

## Cohousing senior en el cooperativismo de consumo una solución de convivencia

Salón de actos del IMSERSO  
Avda. Ilustración, s/n, c/v a Ginzo de Limia, 58 28029 Madrid

19. 11. 2018

# TRIBUTACIÓN DE LAS COOPERATIVAS RESIDENCIALES PARA MAYORES



Maria Pilar Alguacil Marí  
Catedrática de Derecho  
Financiero y Tributario  
Universidad de Valencia  
[alguacil@uv.es](mailto:alguacil@uv.es)

María Pilar Bonet Sánchez  
Profesora titular de Derecho  
Financiero y Tributario.  
Universidad de Valencia  
[bonetp@uv.es](mailto:bonetp@uv.es)

# COOPERATIVAS DE CESION DE USO SENIOR

## Cesión de uso

- Servicio habitacional (adaptado)
- Servicios auxiliares (gestión, administración, mantenimiento inmueble)

## Servicios cohousing senior

- Servicios comunes (actividades deportivas, culturales, etc)
- Servicios de hostelería
- Servicios de atención geriátrica o asistenciales
- 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.

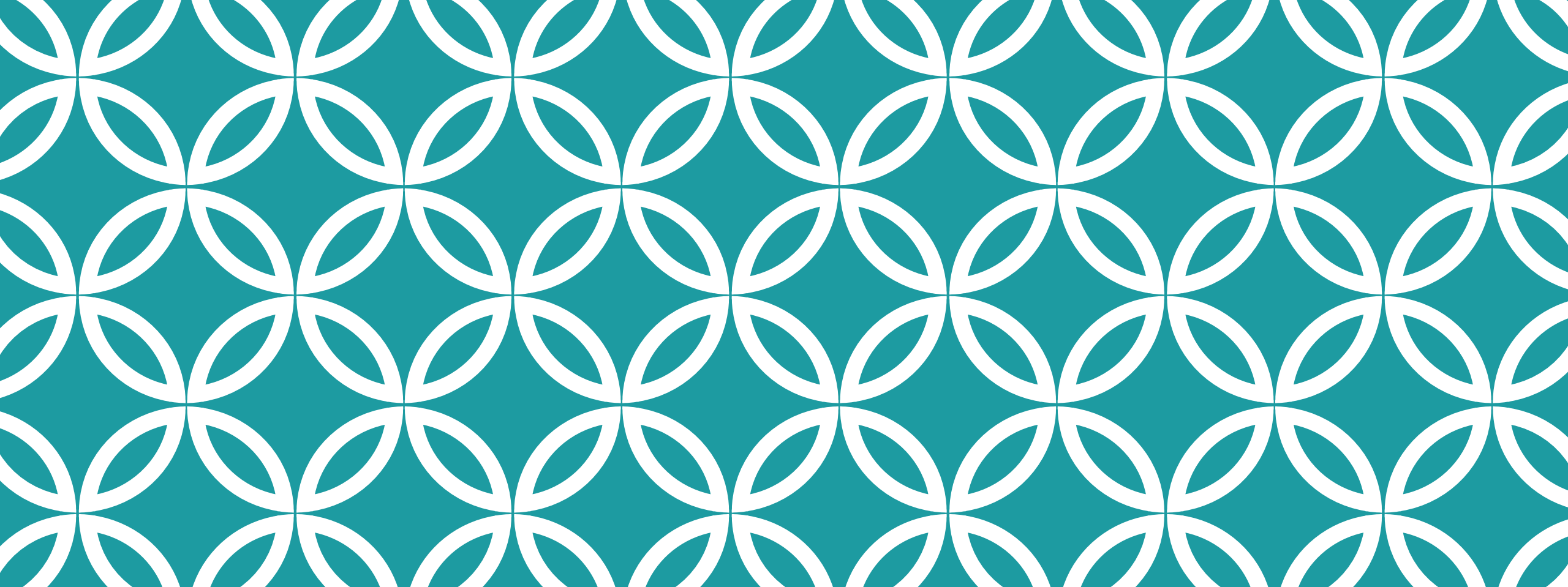
## Cooperativas de consumo y servicios

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.



# CALIFICACIÓN FISCAL

¿Son cooperativas protegidas o especialmente protegidas?

**Preguntas:** de viviendas o de consumo??

Con o sin animo de lucro?

# 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 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 : Están contempladas las de Consumidores y usuarios 2) Cumplen los requisitos específicos para su tipo (art. 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

<p>Protegidas: (art. 33 ley 20/1990).</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tipo especial para los resultados cooperativos: 20%, frente al tipo general (25%) que se aplica a los rendimientos extracooperativos.</li><li>- 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.</li></ul>
<p>Especialmente protegidas:</p>	<p>Además de los beneficios de las protegidas (art. 34.2) tienen una bonificación del 50% de la cuota íntegra.</p>

# CALIFICACION FISCAL COOP VIVIENDAS

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

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, a estos efectos, 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

# TRIBUTOS LOCALES

Por otra parte, en cada corporación local, se podrían establecer bonificaciones de hasta el 95% en la cuota en varios impuestos:

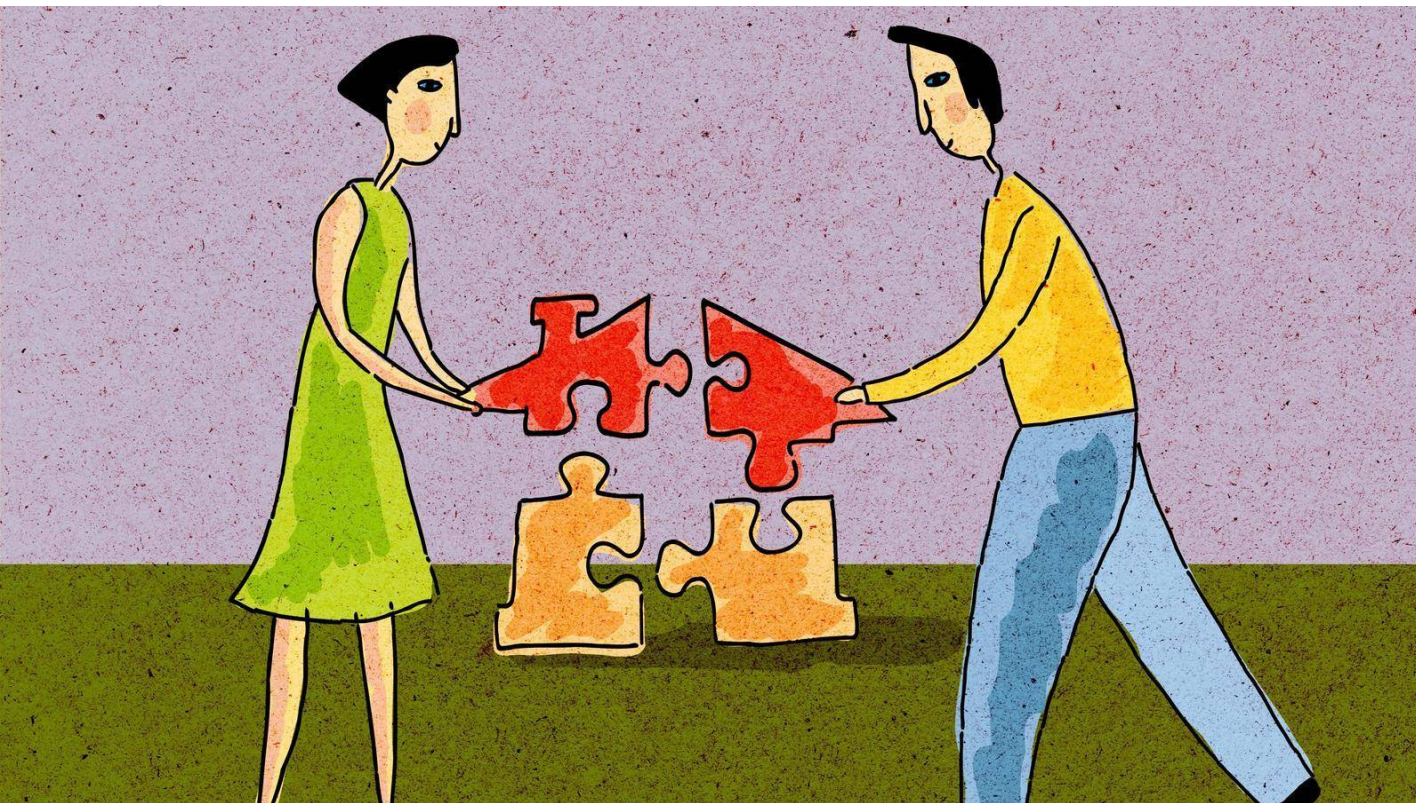
- el Impuesto sobre Bienes inmuebles
- en el Impuesto sobre Actividades Económicas,  
en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras,
- y en el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Las Leyes 16/2012 de 27 de diciembre, y la Ley 16/2013, de 29 de octubre,, crearon nuevas bonificaciones potestativas de hasta el 95% sobre las cuotas del IBI, IAE y IMIVTNU, en los casos en que «...exista diferente vinculación con 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 (...).”

# 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) (esto sólo ocurrirá en cooperativas diminutas).



## Socio temporal

Se trata de operaciones con socios.

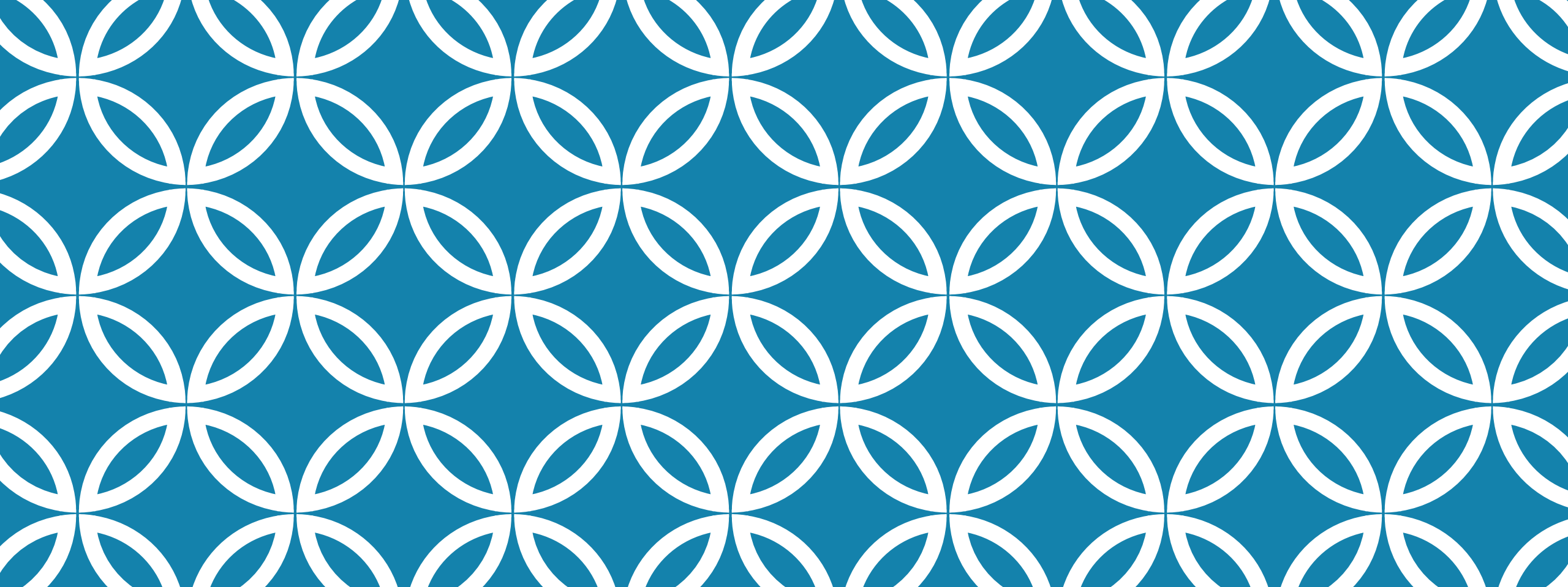
Es actividad cooperativa de tributa a 20%

## 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



**CON ANIMO DE LUCRO??**

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



# REGULACIÓN JURÍDICA (LEY ESTATAL 27/1999)

## Cooperativas de iniciativa social

Artículo 106: son cooperativas **sin ánimo de lucro por definición legal**, y pueden ser de cualquier clase (trabajo, consumo, etc).

Estas cooperativas tienen por objeto social, entre otras, “...la prestación de servicios asistenciales mediante la realización de **actividades sanitarias**, educativas, culturales u **otras de naturaleza social**...”;

indicando el apartado 3 que “se les aplicarán las normas relativas a la clase de cooperativa a la que pertenezca.”

En esta regulación, dependerá de la cooperativa optar o no por la calificación

# SIN ANIMO DE LUCRO (LEY ESTATAL)

D.A.1ª

1. Que los resultados positivos que se produzcan en un ejercicio económico no podrán ser distribuidos entre sus socios,
2. Las aportaciones de los socios al capital social, tanto obligatorias como voluntarias no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas.
3. El carácter gratuito del desempeño de los cargos del Consejo Rector, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes de los gastos en los que puedan incurrir los consejeros en el desempeño de sus funciones.
4. Las retribuciones de los socios trabajadores o en su caso, de los socios de trabajo y de los trabajadores por cuenta ajena no podrán superar el 150 por 100 de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector.

# 1ª PREGUNTA: ¿PODEMOS OPTAR?

En el ámbito autonómico se han regulado distintos tipos de cooperativas de finalidad social, recogiendo, básicamente, dos actividades de carácter social: **la prestación de servicios sociales** y la actividad de inserción sociolaboral.

Para gran parte de las normativas cooperativas, sólo determinadas cooperativas pueden ser calificadas como “sin ánimo de lucro”, con lo que no todas las cooperativas residenciales podrían optar a dicha calificación. Paradójicamente, en otras comunidades autónomas la calificación parece imperativa cuando se prestan servicios asistenciales.

La mera cesión de uso no es un “servicio social”; por lo que habrá que estar a lo dispuesto en cada ley autonómica, pero en algunos casos, habrá que incluir la prestación de servicios geriátricos si se desea la calificación.

## 2ª PREGUNTA ¿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. 9ª 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.

# 3ª PREGUNTA ¿PUEDO USAR EL MECENAZGO?

**No el de la ley estatal.**

A) No se les aplica la ley 49/2002

B) Pero tampoco el art. 68.3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, dado que se prevé, más allá de la aplicación del régimen de la ley 49/2002, una deducción en la cuota del impuesto del 10% sólo para los donativos efectuados a Asociaciones (y a Partidos políticos, sindicatos, etc) y no para otras formas jurídicas.

**Tampoco en la CV:** LEY 20/2018, de 25 de julio, de la Generalitat, del mecenazgo cultural, científico y deportivo no profesional en la Comunitat Valenciana.

[2018/7451] - Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 27-07-2018

# 4º PREGUNTA: COMO IMPACTA EN EL IVA?

Qué se considera “Entidad privada de carácter social”?

Requisitos específicos 20.3 LIVA = **carácter social** de la entidad:

- Ausencia de lucro partible
- Cargos directivos/órganos rectores gratuitos y sin interés en los resultados
- Beneficiarios distintos de socios y parientes hasta 2º grado, Excepto en **atención social** y servicios deportivos



Las cooperativas que cumplan los requisitos de su ley para ser considera “sin animo de lucro” serán establecimientos de carácter social a efectos IVA

# REGULACIÓN QUE AFECTA A ENTIDADES EXENTAS

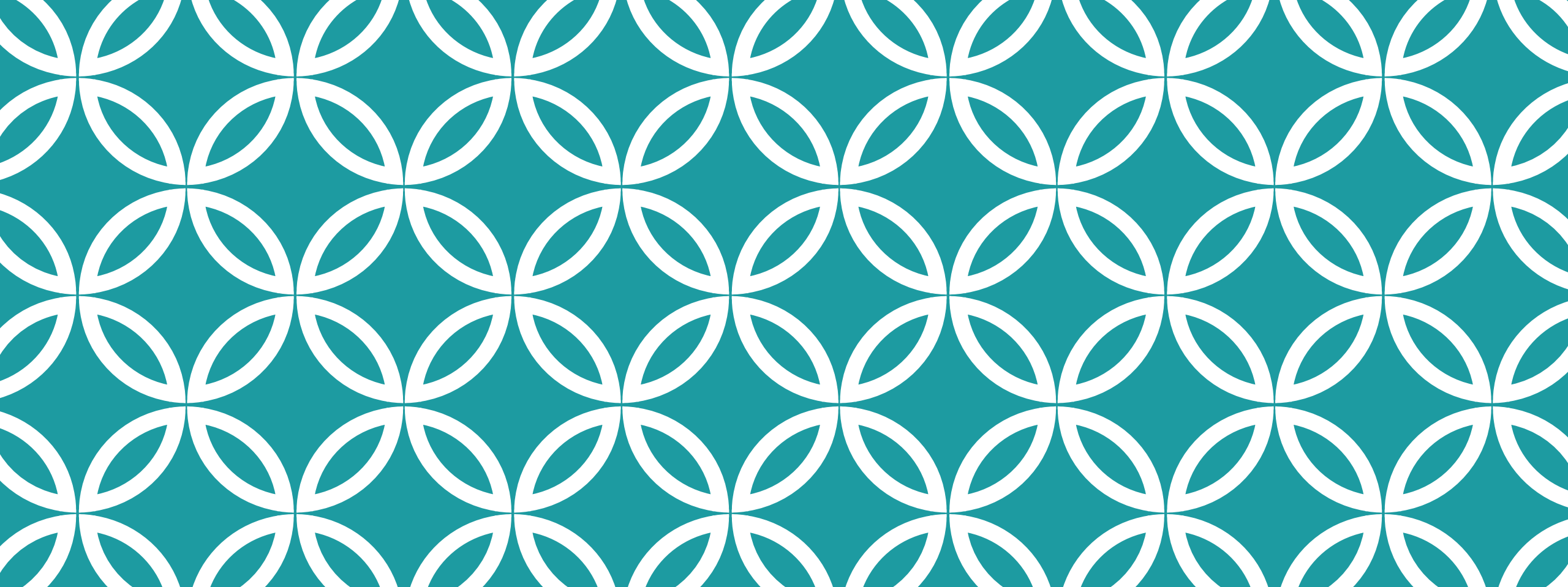
**Exención** en el IVA para la prestación de servicios:

- Asistencia social (tercera edad): incluye
  - alimentación, alojamiento o transporte, accesorios de los anteriores
- Servicios deportivos
- Servicios culturales



**No deducción** de las cuotas soportadas





# EL IVA EN LAS COOPERATIVAS RESIDENCIALES SENIOR

Veamos ahora cómo tributan en el IVA las distintas operaciones de la cooperativa



Servicios prestados	Régimen de tributación en IVA*	
<b>Alojamiento</b>		
<b>Obtención de los inmuebles</b>	<p>Compra de vivienda nueva promovida por terceros</p>	<p>Gravamen al 10% Deducibilidad del IVA soportado en función de la forma de cesión al socio</p>
	<p>Promoción o construcción por la cooperativa sobre suelo en propiedad</p>	<p>Compra del suelo: 21% Cesión de edificación al socio: 10%</p>
	<p>Construcción sobre suelo cedido mediante adquisición del derecho de superficie</p>	<p>Derecho de superficie: 21% (canon periódico + reversión) Cesión edificación al socio: 10%</p>
	<p>Compra de viviendas usadas</p>	<p>Exenta. Tributa por ITPO (6 a 10%) Renunciable si la cooperativa tiene derecho a deducción: SP por inversión</p>
	<p>Compra de viviendas usadas con rehabilitación</p>	<p>Compra: mismo tratamiento Rehabilitación: 10%</p>

	Servicios prestados	Régimen de tributación en IVA*
Cesión del uso de las viviendas	Arrendamiento	Exenta en viviendas. Tributa por ITPO (Locales: gravamen al 21%)
	Usufructo, uso o habitación	Exento. Tributa por ITPO
	Arrendamiento/uso de viviendas amuebladas con prestación de servicios hoteleros complementarios	Gravamen al 10%
Otros servicios inmobiliarios	Gestión, administración, reparaciones y conservación, vigilancia y seguridad	Gravamen al 21%

## Servicios residenciales

Asistencia social	Asistencia a la tercera edad y personas con minusvalía. Incluye alimentación, alojamiento y transporte accesorios. 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 -Con vinculación 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%

Servicios prestados		Régimen de tributación en IVA*
Servicios sanitarios	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%
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	Gravamen al 21%
	Transporte	Gravamen al 10%
	Si son accesorios a la actividad principal	Mismo régimen que la principal
<b>Servicio único de carácter complejo</b>	Prestaciones diversas estrechamente ligadas entre sí. Una o varias principales y una o más accesorias	Gravamen único al 10% Salvo que estuvieran exentos

# TRATAMIENTO DE LOS SERVICIOS RESIDENCIALES

Tributación	Servicios	Prestador
Exentos (20.1.8º)	Asistencia a la tercera edad y personas con minusvalía Alimentación, alojamiento y transporte accesorios	Entidad privada de carácter social (20.3)
Gravados al 4%	Teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día y noche y atención residencial	Establecimientos privados que no tengan carácter social: -En plazas concertadas, o -Con vinculación a una prestación económica >75% del coste del servicio
Gravados al 10%	Teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día y noche y atención residencial	Establecimientos privados que no tengan carácter social y no estén concertados (precio libre)
Gravados al 10%	Prevención de situaciones de dependencia y promoción de la autonomía personal	Establecimientos privados que no tengan carácter social

# CUANDO SE REALIZAN VARIAS ACTIVIDADES

## DEBE TENERSE EN CUENTA :

- Las actividades sanitarias y de cesión de vivienda SIEMPRE serán exentas
- Las actividades asistenciales (y las culturales y deportivas) SÓLO si la Entidad es de carácter social (sin ánimo de lucro)
- Los servicios de hostelería (que incluirían a los dos anteriores) estarían sujetos y no exentos.

Si hay actividades **exentas** y actividades **no exentas**:

A) Se aplicará el régimen de prorata general o especial

B) En su caso, podrá aplicarse el régimen de sectores diferenciados, si las actividades son muy diferentes.

## \*Régimen de deducciones del IVA soportado

<b>Sectores diferenciados</b>	Actividades distintas	Distinto grupo en CNAE (ver códigos)
		Diferencias deducción > 50%
	Principal + accesorias + distintas con deducción <50%	Mismo sector diferenciado
	Posibilidad de solicitar la aplicación de un régimen de deducción común a todos los sectores	

### **Códigos CNAE:**

#### F.- Construcción

#### I.- Hostelería

5590.- Otros alojamientos

#### L.- Actividades inmobiliarias

6820.- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia

6832.- Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria

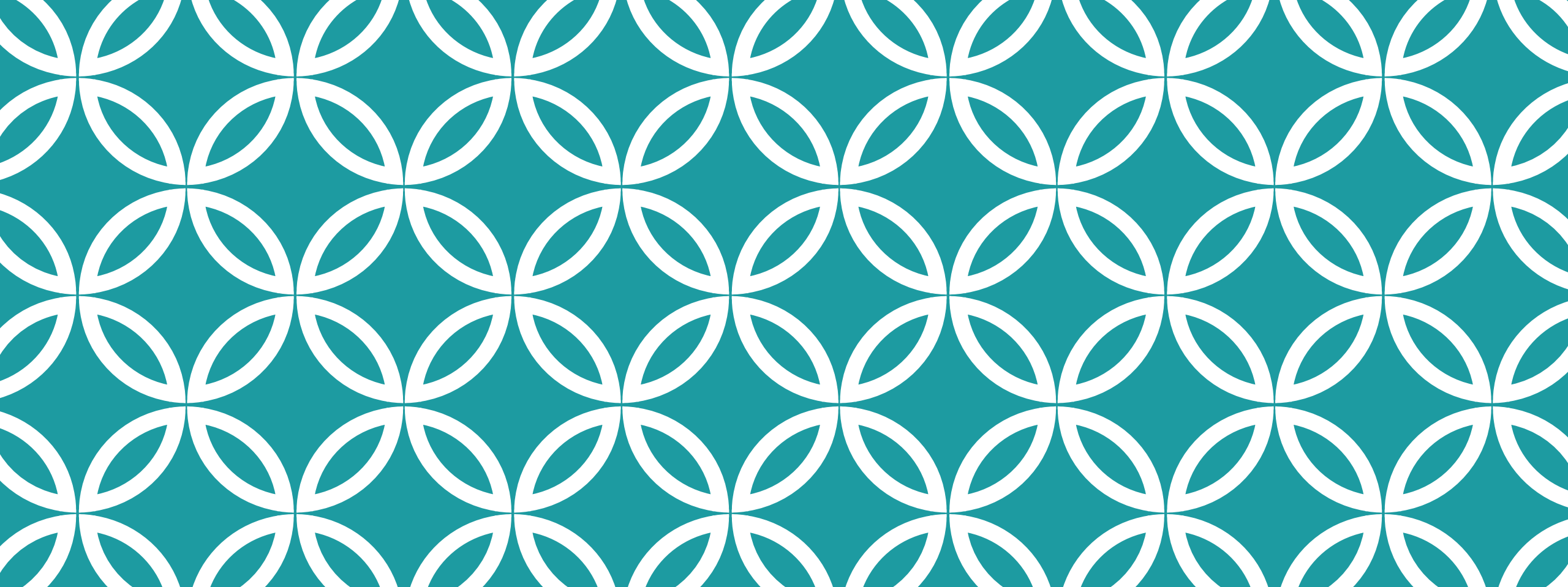
#### Q.- Actividades sanitarias y de servicios sociales

8690.- Otras actividades sanitarias

8731.- Asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores

8790.- Otras actividades de asistencia en establecimientos residenciales

8811.- Actividades de servicios sociales sin alojamiento para personas mayores



# CONCLUSIONES

Supuestos concretos y  
tratamiento



# SUPUESTOS



A. Una cooperativa calificada como **sin ánimo de lucro** que desarrolla actividades:

- Cesión de uso de vivienda
- Servicios complementarios (gestión del inmueble, etc.)
- Servicios “hoteleros” anexos a la cesión de vivienda, tales como limpieza, cambio de ropa, etc.
- Servicios sanitarios/geriátricos/residenciales

B. Una cooperativa que **no** está calificada como sin ánimo de lucro, que desarrolla las mismas actividades.

**C. Dos** cooperativas, una hace cesión de uso de vivienda y servicios complementarios, con o sin servicios hoteleros, y la otra presta servicios geriátricos/residenciales y sanitarios

# A. UNA COOPERATIVA SIN ANIMO DE LUCRO

-La inexistencia de ánimo de lucro a efectos del IVA sólo será relevante de cara a la exención de los servicios de asistencia social, que quedarían exentos

- El resto de servicios prestados tributaría igual que si la cooperativa no tuviera la calificación de sin ánimo de lucro o entidad de carácter social (sanitarios y vivienda, exento; resto, sujeto)

-En cuanto al **régimen de deducciones** aplicable, los servicios prestados se consideran actividades económicas **distintas**, ya que tienen distinto grupo en la CNAE

Se debe determinar cuál es la **actividad principal**, cuál o cuáles son **accesorias** (por servir a la principal, y siempre que no superen el 15% de los ingresos totales),

# POR TANTO

## Servicios exentos

Vivienda

Asistencia social

Sanitarios

Accesorios de la principal

## Servicios sujetos

Resto sujeto:

- servicios hoteleros al 10%

# B. COOPERATIVA CON LUCRO

## Tratamiento

La prestación de todos los servicios indicados implicaría:

Gravamen al 10% de la cesión de uso unida a la prestación de servicios hoteleros con periodicidad semanal (limpieza, cambio de ropa...). Sólo si no se prestaran, la cesión estaría exenta.

Gravamen al 21% de los servicios inmobiliarios complementarios: gestión del inmueble, vigilancia, reparaciones...

Los servicios geriátricos y/o residenciales no están exentos y se gravarán al 10%.

Sólo están exentos los servicios sanitarios, si se prestan por personal sanitario y con fines de diagnóstico, terapéuticos o preventivos.

## Régimen deducción

Deducción por sectores diferenciados, ya que son de distintos grupos las actividades exentas (sanitarias) y el resto.

# A Y B:

La cooperativa puede solicitar a la AEAT:

La aplicación de un **tipo único para todos los servicios**: 10%. Se deberá acreditar que los servicios prestados forman una unidad económica o un servicio de atención integral a los mayores, para lo que sería conveniente una descripción adecuada del objeto social de la cooperativa.

La aplicación de un **régimen de deducción común**, proponiendo un porcentaje de deducción.

# C. DOS COOPERATIVAS

## **Coop cesion uso vivienda:**

Puede ser de viviendas, aunque lo más aconsejable es que sea de consumidores y usuarios, lo que podría permitir ser especialmente protegida.

Si sólo se cede el uso de las viviendas sin la prestación de servicios propios de la hostelería, la actividad está exenta, lo que implica que no se puede deducir las cuotas de IVA soportadas.

Si a la cesión se le une la prestación de servicios hoteleros, del tipo de los indicados, dicha cesión tributará al 10% y permitirá deducir las cuotas soportadas.

En ambos casos, los servicios inmobiliarios de carácter complementario tributan al 21%.

# SIGUE

## **Cooperativa de servicios:**

La prestación de los servicios geriátricos y/o residenciales, gravada al 10%, unida a la prestación de servicios sanitarios que estarán exentos, obligará a la cooperativa a aplicar la prorrata general o especial.

También se podría utilizar la opción de solicitar la aplicación de un tipo único de gravamen (10%) que permitiría deducir las cuotas soportadas en la actividad sanitaria, a cambio de gravar la prestación de asistencia sanitaria.

No se puede optar por el régimen común de deducciones porque no estamos ante sectores diferenciados de actividad.

GRACIAS!!

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

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



ECONOMIA COLABORATIVA, ECONOMIA SOCIAL Y BIENESTAR · DER2015-65519-C2-1-R (MINECO/FEDER)

