



33º Congreso
Internacional del CIRIEC
Valencia, 13 – 15 junio
de 2022

Nuevas dinámicas mundiales
en la era post-Covid; desafíos para
la economía pública, social
y cooperativa

La tributación de las cooperativas de viviendas en el País Vasco

Irune Suberbiola Garbizu

Universidad del País Vasco-Euskal Herriko Unibertsitatea



Resumen

Coincidiendo con el perímetro temporal que delimita la pandemia, la Comunidad Autónoma del País Vasco aprueba su Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi, un cuerpo normativo donde, ciertamente, las cooperativas de vivienda son, junto con las de transporte, la tipología de cooperativa en que más se ha innovado desde un punto de vista sustantivo. Este régimen, sin embargo, debe completarse con una regulación tributaria que coadyuve a la consecución de los objetivos programáticos marcados en nuestra constitución, en concreto, con el señalado en su artículo 47, el “derecho a una vivienda digna y adecuada”. Los Territorios Históricos de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa disfrutaban del poder financiero suficiente como para articular un régimen tributario que impulse la utilización de una figura cuya importancia se ha puesto de manifiesto en la pandemia como instrumento de acceso a un bien esencial para los ciudadanos. Esta comunicación analiza las recientes reformas sobre el tratamiento fiscal de las cooperativas en Territorio Foral, operadas, entre otras por la Norma Foral 6/2018, de 12 de diciembre, sobre el régimen fiscal de cooperativas del Territorio Histórico de Bizkaia, y, con efectos desde el 1 de enero de 2021, por las modificaciones realizadas en sede de las respectivas Normas Forales reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que, a los efectos de la deducción por alquiler de vivienda habitual, asimilan a las cantidades satisfechas por el arrendamiento de la misma los cánones o rentas sociales abonados por las viviendas en régimen de cesión de uso que sean vivienda habitual, por los socios de cooperativas de vivienda u otras formas asociativas, o por los asociados de asociaciones sin ánimo de lucro, en determinados supuestos. Al respecto, se examina la vigente fiscalidad de la cooperativa de viviendas, planteando alternativas que impulsen la utilización de esta figura de la economía social más allá de como mera herramienta de promoción inmobiliaria.

Palabras clave: cooperativas de viviendas, régimen de tenencia, fiscalidad, Concierto Económico,

Keywords: housing cooperatives, tenure regime, taxation, Economic Agreement,

Expanded abstract

The taxation of housing cooperatives in the Basque Country



1. Las cooperativas de vivienda como alternativa habitacional

El reconocimiento del derecho a disfrutar al acceso a una vivienda se recoge tanto en un ámbito internacional¹ como dentro de nuestras fronteras. En efecto, aunque extramuros de los derechos fundamentales², el artículo 47 de la Constitución Española instituye el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Igualmente, y bajo el paraguas de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le concede el artículo 10.31 de su Estatuto de Autonomía, en el País Vasco, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda ha venido a reconocer el derecho subjetivo al disfrute de una vivienda digna y adecuada en esta Comunidad Autónoma.

Pese a la asunción del derecho, según se reconoce en el *Plan estatal de acceso a la vivienda 2022-2025*³, la evolución del mercado de la vivienda en España presenta dificultades para cubrir las necesidades de la ciudadanía, especialmente en determinados colectivos, como es el caso de los jóvenes, pero también para aquellos con graves problemas de endeudamiento que la crisis generada por el COVID-19 no ha hecho más que empeorar.⁴

En este contexto, las cooperativas de vivienda presentan alternativas ayudando a equilibrar los desajustes entre oferta y demanda que dificultan el acceso a la misma, y posibilitan su tenencia a través de distintos modelos, al evitarse promotores e intermediarios, a precio más que asequibles. En efecto, las viviendas cuya promoción se impulsa en régimen de cooperativa disponen de múltiples beneficios económicos, entre ellos su precio (muy inferior al de las viviendas desarrolladas por promotores privados) por eliminarse el beneficio del promotor privado (al ser los propios socios cooperativistas quienes promueven la ejecución de las viviendas).

En España, después de las primeras experiencias a finales del siglo XIX de cooperativas de consumo (y de las sucesivas aplicaciones prácticas en el ámbito que nos ocupa a partir del siglo pasado en relación con la “legislación de casas baratas”), su primer gran desarrollo se gestó a partir de la Ley de Viviendas de Renta Limitada de 1954, y los Decretos de 24 de julio de 1963 y de 24 de julio de 1968. De forma paralela, en Euskadi, las primeras experiencias se desarrollan en Bizkaia, a principios del siglo XX, con las “Casas Baratas y Económicas” y se desarrollan al amparo de la referida Ley de Renta Limitada. Sin embargo, el gran boom en el

¹ La Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 lo refiere como un principio de política social y económica esencial para la construcción de una sociedad justa y cohesionada y también está recogido la Carta Social Europea de 18 de octubre de 1961 así como en las garantías que le confiere el artículo 7 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (STJUE de 10 de septiembre de 2014, asunto C-34/13).

² Vid. al respecto, la STC 32/2019, de 28 de febrero.

³ Aprobado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

⁴ Para una semblanza sobre la evolución de la oferta/demanda de vivienda en el País Vasco y el papel de las cooperativas de vivienda en los primeras décadas de este siglo vid. ETXEZARRETA ETXARRI, A. y MERINO HERNÁNDEZ S. (2014), “las cooperativas de viviendas como alternativa al problema de vivienda en el actual contexto de crisis”, *REVESCO*, Nº 113, pp. 92-119.



despliegue de este modelo de acceso a la vivienda se da a partir de los años 80 del siglo pasado, sobre todo, por tratarse de una figura que se ha utilizado como instrumento para la colaboración público-privada en la promoción inmobiliaria, gracias a su fuerte componente social, y participativo, y al aporte a la sostenibilidad económica de este tipo de proyectos. En la actualidad la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda Euskadi, recoge una disposición adicional, la tercera que, al albur de lo que decía la malograda Ley de Vivienda de 31 de mayo de 2012, ensalza las cooperativas de vivienda, en este caso de cesión de uso, como una vía alternativa a la satisfacción de las necesidades de vivienda a las que hemos hecho referencia.

Precisamente, una de las claves del éxito de las cooperativas de vivienda como instrumento que permite el acceso a la misma es su versatilidad en cuanto a los distintos tipos de tenencia que puede llegar a impulsar. En efecto, más allá de las cooperativas que construyen viviendas para adjudicarla a sus socios en propiedad y posteriormente disolverse, podemos, también, encontrarnos con cooperativas de crédito para la construcción de viviendas, con cooperativas de autoconstrucción, con cooperativas para la rehabilitación de viviendas, con aquellas que combinan la adjudicación en propiedad de las viviendas a los socios con la administración de elementos comunes que pertenecen a la cooperativa (y, por tanto, no se disuelven), y, finalmente, cooperativas que conservan la propiedad de las viviendas construidas y las ceden en uso o en alquiler a sus socios.

Pues bien, para analizar las derivadas tributarias de estos modelos, o, al menos, las de aquellos más importantes, examinaremos, en primer lugar, la configuración que se les otorga en la Ley 11/2019, de 20 de diciembre de Cooperativas de Euskadi.

2. Las cooperativas de viviendas en la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi

Coincidiendo con el perímetro temporal que delimita la pandemia, la Comunidad Autónoma del País Vasco aprueba su Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi, un cuerpo normativo donde, ciertamente, las cooperativas de vivienda son, junto con las de transporte, la tipología de cooperativa en que más se ha innovado desde un punto de vista sustantivo. En efecto, si bien se mantiene la estructura básica del diseño legislativo del cooperativismo de viviendas compartido con el resto de la legislación autonómica y estatal respecto de este tipo de cooperativas, se introducen modificaciones que tratan de asegurar la transparencia, y que las decisiones básicas de la construcción y gestión se adopten por las propias personas cooperativistas, democráticamente, desde su constitución.⁵ En este orden de asuntos, se introduce la obligatoriedad de un letrado o letrada asesora que asegure este objetivo de participación efectiva y gestión democrática, al precisar de su dictamen respecto de las operaciones jurídico-económicas fundamentales y aquellas otras que se realicen con

⁵ Y ello, con independencia de que, por la profesionalidad que requiere la promoción inmobiliaria y su cuantía, y dada la forma de unirse las personas socias de la cooperativa, que normalmente no se conocen entre sí, sea necesaria la contratación de una entidad gestora que asesore sobre la construcción y financiación de la cooperativa.



terceros no socios, y es que, en coherencia con la regulación existente para las otras clases de cooperativas reguladas por la derogada Ley 4/1993, se permiten operaciones con terceras personas no socias, hasta un límite del treinta por ciento, respecto de las viviendas.⁶

La vigente ley define las cooperativas de viviendas como aquellas que tienen por objeto procurar a sus personas socias viviendas o locales, edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos, zonas o edificaciones comunes; crear y prestar los servicios correspondientes, así como rehabilitar viviendas, locales y edificaciones e instalaciones destinadas a las personas socias. Como decíamos, en los aspectos básicos, este objeto social habrá de ser desarrollado, necesariamente, por la propia cooperativa de forma directa, sin perjuicio de que pueda ser facilitado o complementado de cualquier forma por terceras personas no socias con las que aquella contrate, previo dictamen del letrado o letrada asesora de la cooperativa. Para la consecución de este objeto social, estas entidades podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios. De igual suerte, y siempre que lo acuerde la asamblea general, podrán enajenar o arrendar a terceras personas no socias locales comerciales y terrenos, instalaciones y edificaciones complementarios de su propiedad que tengan disponibles una vez cubiertas sus necesidades.

Resulta importante indicar que se permite la enajenación de las viviendas promovidas a terceras personas no socias, cuando ello sea necesario para la financiación de la promoción cooperativa, una vez que la totalidad de las personas socias tenga garantizado su acceso a la vivienda. En este caso, al menos el setenta por ciento de las viviendas promovidas debe adjudicarse a las personas socias y la enajenación del resto de viviendas a terceras personas no socias requiere la homologación por el Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi que será quien verifique dicha necesidad. Interesa destacar que, como novedad, y de forma dispar no solo a lo referido en la anterior Ley 4/1993, 24 de junio, de Cooperativas de Euskadi, sino también a lo recogido en normativas homónimas en otras Comunidades Autónomas, las cooperativas de viviendas solo podrán realizar una única promoción de viviendas y locales en el territorio a que alcance el ámbito de las mismas establecido estatutariamente.⁷ Dentro del edificio promovido deberán residir habitualmente la mayoría de las personas socias, salvo que la cooperativa estuviese orientada al servicio exclusivo o preferente de personas de la tercera edad o a la promoción de una segunda residencia.

Observemos cómo el texto legal es genérico a la hora de definir el modo de tenencia que debe proporcionar la cooperativa de viviendas. En consonancia, el artículo 117 de la Ley 11/2019 indica que “la propiedad o el uso y disfrute, habitual o por temporadas, de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante cualquier título

⁶ Esta limitación lo será con independencia de posibles actuaciones de realojo.

⁷ MERINO HERNÁNDEZ critica esta limitación en el entendimiento de que en ocasiones puede resultar para la cooperativa participar en la promoción de viviendas en varias fases en el entendimiento de que pueden, así, minimizarse costes. MERINO HERNÁNDEZ, S. (2020), “Cooperativas de Viviendas”, en MERINO HERNÁNDEZ S. (Dir.) Glosa a la Ley de Cooperativas de Euskadi, Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, Vitoria-Gasteiz, p. 434.



admitido en derecho.” Cuando el objeto de la cooperativa sea exclusivamente la promoción inmobiliaria, “adjudicada la propiedad de viviendas y locales promovidos, la cooperativa deberá disolverse, pero siempre y cuando haya transcurrido el plazo de garantía y el legal previsto para responder de los vicios ocultos como entidad promotora”⁸. Por su parte, “cuando la cooperativa promueva o adquiera un conjunto de viviendas y locales, todo ello como inmueble único, para su cesión a las personas socias, el conjunto inmobiliario será propiedad de la cooperativa en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada (si así se prevé en los estatutos)”.

Este último inciso, contenido en el tercer apartado del artículo 118, introduce una novedad que está en sintonía respecto a lo que la Ley 3/2015 señalaba en su disposición adicional tercera en relación con las cooperativas de cesión de uso de viviendas.⁹ Ciertamente, se trata de la primera vez que se incorpora la regulación de este tipo de cooperativas al derecho positivo en el Estado español aún cuando se trata de una figura ampliamente utilizada en otras jurisdicciones como Dinamarca, Alemania, Austria o Uruguay.¹⁰ Ello nos permite hablar de dos tipos de cooperativas cuyos regímenes, se entrelazan tal vez de forma poco sistemática: las “tradicionales” cooperativas de promoción de vivienda y las “nuevas” cooperativas de vivienda de cesión de uso, que permiten un gran abanico de posibilidades en cuanto a la generación de espacios comunes en los que mutualizar servicios de distinta índole para los cooperativistas.

En el caso concreto de las cooperativas de cesión de uso las personas socias cooperadoras ostentan un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la cooperativa conforme a sus estatutos y normas de organización interna que regulan sus derechos y obligaciones. En este tipo de cooperativas de cesión de uso, para adquirir la condición de persona socia habrá de suscribirse una aportación al capital, que tendrá como importe máximo el que le corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble. Del mismo modo, junto con esa aportación de partida, deberán abonar las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial. En este orden de asuntos, en el supuesto de que la persona socia quiera darse de baja como partícipe en la entidad, su derecho de uso se pondrá a disposición del consejo rector, que lo adjudicará a una nueva persona socia. En este sentido, además de *inter vivos*, el derecho de uso es transmisible

⁸ A contar desde la fecha de su adjudicación, salvo que los estatutos o convenios de colaboración suscritos con entidades públicas establezcan un plazo superior

⁹ Para un análisis en profundidad sobre esta figura en la CAE vid. OTXOA-ERRARTE GOIKOETXEA, R. (2018), “La cooperativa de vivienda de cesión de uso. Reforma legislativa y políticas públicas en Euskadi”, *CIRIEC-España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, Nº 32.

¹⁰ Para más información sobre estas experiencias comparadas vid. MITXELENA ETXEBERRIA, A., SUBERBIOLA GARBIZU, I. (2019) “Co-housing. Solidarity networks for care, from an architectural, a legal and a tax basis”, TEJERINA MONTAÑA, B. MIRANDA DE ALMEIDA DE BARROS, C., PERUGORRÍA I. (Dirs.) *Sharing Society: the impact of collaborative collective actions in the transformation of contemporary societies*, Sharing Society, pp 297-306.



mortis causa a quienes sean causahabientes de la persona socia fallecida, previa su admisión como personas socias, de conformidad con los requisitos generales, si así lo solicitaren en el plazo de tres meses. De lo contrario, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente.

En lo que atañe a su constitución, las cooperativas de viviendas deben constituirse por, al menos, el cincuenta por ciento del total de las personas socias, salvo que se trate de cooperativas de viviendas que vayan a realizar una promoción concertada impulsada por la Comunidad Autónoma del País Vasco o convenida con una o varias administraciones o entidades con participación pública o pretendan adquirir terrenos de dichas administraciones o entidades con participación pública, bien por enajenación directa, bien por concurso.

En las cooperativas en que se adjudica la propiedad, ninguna persona física podrá ser titular de más de dos viviendas en régimen cooperativo, salvo los derechos reconocidos a las familias numerosas.

En todo caso, sea una cooperativa de cesión de uso o una cooperativa de promoción inmobiliaria, cuando una persona socia se quiera dar de baja en la entidad, si así lo prevén los estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por esta para financiar el pago de las viviendas y locales una deducción de hasta un máximo del cincuenta por ciento, y deberán reembolsársele en el momento en que sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra persona socia o por tercera persona no socia. En este orden de asuntos, la persona socia que cause baja de la cooperativa antes de la formalización de la adjudicación de su vivienda o local deberá seguir haciendo frente a los compromisos asumidos para su edificación, con el límite máximo que resulte del precio final para su adjudicación, al menos hasta que sea sustituida en sus derechos y obligaciones por persona socia o por tercera persona no socia en la vivienda o local que tuviese adjudicado.¹¹

En lo que atañe al régimen de responsabilidades, la responsabilidad de las personas socias de las cooperativas de viviendas es de carácter mancomunado simple, con un límite máximo que se corresponde con el importe de sus aportaciones obligatorias y voluntarias al capital social, así como las cantidades entregadas a cuenta para hacer frente a la edificación y las que tuviese que realizar para cubrir el precio de adjudicación de su vivienda o local, salvo que tuviese un precio máximo fijado por la Administración, en cuyo caso ese será su límite de responsabilidad a todos los efectos ante la cooperativa, sus personas socias y terceras personas no socias.

Finalmente, conviene recordar que, según comentábamos, la figura de la cooperativa de vivienda ha sido un instrumento ampliamente utilizado en el ámbito de la promoción de la vivienda pública. Cuando esto ocurre, la Ley 11/2019 dispone que la normativa reguladora de viviendas de protección pública será de aplicación prioritaria respecto de la regulación

¹¹ Pero mantendrá sus obligaciones cuando quien se incorpore sea una nueva persona socia o una tercera persona no socia a la que se le asignase otra vivienda o local diferente al suyo.



cooperativa, la cual, a su vez, establece diversas especificidades respecto de la promoción privada de viviendas, acomodadas a su naturaleza y aspectos procedimentales.

Analizadas las principales novedades introducidas en la Ley de Cooperativas de Euskadi respecto al régimen jurídico de las cooperativas de viviendas, conviene, ahora, analizar su régimen fiscal para ver en qué medida se impulsa de esta figura como alternativa para el acceso a la vivienda desde un ámbito que también compete a las Administraciones, el tributario.

3. El tratamiento tributario de las cooperativas de viviendas y sus socios en los Territorios Históricos

3.1. Contextualización

El régimen sustantivo de las cooperativas de viviendas debe completarse con una regulación tributaria que coadyuve a la consecución de los objetivos programáticos marcados en nuestra constitución, en concreto, con el señalado en su artículo 47, el “derecho a una vivienda digna y adecuada”.

Los Territorios Históricos de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa disfrutaban del poder financiero suficiente como para articular un régimen tributario que impulse la utilización de una figura, la de las cooperativas de vivienda, cuya importancia se ha puesto de manifiesto como instrumento de acceso a este bien esencial para los ciudadanos. La regulación que de forma específica atañe a la tributación de las cooperativas es anterior a la modificación operada por la Ley 11/2019, sin embargo, su promulgación ha operado determinadas reformas que, a continuación pasamos a comentar. Comenzamos, para ello con el análisis del régimen tributario predicable a la propia cooperativa, para, sin solución de continuidad examinar las derivadas que la participación en este tipo de cooperativas pueda tener en las personas socias de la entidad.

3.2. Régimen fiscal de las cooperativas

Conviene indicar que en los tres Territorios Históricos, las normas forales que regulan el régimen fiscal de las cooperativas son anteriores a la Ley 11/2019, aunque han incluido las modificaciones necesarias para la adaptación a su articulado. De esta suerte, nos encontramos en el Territorio Histórico de Álava con la Norma Foral 16/1997, de 9 de junio, en Bizkaia con la Norma Foral 6/2018, de 12 de diciembre, y, en Gipuzkoa con la Norma Foral 2/1997, de 22 de mayo. Su modelo es sutilmente distinto al contenido en el Territorio común, pero homónimo entre Territorio Foral.¹² Todas ellas distinguen entre cooperativas fiscalmente no protegidas, aquellas que no se acomodan a los designios de la Ley de Cooperativas, y las que, por el contrario, acomodándose a los principios ínsitos en dicha ley, se consideran fiscalmente protegidas. Estas últimas, pueden ser, a su vez, simplemente cooperativas

¹² ALONSO ARCE, I. (2018), “Dos modelos de tributación de las sociedades cooperativas en el Impuesto sobre Sociedades: normativa foral versus normativa común”, *Forum fiscal: la revista tributaria de Álava, Bizkaia, y Gipuzkoa*, Nº 238.



protegidas o especialmente protegidas, lo cual les permitirá tener una mayor intensidad en los beneficios fiscales que les son aplicables.

En este orden de asuntos, la primera cuestión de importancia singular que hay que destacar, por las evidentes consecuencias fiscales que tal calificación merece en cuanto a los beneficios fiscales que les son aplicables, es que las tres normas forales recién referidas consideran a las cooperativas de viviendas como cooperativas especialmente protegidas de primer grado, lo cual no hace sino refrendar una circunstancia evidente, cual es que tienen como objeto solventar una de las necesidades básicas de los ciudadanos, el acceso y el mantenimiento de la vivienda en condiciones dignas.¹³

En consonancia con la definición dada a las cooperativas de viviendas en la Ley 11/2019, se consideran cooperativas de viviendas aquellas que procuran este bien a sus socios cooperativistas. A los efectos fiscales que luego comentaremos, se consideran especialmente protegidas las cooperativas de viviendas que cumplan los siguientes requisitos:

- Que tengan por objeto procurar a sus socios viviendas de carácter económico, aquéllas cuya superficie sea igual o inferior a 120 metros cuadrados construidos o a 96 metros cuadrados útiles, y cuyo precio de adjudicación no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el coeficiente 1,8 por los precios máximos establecidos para las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.¹⁴ Interesa resaltar que, ello no obstante, no pierden la condición de protegidas cuando construyan, asimismo, locales de negocio, servicios complementarios y obras de urbanización dentro de los límites autorizados por la legislación de “viviendas de protección pública”, incluso aunque no tengan esta condición las construidas por las cooperativas.
- Que las viviendas que constituyen su objeto tengan la finalidad de servir de vivienda habitual de las socias y los socios de las mismas en los términos definidos en las respectivas normas forales reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, los cuales deberán manifestar dicha circunstancia en el documento en que se plasme su adquisición. Sin embargo, en consonancia con la normativa sustantiva, podrán enajenar las viviendas promovidas a terceras personas no socias cuando ello sea necesario para la financiación de la promoción cooperativa, en las condiciones previstas en el apartado 2 del artículo 117 de la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi.
- Que la disolución de la cooperativa no tenga lugar durante los cinco años siguientes a la fecha de la adjudicación o transmisión de las viviendas construidas, salvo que el plazo de garantía y el legal previsto para responder de los vicios ocultos como entidad

¹³ SOTO MOYA, M.M. (2019), “Especialidades del régimen fiscal de las cooperativas de viviendas en el País Vasco”, *Forum Fiscal: la revista tributaria de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa*, Nº 250.

¹⁴ A estos efectos, se entenderá por precio de adjudicación, el coste de construcción de la vivienda incrementado en el coste del terreno que le resulte imputable.



promotora, a contar desde la fecha de dicha adjudicación o transmisión, o los estatutos o convenios de colaboración suscritos con entidades publicas

- Que los Estatutos de la cooperativa dispongan, de forma expresa, que el socio adjudicatario de una vivienda asuma la obligación de cumplir los requisitos que la legislación fiscal establezca para calificarla de vivienda habitual, señalándose expresamente que el incumplimiento por parte del socio de dicha obligación determinará la obligación de abonar a la Cooperativa una indemnización no inferior al 10 por 100 del valor de la vivienda.

Como podemos observar, alguno de los requisitos apuntados va más allá de los establecidos en la Ley de Cooperativas. En efecto, podría darse la circunstancia de que al albur de lo dispuesto en la Ley 11/2019 se constituyera una cooperativa de viviendas que promoviera la construcción de viviendas de mayor dimensión, o con precios que superaran los establecidos como parámetro en la normativa fiscal. Si esto ocurriera, la cooperativa no perdería su carácter de cooperativa fiscalmente protegida en tanto cumpliera los principios... de dicha ley, se trataría, simplemente, de una cooperativa que no tendría la consideración de cooperativa especialmente protegida de primer grado. En cualquier caso, cualquiera que sean sus circunstancias, las normas forales reguladoras del régimen tributario de las cooperativas refieren distintos supuestos en los que puede darse la pérdida de su condición de cooperativas fiscalmente protegidas. Nos referimos, en concreto, a las siguientes situaciones:

- No efectuar las dotaciones al Fondo de Reserva Obligatorio y a la contribución obligatoria para la educación y promoción cooperativa y otros fines de interés público, en los supuestos, condiciones y por la cuantía exigida en la legislación cooperativa que le sea de aplicación.
- Repartir entre los socios los Fondos de Reserva que tengan carácter de irrepartibles durante la vida de la Sociedad y el activo sobrante en el momento de su liquidación.
- Aplicar cantidades de la contribución establecida en el artículo 72 de la Ley 11/2019 a finalidades distintas de las previstas en dicho artículo.
- Incumplir las normas reguladoras del destino del resultado de la regularización del balance de la cooperativa o de la actualización de las aportaciones de los socios al capital social.
- Retribuir las aportaciones de los socios al capital social con intereses superiores a los máximos autorizados en las normas legales o superar tales límites en el abono de intereses por demora en el supuesto de reembolso de dichas aportaciones o por los retornos cooperativos devengados y no repartidos por incorporarse a un Fondo Especial constituido por acuerdo de la Asamblea General.
- Cuando los retornos sociales fueran acreditados a los socios en proporción distinta a las establecidas en la Ley, los Estatutos o los acuerdos de la Asamblea General.



- No imputar las pérdidas del ejercicio económico o imputarlas vulnerando las normas establecidas en la Ley, los Estatutos o los acuerdos de la Asamblea General.
- Cuando las aportaciones al capital social de los socios excedan los límites legales autorizados.
- Participar la cooperativa, directa o indirectamente, en cuantía superior al 25 por ciento, en el capital social de entidades no cooperativas.¹⁵
- La realización de operaciones cooperativizadas con terceros no socios, fuera de los casos permitidos en las Leyes.
- Superar el número de jornadas legales realizadas por trabajadores con contrato de trabajo por cuenta ajena.
- La existencia de un número de socios inferior al previsto en las normas legales, sin que se restablezca en el plazo de doce meses.
- La reducción de capital social a una cantidad inferior a la cifra mínima establecida estatutariamente, sin que se restablezca en el plazo de doce meses.
- La paralización de la actividad cooperativizada o la inactividad de los órganos sociales durante dos años, sin causa justificada.
- La conclusión de la empresa que constituye su objeto o la imposibilidad manifiesta de desarrollar la actividad cooperativizada.
- La falta de auditoría externa en los casos señalados en las normas legales.

Según comentábamos, la calificación de cooperativas protegidas o especialmente protegidas de primer grado es de especial relevancia pues va ligada a la aplicación de determinados beneficios fiscales. Para estas últimas se contemplan una serie de beneficios específicos como son, por un lado, la exención para las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y, por otro, una deducción del 50 por ciento de la cuota líquida del Impuesto sobre Sociedades. Dentro de este último impuesto, la base imponible general de las sociedades cooperativas protegidas y especialmente protegidas será sometida al tipo de gravamen del 20 por 100, pudiendo reducirse hasta el 18 por 100 en el caso de que se trate de cooperativas de reducida dimensión. Igualmente, en cuanto a la cuota efectiva y tributación mínima de las cooperativas protegidas y especialmente protegidas en este último impuesto se establece que su cuota efectiva general pueda ser inferior al 9 por 100 del importe de su base imponible general, o al 8 por 100 si se trata de cooperativas de reducida dimensión que cumplan con los requisitos previstos en la norma foral reguladora del Impuesto sobre Sociedades de cada Territorio Histórico para ser consideradas microempresas o pequeñas empresas. Estos porcentajes

¹⁵ Este porcentaje, en determinadas circunstancias puede, también, modificarse.



serán del 7 por 100 y del 6 por 100 respectivamente si la cooperativa mantiene o incrementa su promedio de plantilla laboral con carácter indefinido respecto al del ejercicio anterior.

Más allá de los beneficios fiscales referidos al Impuesto sobre Sociedades, las Normas Forales 16/1997, 6/2018 y 2/1997 también introducen modificaciones en las respectivas normas reguladoras de las Haciendas Locales para que los municipios puedan recoger en sus ordenanzas fiscales una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota y, en su caso, de los recargos en el Impuesto sobre Actividades Económicas y en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente a los bienes de naturaleza rústica de las cooperativas agrarias y alimentarias y de explotación comunitaria a las cooperativas protegidas, constituidas de acuerdo con lo dispuesto en las Leyes cooperativas.

3.3. Novedades introducidas en las Normas Forales reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en relación con los nuevos modelos de cooperativa de vivienda

La institucionalización, mediante Ley 3/2015 de lo que hemos venido a llamar cooperativas de cesión de uso en el cuerpo normativo de la Ley de Vivienda del País Vasco, exige dar una respuesta que coadyuve a su impulso, también desde un punto de vista tributario. En las siguientes líneas analizaremos las distintas derivadas que puede tener esta figura en los socios cooperativistas que disfrutan del uso de las viviendas desde tres perspectivas, la de los rendimientos de capital que puedan generárseles, la de las ganancias o pérdidas patrimoniales suscitadas por la transmisión de los derechos reales que sean de su titularidad y, finalmente, la de las deducciones en cuota aplicables por arrendamiento de vivienda habitual en relación con los cánones o rentas sociales abonados por las viviendas en régimen de cesión de uso.

Los primeros, los rendimientos de capital, pueden generárseles, por ejemplo, cuando los cuando los cohabitantes cedan (se entiende que temporalmente) sus derechos reales sobre los bienes inmuebles o bien los arrienden a terceros. En este caso percibirían un rendimiento de capital inmobiliario que, en función del tipo de inmueble tributaría en la base imponible general (tratándose de locales) o en la base imponible del ahorro (tratándose de viviendas). Igualmente, por los repartos de ingresos obtenidos por la comunidad de propietarios, en el supuesto de que se alquila o cede por la comunidad alguna zona común destinada a dar servicios a los cohabitantes percibirían un rendimiento de capital mobiliario (en caso de que se gestionen por una sociedad gestora no transparente, pues, si se trata de una Comunidad de Bienes los importes percibidos se considerarían rendimientos de capital inmobiliario).

Por su parte, en el caso de que perciban retornos cooperativos, podrían aplicarse una deducción del 10 por 100 (en el caso de que la cooperativa tenga la consideración de cooperativa protegida en los términos antedichos) o del 5 por 100 (si se trata, como suele ser lo más usual, de cooperativas especialmente protegidas).

En lo que atañe a las ganancias o pérdidas patrimoniales que se puedan generar por la venta de derechos reales sobre la vivienda por parte de los cohabitantes, o bien cuando la



comunidad de bienes que gestione el *cohousing* transmita derechos reales sobre elementos comunes y los atribuya a sus miembros, se siguen las normas habituales para el cálculo de ganancias y pérdidas patrimoniales y no hay ningún beneficio específico que atienda a las características especiales de este tipo de viviendas cooperativas en las que el uso de espacios comunes es una seña de identidad.

Finalmente conviene indicar que, de forma acertada, y con efectos desde el 1 de enero de 2021, por las modificaciones realizadas en sede de las respectivas Normas Forales reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que, a los efectos de la deducción por alquiler de vivienda habitual, asimilan a las cantidades satisfechas por el arrendamiento de la misma los cánones o rentas sociales abonados por las viviendas en régimen de cesión de uso que sean vivienda habitual, por los socios de cooperativas de vivienda u otras formas asociativas, o por los asociados de asociaciones sin ánimo de lucro, en determinados supuestos. En efecto, se asimilan a las cantidades satisfechas por el alquiler de vivienda habitual, los cánones o rentas sociales abonados por las viviendas en régimen de cesión de uso mencionadas en la Ley 3/2015, que tengan la consideración de vivienda habitual, por los socios de cooperativas de vivienda u otras formas asociativas, o por los asociados de asociaciones sin ánimo de lucro, siempre y cuando no se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos, o servicios de asistencia social o sanitarios. Este último inciso, sin embargo, no coadyuva, por ejemplo a aquellas figuras de viviendas en cesión de uso que, como el *cohousing senior* introducen o pueden introducir alguno de estos de servicios con la intención de facilitar el desenvolvimiento vital de sus cohabitantes.

Del mismo modo, las normas forales reguladoras del IRPF excluyen de la consideración de cantidades análogas a las satisfechas por el alquiler de vivienda habitual, los cánones o rentas sociales abonados por las viviendas en régimen de cesión de uso, que tengan la consideración de vivienda habitual, cuando incorporen un derecho de opción de compra o cláusula de transferencia de la propiedad, así como aquellos otros abonados por los socios de cooperativas de vivienda u otras formas asociativas, o por los asociados de asociaciones sin ánimo de lucro, en los que no se cumplan todas las condiciones previstas en la Disposición adicional tercera de la Ley 3/2015 en los términos antes referidos.

Fuera ya del IRPF, no se contempla ninguna otra prerrogativa para los participantes en este tipo de cooperativas de vivienda de cesión de uso.

4. Conclusiones

El País Vasco se ha caracterizado por ser un territorio señero, no solo en el tratamiento sustantivo de las cooperativas sino, también, por el desarrollo tributario que se les ha conferido



gracias a la gran capacidad normativa otorgada por las prerrogativas contenidas en el Concierto Económico.

Igualmente las políticas de vivienda desarrolladas en esta Comunidad Autónoma son pioneras en el impulso de la vivienda de promoción pública, la colaboración público-privada en el fomento de la misma, y en la introducción de nuevas figuras, como la de la cooperativa de vivienda de cesión de uso.

La legislación tributaria en materia de cooperativas de vivienda se acompasa a las necesidades de esta figura, pero quedan, aún, algunas cuestiones pendientes. Nos referimos, en concreto a la posibilidad de que se asimilen a las cantidades satisfechas por el alquiler de vivienda habitual, los cánones o rentas sociales abonados por las viviendas en régimen de cesión de uso mencionadas en la Ley 3/2015, que tengan la consideración de vivienda habitual, por los socios de cooperativas de vivienda u otras formas asociativas, o por los asociados de asociaciones sin ánimo de lucro, siempre y cuando incluso cuando se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera. Igualmente, y siguiendo con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, debieran tenerse en cuenta las características específicas de este tipo de cooperativas en lo que atañe al cálculo de la eventual ganancia o pérdida patrimonial generada por la transmisión de derechos reales sobre la vivienda por parte de los cohabitantes o cuando la comunidad de bienes que gestione el *cohousing* transmita derechos reales sobre elementos comunes y los atribuya a sus miembros. Fuera ya de este impuesto, cabría preguntarse sobre la posibilidad de que, en caso de transmisión *mortis causa*, se recogiera algún beneficio fiscal para los adquirentes de la vivienda cohabitantes con el/la causante, con independencia de su grado de parentesco (incluso si es inexistente). En definitiva, se han hecho muchas cosas, pero quedan aún algunas por hacer.

5. Bibliografía

ALONSO ARCE, I. (2018), “Dos modelos de tributación de las sociedades cooperativas en el Impuesto sobre Sociedades: normativa foral versus normativa común”, *Forum fiscal: la revista tributaria de Álava, Bizkaia, y Gipuzkoa*, Nº 238.

ETXEZARRETA ETXARRI, A. y MERINO HERNÁNDEZ S. (2014), “las cooperativas de viviendas como alternativa al problema de vivienda en el actual contexto de crisis”, *REVESCO*, Nº 113, pp. 92-119.

MERINO HERNÁNDEZ, S. (2020), “Cooperativas de Viviendas”, en MERINO HERNÁNDEZ S. (Dir.) *Glosa a la Ley de Cooperativas de Euskadi*, Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi, Vitoria-Gasteiz, pp. 431-456.

MITXELENA ETXEBERRIA, A., SUBERBIOLA GARBIZU, I. (2019) “Co-housing. Solidarity networks for care, from an architectural, a legal and a tax basis”, TEJERINA MONTAÑA, B. MIRANDA DE ALMEIDA DE BARROS, C., PERUGORRÍA I. (Dir.) *Sharing Society: the*



impact of collaborative collective actions in the transformation of contemporary societies, Sharing Society, pp 297-306.

OTXOA-ERRARTE GOIKOETXEA, R. (2018), “La cooperativa de vivienda de cesión de uso. Reforma legislativa y políticas públicas en Euskadi”, *CIRIEC-España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, Nº 32.

SOTO MOYA, M.M. (2019), “Especialidades del régimen fiscal de las cooperativas de viviendas en el País Vasco”, *Forum Fiscal: la revista tributaria de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa*, Nº 250.