

# Manual tècnic comptable

de cooperatives  
d'habitatge en cessió d'ús

Impulsa:



Promou:



Finança:



# ÍNDEX

<b>1. Impost sobre el valor afegit.....</b>	<b>3</b>
1.1. Operacions d'adquisició d'habitatge.....	3
1.2. IVA aplicable a les despeses de construcció .....	12
1.3. Tractament a efectes d'iva dels ingressos de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. 15	
1.4. Deduïbilitat de l'iva suportat per part de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.....	17
<b>2. Impost de societats. ....</b>	<b>26</b>
2.1. Aspectes generals.....	26
2.2. Règim fiscal de cooperatives. ....	27
<b>3. Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats. ....</b>	<b>31</b>
3.1. Règim de compatibilitats.....	31
<b>4. Tributs locals. ....</b>	<b>33</b>
4.1. Impost sobre Bens Immobles .....	33
4.2. Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres.....	33

L'objecte d'aquest manual és analitzar la consideració fiscal en l'àmbit de l'IVA i imposició indirecte, Impost de societats i tributs locals de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

# **1. Impost sobre el valor afegit**

L'anàlisi de la tributació de l'iva en les operacions dutes a terme per les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús es realitzarà en funció del tipus d'operació. S'analitzarà com afecta l'iva en l'adquisició de l'habitatge, la qualificació i subjecció dels diferents ingressos i la deduïbilitat i recuperació de l'impost.

## **1.1. Operacions d'adquisició d'habitatge**

El principal objectiu de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús és la construcció, compra, rehabilitació o adquisició per altres títols de propietat o de drets reals d'ús i gaudi d'immobles destinats a l'habitatge per tal de cedir-ne l'ús a les persones sòcies a canvi d'una contraprestació.

Els principals títols d'adquisició de propietat o de drets reals d'ús i gaudi són.

- Adquisició per títol de compra d'habitatges ja construïts nous o de segona mà.
- Adquisició per títol de compra d'edificacions per a la seva demolició o rehabilitació.
- Adquisició de sòl per títol de compra per a la construcció d'un immoble.
- Adquisició del dret de superfície del sòl per a la construcció d'un immoble.

### **1.1.1. ADQUISICIÓ PER TÍTOL DE COMPRA D'HABITATGES JA CONSTRUÏTS**

L'adquisició d'immobles per títol de compra és una operació que estarà subjecte a iva o no en funció de l'àmbit subjectiu de la persona o entitat transmetent. Estan subjecte a IVA les operacions de transmissió d'un immoble efectuades per empresaris o professionals a efectes d'iva en canvi estaran subjectes a ITP (Impost sobre Transmissions Patrimonials) les transmissions efectuades per persones o entitats que no siguin empresaris o professionals o que actuïn com a particulars a efectes d'IVA.

En aquests sentit tenen la **consideració d'empresari o professional** a efectes d'iva les persones o entitats que realitzin activitats empresarials o professionals i aquelles que realitzin les següents activitats encara que sigui de forma ocasional.

- Qui realitzi entregues de bens o prestacions de serveis que suposin l'explotació d'un bé corporal amb la finalitat d'obtenir ingressos continuats en el temps, en particular els arrendadors de bens immobles.
- Qui realitzi entregues intracomunitàries de mitjans de transport nous exempts d'iva.
- Qui realitzi la urbanització de terrenys, la promoció d'edificacions, la construcció o rehabilitació d'immobles destinats, en tots els casos a la seva venda, transmissió per qualsevol títol. El destí final es el que determina el caràcter empresarial de l'operació, de tal forma que si la urbanització de terrenys, edificació etc. es per a ús propi, no es considera empresari a qui la realitza.
- Adquisició d'habitatge usat a persones i entitats no empresàries que actuen com a particulars a efectes d'iva.

Aquest tipus d'operacions estan subjectes a la modalitat TPO (Transmissions Patrimonials Oneroses) de l'ITP. Aquest és un impost cedit a les comunitats autònomes i aquestes han regulat la tributació pròpia i per tant la normativa aplicable dependrà de la localització de l'immoble que s'adquireixi, aquest manual farà referència a la normativa aplicable a Catalunya.

El subjecte passiu de les adquisicions d'habitatges usats a persones i entitats no empresàries a efectes d'iva que actuen com a particulars a efectes d'iva és la persona adquirent i significa que és la persona obligada a liquidar l'impost a través, en aquest cas, del model 600 en el termini general màxim de 6 mesos des de la data de l'escriptura.

El tipus impositiu de l'impost que s'aplicarà a l'operació varia en funció de la base imposable i del tipus d'immoble, si bé el tipus impositiu general d'aquestes operacions és del 10% si la base imposable és fins a 1.000.000.-€ i de l'11% per valors superiors.

D'altra banda tributaran al 7% la transmissió i drets reals sobre habitatges amb protecció oficial.

- Adquisició d'habitatge usat a persones i entitats que actuen com a empresaris o professionals a efectes d'iva.

La tributació de les operacions on el transmissor és empresari a efectes d'iva varia en funció del tipus d'habitatge que s'estigui transmetent.

- Quan l'immoble ha estat utilitzat per la persona transmetent i estem davant una **segona o ulterior transmissions** un cop acabada la

construcció o rehabilitació es tracta d'una operació **SUBJECTE i EXEMPTA** d'iva i per la normativa deriva la tributació cap a l'ITP de nou per tal de no deixar aquesta operació sense tributació.

En aquestes situacions existeix el mecanisme de renúncia a l'exempció en cas que es compleixin les condicions establertes a la llei d'iva, això és, que l'adquirent sigui un subjecte passiu d'iva i que actuï en l'exercici de les seves activitats empresarials o professional si que se li atribueixi a efectuar la deducció total o parcial de l'impost suportat al realitzar l'adquisició o bé en funció del destí previsible, és a dir, que encara que en el moment de l'operació l'adquirent no compleixi aquesta condició sigui previsible que en un futur sí que el compleixi o que s'afecti a una activitat que sí que doni lloc a la deducció de l'impost. Al mateix temps el requisit formal per a la renúncia és que es comuniqui fefaentment a l'adquirent amb caràcter previ o simultani a l'entrega dels bens, generalment s'aconsella fer constar aquesta renúncia a l'escriptura de transmissió.

En el cas que operi el mecanisme de la renúncia a l'exempció, s'aplicarà la norma de la inversió del subjecte passiu.

- Adquisició d'edificació acabada que ha estat promoguda per un tercer. Aquestes són les operacions generals de compres d'immobles a empreses que han promogut la construcció d'edificacions per a la seva venda i que per tant estan efectuant la primera transmissió d'un immoble. Aquesta operació està SUBJECTE i NO EXEMPTA d'iva. Tributaran al tipus impositiu del 10% les entregues dels immobles aptes per a la utilització com a habitatges, els garatges associats i annexos associats als mateixos. S'aplicarà el 4% a les entregues d'habitatges també inclosos places d'aparcament i trasters annexos situats en el mateix edifici quan els habitatges estiguin qualificats de protecció oficial de règim especial o de promoció pública per l'òrgan competent autonòmic, municipal o estatal i que l'entrega s'efectuï per promotors. A efectes d'aplicar aquest tipus impositiu s'assimilen els habitatges de protecció oficial especial les qualificades com a protegides per a la venda de règim especial, i les protegides per arrendament, de règim especial i general. No totes les entregues de HPO se'ls hi aplica el tipus del 4%, sinó només a aquelles que tinguin la consideració de HPO de règim especial o de promoció pública. Per tant no s'aplica a les HPO de règim general i a les de preu taxat. També s'aplicarà el tipus del 4% als habitatges que no tinguin la qualificació de protecció oficial però estiguin realitzades per entitats que optin per a l'aplicació del règim especial d'entitats dedicades a l'arrendament de l'Impost de societats.

- Compra d'una edificació en construcció: operació subjecte i no exempta d'IVA amb un tipus impositiu del 21%.

### **1.1.2. ADQUISICIÓ PER TÍTOL DE COMPRA DE TERRENYS EDIFICABLES.**

Igual que en les adquisicions d'habitatges ja construïts la transmissió de terrenys urbans edificables estarà subjecte o no a iva en funció de l'aspecte subjectiu de la persona que transmet la propietat és a dir si és empresari o no a efectes d'iva.

- Transmissió efectuada per a empresaris. Es tracta d'una operació subjecta i no exempta d'iva que tributa al tipus impositiu general del 21%.
- Transmissió efectuada per no empresaris. Operació no subjecte a IVA i per tant subjecta a ITP al tipus impositiu del 10% en cas que la base imposable sigui inferior a 1.000.000.-€ i de l'11% en la resta de casos. L'operació estarà exempta en cas que l'adquisició estigui destinada a la construcció posterior d'habitatges en règim HPO (art. 45.I.B.12.a).

### **1.1.3. ADQUISICIÓ D'EDIFICACIONS PER A LA SEVA DEMOLICIÓ O REHABILITACIÓ.**

Aquesta operació té un tracte diferent que l'operació d'adquisició d'habitatges descrita anteriorment ja que la normativa de l'iva es fixa en el concepte de destí previsible de l'operació per a efectuar la qualificació de l'operació per al seu tractament fiscal. En aquest cas si l'adquisició d'edificacions amb l'objectiu de la seva demolició per a la construcció d'una edificació nova o bé per a la rehabilitació aquesta operació estarà subjecte i no exempta d'iva en cas que el transmetent, com passa en les operacions anteriors, tingui la consideració d'empresari a efectes d'iva així que no estarà subjecte a iva i per tant subjecte a ITP les operacions on el transmetent tingui la consideració de particular.

El concepte de rehabilitació és un concepte molt important dins de tot l'anàlisi d'operacions immobiliàries a efectes d'iva ja que s'han de complir els requisits taxats a la normativa per tal que aquesta operació tingui la qualificació de rehabilitació.

Son obres de rehabilitació d'edificacions les que reuneixin els següents requisits.

- Que el seu objecte principal sigui la reconstrucció, entenent-se complert aquest requisit quan més del 50% del cost total del projecte de rehabilitació correspongui amb obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes, o cobertes o obres anàlogues o connexes a les de rehabilitació. El projecte pot contenir per tant, obres que no siguin pròpiament de rehabilitació, ni anàlogues o connexes amb les mateixes, sempre que el cost de tals obres sigui inferior al 50% del cost total del projecte.

- Que el cost total de les obres a que es refereixi el projecte excedeixi del 25% del preu d'adquisició de l'edificació si s'hagué efectuat durant els dos anys immediatament anteriors a l'inici de les obres de rehabilitació o, en altre cas, del valor de mercat que tingués l'edificació o part de la mateixa en el moment de l'inici.

A aquests efectes es consideren obres anàlogues i connexes a la rehabilitació:

- Obres anàlogues:
  - Adequació estructural que proporcioni a l'edificació condicions de seguretat constructiva, de forma que quedi garantida la seva estabilitat i resistència mecànica.
  - Les de reforç o adequació de la cimentació, així com les que afectin o consisteixin en el tractament de pilars o forjats.
  - Les d'ampliació de la superfície construïda, sobre i sota rasant.
  - Les de reconstrucció de façanes i patis interiors
  - Les d'instal·lació d'elements elevadors, inclosos els destinats a salvar barreres arquitectòniques per al seu ús per persones amb discapacitat.
- Obres connexes:
  - Que el cost total sigui inferior al derivat de les obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes o cobertes i en el seu cas les obres anàlogues.
  - Les que estiguin vinculades a la consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes, o cobertes i, en el seu cas, les de les obres anàlogues a aquestes de forma indissociable i no consisteixin en només l'acabat o ornamentació de l'edificació ni en el simple manteniment o pintura de la façana
  - Només s'inclouen les obres de paletaeria, lampisteria i fusteria destinades a la millora i adequació de tancaments, instal·lacions elèctriques, aigua, climatització, protecció contra incendis i rehabilitació energètica.

En definitiva les obres de rehabilitació, les anàlogues i les connexes han de suposar més del 50% del cost total del projecte de rehabilitació sempre que dins d'aquest 50% el valor de les obres connexes a les de rehabilitació sigui inferior a les de rehabilitació i les anàlogues.

La conseqüència principal que es realitzi la rehabilitació a efectes d'iva d'una edificació serà com si s'hagués efectuat una construcció nova i per tant a tots els efectes les futures transmissions tindran aquesta qualificació.



#### **1.1.4. ADQUISICIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE DEL SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN IMMOBLE.**

Un dret de superfície és un dret real mitjançant el qual el propietari d'un terreny denominat **superficiatari** en cedeix l'ús a una altra persona física o jurídica denominat **superficiari** per a la construcció d'una edificació de tal forma que el pugui explotar durant una sèrie d'anys i posteriorment retornar el terreny amb l'edificació al propietari (superficiatari). Com a contraprestació d'aquest dret el superficiari pot pagar o no al superficiatari una quantitat única al principi del contracte o una quantitat periòdica anomenada cànon. La duració màxima del dret de superfície segons la llei del sòl de 2008 és de 99 anys.

En quant a l'anàlisi d'aquest tipus d'operacions a efectes d'iva cal entendre que per a la normativa l'operació de constitució d'un dret de superfície és una operació doble. La primera es tracta de la constitució d'un dret de superfície i la segona és l'entrega de l'edificació per part del superficiari al superficiatari en contraprestació de part del preu de la constitució del dret.

- Constitució del dret de superfície.

La primera de les dues operacions és la de constitució de del dret de superfície i per tal de poder fer una qualificació correcta cal estar al que disposa la normativa en matèria de drets reals sobre bens immobles la qual atorga un tractament idèntic a les operacions de constitució, modificació o transmissió d'aquests drets al recollit per l'arrendament de bens immobles. Per tan ja que l'arrendament de bens immobles té la consideració de prestació de serveis de tracte successiu aquesta es tractarà de la mateixa forma la constitució del dret de superfície.

D'altra banda, cal puntualitzar que la contraprestació de l'operació consistent en la constitució d'un dret de superfície està constituïda pel cànon periòdic que pugui existir com a contraprestació dinerària i per les edificacions que passin a ser propietat del titular del terreny un cop transcorregut el període establert en concepte de contraprestació en espècie.

Donada que la qualificació de l'operació s'assimila a la d'arrendaments de bens o serveis el superficiatari de l'operació tindrà la condició d'empresari o professional a efectes d'iva estant, les entregues de bens i prestacions de serveis (constitució del dret de superfície) que efectui en l'exercici de la seva activitat subjectes i no exemptes.

La meritació general de les prestacions de servei es produeix quan es prestin i/o s'executin les operacions gravades amb la particularitat que les operacions de tracte successiu o continuat, l'impost es meritirà en el moment que resulti exigible la part del preu que compregui cada percepció. No obstant quan no s'hagi pactat cap preu o quan, havent-se pactat, no s'hagi determinat el moment de la seva exigibilitat, o la mateixa s'hagi establert amb una periodicitat superior a un any natural, la meritació de l'iva es produirà a 31 de desembre de cada any per la part proporcional

corresponent al període transcorregut des de l'inici de l'operació, o des de l'anterior meritació, fins a final d'any.

D'acord amb tot això, l'impost es meritirà, pel que respecta a la constitució del dret de superfície:

- Quan resulti exigible la part del preu que compregui cada percepció, això é, quan resultin exigibles els cànonns que s'hagin de satisfer durant el període de vigència del contracte.
- A 31 de desembre de cada any per l'apart proporcional del valor de l'edificació que s'haurà de revertir en el futur.

En quant a la base imposable corresponent a la constitució del dret de superfície s'ha de tenir en compte que la contraprestació és parcialment dinerària, per la part dels cànonns periòdics i parcialment en espècie per la reversió de la construcció que passarà a ser propietat del titular del terreny un cop transcorregut el termini del dret de superfície i per tant s'han d'aplicar les normes especials de determinació de la base imposable.

Les normes de determinació de la base imposable constituïda parcialment en diners i en espècie, estableixen que la part de base imposable no dinerària es considerarà l'import expressat en diners que s'hagués acordat entre les parts i que a excepció que s'acrediti el contrari coincidirà amb el valor dels bens en el moment que s'efectuï la futura entrega (reversió de l'edificació) i que coincidirà amb el valor de la construcció menys l'amortització en el moment de la reversió i per la part de la base imposable dinerària serà l'import acordat, això és el cànon únic o periòdic acordat.

En resum, la base imposable serà la suma de:

- a) Valor dinerari de l'operació: Cànon únic o anual dinerari pactat.
- b) Valor pactat entre les parts expressat en diners.
  - a. Quan no s'hagués pactat o expressat aquest import al contracte aquest valor coincidirà amb el cost de la construcció menys l'amortització efectiva.

El tipus impositiu de l'operació de constitució del dret de superfície serà el general del 21%.

- Reversió de l'edificació.

La segona de les operacions que constitueixen l'adquisició d'un dret de superfície per a la construcció d'un immoble per a una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús és la reversió de l'edificació com a mitjà de pagament de la constitució del dret i que resulta una operació autònoma a efectes d'iva ja que es considera una operació subjecte quan estigui realitzada per un empresari o professional a efectes d'iva.

Aquesta operació tindrà la naturalesa d'entrega de bens i per tant es meritara segons les normes de les entregues de bens que estableixen aquest fet quan tingui lloc la posada a disposició de l'adquirent, això seria a la data de la reversió. Però s'ha de tenir en compte que una part de la constitució del dret de superfície és la contraprestació de l'entrega o reversió. L'altre part es correspondrà amb els cànons anuals en cas d'existir.

Per tant, s'ha de tindre en consideració les normes de meritació en cas de pagaments anticipats, segons les quals les operacions subjectes a gravamen que originin pagaments anticipats anteriors a la data de la realització del fet imposable (reversió de la construcció) es meritaran en el moment del cobro total o parcial del preu dels imports efectivament percebuts.

Conseqüentment, a mesura que es presti el servei que implica la constitució del dret de superfície conforme a les normes de meritació anteriors s'haurà de considerar que es merita l'impost corresponent a l'entrega de bens de la reversió de la construcció.

La qualificació de l'operació podria donar-se com a una entrega de bens exempta en virtut de l'exempció de les segones i ulteriors entregues d'edificacions ja que un cop utilitzada la construcció durant un termini igual o superior a dos anys pel seu propietari o per titulars de drets reals de gaudi les entregues posteriors d'aquestes bens estaran catalogades de segones o ulteriors entregues. D'acord amb aquesta norma i donat que la reversió de l'edificació en el moment de l'extinció del dret de superfície, donarà lloc, previsiblement, a una segona o ulterior entrega d'edificacions, tal entrega efectuada pel superficiatari estarà subjecte però exempta de l'impost sense perjudici que és una operació que pot donar lloc a la facultat de renúncia a l'exempció i a la norma d'inversió del subjecte passiu donat que es tracte d'una segona entrega d'edificacions exempta amb renúncia a l'exempció.

En aquest cas l'entitat superficiària emetrà una factura sense repercussió de l'impost però amb la consideració d'operació subjecta amb dret a la deducció als efectes als efectes d'aplicar la norma de la prorrata.

En el cas de la base imposable de la reversió tindrà el mateix valor que la part en espècie de la base imposable de la constitució del dret de superfície, és a dir el valor pactat entre les parts expressat en diners. Quan no s'hagués pactat o expressat aquest import al contracte aquest valor coincidirà amb el cost de la construcció menys l'amortització efectiva.

## **1.2. IVA aplicable a les despeses de construcció**

L'iva aplicable a les despeses de construcció depèn de la qualificació que es faci del tipus de prestació de serveis que es contractin a l'empresa constructora, rehabilitadora o promotora doncs no és el mateix una prestació de serveis consistent en execucions d'obra nova, que en execucions d'obres de rehabilitació, que en reparació de part de l'edificació. L'aplicació de l'iva en la contractació d'aquests serveis que eventualment també poden estar catalogats d'entrega de bens no només depèn l'aplicació del tipus impositiu suportat en aquestes operacions sinó també l'aplicació del mecanisme d'inversió del subjecte passiu.

### **1.2.1. IVA APLICABLE A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA EDIFICACIÓ NOVA I A LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS.**

S'aplica el tipus impositiu reduït del 10% a les execucions d'obra que tingui per objecte la construcció i rehabilitació d'edificis, o part dels mateixos, inclosos locals, annexos, garatges, instal·lacions i serveis complementaris situats en ells.

Per a l'aplicació del tipus impositiu reduït s'han de reunir els següents requisits:

- Que les operacions realitzades tinguin la naturalesa jurídica d'execucions d'obra.
- Que les execucions d'obra siguin conseqüència de contractes concertats directament amb el promotor de l'edificació i no amb un altra contractista.
  - És considerat promotor el propietari de l'immoble que construeix (promotor-constructor) o que contracta la construcció (promotor) dels mateixos per destinar-los a la venda, lloguer o a l'ús propi, aquesta condició ha d'anar acompanyada d'un títol de propietat.
- Que les execucions d'obra tinguin per objecte la construcció o rehabilitació d'edificis destinats fonamentalment a habitatges, inclosos els locals, annexos, instal·lacions i serveis complementaris.
- Que les execucions d'obra consisteixin materialment en la construcció o rehabilitació d'aquests edificis o en instal·lacions realitzades en els mateixos directament pel subjecte passiu que les efectüi.

Cal precisar que es considera a efectes d'iva la rehabilitació d'una edificació per tal de poder aplicar el tipus impositiu reduït.

És consideraran obres de rehabilitació a efectes d'iva les que tinguin per objecte principal la reconstrucció de d'edificacions, entenent-se per complert aquest requisit quan més del 50% del cost total del projecte de rehabilitació correspongui amb obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes, o cobertes, o amb obres anàlogues o connexes a les de rehabilitació.

Que el cost total de les obres a les que es refereixi el projecte excedeixi del 25% del preu d'adquisició de l'edificació si s'hagués efectuat aquella durant els dos anys immediatament anteriors a l'inici de les obres de rehabilitació o, en altres casos, del valor de mercat que tingués l'edificació o part de la mateixa a l'inici de le sobres. A aquests efectes, es descomptarà del preu d'adquisició el valor de mercat de la edificació la part proporcional del sòl.

A aquests efectes es consideren obres anàlogues a les de rehabilitació:

- Adequació estructural que proporcionin a l'edificació condicions de seguretat constructiva, de forma que quedi garantida l'estabilitat i resistència mecànica.
- Les d'ampliació de la superfície construïda, sobre o sota rasant.
- Les de construcció de façanes i patis interiors.
- Les d'instal·lació d'elements elevadors.

Les obres connexes a les de rehabilitació son les següents, sempre que el seu cost sigui inferior al derivat de les obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes, o cobertes i, en el seu cas, de les obres anàlogues, sempre que estiguin vinculades a elles de forma indissociable i no consisteixin en el simple acabat o ornamentació de l'edificació ni amb el manteniment o pintura de la façana.

- Obres de paletaeria, fontaneria i fusteria.
- Les destinades a la millora i adequació de tancaments, instal·lacions elèctriques, aigua i climatització i protecció contra incendis.
- Les obres de rehabilitació energètica.

La condició quantitativa del cost de les obres per a la qualificació d'obres de rehabilitació es veurà complerta quan

- 1) Obres de consolidació o tractament d'estructures
- 2) Obres anàlogues a les de rehabilitació
- 3) Obres connexes (cost inferior a les dues anteriors)

Els tres tipus d'obres han de superar més del 50% del cost total del projecte de rehabilitació

Al mateix temps cal dir que quan es compleixen les condicions per a que aquest tipus d'operacions estiguin subjectes a l'iva reduït del 10% serà obligatòria també l'aplicació del mecanisme d'inversió del subjecte passiu.

Quan es produeix la inversió del subjecte passiu és el destinatari de les operacions qui adquireix aquesta condició de tal forma que l'emissor de la factura no repercutirà iva quan l'emeti i serà el subjecte passiu qui s'autorepercuteixi l'impost en funció del

tipus impositiu aplicable ingressant a la hisenda pública la quota d'iva inherent a la construcció dels habitatges a través de la declaració periòdica d'iva.

L'iva autorepercutit per inversió del subjecte passiu podrà ser objecte de deducció total o parcial en funció del règim de deducció al que estiguin subjectes.

En definitiva quan les cooperatives d'habitatge contractin la construcció d'obra nova o rehabilitació d'edificacions no pagaran l'iva d'aquestes operacions al proveïdor sinó que s'autorepercutiran l'import a les pròpies declaracions d'iva i ingressaran l'import a hisenda, podent-se'l deduir o no en funció de la previsió del seu règim de deducció.

### **1.2.2. IVA APLICABLE A LA REPARACIÓ I RENOVACIÓ D'IMMOBLES**

Les operacions de renovació i reparació d'immobles tributaran al tipus impositiu reduït del 10% quan es tracti d'execucions d'obra en edificacions destinades a habitatges. Englobant en aquest concepte les obres de paletaeria, lampisteria, electricitat, pintura, soldadura, etc necessàries per a la realització de les obres sempre que s'efectuïn en edificis destinats a habitatges en les que el destinatari de les operacions sigui una persona actuant com a consumidor final i que utilitzi el seu habitatge per a ús particular, és a dir que sigui el seu habitatge, encara que no sigui el propietari. Per tant si l'habitatge es destina pel seu propietari, com a destinatari dels serveis, a l'arrendament o a una activitat empresarial no es pot aplicar el tipus reduït.

L'aplicació d'aquest tipus impositiu és que la construcció o rehabilitació de l'immoble hagi conclòs en el termini de dos anys anteriors a les obres de reparació i renovació.

La normativa també exigeix que el cost dels materials aportats per l'empresari no ha d'excedir del 40% de la base imposable de la operació.

Per tant les cooperatives d'habitatge en tant que no actua com a consumidora final de la prestació de bens i serveis adquirits no pot ser en cap cas destinatària

En conclusió, quan una cooperativa d'habitatge hagi adquirit per mitjà de qualsevol títol de propietat una edificació que ha de ser objecte de rehabilitació o reforma en cas que no es compleixin els requisits per a la qualificació de rehabilitació de les obres a efectes d'iva que s'ha exposat anteriorment, no podrà suportar les despeses de les execucions d'obra al tipus reduït del 10% donat que no actua com a consumidora final de la prestació de serveis i en conseqüència haurà de suportar l'iva del 21% les obres que s'efectuïn sobre l'edificació.

## **1.3. Tractament a efectes d'iva dels ingressos de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús**

A continuació s'analitzarà el tractament fiscal a efectes d'iva dels diferents tipus d'ingressos que habitualment tenen les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

### **1.3.1. QUOTES DE CESSIÓ D'ÚS.**

Les quotes de cessió d'ús és l'import que les persones sòcies i beneficiaries del dret d'ús de les unitats de convivència de la cooperativa satisfaran per aquest concepte.

El Tribunal de Justícia de la Unió Europea ha definit el concepte d'arrendament de bens immobles a efectes de la Sisena Directiva relativa a l'iva assenyalant que consisteix fonamentalment en el fet que un arrendador confereix a un arrendatari, per un termini pactat i a canvi d'una retribució, el dret a usar un immoble amb les facultats atribuïdes al seu propietari i a impedir que qualsevol altre persona gaudeixi d'aquest dret.

Al mateix temps la normativa espanyola d'iva també assenyala, com s'ha dit anteriorment, que el tractament dels les operacions de constitució, modificació o transmissió drets reals sobre bens immobles serà idèntic a la normativa aplicable a l'arrendament de bens immobles.

En concordança amb la jurisprudència comunitària i a la normativa espanyola d'iva s'ha de concloure que la cessió d'ús d'habitatges per part de cooperatives d'habitatge és una operació exempta d'IVA, donat que concorren els requisits essencials per determinar l'existència d'un arrendament: cessió del dret d'ocupació de l'immoble per part del propietari a una persona o persones determinades a canvi d'un preu i un període determinat.

### **1.3.2. QUOTES DE MANTENIMENT.**

Les quotes de manteniment és l'import que la cooperativa repercuteix a cada persona socia beneficiaria del dret d'ús satisfarà per tal que la cooperativa sigui econòmicament viable i de tal manera que la cooperativa pugui satisfer totes les despeses diferents del cost de la construcció i e la cessió d'ús de cada habitatge. Donat que aquestes quotes de manteniment no son una prestació de serveis d'arrendament no hi cap l'exempció per arrendament d'habitatges i per tant estaran subjectes a l'iva amb un tipus impositiu del 21%.

### **1.3.3. QUOTES DE CAPITAL.**

Les quotes de capital son les quotes que les persones sòcies hauran de satisfer per assegurar la liquiditat de la cooperativa per tal que aquesta pugui fer front als pagaments de la devolució dels crèdits i préstecs que hagi demanat. Jurídicament aquestes quotes tenen la consideració d'aportació de capital i per tant és una operació no subjecte a iva.

## 1.4. Deduïbilitat de l'iva suportat per part de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Com a norma general, només generen el dret a la deducció de l'IVA suportat les operacions subjectes i no exemptes. És a dir que només son deduïbles les quotes suportades per l'adquisició o importació de bens i serveis que s'utilitzin en la realització d'operacions subjectes i no exemptes de l'impost.

Per tant es pot dir que un subjecte passiu es pot deduir les quotes d'iva suportat en funció de la qualificació de les operacions que realitzi.

Quan un subjecte passiu realitzi exclusivament operacions que generin dret a la deducció, és a dir, operacions subjectes no exemptes, està autoritzat a deduir la totalitat de l'impost suportat que hagi gravat tant els bens d'inversió com els altres bens adquirits i els serveis prestats dels que hagi estat destinatari, amb les exclusions generals del dret a deducció.

Quan el subjecte passiu no realitza exclusivament operacions que originin dret a la deducció, això és, la realització d'activitats subjectes i exemptes, només pot deduir una fracció de l'impost suportat. La fracció deduïble o **prorrata** de deducció es determina en funció de la regla de la prorrata.

Però abans de determinar la quantia de la fracció deduïble o prorrata s'ha d'analitzar si el subjecte passiu desenvolupa activitats que queden englobades en sectors diferenciats d'activitat.

### 1.4.1. SECTORS DIFERENCIATS D'ACTIVITAT.

Els subjectes passius de l'impost que poden realitzar, en el marc de la seva activitat, activitats econòmiques diferents.

La idea principal del règim de deduccions en sectors diferenciats és que a cada sector diferenciats d'activitat s'aplica el seu propi règim de deduccions amb independència del que correspongui als altres sectors. En el cas que hi hagi bens o serveis adquirits que s'utilitzin simultàniament en varis sectors diferenciats, la deducció corresponent a l'iva suportat per la seva adquisició es determina aplicant la norma de la prorrata general, tenint en compte a aquests efectes totes les activitats realitzades pel subjecte passiu en els sectors diferenciats corresponents.

- Concepte de sectors diferenciats.

Es consideren sectors diferenciats de l'activitat empresarial o professional els següents entre d'altres aquells que compleixin dos requisits:

- a) Que les activitats realitzades siguin diferent.
- Es consideren activitats diferents les que tenen assignats grups diferents a la classificació nacional d'activitats econòmiques (CNAE) lo qual succeeix quan la seva classificació a nivell de tres dígits no coincideix. En tot cas, no son diferents respecte de la pròpia activitat principal, les activitat accessòries de la principal.
  - Es considera una activitat accessòria de la principal aquella que contribueixi a la realització de la principal i que el seu volum d'operacions no excedeixi del 15% de la principal l'any anterior. En cas que una activitat estigui considerada com a accessòria s'integra dins el sector diferenciat de la que depèn.
- b) Que el règim de deducció entre els sectors diferenciats sigui diferent.
- Es consideren règims de deducció diferents quan el percentatge de deducció (prorrata) difereix en més de 50 punt percentuals.

Així constitueixen sectors diferenciats de l'activitat:

D'una part formant un únic sector, l'activitat principal – aquella en la que s'hagués realitzat el major volum d'operacions durant l'any natural anterior- amb les seves activitats accessòries i aquelles altres activitats que no difereixin en més de 50 punts percentuals el seu règim de deducció respecte de la principal.

D'altra banda, formant un únic sector, les activitats diferents de la principal que difereixin en més de 50 punts percentuals en el seu règim de deducció respecte de la principal.

- Regim de deduccions en sectors diferenciats d'activitat.

S'ha de practicar el règim de deduccions de manera independent per a cada sector diferenciat d'activitat. És a dir, per cada sector s'ha de procedir a deduir de l'iva meritat en el mateix sector, l'iva deduïble que correspongui, aplicant, si procedeix la norma de la prorrata general o especial.

Respecte dels bens adquirits o importats per en comú a varis sectors diferenciats s'aplicarà la prorrata general que procedeixi que es determina amb les normes de la prorrata general aplicades a la totalitat de les operacions efectuades pel subjecte passiu.

Així doncs, s'haurà d'analitzar si les activitats de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús compleixen amb els dos requisits per ser considerats sectors diferenciats, és a dir, que tant les activitats realitzades com els règims de deducció aplicables siguin diferents.

Si es determinés que existeixen sectors diferenciats d'activitat, l'iva suportat inherent a l'activitat subjecta i exempta d'iva no serà deduïble, l'iva suportat inherent a l'activitat subjecta i no exempta serà deduïble i l'iva suportat imputable a les dues activitats serà deduïble en funció de l'aplicació de la norma de la prorrata general.

Si es determina que no existeixen sectors diferenciats, resultarà d'aplicació la norma de la prorrata general o especial.

### **1.4.2. PRORRATA GENERAL I PRORRATA ESPECIAL.**

Quan un subjecte passiu realitza de manera exclusiva operacions que generen dret a la deducció, pot deduir la totalitat de l'impost suportat en l'adquisició de bens i serveis necessaris pel desenvolupament de la seva activitat. Per contra, si tant sols realitza operacions que no generen dret a la deducció, no existeix aquest dret i per tant la fracció a la que te dret a la deducció és del 0% de l'impost suportat.

Quan el subjecte passiu realitza operacions que generen el dret a deducció i altres operacions que no generen aquest dret, les quotes suportades només es podran deduir en una fracció determinada (prorrata).

La norma de la prorrata te dues modalitats, la prorrata general i la prorrata especial.

- Prorrata General.

La prorrata general, que és la que s'aplica amb caràcter general, sempre que no procedeixi la prorrata especial suposa calcular l'iva suportat deduïble comú de tots els bens i serveis adquirits un únic percentatge o fracció de deducció tenint en consideració totes les operacions efectuades per l'empresari i prescindint de l'afectació concreta de cada bé o servei.

Per tant en aquesta modalitat, la quantitat d'impost deduïble es calcula aplicant un percentatge a l'impost total suportat per l'adquisició de tots els bens i serveis d'un sector diferenciats en concret o en cas que només n'hi hagi un sense tenir en compte el destí o la utilització efectiva de cada un dels bens i serveis, és a dir sense tenir en compte si s'utilitzen en operacions que donen dret a la deducció o en operacions que no originen el dret a la deducció.

El % de deducció es determina globalment per a cada període de liquidació, mitjançant l'aplicació a l'impost suportat el percentatge calculat.

$$\text{IVA deduïble} = \text{IVA suportat} \times \% \text{ prorrata general}$$

La prorrata general s'aplicarà sempre que:

- El subjecte passiu no hagi optat per aplicar la prorrata especial.

- L'aplicació de la prorrata general suposi un augment de deducció de quotes suportades en més del 10% del que resultaria d'aplicar la prorrata especial.

Percentatge deduïble o prorrata de deducció.

El percentatge de deducció o prorrata deduïble és la fracció resultant de dividir l'import anual de les operacions amb dret a deducció entre el total d'operacions efectuades.

$\% \text{ Prorrata deduïble} = \frac{\text{Import anual operacions amb dret a la deducció}}{\text{Import total anual de totes les operacions}} \times 100$
---

En cas que el resultat no sigui exacte, s'arrodoneix per excés a la unitat superior.

- Prorrata especial.

Com s'ha dit abans, la prorrata especial s'aplica en els casos que el subjecte passiu hi hagi optat o de forma obligatòria quan l'aplicació de la prorrata general suposo més d'un 10% de deducció addicional que la prorrata especial.

La norma de la prorrata especial implica que només es podran deduir les quotes suportades per béns i serveis adquirits en la mesura que aquests s'utilitzin realment en la realització d'activitats que generin dret a la deducció.

Els criteris per a la deducció de les quotes suportades són:

- Si s'utilitzen exclusivament en realitzar operacions que no donen dret a la deducció, les quotes suportades no són deduïbles.
- Si s'utilitzen exclusivament en realitzar operacions que donen dret a la deducció, les quotes suportades són 100% deduïbles.
- Si són utilitzades en operacions que donen dret a la deducció i en operacions que no donen dret es deduiran proporcionalment conforme les normes i procediment de la prorrata general.

L'opció del contribuent per aplicar la prorrata especial s'ha d'efectuar amb caràcter general a l'última declaració-liquidació de l'impost corresponent a cada any natural, procedint en tal cas, a la regularització de les deduccions practicades durant aquest.

En cas d'inici d'activitats, el termini és fins a la finalització del termini de presentació de l'autoliquidació corresponent al període en el que es produeixi l'inici de l'activitat a efectes d'iva.

En conclusió per poder determinar la deducció d'iva de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús tenint en compte que la qualificació de la cessió d'ús habitatges s'assimila a la d'arrendament d'habitatges i per tant és una operació subjecte i exempta essent aquesta una operació que no dona dret a la deducció de les quotes suportades s'haurà d'analitzar la resta d'operacions de l'activitat de la cooperativa tals com la repercussió de quotes de manteniment que es poguessin considerar subjectes

i no exemptes, altres ingressos per arrendament de locals comercials i altres tipus d'operacions.

### **1.4.3. REGULARITZACIÓ DE BENS D'INVERSIÓ.**

A efectes d'iva son bens d'inversió els bens corporals, mobles o immobles que per a la seva naturalesa i funció estan normalment destinats a ser utilitzats, com a instruments de treball o mitjans d'explotació, per un període de temps superior a l'any. En aquest període de temps no ha de ser necessàriament igual al de la seva utilització efectiva sempre que el seu cost sigui superior a 3.000.-€

En particular NO tindran la consideració de bens d'inversió:

- Els accessoris i peces de recanvi adquirits per a la reparació de bens d'inversió.
- Les execucions d'obra per a la reparació d'altres bens d'inversió.
- Els envasos i embalatges.
- Qualsevol altre bé que tenint la definició de be d'inversió el seu valor d'adquisició no superi els 3.000.-€

Per tant la construcció, adquisició o rehabilitació d'edificacions tindrà la consideració d'adquisició d'un bé d'inversió que segons la normativa haurà de ser regularitzat en cas que la cooperativa efectuï operacions que originin el dret a la deducció i operacions que no l'originin.

El procediment de regularització de bens d'inversió parteix del supòsit que el be d'inversió es troba totalment afectat a l'activitat econòmica i que es produeixen variacions dins de l'activitat entre el percentatge d'operacions subjectes i no exemptes que generen dret a la deducció i operacions subjectes i exemptes que no donen dret a la deducció. Ja que en cas que no es realitzessin operacions que no originen dret a la deducció durant el període de regularització, aquesta no s'hauria de realitzar.

- Circumstàncies que motiven la regularització.

Les normes que regulen la deducció de les quotes suportades en l'adquisició de bens qualificats d'inversió son les mateixes per pels bens de qualsevol altra naturalesa. Però procedeix a la seva regularització quan es produeix alguna de les següents circumstàncies.

- Quan les prorrates definitives de cada un dels anys del període de regularització i la de l'any que es va aplicar per a la seva deducció difereixin en més de 10 punts percentuals a l'alça o a la baixa.
- Quan el subjecte passiu, durant l'any d'adquisició del bé, hagués realitzat exclusivament operacions que originen el dret a la deducció i per tant hagués deduït el 100% de la quota suportada i a posteriori durant el període de regularització es modifiqui aquesta circumstància.

El període de regularització general és de quatre anys naturals següents a l'adquisició del bé d'inversió o de 9 anys en el cas de terrenys o edificacions.

- Procediment de regularització

El mecanisme el que es procedeix a regularitzar les deduccions s'ajusta a les següents pautes:

- Un cop coneguda la prorrata definitiva de cada any del període de regularització, es calcula l'import de la deducció que procediria si la s'hagués suportat la quota de despesa de l'adquisició a l'any que es considera (és a dir, s'aplica el percentatge de prorrata definitiva de cada any sobre l'iva suportat a l'adquirir el bé)
- L'import anterior es resta de la deducció practicada l'any en que es van suportar realment les quotes.
- La diferència, positiva o negativa, es divideix entre 5, en casos de bens d'inversió generals o, entre 10, si el bé d'inversió és una edificació o un terreny donat que el que és calcula és la quota proporcional d'un sol any, no la del període complet de regularització.
- Aquest import positiu o negatiu donarà lloc a una deducció addicional o a un ingrés complementari que s'ha d'incloure a la última autoliquidació del període de liquidació de l'any natural a que es refereixi la regularització.

(any adquisició i deducció inicial)

Anys	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Prorrata definitiva	25%	10%	30%	42%	35%

La formula de la regularització és:

$$\text{Regularització} = \frac{(P_n - P_i) * IvaN}{100 * 5} = +/-$$

On:

Pi: prorrata definitiva aplicada l'any de l'adquisició. Deducció inicial.

Pn: prorrata definitiva de l'any en que s'efectua la regularització.

IvaN: Quota d'iva suportada per l'adquisició del be d'inversió.

En cas que el resultat de l'operació fos positiu significa que s'haurà d'aplicar una deducció addicional l'any de regularització, per contra si el resultat fos negatiu significa que s'ha d'efectuar un ingrés complementari a la declaració d'iva per l'import resultant.

De l'exemple exposat s'hauria d'efectuar les següents regularitzacions.

Any N+1: procedeix la regularització perquè la prorrata definitiva (10%) és superior a 10 punts percentuals respecte la prorrata aplicada l'any de l'adquisició (25%)

Any N+2: No procedeix la regularització perquè la diferència no és superior al 10%

Any N+3: Any N+1: procedeix la regularització perquè la prorrata definitiva (42%) és superior a 10 punts percentuals respecte la prorrata aplicada l'any de l'adquisició (25%)

Any N+4: No procedeix la regularització perquè la diferència no és superior al 10% al 10%

En definitiva les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús previsiblement hauran de realitzar aquest exercici del càlcul de l'obligatorietat o no de la regularització de bens d'inversió per com a mínim l'import del cost de la construcció qualificada com a bé d'inversió ja que com a mínim és segur que una de les activitats, la de cessió d'ús, és una activitat subjecte i exempta que no dona dret a la deducció i sí addicionalment efectuen activitats subjectes i no exemptes que sí que donin dret a la deducció quasi segur que la cooperativa estarà en el supòsit de la regularització

#### **1.4.4. REGULARITZACIÓ DE QUOTES DEDUÏDES PROVISIONALMENT ANTERIORS A L'INICI EFECTIU DE L'ACTIVITAT**

La normativa d'iva divideix en dues fases l'activitat econòmica realitzada per un subjecte passiu. La fase prèvia o preparatòria i la fase d'inici efectiu de l'activitat.

Generalment la hisenda espanyola ha posat entrebancs formals per a la deducció de les quotes suportades en la fase prèvia a l'inici efectiu de l'activitat.

El TJUE ha establert en diverses sentències que el dret a la deducció de les quotes d'iva suportades té per objecte alliberar al subjecte passiu completament de la càrrega de l'IVA suportat, pel qual ha de poder exercitar immediatament la deducció, doncs del contrari suposaria una càrrega financera pel subjecte passiu no compatible amb la Directiva comunitària d'iva.

L'exercici d'aquest dret no pot subordinar-se a la presentació d'un model de declaració previ a l'inici de l'activitat ni tampoc pot endarrerir-se en el moment en que s'inicia la

realització de les operacions actives pròpies de l'activitat. A aquests efectes s'ha d'entendre que l'inici de l'activitat es produeix amb l'**adquisició de bens i serveis** amb el destí previsible de destinar-los-hi i no en el moment en que s'inicia la realització habitual d'entrega de bens i serveis propis de l'activitat.

L'activitat es considera iniciada des del moment en que es realitzen les adquisicions de bens i serveis amb la intenció, confirmada per elements objectius, de destinar-los al desenvolupament de la mateixa. En definitiva l'activitat s'inicia amb els actes preparatoris i la seva realització confereix a qui els efectua la condició d'empresari a efectes d'iva.

Si considerem una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús que es constitueix amb l'objectiu de construir una edificació per posteriorment cedir-ne l'ús al les persones sòcies, la fase preparatòria o prèvia compren el període entre la constitució de la cooperativa i la data en que es comença a cobrar les quotes de cessió d'ús o d'altres activitats i la segona fase d'inici efectiu de l'activitat seria la que comença quan s'acaba la prèvia fins el moment de dissolució de la cooperativa.

Per tant tota cooperativa que es constitueix i construeixi o compri les edificacions objecte de cessió d'ús tindrà aquestes dues fases.

Igual que a la regularització de bens d'inversió de l'apartat anterior, la regularització de quotes deduïdes provisionalment anteriors a l'inici efectiu de l'activitat és un mecanisme obligatori en cas que el subjecte passiu estigui sotmès a prorrata durant la vida útil tant dels bens corrents como dels bens d'inversió.

La idea general d'aquesta regularització és que, donada la previsió que el subjecte passiu realitzi activitats subjectes no exemptes que originen dret a la deducció i operacions subjectes i exemptes que no originen dret a la deducció i per tant estigui sotmès al règim de prorrata o sectors diferenciats d'activitat i que aquet percentatge de deducció de prorrata definitiva només es coneix un cop s'hagi iniciat efectivament l'activitat, el subjecte passiu no pot saber quin % de deducció s'ha d'aplicar a les despeses a les que incorre a la fase preparatòria i per tant aquest mecanisme de regularització consisteix en determinar un % de regularització definitiu per aplicar a les quotes d'iva suportades en la fase preparatòria o prèvia a l'inici de l'activitat.

Donat que segons el TJUE i la pròpia normativa interna adaptada a la jurisprudència no permet cap limitació ni endarreriment de la deducció de les quotes prèvies suportades el mecanisme normatiu per a la deducció d'aquestes és el d'establir un percentatge de deducció **provisional** que s'aplicarà a la fase prèvia i sobre el que posteriorment es regularitzarà la deducció un cop conegut el % de deducció definitiu per establir aquesta regularització com a la deducció definitiva de les quotes prèvies suportades abans de l'inici efectiu de l'activitat.

Aquest percentatge definitiu de deducció de quotes prèvies s'aplicarà sobre el global dels quatre anys naturals posteriors a l'inici de la realització habitual de les operacions subjectes a l'impost, considerant-se el primer any aquell en el que s'inicia l'activitat

sempre que sigui anterior a l'1 de juliol, en cas de ser posterior es considerar el primer any a aquests efectes el posterior.

El percentatge definitiu global es determina segons el que disposa la norma de la prorrata general, computant en el numerador el volum d'operacions que originen el dret a la deducció realitzades en el període de 4 anys i en el denominador el volum de totes les operacions efectuades en el mateix període. Conegut aquest percentatge, s'aplica al conjunt de les quotes suportades en la fase preparatòria; el resultat es resta a la suma del total de les deduccions practicades a la fase prèvia i la diferència, positiva o negativa, és la quantia de l'ingrés complementari o de deducció addicional que haurà d'efectuar-se. Aquesta regularització correspon a tots els bens i serveis, siguin d'inversió o no adquirits a la fase preparatòria. El resultat de la regularització es considerarà com a deducció definitiva a tots els efectes.

Si els bens d'inversió fossin objecte d'entrega abans de la finalització del període de regularització, s'aplica una regularització única pels anys que faltin de regularització des de l'entrega.

- Especialitat i conseqüències de la regularització de quotes prèvies de bens d'inversió que consisteixin en terrenys o construccions.

La regularització de les quotes prèvies de bens d'inversió generals, és a dir, els que no son terrenys ni construccions coincideix amb el període de regularització de bens d'inversió i per tant al ser coincidents aquests dos períodes no s'ha de practicar la regularització general de bens d'inversió en el cas d'aquells adquirits a la fase prèvia o preparatòria.

No obstant això, el període de regularització dels bens d'inversió que son terrenys i construccions és més ampli que el període de regularització de quotes prèvies i per tant encara estant sotmesos a regularització pel període restant, és a dir 6 anys, un cop efectuada la regularització de quotes prèvies. Aquesta regularització general de bens d'inversió de construccions i terrenys s'efectuarà prenent com a deducció definitiva de les deduccions prèvies.

## **2. Impost de societats.**

L'impost de societats és un tribut que grava el rendiment obtingut per les societats i altres entitats jurídiques regulat per la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost sobre societats.

### **2.1. Aspectes generals.**

L'impost de societats sotmet a tributació el rendiment obtingut per les empreses i entitats situades a Espanya. Es tracta d'un impost personal, perquè grava una persona jurídica, directe i s'aplica de forma periòdica en funció de la duració de l'exercici econòmic de cada entitat i que generalment coincideix amb un any natural.

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús en tant entitats amb personalitat jurídica pròpia i capacitat d'obrar són subjectes passius de l'impost i per tant estan obligades a la liquidació i tributació dels beneficis generats pel desenvolupament de la seva activitat econòmica.

La llei de l'impost de societats defineix com a activitat econòmica aquella que ordeni per compte pròpia de mitjans de producció i de recursos humans o d'un dels dos amb la finalitat d'intervenir en la producció o distribució de bens i serveis. En el cas d'arrendament d'habitatges, s'entendrà que existeix una activitat econòmica, únicament quan per la seva ordenació s'utilitzi una persona contractada amb contracte laboral a jornada completa.

Les entitats patrimonials a l'impost de societats són aquelles que més de la meitat del seu actiu està constituït per valors o no estigui afecta a una activitat econòmica. La qualificació d'entitat patrimonial suposa l'exclusió de l'aplicació dels incentius fiscals de les empreses de reduïda dimensió, de l'exempció per doble imposició de plusvàlues a la renda generada en la transmissió de participacions, encara que suposi una doble imposició, o la impossibilitat d'aplicació del tipus de gravamen reduït del 15% després de la constitució.

La base imposable de l'impost s'obté a partir del resultat comptable de l'entitat amb aplicació de les normes del pla general comptable, sobre aquest resultat econòmic i comptable s'han d'efectuar correccions extracomptables per ajustar fiscalment el resultat comptable quan la normativa de l'impost de societats contingui criteris de valoració, qualificació o imputació d'ingressos i despeses diferents als comptables.

L'especialitat de la tributació de totes les cooperatives, no només de les d'habitatge, és l'existència d'un règim especial amb aplicació de normes particulars a totes aquestes entitats. La normativa fiscal específica de les cooperatives és la Llei 20/1990 de 19 de desembre, sobre el règim fiscal de les cooperatives.

A priori sembla que l'activitat desenvolupada per una cooperativa d'habitatge en règim de cessió d'ús no estaria qualificada com a activitat econòmica a excepció que tingués una persona contractada per a la gestió de l'activitat donat que la cessió d'ús

d'habitatges s'assimila a la d'arrendament d'habitatges i per tal que aquesta activitat tingui la consideració d'activitat econòmica a efectes de l'impost de societats és necessari complir amb aquest requisit especial.

Per tant en cas que l'activitat desenvolupada per la cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús no tingui la qualificació d'activitat econòmica aquesta, molt probablement, tindria la qualificació d'entitat patrimonial al no tenir més del 50% dels deus actius afectes a l'activitat.

Sembla que aquesta qualificació d'entitat patrimonial i la consegüent pèrdua de la possibilitat d'aplicar els incentius fiscals mencionats anteriorment sigui una contradicció amb l'aplicació dels incentius fiscals establerts al règim fiscal de cooperatives.

Donada la particularitat de les activitats desenvolupades pels diferents tipus de cooperatives que existeixen en tant com a entitats associatives i del marcat caràcter de funció social la normativa fiscal històricament ha reconegut determinats beneficis fiscals, és per això que existeixen certs elements que poden portar a argumentar de la qualificació d'activitat econòmica la desenvolupada per una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús.

Degut a la inexistència de jurisprudència i doctrina administrativa en quant a la qualificació d'activitat econòmica de la cessió d'ús per part de cooperatives d'habitatge la prudència en quant a l'aplicació de la normativa tributaria porta a considerar el caràcter de patrimonial d'aquestes entitats si bé es posa de manifest la necessitat que el sector efectui una consulta vinculant a l'administració tributaria per tal d'assegurar la seguretat jurídica del règim fiscal aplicable a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

## **2.2. Règim fiscal de cooperatives.**

El règim fiscal de cooperatives es basa en atorgar beneficis fiscals en funció de la qualificació de cooperatives protegides o especialment protegides de les cooperatives en funció del compliment de requisits establerts.

Les cooperatives d'habitatge estan catalogades com a cooperatives fiscalment protegides però no especialment protegides sempre que incorrin en una causa de pèrdua de la condició de cooperativa fiscalment protegida. Les causes de la pèrdua d'aquesta consideració son:

- No efectuar les dotacions del FRO i del FEPC en les condicions legalment exigides
- Repartir entre els socis els fons de reserva irrepartibles.
- Aplicar el FEPC per finalitats diferents a les previstes.
- Incomplir les normes del destí dels resultats de la regularització de balanç o d'actualització de les aportacions de socis.

- Retribuir les aportacions de socis de capital per sobre dels màxims autoritzats.
- Acreditar els retorns socials als socis en proporció diferent a les activitats o si fossin distribuïts a tercers.
- No imputar les pèrdues d'un exercici vulnerant les normes previstes a la llei o als estatuts.
- Quan les aportacions de capital dels socis o associats excedeixin els límits autoritzats.
- Excedir en les participacions de capital d'entitats no cooperatives dels legalment previstos.
- Realitzar operacions cooperativitzades amb terceres persones excedint dels límits permesos.
- Contractar persones assalariades en un número superior a l'autoritzat per les normes legals per aquelles cooperatives que tinguin limitació.
- L'existència d'un número de socis inferior al previst a les normes legals.
- La reducció de capital a una quantitat inferior a la xifra mínima establerta estatutàriament.
- La paralització de l'activitat cooperativitzada o la inactivitat dels òrgans socials durant dos anys sense causa justificada.
- La conclusió de l'activitat que constitueixi el seu objecte o la impossibilitat manifesta de desenvolupar-la.
- La falta d'auditoria externa en els casos assenyalats legalment.

### **2.2.1. ESPECIALITAT DEL RÈGIM FISCAL DE COOPERATIVES A L'IMPOST DE SOCIETATS INDEPENDENTMENT DE LA QUALIFICACIÓ DE LA COOPERATIVA.**

- Base imposable.

La determinació de la base imposable de les cooperatives s'efectuarà seguint les normes establertes al règim fiscal especial amb independència de si la cooperativa està fiscalment protegida, protegida o no ho està.

- Valoració de les operacions cooperativitzades.

La valoració de les operacions cooperativitzades tracta sobre el règim de valoració de les operacions vinculades entre persones sòcies i les cooperatives el qual estableix les següents normes.

- 1) Les operacions realitzades per les cooperatives amb els seus socis es computaran pel seu valor de mercat.
- 2) Quan aquestes operacions es tractin de cooperatives de consumidors i usuaris, habitatge, agràries o de les cooperatives que realitzin serveis o bens als seus socis, es computara com a preu de les corresponents operacions aquell pel

que efectivament s'haguessin realitzat, sempre que no resulti inferior al cost dels serveis i subministraments, inclosa la part corresponent a les despeses generals de l'entitat. En cas contrari s'aplicarà el preu de cost.

La implicació per a les cooperatives d'habitatge en aplicació d'aquesta norma és que en tant la cooperativa només realitzi l'activitat de cessió d'ús d'habitatges a les seves sòcies, el valor d'aquestes operacions ha de ser com a mínim el preu de cost dels habitatges cedits en ús més les despeses generals de l'entitat.

El valor del cost dels habitatges és a efectes comptables i fiscals el valor total activat dividit anualment per l'amortització que s'apliqui en cada cas i les despeses generals de la cooperativa son la resta de despeses que s'imputen al compte de pèrdues i guanys en un exercici econòmic.

A efectes pràctics el significat de l'aplicació de les normes de valoració especial del règim fiscal de cooperatives significa que una cooperativa d'habitatge que només realitzi l'activitat de cessió d'ús no podrà tenir un resultat fiscal d'explotació negatiu derivat de l'activitat ordinària ja que els ingressos com a mínim sempre hauran d'estar comptabilitzats fiscalment pel seu preu de cost i per tant com a mínim els ingressos sempre seran igual que les despeses amb impossibilitat de que aquest resultat sigui negatiu. El resultat sí que pot ser negatiu degut a altres supòsits però no per l'activitat ordinària.

Tanmateix la base imposable es minorarà en el 50% de la dotació obligatòria del FRO que ria que estatutàriament estigui fixada.

- Supòsit especial de despeses deduïbles.

El supòsit especial de despeses deduïbles més rellevant de les cooperatives en la determinació de la base imposable de l'impost de societats és la consideració de despesa del FEPC el qual no seria deduïble en aplicació de la normativa pròpia de l'impost de societats però que per a les cooperatives que compleixin amb l'establert a la normativa en quant als requisits sí que serà deduïble.

- Beneficis fiscals reconeguts a l'impost de societats a les cooperatives protegides.

El tipus impositiu aplicable a la base imposable corresponent als resultats cooperatius serà del 20%.

S'estableix la llibertat d'amortització d'elements de l'actiu fix nou amortitzable, adquirits en el termini de tres anys a partir de la seva data d'inscripció al registre de cooperatives.

## Règim fiscal de d'entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges

La llei de l'impost de societats preveu un règim especial opcional per a entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges amb el principal incentiu fiscal consistent en una bonificació del 40% de la quota íntegra que correspongui exclusivament a les rendes derivades de l'arrendament d'habitatges, sempre que es compleixin determinats requisits.

- **Àmbit d'aplicació.**

Les societats que vulguin acollir-se al règim especial han de tenir com a **activitat econòmica** principal a efectes de l'impost de societats, però no exclusiva, l'arrendament d'habitatges situats a territori espanyol. Aquests habitatges poden haver estat adquirits, construïts o promoguts per l'entitat. Aquest objecte social ha de realitzar-se en el marc d'una activitat econòmica desenvolupada pel contribuent essent compatible amb altres activitats complementàries, però no d'altres diferents a excepció de la transmissió dels immobles un cop transcorregut el termini de tres anys des de que han estat destinats a l'arrendament dins el règim.

Hisenda entén per arrendament d'habitatges aquell que es constitueix sobre una edificació habitable destinada a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari, sempre que es compleixin els requisits i condicions establerts pels contractes d'arrendament d'habitatges.

Existeixen dos dubtes raonables en l'aplicació d'aquest règim especial a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

El primer és la qualificació d'activitat econòmica a efectes de l'impost de societats d'aquelles cooperatives d'habitatge en cessió d'ús que no tinguin cap persona contractada a jornada completa. I per tant si no tinguessin aquesta qualificació de l'activitat impossibilitaria l'aplicació d'aquest règim fiscal.

El segon dubte és relatiu a l'assimilació de l'activitat de cessió d'ús a la d'arrendament d'habitatges doncs si atenem aquesta consideració al tenor literal de la normativa tributària l'arrendament és un contracte consensual i oneros segons el qual, en termes generals, una part s'obliga a donar a l'altra part del gaudi o l'ús de la cosa per un temps determinat i un preu cert i la cessió d'ús és un dret real que suposa la facultat d'utilitzar la cosa objecte de dret real per tant atenent a la diferent naturalesa jurídica de les operacions i la interpretació literal del redactat de la normativa de l'impost de societats i la prudència a la que cal estar en l'aplicació de la normativa tributària en quan a beneficis fiscals existeix el dubte raonable de l'assimilació dels dos conceptes.

Tanmateix igual que succeeix en la qualificació de la cessió d'ús com a activitat econòmica a efectes de l'impost de societats tot i que existeixen motius suficients per argumentar que la cessió d'ús s'assimila a l'arrendament en quant a l'impost de societats, la inseguretat jurídica deguda a la manca de jurisprudència i doctrina administrativa en aquest àmbit aconsella la no aplicació d'aquest règim especial atenent a la prudència.

Per contra si s'utilitza aquesta raonament per tal de no assimilar l'activitat econòmica a l'arrendament d'habitatges cauria el requisit de contractació d'una persona assalariada a jornada complerta per a la qualificació d'activitat econòmica i per tant no estaríem davant una entitat patrimonial.

### **3. Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.**

#### **ITP – AJD**

L'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats és un tribut cedit a les comunitats autònomes. Com a tal tribut cedit, el seu règim jurídic és complex i ve determinat en primer lloc pels convenis i tractats internacionals, seguidament per la llei general tributaria, la llei pròpia del tribut i els reglaments i per últim les normes emanades de cada comunitat autònoma competent segons l'abast i punts de connexió establerts a la llei.

L'ITP-AJD és un tribut de naturalesa indirecta que grava les transmissions patrimonials oneroses (TPO), les operacions societàries (OS), i els actes jurídics documentats (AJD). Una de les característiques més rellevants d'aquest impost és l'heterogeneïtat. La jurisprudència ha entès que, tot i que la seva regulació en un sol text normatiu i sota una mateixa denominació comú, i que els hi sigui d'aplicació determinades normes comuns, l'ITP - AJD no conformen un sol tribut, sinó que inclou en realitat tres impostos diferents, que formalment constitueixen les modalitats de TPO, OS i AJD amb un fet imposable diferent per a cada modalitat amb finalitats i caràcters diferents.

Aquest estudi es centrarà a analitzar la incidència de la modalitat TPO i AJD en les operacions d'adquisició dels immobles que han de ser objecte de cessió d'ús per part de cooperatives. Sense entrar a analitzar tota la incidència que poguessin arribar a tenir en totes les possibles operacions que poguessin realitzar.

#### **3.1. Règim de compatibilitats.**

La normativa de l'ITP i AJD estableix les relacions entre les seves diferents modalitats de tal forma que un mateix acte no pot ser liquidat, encara que pugui estar subjecte, per diferents modalitats de l'impost i també amb l'iva.

La incompatibilitat més rellevant que ens trobem a les principals operacions que s'analitzen és la incompatibilitat entre IVA i la modalitat de TPO, restant compatibles amb la resta de modalitats.

El quadre següent resumeix la compatibilitat entre les diferents modalitats.

Quadre de compatibilitat de l'impost						
	TPO	OS	AJD (documents notarials, quota fixa)	AJD (documents notarials, quota variable)	AJD (documents mercantils)	IVA
TPO		no	sí	no	sí	no
OS	no		sí	no	sí	sí
AJD (documents notarials, quota fixa)	sí	sí		sí		sí
AJD (documents notarials, quota variable)	no	no	sí			sí
AJD (documents mercantils)	sí	sí				sí
IVA	no	sí	sí	sí	sí	

D'aquest règim de compatibilitat la conclusió rellevant al cas que s'està estudiant és que l'iva és incompatible amb la modalitat TPO on preval la qualificació a efectes de no subjecció i exempció a efectes d'iva i que aquesta serà la que determinarà la subjecció o no a TPO.

És a dir que si una operació d'adquisició d'immobles o de terrenys està subjecte i no exempta d'iva aquesta no estarà subjecte a ITP perquè no son règims incompatibles en canvi si la mateixa operació està no subjecte o subjecte i exempta d'iva aquesta operació sí que estarà subjecte a ITP.

## **4. Tributs locals**

### **4.1. Impost sobre Bens Immobles**

L'IBI és un tribut local directe de caràcter real que grava el valor dels bens immobles. Les cooperatives que siguin titulars de bens immobles o de drets de superfície sobre bens immobles son subjectes passius d'aquest impost.

La llei d'hisendes locals no inclou cap exempció per a les cooperatives, no obstant, es regula una bonificació del 50% de l'impost als habitatges de protecció oficial i les que resultin equiparables a aquesta conforme a la normativa de la respectiva comunitat autònoma.

Adicionalment a les bonificacions obligatòries, els ajuntament a través de les ordenances fiscals poden establir bonificacions potestatives i que en aquest cas s'haurien de revisar en el lloc on radiqui l'immoble de cada cooperativa.

### **4.2. Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres.**

L'ICIO és un tribut indirecte municipal. El fet imposable de l'impost està constituït per la realització, dins el terme municipal, de qualsevol construcció, instal·lació, o obra per a la que s'exigeixi l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o urbanística, s'hagi obtingut o no la citada llicència, o per a la que s'exigeixi presentació de declaració responsable o comunicació prèvia sempre que l'expedició de la llicència o l'activitat de control correspongui a l'ajuntament de la imposició.

Tot i que aquest impost és voluntari, la majoria d'ajuntament el preveuen a les seves ordenances fiscals.