicios complementarios a dicho uso

Propuesta de opción fiscal

En el caso del cohousing senior, pues, podría resultar conveniente constituir 2 cooperativas de consumo y servicios:

1. Cesión de uso de viviendas + servicios complementarios
2. Prestación de servicios asistenciales, hosteleros o sanitarios.

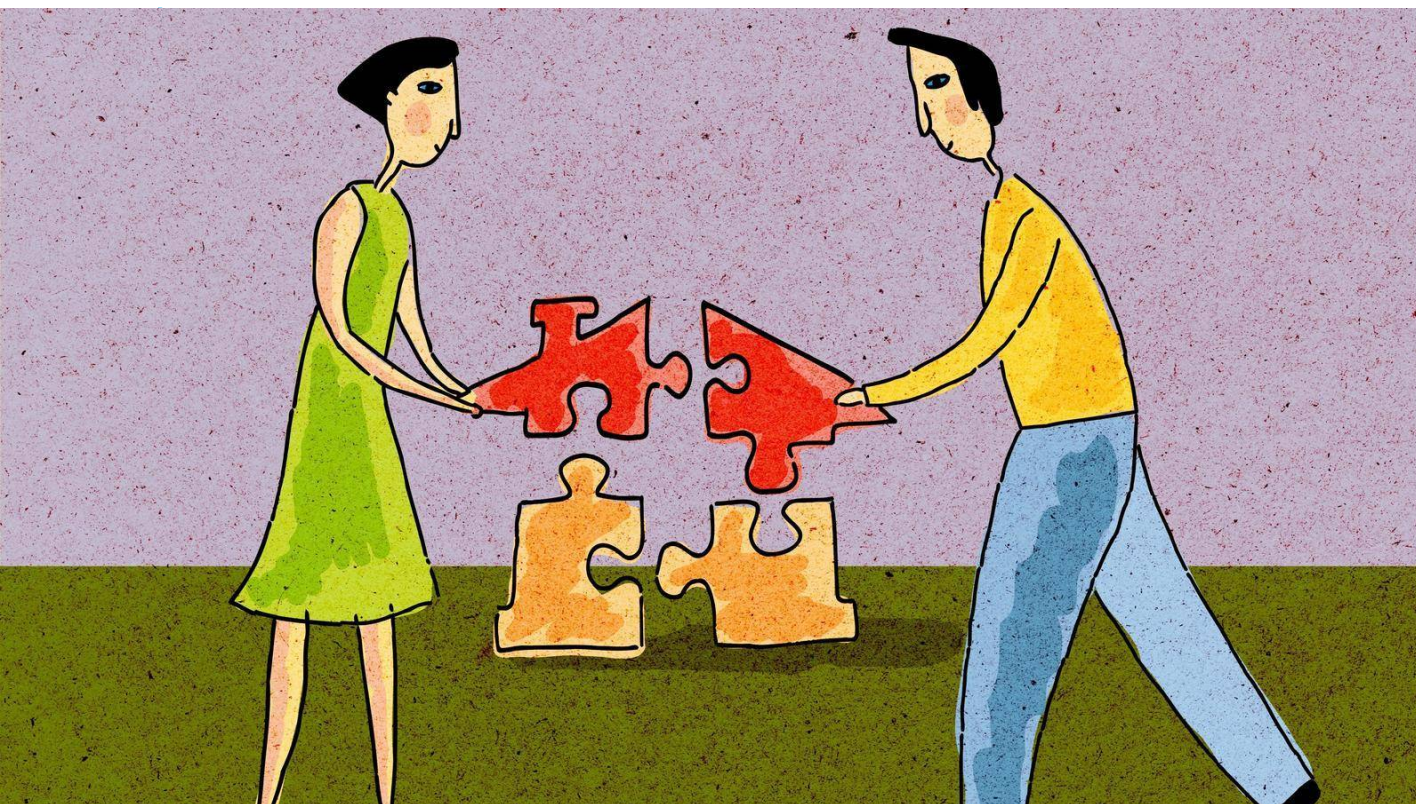


Diseño del objeto social para evitar actividades no propias: extracooperativas

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 no previstas en sus estatutos (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

Se trata de operaciones con socios.

Es actividad cooperativa de tributa a 20%

Arrendamiento 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



GRACIAS!

alguacil@uv.es