

Nàdia Jardí Sáenz de Pablo

***EL COHOUSING SENIOR DESDE UNA PERSPECTIVA
TRIBUTARIA***

TRABAJO FINAL DE GRADO

dirigido por la Dra. Milenka Villca Pozo

Doble Grado de Derecho y Relaciones Laborales y Ocupación



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona

2021

Resum/ Resumen/Abstract

Resum: El present Treball Fi de Grau, en modalitat de projecte de recerca, s'estudia el cohousing sènior des de la perspectiva tributaria, analitzant les seves diverses connotacions tributàries i els seus aspectes jurídics més rellevants a tenir en compte sobre aquest model relativament nou al nostre país. El punt de partida el trobem en la necessitat de benestar social i evolució en la manera de viure, raó per la qual el cohousing sènior resulta d'interès per a les persones que puguin decidir viure en una comunitat d'aquest tipus pels beneficis particulars que s'observen en el cohousing, model particular en el que no existeix una legislació específica.

Paraules clau: Cohousing sènior, règim tributari, fiscalitat, habitatge col·laboratiu, envelliment actiu.

Resumen: En el presente Trabajo Final de Grado, en modalidad de proyecto de investigación, se estudia el cohousing senior desde el punto de vista tributario, abordando sus diversas connotaciones tributarias y sus aspectos jurídicos más relevantes a tener en cuenta sobre este modelo relativamente nuevo en nuestro país. Partimos de una necesidad de bienestar social y evolución en la forma de vivir, razón por el cual cohousing senior resulta de interés para las personas que puedan decidir vivir en una comunidad de este tipo por los beneficios particulares que se observan en el cohousing, modelo particular que por cierto no cuenta con una legislación específica.

Palabras clave: Cohousing senior, régimen tributario, fiscalidad, vivienda colaborativa, envejecimiento activo.

Abstract: In this Final Degree Project, in the form of a research project, senior cohousing is studied from the tax point of view, addressing its various tax connotations and its most relevant legal aspects to be taken into account on this relatively new model in our country. We start from a need for social welfare and evolution in the way of living, which is why senior cohousing is of interest to people who may decide to live in a community of this type for the particular benefits that are observed in cohousing, a particular model that certainly doesn't have a specific legislation.

Keywords: Cohousing senior, tax system, taxation, collaborative housing, active ageing.

ÍNDICE

Resum/ Resumen/Abstract	2
1. INTRODUCCIÓN	5
2. ELEMENTOS CONFIGURADORES DEL COHOUSING	6
2.1. Conceptualización	6
2.1.1. Cohousing senior	6
2.1.2. Residencia	7
2.1.3. Forma de constitución	8
2.2. Características principales	9
2.3. Modelos existentes de cohousing senior en España	10
3. COMPARATIVA ENTRE COHOUSING Y RESIDENCIAS SOBRE SUS ASPECTOS MÁS RELEVANTES	11
3.1. ¿Qué ventajas fundamentan el cohousing?	11
3.2. ¿Qué inconvenientes pueden surgir?	12
4. LA PROPIEDAD EN EL COHOUSING SENIOR	13
5. RÉGIMEN TRIBUTARIO DEL COHOUSING SENIOR	14
5.2 Fiscalidad directa	16
5.2.1 Impuesto sobre Sociedades	16
5.2.2 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	20
5.2.3 Impuesto Sucesiones y Donaciones	23
5.2.4. Impuesto sobre el Patrimonio	25
5.1 Fiscalidad indirecta	27
5.1.1. Impuesto sobre el Valor Añadido	27
6. CUESTIONARIO SOBRE EL CONOCIMIENTO DEL COHOUSING Y SU ACEPTACIÓN	34
7. CONCLUSIÓN Y REFLEXIÓN PERSONAL	37

ANEXO 1. CUESTIONARIO	46
ANEXO 2. GRÁFICOS CIRCULARES	47
ANEXO 3. TABLA COMPARATIVA VIVIENDA VS. CONSUMO	49

1. INTRODUCCIÓN

A modo de reflexión sobre el futuro y crítica personal en base a las residencias, e incluso me atrevería a decir por la gran mayoría de la población, inicio este trabajo para poder abordar las alternativas a este modelo tradicional impuesto por la sociedad y reacio, por parte de sus residentes de avanzada edad.

Resultan desconcertantes las ideas contradictorias existentes en la sociedad y es que no contemplamos la opción de pasar la última etapa de nuestra vida en una residencia, sin embargo, no descartamos llevar a nuestros familiares.

Llega un modelo ya existente desde hace años, pero actual en España, como es el cohousing senior. Los antecedentes de los primeros cohousing se remontan en los años 60 en Dinamarca, como respuesta a un descontento por la forma de vivir y sus necesidades. Simultáneamente surgía en Holanda y Suecia a principios de los años 70, extendiéndose en Alemania, Austria, Reino Unido y, más adelante en los años 80 se propagaba hacia Estados Unidos y Canadá, hasta la actualidad dónde se puede observar proyectos en España, entre otros¹.

En este trabajo se analiza el cohousing para el colectivo de edad avanzada abordando desde la modalidad de cesión de uso o bien modelo andel, en todos sus aspectos jurídicos, especialmente enfocado en los aspectos fiscales referente a los impuestos directos e indirectos, las exenciones y sus beneficios fiscales que se les ofrecen, destinado a los ciudadanos de tercera edad.

Así, el trabajo se estructura en cuatro bloques distribuidos de la siguiente manera: en el primer bloque se aborda el concepto del cohousing senior y sus antecedentes. El segundo bloque expone los elementos principales del cohousing como las ventajas e inconvenientes de formar parte de un proyecto como el que se está analizando. El tercer bloque está destinado al enfoque tributario, donde se analiza de forma minuciosa la imposición directa e indirecta de esta figura, entre ellas se incluyen

¹ Sáenz de Jubera Higuero Beatriz. (2018). Vivienda colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal. Revista Electrónica de Direito, 16, página. 180.

las exenciones fiscales. Y, finalmente, en el último bloque se expone las conclusiones y opinión, junto con el cuestionario realizado.

La metodología empleada para la realización del presente trabajo se ha basado en el análisis de la normativa estatal y autonómica relativa a la materia, junto al examen de consultas vinculadas de la Dirección General de Tributos, informes y todo tipo de materiales concernientes al cohousing senior disponible en sitios webs, revistas jurídicas, conferencias, entre otras.

Una de las razones que me motivaron a estudiar este tema fue el interés por conocer este modelo habitacional, ya que fue en la primera reunión del TFG que mi tutora puso en mi conocimiento el tema del cohousing senior. Se trata de una figura actual, aunque poco conocida y ello ha sido el punto de partida y, la razón para ir motivándome a profundizar sobre el tema. Por ello, opté por realizar un cuestionario que, finalmente, ha alcanzado un total de respuestas de 373 participantes. Este instrumento tenía la finalidad de proporcionar información acerca del conocimiento por parte de los encuestados sobre el concepto del cohousing senior, el alcance de este modelo de convivencia y la cabida que podría tener en el país.

2. ELEMENTOS CONFIGURADORES DEL COHOUSING

2.1. Conceptualización

2.1.1. Cohousing senior

Antes de adentrarnos en el cohousing senior, debemos conocer el significado del cohousing definición proporcionada por diccionario de Oxford el cual expone que es el desarrollo residencial en el que viviendas individuales comparten algunas instalaciones o comodidades comunes y los integrantes son responsables de la gestión comunitaria².

²Powered by Oxford Léxico. (2021). Co-housing. 16/02/2021, de Léxico Sitio web: <https://www.lexico.com/definicion/co-housing>

Fueron Charles Durrett junto a su esposa Kathryn McCamant los referentes y creadores del concepto “Cohousing” como viviendas colaborativas autogestionadas, ocasión donde Charles Durrett citó: “Quiero que los próximos 50 años sean más divertidos que los 50 primeros”, “Tanta privacidad como quieras, tanta comunidad como quieras”³.

En España, la pionera en introducir el cohousing senior fue Aurora Moreno, quien el 15 de marzo de 1991 constituyó el primer cohousing senior como una alternativa a las residencias. El cohousing senior se caracteriza por estar constituido por personas de tercera edad o personas adultas en edad próxima a la jubilación. Este elemento es el principal que lo diferencia de otros cohousing, dado que existen todo tipo de cohousing ya sea para familias como para el colectivo joven. También podemos encontrar diferencias en lo que respecta al tipo de propiedad, sus prioridades, su ubicación, el diseño y tamaño de la covivienda, entre otros, como lo veremos más adelante.

2.1.2. Residencia

Cuando se alude al término “residencia” nos viene a la cabeza en un lugar poco atractivo y aislado, donde residen personas mayores de forma habitual dado que se encuentran la mayoría de ellas en situación de dependencia y necesitan de terceras personas para su cuidado. Hablamos entonces del abandono del hogar, donde han estado viviendo toda su vida.

Se tiene una idea poco atractiva sobre este tipo de viviendas, ya sea por la mala reputación que actualmente hemos podido apreciar en redes de comunicación, como el hecho de que asistir a un centro residencial supone un notable cambio para las personas

³ Charles Durrett (2015). Conferencia Cohousing: autonomía y participación. 16/ 02/ 21, de Asociación Jubilares Sitio web: <https://blog.jubilares.es/tag/cohousing/page/2/>; Javier del Monte Diego. (2017). COHOUSING Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz. 15/02/2021, de ASOCIACIÓN JUBILARES Sitio web: <https://www.fundacionpilares.org/docs/publicaciones/fpilares-estudio04-delmonte-cohousing.pdf>

mayores y, justificándolo como casi inevitable su ingreso ante la falta de independencia y las repercusiones de la vejez.

La residencia, como veremos más adelante, a pesar de los parecidos que se le pueda atribuir con relación a los cohousing senior, se diferencian notoriamente de ellos porque presentan características que no acompañan a los cohousing. Siendo la pionera modalidad un atractivo para la mayoría como a continuación podremos observar.

2.1.3. Forma de constitución

La vía jurídica para constituir el cohousing está siendo la cooperativa de vivienda. En efecto, el artículo 1 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (en adelante LC) nos da la definición sobre el término cooperativa como aquella que se “basa en una sociedad formada por personas que se asocian entre ellas, en el régimen de baja voluntaria y libre adhesión, para realizar actividades empresariales, con el fin de satisfacer sus necesidades⁴.

Si bien, el cohousing senior puede ser creado mediante la cooperativa de viviendas al tenor del artículo 89 LC, también puede ser constituido a través de la cooperativa de consumidores y usuarios de acuerdo con el artículo 88 de la misma ley⁵.

No obstante, lo más idóneo sería la cooperativa mixta de ambas si nos lo posibilita la normativa autonómica, es decir, con finalidades específicas de las dos cooperativas analizadas⁶.

⁴ Agencia Estatal (2015). Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (artículo 1). 15/02/2021, de Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-15681>

⁵ El art. 89 define a las cooperativas de vivienda como aquellas que “asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan” y, por otra parte, el artículo 88 LC establece que las cooperativas de consumidores “tienen por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceros o producidos por sí mismas, para uso o consumo de los socios y de quienes con ellos conviven”.

⁶ Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios. (2018). Cohousing Senior y Cooperativismo De Consumo. 03/02/2021, de Hispacoop Sitio web: <https://www.hispacoop.com/home/images/BoletinQUINTANA/PDF/GUIA-INTRODUCCION-AL-COHOUSING-SENIOR-2019-4.pdf>

Aunque nos podemos hallar en el supuesto en el que no tuviera lugar dicha posibilidad me decantaría, a tenor de la definición proporcionada, por las cooperativas de consumidores y usuarios, dado que, a diferencia de la cooperativa de viviendas podrán prestar servicios complementarios a los propios de la vivienda⁷ y, las características de esta cooperativa de vivienda se puede apreciar que se trata de una clase específica de cooperativa de consumidores y usuarios⁸, de tal manera se abarca de forma mucho más completa. Por tanto, al hablar de que la vivienda constituye un bien de consumo, encuentro que deberemos escoger el que nos proporcione un objeto social más amplio que no exceda de la definición de cooperativa de vivienda y, dar mayor seguridad jurídica a los socios, se hace constar en Anexo 3 una tabla aclaratoria para el supuesto.

2.2. Características principales

Las características comunes del cohousing senior, según los autores McCamant y Durrett⁹, Sherry Cummings y Nancy P. Kropf¹⁰, son las siguientes:

- a) Se basa en la formación y organización de **espacios comunes** juntamente a las **zonas privadas** de cada integrante
- b) **Viviendas y economías sean individuales**. Es decir, no existe una economía compartida entre la comunidad.

⁷ Servicios como, por ejemplo, servicios en el ámbito de la sanidad, transporte, alimentación, entre otros.

⁸Al respecto cabe matizar que, en la Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V2387-12 de 12 de diciembre de 2012, relativo a la cooperativa de consumidores y usuarios de servicios residenciales seniors, se estableció que no podrá tener la consideración de cooperativa especialmente protegida dado que no cumpliría el artículo 12.1 de la Ley 20/ 1990, 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas. Por el contrario, si tuviera el objetivo de facilitar bienes entonces sí que tendría dicha consideración

⁹ Charles Durrett and Kathryn Mc. Camant. (2011). Capítulo 3. And Old Idea- A Contemporary Approach. En Creating Choosing. Building Sustainable Communities (páginas 22, 25). Canada: New Society Publishers.

¹⁰ Sherry Cummings, Nancy P. Kropf. (2020). Senior Cohousing [electronic resource]: A New Way Forward for Active Older Adults (Página 5) . Switzerland: Springer.

- c) Hablamos de un **sistema de autogestión**, por lo que, son los propios integrantes de la comunidad los responsables de la organización de las actividades.
- d) **No** se presume una **estructura jerárquica**, es decir, no procede la figura de un superior, de tal forma que, los socios se posicionan en la entidad de forma horizontal entre ellos.
- e) Se hace referencia al diseño intencional para el **desarrollo social** de la comunidad y promover estrechas conexiones entre los miembros. Lo que supondrá un envejecimiento activo sumergido en un clima de bienestar social.
- f) Las comunidades parten de la **idea de participación en el** proceso de creación del proyecto, de todos los convivientes del cohousing senior del proceso¹¹.

2.3. Modelos existentes de cohousing senior en España

Existen en toda España los siguientes modelos de Cohousing¹², en modelo de cesión de uso, clasificados según el tipo de cooperativa:

- **Cooperativa de consumidores y usuarios** encontramos; Fuente de la peña (2007), Servimayor (2010), Puerto de la luz (2010), Residencial Valle del Azahar (2015), San Hermenegildo (2018), Residencial Antequera (2018), Cooperativa Brisa del Cantábrico (2021) y, Exekonak Bat, Cooperativa Axuntase, en desarrollo.
- Modalidad de la **anterior más servicios residenciales**; Convivir (2015).
- **Cooperativa de viviendas**; La muralleta (2001), Profuturo (2011), Trabensol (2013).

¹¹ Javier del Monte Diego. (2017). COHOUSING Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz, pág. 18. 15/02/2021, de ASOCIACIÓN JUBILARES Sitio web: <https://www.fundacionpilares.org/docs/publicaciones/fpilares-estudio04-delmonte-cohousing.pdf>

¹² Nemesio Rasillo Oliver. (Madrid, 19 de noviembre de 2018). LA COOPERATIVA DE CONSUMO: FÓRMULA PARA EL DESARROLLO DE LOS COHOUSING SENIOR. 10/03/2021, de brisa del cantábrico Sitio web: <https://www.hispacoop.com/home/images/PDF/Nemesio-LA-COOPERATIVA-DE-CONSUMO-FRMULA-PARA-EL-DESARROLLO-DE-LOS-COHOUSING-SENIOR.pdf>

- **Cooperativa mixta** de Consumidores y usuarios y trabajo asociado; Pi i Sunyer (1992).
- **Cooperativa de Bienestar social**; Los milagros (2000); Aurora Moreno¹³, se constituyó como una cooperativa de consumidores y usuarios dado que era el tipo que más se ajustaba a su proyecto según establecía la Ley 2/ 1985, de 2 mayo, del Sociedades Cooperativas Andaluzas, sin embargo, más adelante gracias a la Ley 2/1999, de 31 de marzo, de Sociedades Cooperativas Andaluzas (derogada) en su artículo 128 se acogió al modelo de cooperativa de interés social; se establecía como el más adecuado a su proyecto. Actualmente, vigente la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas, donde establece en su artículo 94 la definición de cooperativas de interés social¹⁴.

3. COMPARATIVA ENTRE COHOUSING Y RESIDENCIAS SOBRE SUS ASPECTOS MÁS RELEVANTES

3.1. ¿Qué ventajas fundamentan el cohousing?

El cohousing senior permite la participación de sus miembros en la organización y gestión de las actividades de la comunidad. Se promueve e impulsa autonomía libre dentro de los márgenes de la norma común configurada de común acuerdo, por lo que queda al margen toda imposición de normas por cualquier superior. También se puede observar el incremento de contacto social con los miembros de la comunidad gracias a los espacios combinados y comunes de la construcción de zonas comunes, juntamente con la oportunidad de tener su espacio privado. Por otro lado, permite abaratar los

¹³ Aurora Moreno (Residencial Santa Clara). (2020). Congreso Virtual Cohousing Senior. 02/02/2021, de Hispacoop Cooperativas de Consumidores y Usuarios Sitio web: <https://www.youtube.com/watch?v=yOKRlnmpAXE>

¹⁴ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (2018). Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas (art. 94). 06/03/2021, de Jefatura del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-877&tn=1&p=20180702>

costes dado que, al colectivizar los servicios comunes, los gastos mensuales quedarán distribuidos entre los integrantes del cohousing.

3.2. ¿Qué inconvenientes pueden surgir?

Poco se conoce acerca de las desventajas de este tipo de cooperativas; al ser un proyecto poco abundante en la actualidad puede que deba desplazarse a otra zona, si eres una persona muy íntima es posible que el cohousing no sea la mejor opción¹⁵. Desde mi punto de vista, creo que el gran problema para optar a un tipo de vivienda como este sería el carácter económico dado que la entrada y los precios serían equiparables a comprar una casa en la actualidad. Sin embargo, se hace viable el éxito de este tipo de cooperativas, pues, en la actualidad la gran parte del colectivo senior posee una vivienda en propiedad lo que nace la posibilidad de solicitar un crédito puente¹⁶ y, cuando la persona venda su propiedad, cancelarlo.

Tabla 1. *Diferencias entre el cohousing y la residencia*

COHOUSING	RESIDENCIA
Sin ánimo de lucro	Con ánimo de lucro
Copropiedad del inmueble en todos sus espacios.	No existe copropiedad
Derecho de uso individual de la vivienda	No hay una vivienda privada para cada miembro
Cesión de uso que puede ser transmitir a terceros (los herederos u otros).	No hay transmisión.

Fuente: Elaboración propia

¹⁵ Javier Moronatti. (2018). El cohousing senior: ventajas y desventajas de esta alternativa de vivienda para mayores. 15/02/2021, de Business insider Sitio web: <https://www.businessinsider.es/cohousing-senior-ventajas-desventajas-alternativa-290375>

¹⁶ Aitziber Etxezarreta, Gala Cano, Santiago Merino. (2016). LAS COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO Y EL COHOUSING EN ESPAÑA. 16/02/2021, de XVI Congreso de Investigadores en Economía Social y Cooperativa Economía Social: crecimiento económico y bienestar, CIRIEC Sitio web: <http://ciriec.es/wp-content/uploads/2016/10/COMUN137-T7-ETXEZARRETA-MERINO-CANO-ok.pdf>

4. LA PROPIEDAD EN EL COHOUSING SENIOR

El concepto de la propiedad en el cohousing respecta, recalcar que la figura del propietario del bien inmueble se halla en la cooperativa, por lo que, esto conlleva que no haya propietarios privados. De modo que, los socios reciben en modalidad de cesión de uso las viviendas del cohousing senior. Entendiendo que, la diferencia entre la cesión de uso y el arrendamiento se sitúa que en la modalidad que precede el objeto del trabajo no tendrá derecho el socio ni a alquilar ni vender.

Para poder entrar a forma parte y ocupar una vivienda en una cooperativa en régimen de cesión de uso, lo primero es el pago de la inversión inicial y, posteriormente el reintegro de un alquiler mensual; menor del que habrías de pagar por una vivienda convencional, de manera que, nos hallaremos frente a un alquiler sin especulaciones y justo. Debemos tener en cuenta, que para que el proyecto pueda realizarse, se engloba tanto la inversión de los socios juntamente, con el préstamo que cede la Banca Ética dado que es un proyecto que debe invertirse un gran capital; siendo la cooperativa la responsable frente al préstamo con el banco.

Ahora bien, ¿y, en el caso de morir o abandonar la vivienda por un residente del cohousing senior qué sucede? La inversión inicial, que proporciona cada socio al entrar a vivir, tiene carácter retornable, es decir, que si decides abandonar el cohousing se te devolverá la inversión inicial que proporcionaste. En el caso de fallecimiento, se les ofrece a los herederos dos posibilidades, por un lado, la recuperación dicha inversión o, mantener la vivienda¹⁷.

¹⁷ López Vicedo, Prudencio. (2016). VIDA SOSTENIBLE COHOUSING. 06/02/2021, de Senior vida sostenible ONL Sitio web: <http://www.vidasostenible.info/apoyos-las-nuevas-soluciones-de-hogar/cesion-en-uso/>. La presente fuente proporciona aclaración del concepto de la cesión de uso, con relación a la banca ética y, sobre la inversión de capital inicial repartido entre los socios.

Ejemplo 1. El proyecto tiene una inversión total de 4.050.000€. Por cada socio que resida en la cooperativa una inversión (1 socio de 30 (integrantes) de 4.050.000€) = 135.000€, por lo que, de aquí supongamos que los socios tengan que pagar el 35% quedando una inversión de 47.250€.

Fuente. Elaboración propia a base del trabajo de López¹⁸.

5. RÉGIMEN TRIBUTARIO DEL COHOUSING SENIOR

La cuestión sobre la manera en que deberán tributar estos modelos de cohousing senior, tanto sobre las imposiciones indirectas como las directas, serán analizadas a continuación. Hacer mención que el concepto puede presentarse de distintas formas jurídicas en referencia a la vinculación con la vivienda; propiedad privada, arrendamientos, entre otras. No obstante, el presente proyecto se centra en el cohousing senior en régimen de cesión de uso.

El siguiente apartado examina los diferentes tipos de cooperativas en los que el cohousing senior se puede constituir. La Constitución Española (en adelante CE) indica en su artículo 129. 2, el que establece como base para las cooperativas, proporcionándoles un ventajoso régimen fiscal. Indica implicación por parte de los poderes públicos para promover y fomentar, dentro de los marcos legales, de las cooperativas. Sin embargo, quien asume la competencia son las Comunidades Autónomas (en adelante CCAA), tal como expresa el artículo 150.2 de CE¹⁹.

Las leyes de las CCAA conviven con la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas (en adelante LC), por lo que, debemos entender que existe una competencia compartida entre el Estado y las CCAA. En Cataluña, es el Estatuto de

¹⁸ *Ibíd.*

¹⁹ Constitución Española (artículo 129.2 y 150.2).

Autonomía de Cataluña del 2006 en su artículo 45 el que obliga a la promoción a la Generalitat y, de conformidad con el artículo 124 de la misma Ley, se le atribuye la competencia exclusiva en asuntos de cooperativas. Por lo que, una vez se le atribuya a la cooperativa el régimen fiscal beneficioso, se entenderá en ese momento, que se ha formalizado la acción de fomento y promoción y, por consiguiente, que se ha dado cumplimiento de sus obligaciones²⁰.

Como ya hemos mencionado, el cohousing senior se puede constituir como cooperativas de viviendas o cooperativas de consumidores y usuarios. Por esta razón, estudiaremos el régimen fiscal de las cooperativas según ambas modalidades.

La Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas (en adelante LRFC) expresa en su artículo 2 la forma de clasificación en función de la protección a las que se atiende las cooperativas. Cuando hablamos de cooperativa de vivienda se establecen como cooperativas protegidas de acuerdo con el artículo 6 de la misma ley, en la que indica que tendrán dicha consideración, siempre y cuando, no se halle afecta a alguna de las causas que indica el artículo 13 de la LRFC y, se cumpla con las disposiciones estatales o CCAA en su caso. Referente a la cooperativa de consumidores y usuarios se las engloba dentro de la clasificación de las cooperativas especialmente protegidas, según el artículo 7 de la LRFC, teniendo en cuenta los requisitos que nos establece la resolución no vinculante de DGT (1967-04) de 4 de noviembre de 2004. De manera que, tendrán acceso a dicha protección, siempre y cuando, cumplan las normas y, de la misma forma que para las cooperativas anteriores, no estén incurriendo en alguna causa de las que indica el artículo 13 de la LRFC.

Sin embargo, la extensión de la LRFC requiere recurrir supletoriamente a la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en los casos en los que no se halle respuesta en la ley anteriormente mencionada. De la misma manera, deberemos tener en cuenta, en el caso de constitución de una sociedad cooperativa que, para la constitución de las cooperativas en base a su clasificación deberemos atendernos a lo

²⁰ Jefatura del Estado. (2010). Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña (artículo 45 y 124). 06/02/2021, de Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-13087>

establecido por la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña, dado que, como bien se ha comentado anteriormente, hace necesaria la revisión y aplicación de su legislación con relación a la ubicación en la que se halle la cooperativa, siendo la presente ley la indicada para cooperativas que se hallen en Cataluña.

5.2 Fiscalidad directa

5.2.1 Impuesto sobre Sociedades

El presente impuesto, regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante LIS), grava la obtención de renta y beneficios por parte de las personas jurídicas. En nuestro caso, tiene alcance cuando en el marco del cohousing senior se obtengan rentas como consecuencia de la cesión de uso de la vivienda a los usuarios.

La cooperativa a través de la cual se ha puesto en marcha el cohousing será quien deberá tributar por el presente impuesto, dado que es la titular de los derechos que recaen sobre las diversas viviendas construidas para los socios cooperativistas. Al tener este impuesto un carácter especial, no haremos referencia directa al régimen general del impuesto que establece la LIS, ya que ésta prevé en su disposición final primera que las cooperativas tributan en base a las reglas específicas recogidas en la LRFC.

Las reglas especiales a las deberemos atender son realizar una división entre los resultados cooperativos y los resultados extracooperativos dado que le corresponde un régimen fiscal diferente en el momento de liquidar el impuesto, es decir, diferente porcentaje de aplicación. Con posterioridad, deberemos hacer una valoración de las operaciones realizadas entre los socios de la cooperativa y la cooperativa y, por último, la determinación de cada concepto en los asientos correspondientes, es decir,

establecer la actividad en el apartado que le corresponde por su clasificación (ej. gastos, ingresos, entre otros).

Por resultados cooperativos se entienden, los que derivan de la actividad de la cooperativa en sí y de sus integrantes que la forman. Se componen de los ingresos de la cooperativa regulados en el artículo 17 de la LRFC. Por resultados extracooperativos; procedentes de la actividad de la cooperativa, pero son terceras personas sin la condición de socio cooperativista o, actividades que no persiguen el fin social de la cooperativa tal como expone el artículo 21 de la LRFC. Por lo que, a la valoración de operaciones cooperativizadas tal como establece el artículo 15 de la LRFC son aquellas ejecutadas conjuntamente entre la cooperativa y los socios que la integran, para alcanzar el objeto social, computándose por el valor de mercado tal como queda establecido en el artículo como regla general. Sin embargo, atendiendo a nuestro estudio en el caso de las cooperativas analizadas en modalidad de cesión de uso; el artículo 15.3 LRFC indica que se computará por el precio por el que se hubieran realizado estas operaciones.

Una vez hemos podido apreciar que los dos tipos de cooperativas a las que se hace referencia en el presente trabajo se trata de excepciones y, que ambas tendrán la misma aplicación por lo que se refiere al valor computable para obtener la base imponible, debemos tener en cuenta que se diferencian según los beneficios fiscales²¹.

Distinguimos:

a) Cooperativa de Vivienda

Para determinar los tipos de gravámenes a imponer para este tipo de cooperativas protegidas, considerándolos como beneficios fiscales nos remitimos a la LRFC en su artículo 33.2. Estos beneficios fiscales en el Impuesto sobre Sociedades serán los

²¹ Véase: Manuel Lucas Durán (2017). Aspectos tributarios del cohousing o conviviendo. En Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa (página 152). España: CIRIEC. Sitio web: <http://ciriec-revistajuridica.es/wp-content/uploads/comen31-04.pdf>

siguientes: se aplicará el 20% a la base imponible para los resultados cooperativos y, para los resultados extracooperativos será de aplicación el 25 %²². Además, tal como establece el artículo 33.3 de la LRFC, este tipo de cooperativas se le da la posibilidad de aplicar respecto al activo fijo nuevo amortizable, la libertad de amortización, adquirido en un periodo de 3 años a contar desde la inscripción en el Registro de Cooperativas²³.

En relación con la problemática de la doble imposición de dividendos²⁴, se entiende de acuerdo con el artículo 32 de la LRFC que, en el caso de cooperativas protegidas se les brinda una deducción de la cuota del Impuesto sobre Sociedades de un 10% respecto a los retornos cooperativos ²⁵ que hayan percibido.

La Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V2637-20 de 12 de agosto de 2020, la consultante es una cooperativa de vivienda que se le aplica la tributación del impuesto sobre sociedades en la cual se le aplica el régimen especial de los incentivos fiscales para las entidades de reducida dimensión contemplados en el capítulo XI del título VII de la LIS. La presente entidad realiza actividades de alquiler de las viviendas, de un total de 20 viviendas de una duración de 3 años o más. Y, también desarrolla actividades de educación. La consulta tiene como objeto la siguiente cuestión; el cumplimiento y la compatibilidad entre los incentivos y, el régimen fiscal del capítulo III, la consideración que debe atribuirse a las actividades que desarrolla la cooperativa.

La LIS en el capítulo III hace referencia al régimen especial de las entidades destinadas al alquiler de viviendas estableciendo en el artículo 48.1 que su actividad principal debe ser el arrendamiento de éstas, pudiendo desarrollar actividades

²² Este porcentaje es el tipo general con la LIS en su artículo 29.

²³ Hablamos de activo fijo nuevo amortizable; aquellos destinados a ser perdurables para la actividad de la empresa por lo que no tendrían el objeto de venderse. De tal manera que, cuando hacemos referencia a estos activos hablamos de: maquinaria, inmovilizado, entre otros.

²⁴ Consiste en pagar el impuesto dos veces.

²⁵ Como señalan Dizy Menéndez, D. y Rojí Chandro, L.A. "Régimen fiscal de las Cooperativas en el Impuesto sobre Sociedades", p. 6, hablamos de retornos cooperativos aquellos que se originan en el momento en que, por ejemplo, una cooperativa que es socia del Cohousing Senior en nuestro caso concreto y, el Cohousing recibe por parte de la entidad socia unas rentas, serán considerados resultados cooperativos, por lo que, se les confiere la posibilidad de aplicar una deducción en la cuota por la doble imposición.

13/04/2021 Sitio web:
http://www.lartributos.com/pdf/Regimen_Fiscal_de_las_Cooperativas_en_el_Impuesto_sobre_Sociedades.pdf

complementarias e incluso, transmitir los inmuebles dentro de unos márgenes (período de 3 años). Y, en el apartado 4. párrafo segundo expresa que en el supuesto de entidades que le sean de aplicación los incentivos fiscales de reducida dimensión que establece el artículo 101 de la misma Ley, cabrá la posibilidad de escoger entre los mencionados incentivos o la aplicación del régimen fiscal regulado en el presente capítulo. Siendo, por lo tanto, incompatibles su aplicación a la vez de ambos.

En respuesta a las cuestiones planteadas concluye lo siguiente: no considera la actividad de educación como complementaria a la principal del arrendamiento de viviendas, quedándose fuera de la aplicación del régimen especial para las actividades destinadas al arrendamiento de vivienda²⁶ y, por lo tanto, tributando por el tipo general para la actividad de formación y por el tipo especial las referentes a la actividad de viviendas.

b) Cooperativa Consumidores y Usuarios

Para este tipo de cooperativas, según el artículo 34. 2 de la LRFC también nos proporciona una redacción sobre los beneficios fiscales acerca de este impuesto. Este tipo de cooperativa goza de los beneficios fiscales del artículo 33.2 LRFC para las cooperativas protegidas, asimismo de la bonificación del 50% de la cuota íntegra. Por lo que, a los retornos cooperativos que hayan percibido, para el caso de las cooperativas especialmente protegidas de conformidad con el artículo 32 de la LRFC tendrán una deducción de la cuota del Impuesto sobre Sociedades de un 5%.

En el caso de Cataluña, será la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas, establece en su artículo 12 que este tipo de cooperativas deberán tener un mínimo de 10 socios. Por lo que, a las cooperativas de viviendas, es el artículo 122 de la presente ley, nos proporciona una definición de lo que debemos entender por cooperativa de viviendas y, el artículo 115 para las cooperativas de consumidores y usuarios. La misma

²⁶ Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V2637-20 de 12 de agosto de 2020. 24/03/2021, de Iberley Sitio web: <https://www.iberley.es/resoluciones/resolucion-vinculante-dgt-v2637-20-12-08-2020-1530481>

ley en el preámbulo expresa la necesidad de impulsar el modelo de las cooperativas por vía del régimen económico. A las cooperativas se les compele de un fondo de reserva obligatoria (en adelante FRO) pero el problema surge del valor exagerado de éste y, como consecuencia la falta de constitución de una entidad en régimen de cooperativa. De conformidad con el preámbulo de la presente ley, se ha proporcionado para evitar el rechazo una disminución de los porcentajes establecidos para los excedentes²⁷ al 20%. El artículo 2 de la misma ley establece la definición para FRO, como el fondo dirigido tanto a la solvencia como a consolidar una cooperativa. Este fondo se caracteriza porque entre los socios no se les permite distribuírselo, no obstante, a la regla general, si se les ofrece la oportunidad de repartir con unas condiciones²⁸ en el caso de que, por ejemplo; el cohousing senior se disolviera o se transformara, previsto en el preámbulo de la misma ley²⁹.

5.2.2 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Como sabemos, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante IRPF) es un impuesto que deberán pagar las personas físicas que residen en España por las rentas adquiridas durante el período de un año natural. De tal manera que, el cohousing senior al constituirse como una cooperativa y, por lo tanto, entidad con personalidad jurídica no le sería aplicable el IRPF. No obstante, puede haber supuestos en los que el IRPF tendría alcance, como es por ejemplo del arrendamiento de una vivienda que forma parte de una comunidad de cohousing senior.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes del Impuesto sobre Sociedades, sobre la

²⁷Los excedentes que se estipula en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas como mínimo importe a aportar al FRO.

²⁸Estos límites son que en el momento de tener que liquidar o transformar la cooperativa, se les brinda la posibilidad de distribuirse una parte del FRO, siempre y cuando, los estatutos sociales lo prevean y, exclusivamente para esos fondos que sean originados a partir del 05/08/2015.

²⁹ Agencia Estatal Oficial del Estado. (2021). Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas (Artículo 2, 12,115 y 122). 12/04/2021, de Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-9140&tn=2&p=2021>

Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante LIRPF) en su artículo 21 establece que debemos entender por rendimientos de capital a todo aquel rendimiento que proceda de forma directa o indirectamente y, sea tanto en concepto dinerario como en especie, de derechos o bienes patrimoniales en la que la titularidad recaiga sobre el contribuyente y, no se encuentren unidos a actividades económicas.

En el caso de que el socio del cohousing senior subarriende la vivienda sobre la que ostenta el derecho de cesión de uso, de acuerdo con el artículo 25.4 c) LIRPF, los rendimientos que se originen por la dicha acción serán constituidos como rendimientos de capital mobiliario, dado que seguirá habiendo una contraprestación por parte de esa tercera persona hacia el socio y, por lo tanto, al ser una persona física sí que tributaría por el IRPF³⁰.

Esto procedería solo si hay un subarrendamiento de la vivienda, ya que hay que tener en cuenta que en el cohousing la titularidad de las viviendas la posee la cooperativa y, por lo tanto, si el socio vive en la vivienda privada que tiene asignada y no la subarrienda, no tributará por el IRPF dado que no recibe ninguna renta, él es quién hace uso de la vivienda, ni la cooperativa tampoco estará sujeta al IRPF dado que no es sujeto pasivo, pues el IRPF solo tiene alcance sobre la renta que perciben las personas físicas.

Al respecto cabe indicar que, de conformidad con la Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1641-17 de 22 de junio de 2017, la cesión de uso se determina como una renta en especie y, que tal como indica el artículo 25. 1. d) LIRPF³¹ expresa la definición será una utilidad que no se haya pronunciado en los anteriores apartados y, que resulte de una entidad, a consecuencia de su condición de socio en ésta derivados de la participación en los fondos propios de la cooperativa. Por lo que, si

³⁰ Jefatura del Estado. (2020). Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (Artículo 21, 22, 25.4 c)). 20/04/2021, de Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>

³¹ Entonces cuando el socio que arrienda decide que subarrendará la vivienda a un amigo, las rentas obtenidas tendrían la consideración de este rendimiento capital mobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 25. 1 d) del LIRPF; será una utilidad -como la cesión de uso- que no se ha indicado en los anteriores apartados y, que resulte de una entidad, en nuestro caso del cohousing senior.

esta cesión de uso no es una contraprestación por la prestación de servicios o una entrega llevados a cabo por los socios tendrá la consideración de rendimientos de capital mobiliario, de tal modo que, en relación con el objeto analizado y, como más adelante concluiremos no tendrá dicha consideración.

En relación con las ganancias de carácter patrimonial, tiene cabida cuando el cohousing asignara a los propios integrantes los rendimientos que obtengan del traslado de los derechos reales sobre espacios comunes³², siendo de aplicación la LIRPF serán considerados como rendimientos de capital inmobiliario³³.

Por lo que, a los rendimientos del capital inmobiliario de conformidad con el artículo 30. a) de la LRFC nos hace mención que sus socios integrantes de la cooperativa podrán computar como rendimiento de capital mobiliarios cuando adquieran retornos cooperativos³⁴ o repartos de ingresos por parte de la comunidad cohousing senior, siendo considerados éste como capital mobiliario, se le deberá aplicar la retención que establece la LIRPF.

Para analizar el rendimiento de capital hacemos referencia a la Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1641-17 de 22 de junio de 2017 nos indica que la sociedad es propietaria de un inmueble. El núcleo de la cuestión versa sobre el impuesto del IRPF en el caso de un socio único que por cuestiones personales ha dejado de utilizar el inmueble. Según el LIRPF en su artículo 75.2 a) establece que sin perjuicio de su clasificación (rendimientos trabajo, capital inmobiliario, entre otros), quedarán sujetos a dicha retención sobre el IRPF los rendimientos derivados del arrendamiento o

³² Son considerados como rendimientos de capital inmobiliario según el artículo 22 LIRPF juntamente, con lo que indica Manuel Lucas Duran en Aspectos tributarios del cohousing o covivienda (página 17).

³³ Manuel Lucas Durán. (2017). Aspectos tributarios del cohousing o conviviendo. En Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa (pág. 18). España: CIRIEC. Sitio web: <http://ciriec-revistajuridica.es/wp-content/uploads/comen31-04.pdf>

³⁴ El artículo 2 de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas nos proporciona una definición de los retornos cooperativos; “el importe que tiene derecho los socios de las cooperativas, en el caso de que existan resultados positivos, una vez satisfechos los impuestos exigibles y dotados los fondos. El retorno se determina en proporción a la actividad cooperativizada que lleva a cabo el socio, independientemente de la participación en el capital social”. Un ejemplo que nos da el autor Manuel Lucas Durán; en el caso de los rendimientos que se pueden llegar a sacar por ceder o alquilar por parte de la sociedad alguna zona común para llevar a cabo algún servicio que vaya a favor de los socios que residen en el cohousing senior como podría ser servicios médicos, entre muchos otros.

del subarrendamiento de inmuebles urbanos. La retención que se ejecutará según el artículo 100 del RIRPF sobre los rendimientos que se deriven de la actividad de arrendar inmuebles urbanos, será el resultado de aplicar el porcentaje del 19 % sobre todos los conceptos que se satisfagan al arrendador ³⁵.

Ejemplo 2 en el que el socio se vería afecto al impuesto IRPF. Un socio llamado A podría obtener rendimientos de capital inmobiliario en el caso de subarrendar la vivienda a B, entonces estaríamos delante de un supuesto sería en el que A sería quien tributaria por el impuesto del IRPF. Resumiendo, si una cooperativa arrienda una vivienda a un socio entonces tributa por el impuesto sobre sociedades, y si el que subarrienda es el socio a un tercero entonces tributa por el IRPF de conformidad con el artículo 23 de la LIRPF.

Fuente: Elaboración propia.

5.2.3 Impuesto Sucesiones y Donaciones

Cuando hablamos de sucesiones la primera pregunta que nos puede surgir sería ¿Qué sucede con la vivienda en régimen de cohousing senior en el caso de fallecimiento de alguno de los socios? Pues bien, en el caso de que un socio fallezca, serán los herederos los que recibirán la aportación del socio fallecido. La transmisibilidad de derechos reales a tenor con los bienes inmuebles como puede ser en el caso del cohousing; cesión de uso, el usufructo, entre otros, se puede presentar de la siguiente

³⁵ Agencia Estatal. (2007). Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero. Artículos 75.2a), 75.3 g), 100. 03/04/2021, de Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-6820>

manera: mortis causa o inter vivos, por lo que, hablamos de transmisiones con carácter lucrativo³⁶.

Debido a que el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante ISD) es un impuesto personal y destinado a personas físicas, los tendrán la obligación de pagar serán los herederos o los que adquieran la donación al ser los contribuyentes según el artículo 5 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante LISD).

Como nuestro trabajo se centra en el análisis de la figura de en modalidad de cesión de uso, seguiremos las reglas especiales del ISD abordar la tributación. Primeramente, el artículo 3.1 a) de la LISD establece que la adquisición de un derecho por herencia se constituye como hecho imponible del impuesto. Con relación a las normas especiales que establece la LISD en su capítulo IX en su artículo 26 b) se establece que en relación a los derechos de uso la vivienda heredada en la modalidad de cesión de uso, el valor de dichos derechos será el resultante de la aplicación del 75% sobre el valor del bien³⁷.

Interesante resulta que al analizar el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante RISD) en el artículo 50 establece también el 75% de la misma forma en que lo hace la LISD.

Así, en el supuesto en que el socio del cohousing senior reside en Cataluña de forma habitual, indistintamente de la residencia del heredero, tributará en la mencionada CCAA. Nos remitimos a la Ley 19/2010, de 7 de junio, de regulación del impuesto sobre sucesiones y donaciones de Cataluña (en adelante LISD de Cataluña), artículo 2. 1 que establece la reducción por parentesco haciendo clasificación por

³⁶ Manuel Lucas Durán. (2017). Aspectos tributarios del cohousing o conviviendo. En Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa (página 19). España: CIRIEC. Sitio web: <http://ciriec-revistajuridica.es/wp-content/uploads/comen31-04.pdf>

³⁷ Observamos que la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en su artículo 3.4) establece una modificación del texto del artículo 26 LISD, sin embargo, por lo que, al apartado b) nos ocupa no existe ninguna diferenciación entre ambos redactados.

grupos³⁸. Para poder calcular lo que se deberá ingresar en concepto del presente impuesto tendremos en cuenta la base imponible con su respectiva reducción de conformidad con el anterior artículo.

Deberemos establecer sobre la base liquidable un porcentaje en relación con el artículo 57.3 de la LISD de Cataluña según la escala expresada en el que obtendremos la cuota íntegra. Y tal como indica el artículo 58 de la misma Ley en función al grado de parentesco, se aplicará el coeficiente multiplicador correspondiente y como resultado tendremos la cuota tributaria.

Concluyendo que, para el supuesto en el que quién obtuviera el incremento patrimonial fuera el cohousing senior, estaría al margen de ser gravado por el presente impuesto, dado que, es un impuesto para personas físicas y, consecuentemente tributaria por el Impuesto sobre Sociedades en referencia a los incrementos expresados, de conformidad con el artículo 3.2 de la LISD.

5.2.4. Impuesto sobre el Patrimonio

La Ley 20/ 1990 de régimen Fiscal de las Cooperativas en su artículo 31 y el artículo 16.3 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante LIP) señala que dicha valoración de las participaciones en el capital social de los integrantes de la cooperativa, es decir, socios o asociados, se establece en base al importe total de las aportaciones sociales desembolsadas, ya sean voluntarias u obligatorias, que resulte del balance reciente (último) aceptado, siéndole aplicable, si fuere posible, la deducción de las pérdidas sociales no reintegradas.

Debemos tener en cuenta, que hablamos de un impuesto que grava de forma individual a las personas físicas, específicamente a las posesiones y propiedades patrimoniales netas, dejando al margen a las personas jurídicas, lo cual, a los socios del

³⁸ De conformidad con el artículo 2.1 del LISD de Cataluña establece una división en cuatro grupos en función del grado de parentesco en el que se halle la persona heredera relacionada con el fallecido.

Cohousing Senior. Tal como establece el artículo 2.2 de la LIP, este impuesto estatal queda cedido a las Comunidades Autónomas, en consecuencia, si el sujeto pasivo reside en Cataluña se le aplicaría la regulación de dicha Comunidad, quedando cedido en exclusiva a la Generalidad de Cataluña.

Será irrelevante hacer una división entre cooperativas de viviendas y consumidores, dado que la normativa incluye ambos modelos. Tal y como establece el art. 4.9 de la LIP, quedarán exentos de este impuesto en el supuesto de la vivienda habitual hasta un importe máximo de 300.000€, por lo tanto, todo lo que exceda de este valor no quedará exento, siendo el valor restante sujeto al impuesto por el mayor valor tal como expresa el artículo 10 del LIP³⁹.

Por lo que, de conformidad con el artículo 4.8 de la LIP, la exención abarca a los bienes y derechos que se precisen para llevar a cabo dicha actividad, siempre y cuando, se lleve a cabo por el sujeto pasivo de manera habitual, directa y personal, como se ha mencionado anteriormente y, sea constitutivo de renta principal para éste. O, la propiedad, nuda propiedad, derecho usufructo con una serie de requisitos establecido en el artículo 4.8 apartado 2) de la LIP que remite a la LIRPF. El Decreto Ley 7/2012, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia fiscal que afectan al impuesto sobre el patrimonio, establece el importe del mínimo exento que será para Cataluña del importe de 500.000€.

³⁹ María Luisa Fernández de Soto Blass. (2016-17). Impuesto sobre el Patrimonio. En fórmulas y esquemas (pág. 423). Madrid: Dykinson.S.L. Sitio web: https://www.cva.itesm.mx/biblioteca/pagina_con_formato_version_oct/apalibroarticulo.html

Ejemplo 3. Se plantea un supuesto en el que el sujeto pasivo (comprar) tiene una vivienda en el que vive de forma habitual asciende a un valor de 350.000€, quedaría exento los 300.000€, sin embargo, ¿los otros 50.000€ restantes tributarían por el Impuesto sobre el Patrimonio? Pues bien, quedaría exento igualmente estos 50.000€ dado que en Cataluña se establece que el importe del mínimo exento es de 500.000€, dado que el patrimonio neto no sobrepasa dicha cantidad, en el presente supuesto quedará el sujeto pasivo exento de tributar en el Impuestos sobre el Patrimonio. Sin embargo, por lo que, al Cohousing Senior en modalidad de cesión de uso, habrá diferencias en lo expuesto al ejemplo. Dado que, en el caso de los socios en dicha modalidad no deberán tributar en el impuesto sobre el patrimonio debido a que, como ya hemos hecho mención anteriormente es la cooperativa quien tiene la titularidad de las viviendas, por lo que, los socios del Cohousing Senior en modalidad de cesión de uso no tributarán por el presente impuesto, siendo la cooperativa la que debería tributar, al tener la condición de persona jurídica, ésta se gravará por el impuesto sobre sociedades.

Fuente. Elaboración propia.

5.1 Fiscalidad indirecta

5.1.1. Impuesto sobre el Valor Añadido

En relación con el cohousing senior en modalidad de cesión de uso de las viviendas que integran la cooperativa, se considera prestación de servicio en el IVA de conformidad con el artículo 11. 2. 3) de Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante LIVA), por lo que, al tener la consideración estará sujeto al impuesto. En base a la cesión del derecho de uso o de forma eventual se alquilan viviendas a los distintos vecinos en el caso de arrendamiento quedarán exentas de IVA tal como establece el art. 20.1.23 LIVA y la Resolución Vinculante de la Dirección General de Tributos, V0012-18 de 06 de enero de 2018.

Debemos recordar que el impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante IVA) grava el consumo, en nuestro caso, por la obtención de la vivienda. Por lo tanto, ¿Qué significa estar sujeto, pero exento del IVA? Estar sujeto al impuesto, quiere decir que, el cohousing senior realiza el hecho imponible - la entrega de la vivienda- y, por otra parte, la exención indica que el sujeto pasivo no estará obligado a tributar según circunstancias que establece por ley. Como se ha mencionado anteriormente analizamos los impuestos tanto desde la perspectiva de la cooperativa de vivienda como de la de consumidores y usuarios, sin embargo, en el caso del IVA resulta irrelevante la distinción para el presente apartado.

No debemos dejar que nos confunda el artículo 4 de LIVA, en el que nos indica que las prestaciones de servicio quedarán sujetas al presente impuesto, sin embargo, se marca una excepción en la modalidad de cesión de uso, siempre que, no se haya renunciado a exención establecida y, junto con las condiciones que se recogen en el artículo 20.2) LIVA.

El artículo 5 de LIVA nos ofrece una respuesta sobre las actividades que realicen y su sujeción a dicho impuesto. Por lo que, cabe determinar que la constitución, transmisión, de los derechos reales de uso o disfrute sobre los bienes inmuebles serán constitutivos como prestaciones de servicio, y consecuentemente quedarán sujetas al impuesto. Como sujetos pasivos del IVA tendremos las cooperativas -Cohousing senior⁴⁰-, siendo éstas y no los socios que la integran, las que podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, desarrollar actividades para cumplir con el objeto social, y es con posterioridad cuando el socio podrá adquirir el derecho de cesión de uso en nuestro caso.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la Sentencia de 25 de febrero de 1999 nos ofreció una solución según la cuestión relativa a la tributación del IVA en teniendo en cuenta que puede, la prestación, encontrarse de forma principal y

⁴⁰ Antonio José Ramos Herrera. (2017). LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO EN LAS PRINCIPALES OPERACIONES DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS. Revista Jurídica No 31/2017, CIRIEC. www.ciriec-revistajuridica.es, pág. 3-9.

accesorias o, de forma única⁴¹. Se intenta evitar el desglose de las actividades, no obstante, deberemos atender al criterio que nos proporciona la Dirección General de Tributos.

En el supuesto de que el cohousing senior presta servicios asistenciales, para ello cabe tener en cuenta lo establecido en los artículos 20.3 del IVA en el caso de asistencia social quedará exenta del impuesto, siempre y cuando, la cooperativa tenga el carácter social que se requiere. Por lo que, a la asistencia médica prestada por profesionales indica su exención el artículo 20.3 LIVA siempre que dicha asistencia recaiga sobre el socio del cohousing senior, de tal manera, que se excluye toda persona que no tenga la condición de socio.

La Sentencia Tribunal Superior de Justicia Castilla la Mancha de 1 de abril de 2020⁴², entre la Cooperativa Convivir de Castilla la Mancha como parte demandante, contra el Tribunal Económico Administrativo Regional (en adelante TEAR) de Castilla la Mancha como parte demandada, tiene como objeto el análisis del Impuesto sobre Valor Añadido (IVA). El TEAR se ha pronunciado sobre si la actividad que desarrolla la entidad Convivir está exenta del IVA. Y, por consiguiente, con la improcedencia de la deducción de las cuotas soportadas. Por un lado, el TEAR concluye que, la actividad que realiza Convivir quedaría exenta del impuesto dado que reúne los dos elementos: ámbito de servicios asistencia social y, que los beneficiarios son miembros de tercera edad, conforme al artículo 20.1.8 de LIVA, de tal forma, que la cooperativa reúne los requisitos del art. 20.3 del LIVA. Posicionándose el Abogado del Estado a favor de la conclusión del TEAR.

La parte actora; entidad Convivir define la cooperativa como una entidad formada por personas que no requieren que alcancen la franja “tercera edad” dado que se puede acceder con 40 años, señalando así que no se requiere estar en edad de

⁴¹ María Pilar Bonet Sánchez. (2020). El IVA en las cooperativas de cesión de uso. Valencia: II JORNADA SOBRE GESTIÓN DE COOPERATIVAS.

⁴² Consejo General del Poder Judicial. (2020). Sentencia Contencioso-Administrativo Nº 176/2020, Tribunal Superior de Justicia de Castilla La-Mancha, Sala de lo Contencioso, Sección 2, Rec 669/2018 de 01 de junio de 2020. 23/03/2021, de CENDOJ Sitio web: STSJ CLM 1201 2020.pdf

jubilación. También expresa que, para acceder a una vivienda colaborativa del tipo que proporciona la entidad, se necesita tener un cierto nivel económico, de manera que se descarta el carácter social. Indica que, la exención del impuesto no procede puesto que estos dos requisitos no se cumplen.

Para la resolución del asunto sobre la exención del impuesto debemos empezar por analizar el artículo 20.1.8b) de LIVA que establece que, para las prestaciones de servicios de asistencia social, por una entidad de carácter social de asistencia a persona de tercera edad queda exenta su actividad por el IVA.

Encontramos en la sentencia que la Orden de 21-05-2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las Condiciones Mínimas de los Centros destinados a las Personas Mayores en Castilla-La Mancha, califica Convivir de gran residencia. Pero, que la cooperativa haya adquirido autorización de creación del Centro RM no significa que, se pueda llegar a igualar los efectos de la exención del impuesto, de la misma manera que para las residencias. El inspector de hacienda, indica que el objeto social de Convivir se encuadra dentro del concepto de residencia de mayores de conformidad con la Orden anteriormente mencionada, por sus características de atención integral en estados de necesidad, prestaciones de actividad de ocio, prestación sanitaria, entre muchas otras. Por asistencia social, según la DGT en la consulta V1154-18 de 8 de mayo, DGT consulta V1817-08 de 10 de octubre 2008, se establece; conjunto de actividades que se llevan a cabo por la entidad para hacer frente a situaciones que necesiten respuesta a las necesidades sociales que requieran de asistencia.

Por lo tanto, ¿existen diferencias entre residencia y cooperativa? Cuando hablamos de vivienda de convivir ya no cumplen el primer requisito, dado que no se destina a personas en una franja de “tercera edad” de forma específica, sino que no será necesaria alcanzar la edad de jubilación y, tendrán la condición de socios dentro de la cooperativa. Otra diferencia es que en Convivir los servicios que se ofrecen son específicos de un establecimiento hotelero, de tal manera que dejaría a un lado los

servicios que dispone una residencia⁴³. Se concluye que, la entidad Convivir quedaría al margen del concepto de residencia de mayores definidos en la Orden⁴⁴. La sentencia falla a favor de la parte actora; Convivir, reconociéndose que lleva a cabo una actividad no exenta en el IVA y, por lo tanto, sujeta al impuesto. Y, como consecuencia se le adjudica el derecho a la deducción de las cuotas soportadas en los términos establecidos en el art. 20. 1.8 b) LIVA.

Por otro lado, la Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0311-21 de 19 de febrero de 2021, la cuestión radica en ¿Quedaría exenta del impuesto el alquiler de una vivienda a una sociedad “cooperativa” cuyo objeto social es la creación y gestión de viviendas tuteladas? La cooperativa tiene como objeto social la gestión de viviendas tuteladas de asistencia social, es decir, en el presente supuesto la cooperativa tiene la posibilidad de alquilar una vivienda propiedad de una persona física, para destinarla a vivienda de las personas tuteladas. La cuestión que se plantea es ¿El arrendamiento de la vivienda por el propietario a la cooperativa estará exento del IVA?

Partimos del artículo 4.1 de LIVA; “quedaría sujeto al IVA las entregas de bienes realizadas por empresarios o profesionales a título oneroso, habitual u ocasionalmente, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluyendo si se efectúa a favor de los socios, miembros, etc. de la entidad”. Del mismo artículo en su apartado 2. a y b) indica textualmente lo que debemos entender por “realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional”: a) las entregas de bienes o prestaciones de servicio efectuadas por la sociedad mercantil, cuando tenga la condición de empresario o profesional o, transmisiones o cesiones de uso a terceros de la totalidad o parte de

⁴³ Alguno de los servicios puede ser, por ejemplo; no poner restricciones en la pernoctación de familiares dentro del cohousing senior. Por lo que, al carácter económico respecta, el valor de una vivienda colaborativa y sus mensualidades están por encima de una persona en condiciones de necesidad, esto significa que no cualquiera podría permitirse vivir en un sitio como éste. Y, en base a la vivienda dispone de una cocina, comedor siendo una característica de diferenciación con las residencias. Hablamos de un modelo de autogestión por parte de los socios, como, por ejemplo; para desarrollo de las actividades lúdicas.

⁴⁴ El Consejo de Bienestar. (2001). Orden de 21-05-2001, de la Consejería de Bienestar Social, por la que se regulan las Condiciones Mínimas de los Centros destinados a las Personas Mayores en Castilla-La Mancha (Artículo 6). 13/04/2021, de Castilla la mancha Sitio web: <https://www.castillalamancha.es/sites/default/files/documentos/20120511/orden21052001condicione sminimascentrospersonasmayores.pdf>

cualesquiera de los bienes y derechos que integren el patrimonio empresarial o profesional de los sujetos pasivos⁴⁵.

Por otra parte, citar el artículo 5.1 de LIVA que nos dice lo que debemos entender por empresarios o profesionales; entidad, en nuestro caso, que realice las actividades empresariales definidas en el artículo, como, por ejemplo, quienes lleven a cabo una o más entregas de bienes o prestaciones que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos de forma continuada, además, dicha consideración alcanza a los arrendadores de bienes. Tal como expone el artículo 5.2 de LIVA; son actividades empresariales o profesionales las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios⁴⁶.

Estos artículos tienen aplicación general, de tal manera que, también será aplicable a la presente cooperativa; tendrá la consideración de empresario o profesional a efectos del impuesto cuando ordene un conjunto de medios personales y materiales, con independencia y bajo su responsabilidad, para desarrollar una actividad empresarial o profesional, a través de la realización continua de entregas de bienes o prestaciones de servicios, en el ejercicio de la actividad, siempre que las mismas se realicen a título oneroso. Estando sujetas al impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios que están en desarrollo de la actividad empresarial. No obstante, deberemos centrarnos en la modalidad de cesión de uso para ello, el artículo 5. uno. d) de LIVA establece que se equipara la modalidad objeto de estudio del presente proyecto con el arrendamiento.

El artículo 20.1. 23º de LIVA establece que el arrendamiento del inmueble realizado por una persona física a la cooperativa, cuando se destine para su uso exclusivo como vivienda del arrendatario, estará sujeto y exento del impuesto. Sin embargo, debemos tener en cuenta que la cooperativa tiene personalidad jurídica, por lo que, ¿Qué sucede cuando el arrendatario no es el usuario de dicha vivienda, permitiéndole el uso a un

⁴⁵ Según establece la Jefatura del Estado en el artículo 4.1 y 2 a y b) del LIVA de conformidad a las entregas de bienes, en nuestro caso las viviendas del cohousing senior.

⁴⁶ Según establece la Jefatura del Estado en el artículo 5.1 d) y 5.2 del LIVA

tercero? La exención se aplica a los arrendamientos destinados únicamente a vivienda del propio arrendatario, siempre que no se subarriende. Entendiendo que, como el subarrendador no sería el destinatario final entonces esta exención no se podría aplicar y, éste tributaría por el IVA. En el supuesto de ser el arrendatario una persona jurídica, ¿Qué pasaría? Pues bien, la finalidad del contrato de arrendamiento debe ser únicamente servir de vivienda a una persona concreta para que podamos hablar de la exención, de tal forma, que cuando en el contrato no quede estipulado la persona concreta no quedaría exenta del impuesto⁴⁷.

Concluimos con todo lo expuesto anteriormente, que la cooperativa que arrienda una vivienda que va a ceder a las personas tuteladas y, obtiene unas cuotas por cada persona por parte de los Servicios de Atención queda sujeta y no exenta del presente impuesto, de tal forma que, tributaría por el 21% dado que se concluye que la cooperativa subarrienda el inmueble a título oneroso.

Hay que recordar que con relación a las aportaciones al capital social que realiza cada socio a la hora de integrarse en el cohousing senior a efectos del presente impuesto, serán consideradas como entregas de bienes con carácter oneroso, resultado exentas del pago del IVA⁴⁸.

⁴⁷ El cohousing senior se constituye como una cooperativa sin ánimo de lucro, se hace necesario prestar atención en sus estatutos y, si se indica en ellos el anterior concepto. Dado que dependiendo de lo que establece en el estatuto tendrá diferentes efectos con relación al IVA. En el caso de considerarlo como establecimiento privado con carácter social tal como define el artículo 20.3 de LIVA y, de conformidad con el artículo 20.1. 8º b) de la misma ley, quedarán exentos del presente impuesto y, consecuentemente no podrá optar por deducirse el impuesto según el artículo 94 de LIVA. Entonces, ¿Cómo entendemos el hecho de estar exento y, no poder deducir el IVA soportado? Según un caso práctico (2017) sobre la deducción del IVA soportado en actividad exenta, las cuotas que no puedes deducir son recuperadas por el IRPF, entendiendo que para el cohousing senior que al tener personalidad jurídica no le sería de aplicación el IRPF versará en el IS y, consecuentemente en el momento de hacer la declaración de la renta, se sumará el importe como un gasto en su totalidad. La condición de la exención y, por lo tanto, el tener derecho a deducir resulta que con relación a las facturas no permite las facturas con IVA, si más no, se deberá indicar, ni deducir el impuesto, pero como bien hemos hecho referencia anteriormente esto será considerado como gasto mayor, de tal manera que, el importe del IVA quedará sumado al importe del producto / servicio, ¿Entonces, estar exento tiene efectos desfavorables? La respuesta es un no, dado que se resume en que al considerarlo como un gasto mayor tal como establece Pedro Gonzalez (2019), los beneficios saldrán inferiores y, consecuentemente pagarás menos en los impuestos correspondientes.

⁴⁸ Iberley. (2021). Caso práctico: aportaciones de socios al capital social de una cooperativa. 22/05/2021, de Iberley colex Sitio web: <https://www.iberley.es/practicos/caso-practico-aportaciones-socios-capital-social-cooperativa-23531>

6. CUESTIONARIO SOBRE EL CONOCIMIENTO DEL COHOUSING Y SU ACEPTACIÓN

La realización del cuestionario ha proporcionado un valor añadido aportando un enfoque real del concepto por parte de la población del país. Ha permitido hacerme una idea y, conocer el grado de tolerancia de la población acerca del modelo tradicional de las residencias en las tres franjas de edades y, la percepción del modelo cohousing senior como una opción al envejecimiento activo, gracias a la muestra de un total de 373 participantes, se consta en el Anexo 1 y 2.

Partimos de una necesidad de bienestar social y, evolución en la forma de vivir, resulta de interés para considerar la opción de implicarse y residir en un cohousing en la modalidad senior. Los resultados obtenidos aportan opiniones diversas en función de la franja de edad en la que se mueven los participantes, no obstante, los resultados reflejan que más de la mitad de los participantes no eran conocedores del concepto y, resulta clara la aceptación del modelo al hacerles escoger en una de las preguntas sobre ambos modelos e inclinarse con más del 80% de los votos por el cohousing senior, ¿resultará una nueva forma de envejecimiento activo y, por lo tanto, un punto y aparte para las futuras generaciones?

Analizados los gráficos desde la perspectiva global del cuestionario decir que, partimos de la base de desconocimiento en su gran mayoría del concepto y consecuentemente su falta de transcendencia ha dificultado la investigación a la hora de verificar la información. Sin embargo, la falta de conocimiento acerca del modelo estudiado no ha sido un obstáculo para la elección a vivir en un cohousing senior y, rechazar así la modalidad tradicional de las residencias. Es mayoritaria la opinión que concluyen que el modelo atendido tiene como finalidad sumergirse en un clima de bienestar social y desarrollo personal de los cohabitantes y, como consecuencia marcando un antes y un después gracias a la promoción de información a cerca de esta nueva forma de vivir. Por lo que, la muestra establece que es más atractivo cambiar a un lugar que potencia el envejecimiento activo que no en una residencia que se sitúa en el gráfico con un 2%.

El 24% de los participantes aciertan cuando marcan la opción “ cohousing senior más caro que la residencias”, sin embargo no debemos olvidar que, por lo que , al contrario del modelo tradicional, los integrantes del modelo cohousing senior, el Estado no les proporciona subvenciones, por lo que, se hace evidente que la falta de esta ayuda a los socios repercutiendo de forma negativa a la promoción del modelo analizado en el presente trabajo, dado que recaerá la totalidad de pago exclusivamente sobre la persona que esté dispuesta a vivir en él.

La característica del concepto senior aporta una idea general de personas para mayores de 65 años. No obstante, según la recerca activa para la realización del trabajo llevo a la conclusión que la edad estipulada sea la mencionada, sino que, podrá variar entre los diferentes cohousing y, lo que indique las bases de la cooperativa. Hay que recordar que el modelo se puede clasificar en función de las necesidades y preferencias⁴⁹ de los socios. La gran mayoría iría a vivir a un cohousing senior acompañado, sin embargo, el 31% iría a vivir solo. No debemos olvidar que el restante porcentaje incide en las circunstancias del momento.

Hacer énfasis en la pregunta seis y diez véase en el anexo 1 y 2. Ambas preguntas inciden de forma especial por lo que a la tributación respecta. Es comuna la decisión, en cuanto al pago de una vivienda en dicha modalidad, de querer pagar lo justo. Sin embargo, resulta relevante que el 32% de los participantes estarían dispuestos a pagar entre 1000-1500€ para poder optar a un modelo en el que influye de forma positiva en el envejecimiento activo de la población.

En lo que respecta a las subvenciones que establece el Estado para las residencias. Por lo que, a los resultados obtenidos los participantes creen que el hecho de acoger el “nuevo modelo” necesita también de la ayuda de la administración para promover este tipo de envejecimiento.

⁴⁹ Se prevén diversas modalidades; senior, familiar, jóvenes, ecohousing.

Desde una perspectiva más detallada en función de la clasificación de la edad del participante resulta lo siguiente:

- Mayores de 65 años se ha obtenido una muestra de 60 participantes en el que 33 personas no han escuchado hablar acerca del modelo estudiado, sin embargo, un total de 56 participantes escogerían el cohousing senior versus las residencias. Resulta relevante que 27 participantes estarían dispuestos a pagar entre 1000-1500€ y, 24 personas 600-999€. El 55 de los participantes están de acuerdo en que la administración debería proporcionar las subvenciones del mismo modo que lo hace para las residencias de ámbito público.
- Entre 45 y 64 años se extiende una muestra de un total de 208 participaciones. En el que 107 de ellos no han sido nunca informados del cohousing senior y, sorprende la buena recibida tal como expresa el resultado en el que 192 participantes optarían por el “nuevo modelo” que entrar a vivir en residencias. En el caso de la mensualidad que pagarían 129 de las personas optan por pagar la cuota más reducida, sin embargo 74 participantes estarían dispuestos a pagar la segunda franja. Y, por lo que, a las subvenciones 201 establecen que deberían existir para este modelo.
- Menores de 45 años se establece una muestra de 105 participantes en el que 66 de ellos no tienen conocimiento del concepto, no obstante, el 80 viviría en una vivienda del presente modelo. Por lo que, al pago de la mensualidad 86 participantes pagarían la franja más baja y, sólo 18 se moverían en la segunda franja. La mayoría de están a favor de obtener subvenciones para este tipo de vivienda.

7. CONCLUSIÓN Y REFLEXIÓN PERSONAL

El modelo que se analiza en el presente trabajo tiene como finalidad, para los que constituyen un cohousing senior en cualquiera de las vertientes, erradicar y prevenir una especulación sobre las diferentes viviendas que lo constituyen. Dado que, al incidir en la modalidad de cesión de uso y, como ya se ha mencionado anteriormente, será la cooperativa la titular y propietaria de las viviendas. Consecuentemente, al socio no se le posibilita la venta ni el alquiler de éstas, quedando limitada la acción por la condición a la que opta el socio cuando se incorpora en un cohousing.

Con toda la información y textos analizados, en base a la comparativa entre la forma de constitución del cohousing senior según la tipología de cooperativas estudiadas, cabe decir que a mi entender la opción que más se ajusta es la cooperativa de consumidores y usuarios dado que, a mi entender, la cooperativa de viviendas acaba siendo un subgrupo dentro de las cooperativas de consumidores y usuarios, de tal manera, constituirse en ésta modalidad ayuda afrontar los aspectos fiscales con más extensión⁵⁰.

La tributación del cohousing senior conlleva una serie de particularidades de acuerdo con los cinco⁵¹ impuestos que se han analizado anteriormente. Tanto, por lo que respecta a la repercusión de cada uno de ellos de forma diferente en función al tipo de cooperativa en que se constituya en cohousing senior y, el tipo de modalidad en que se establezca basándose en el modo de adquisición de las viviendas. El trabajo hace énfasis a la modalidad de cesión de uso, no obstante, se ha incidido a modo de ejemplo a partir de supuestos de arrendamiento, por lo tanto, deberemos prestar especial atención en el modo en que el socio adquiera la vivienda del cohousing senior.

Estamos delante de un nuevo modelo de vivir, fenómeno muy reciente y con poca trayectoria hasta el momento y, consecuentemente al no existir prácticamente previsiones legales para este modelo en el ámbito tributario, nos debemos remitir a las

⁵⁰ Hispacoop. (2018). Cohousing Senior y cooperativismo de consumo. Madrid: Gobierno de España.

⁵¹ Impuesto sobre Sociedades, IRPF, ISD, Impuesto sobre el Patrimonio y el IVA.

leyes que abordan la regulación para las cooperativas para poder resolver los aspectos que atiende el trabajo.

El cuestionario proporciona, gracias a la activa participación, una idea trascendente del global concepto del cohousing senior en la franja de edad para incorporarse de mayores de 65 años. Es poca la diferencia que separa entre los conocedores del concepto y los que no tenían idea, sin embargo, gana las respuestas “no conocedores”. El rechazo a vivir en residencias se confirma en los resultados obtenidos por el presente instrumento con un 11% a favor del modelo tradicional y, con un 96% establece que el nuevo modelo fomenta el bienestar social y desarrollo personal de los socios del cohousing senior, objetivo que promueven los integrantes que construyen y viven en este tipo de cooperativas. La idea preconcebida de la gran mayoría de los participantes concluye que las residencias son más caras que un cohousing senior, sin embargo, la fórmula correcta ⁵²sería que las residencias salen más baratas que un cohousing senior, pero debemos remarcar que el modelo pretende ser más económico que un alquiler convencional. La alternativa a la jubilación más atractiva sería vivir en la propia vivienda con el 63% y, lo sigue con un 30% la modalidad trabajada en el presente proyecto.

En mi opinión, considero que la promoción de este tipo de coviviendas marcará un antes y después en la sociedad, no obstante, hay mucho camino a recorrer y, se hace muy necesaria la promoción y información a la población de las diferentes opciones que existen y oportunidades de vivir en un modelo pionero como es el cohousing senior. No obstante, como queda expresado en el presente proyecto, la poca trascendencia en nuestro país del concepto ha dificultado en la interpretación y obtención de información a la hora de contrastar y resolver las dudas que me han ido surgiendo en el ámbito fiscal para esta modalidad, por lo que, nace la necesidad que el legislador incluya y analice de forma más individualizada la figura del cohousing senior.

⁵² La razón de la fórmula resulta de las subvenciones proporcionadas por la administración, centrándonos en los centros públicos.

BIBLIOGRAFIA

Alguacil Marí Maria Pilar. (2020). CÓMO TRIBUTAN LAS COOPERATIVAS DE COHOUSING EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES. 03/02/2021, de Universidad de Valencia Sitio web: <https://fecovi.es/documentacion/jornadas/03-cohousing-tributar.pdf>

Alonso Rodrigo Eva. (2001). FISCALIDAD DE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES LABORALES. Documentos; 5. Barcelona: Generalitat de Catalunya Departament de Treball Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives.

Bonet Sánchez Maria Pilar. (2020). El IVA en las cooperativas de cesión de uso. Valencia: II JORNADA SOBRE GESTIÓN DE COOPERATIVAS.

Bonet Sánchez María Pilar, Alguacil Marí María Pilar, Grau López Cristina R. (2020). Guía Jurídica y Fiscal del Cohousing Cooperativo. 02/05/2021, de Aulaempresocial Sitio web: <https://www.uv.es/aulaempresoc/publicaciones/2020-guia-juridica-cohousing.pdf>

Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios. (2018). Cohousing Senior y Cooperativismo De Consumo. 03/02/2021, de Hispacoop Sitio web: <https://www.hispacoop.com/home/images/BoletinQUINTANA/PDF/GUIA-INTRODUCCION-AL-COHOUSING-SENIOR-2019-4.pdf>

Cummings Sherry, P. Kropf Nancy. (2020). Senior Cohousing [electronic resource]: A New Way Forward for Active Older Adults (Página. 5) . Switzerland: Springer.

Delgado Ana María, García Rafael y Cuello Oliver. (2019). Impuesto sobre el patrimonio. 01/03/2021, de Universidad Oberta de Catalunya Sitio web: http://openaccess.uoc.edu/webapps/o2/bitstream/10609/92786/3/Imposición%20patrimonial_Módulo%201_Impuesto%20sobre%20el%20patrimonio.pdf

Durret Charles and Mc. Camant Kathryn. (2011). Capítulo 3. And Old Idea- A Contemporary Approach. En Creating Choosing. Building Sustainable Communities (páginas 22, 25). Canada: New Society Publishers.

Durrett Charles. (2015). Capítulo II. Una idea antigua. Un enfoque contemporáneo. En Manual del Senior Choosing. Autonomía personal a través de la Comunidad (Página 4). Madrid: Dykinson.

Durrett Charles. (2015). Conferencia Cohousing: autonomía y participación. 16/ 02/ 21, de Asociación Jubilares Sitio web: <https://blog.jubilares.es/tag/cohousing/page/2/>

Etxezarreta Aitziber, Cano Gala, Merino Santiago. (2016). LAS COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO Y EL COHOUSING EN ESPAÑA. 16/02/2021, de XVI Congreso de Investigadores en Economía Social y Cooperativa Economía Social: crecimiento económico y bienestar, CIRIEC Sitio web: <http://ciriec.es/wp-content/uploads/2016/10/COMUN137-T7-ETXEZARRETA-MERINO-CANO-ok.pdf>

Fernández de Soto Blass María Luisa. (2016-17). Impuesto sobre el Patrimonio. En fórmulas y esquemas (pág. 423). Madrid: Dykinson.S.L.

González Pedro. (2019). IVA soportado. 15/05/2021, de Billin Sitio web: <https://www.billin.net/blog/iva-soportado/>

HISPACOOOP (2008). Cooperativas de Consumo y Mayores. 15/02/2021, de Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios, Ministerio de Empleo y Seguridad Social Sitio web: https://www.hispacoop.com/home/DOCUMENTOS_PDF/CatalogoCoopsMayoresWEB.pdf

Hispacoop. (2018). Cohousing Senior y cooperativismo de consumo. Madrid: Gobierno de España.

I Jornadas organizadas por la Universitat de València, la Universidad de Málaga y la Universidad Complutense de Madrid. (2017). Consumo cooperativo y colaborativo de vivienda sostenible: aspectos fiscales. 11/02/2021, de Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España Confederació de Cooperatives de la Comunitat Valenciana Federació Cooperatives de viviendas valencianes Asociación Profesional de Asesores Fiscales de la Comunidad Valenciana Universitat de València, Facultad de Dret Sitio web: <https://eprints.ucm.es/id/eprint/43988/1/Grau-vivienda%20sostenible.pdf>

Iberley. (2017). Caso práctico: Deducir IVA soportado en actividad exenta. 15/05/2021, de Iberley Sitio web: https://www.iberley.es/practicos/caso-practico-deducir-iva-soportado-actividad-exenta-89997?utm_term=&utm_campaign=Iberley+dinámica&utm_source=adwords&utm_medium=ppc&hsa_acc=5957353488&hsa_cam=9308467168&hsa_grp=97005090120&hsa_ad=418120007902&hsa_src=g&hsa_tgt=dsa-391075760608&hsa_kw=&hsa_mt=b&hsa_net=adwords&hsa_ver=3&gclid=EA1aIQobChMIp-Cqxpvb8AIVBfhRCh0kUQjIEAMYASAAEgL9HPD_BwE

Javier del Monte Diego. (2017). COHOUSING Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz (página. 18). 15/02/2021, de ASOCIACIÓN JUBILARES Sitio web: <https://www.fundacionpilares.org/docs/publicaciones/fpilares-estudio04-delmonte-cohousing.pdf>

Lefebvre. (2018). IRPF y cesión del uso de inmuebles por la sociedad a sus socios. 13/04/2021, de Lefebvre Sitio web: <https://espacioasesoria.com/irpf-y-cesion-del-uso-de-inmuebles-por-la-sociedad-a-sus-socios>

Lucas Durán Manuel. (2017). Aspectos tributarios del cohousing o conviviendo. En Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa (páginas. 153 - 154). España: CIRIEC. Sitio web: <http://ciriec-revistajuridica.es/wp-content/uploads/comen31-04.pdf>

Moreno Aurora (Residencial Santa Clara). (2020). Congreso Virtual Cohousing Senior. 02/02/2021, de Hispacoop Cooperativas de Consumidores y Usuarios Sitio web: <https://www.youtube.com/watch?v=yOKRlnmpAXE>

Pernilla Hagbert, Henrick Gutzon Larsen, Hakan Thörn and Cathrin Wasshede. (2020). Contemporary Co-housing in Europe towards sustainable cities?. New York: Routledge, Taylor and Francis Books.

Pino García Rubén, Rubio Devenat Margarita. (2012). L'impost de societats. 01/05/21, de Institut Obert de Catalunya Sitio web: https://ioc.xtec.cat/materials/FP/Materials/0201_GAD/GAD_0201_M10/web/html/WebContent/u6/a2/continguts.html

Pisos.com. (2013). Guía de la cesión en uso. 16/05/2021, de pisos.com Sitio web: <https://www.pisos.com/aldia/guia-de-la-cesion-en-uso/1621080/>

Powered by Oxford Léxico. (2021). Co-housing. 16/02/2021, de Léxico Sitio web: <https://www.lexico.com/definicion/co-housing>

Ramos Herrera Antonio José. (2017). La aplicación del impuesto sobre el valor añadido en las principales operaciones de las cooperativas de viviendas. Revista Jurídica No 31/2017, CIRIEC. www.ciriec-revistajuridica.es, páginas 3-9.

Ruiz Garijo Mercedes. (2018). ECONOMÍA COLABORATIVA Y VIVIENDA HABITUAL. RETOS FISCALES. Congreso "Perspectivas del desarrollo económico local: cuestiones tributarias de interés": Universidad de Gerona.

Sáenz de Jubera Higuero Beatriz. (2018). Vivienda colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal. Revista Electrónica de Direito, 16, página. 180.

Urquizu Cavallé Ángel, Villca Pozo Milenka. (2019). Capítulo VI-. Análisis jurídico-tributario de la vivienda colaborativa o cohousing. En Comercio internacional y

economía colaborativa en la era digital. Aspectos tributarios y empresariales (348-351). Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi.

Torío López Susana, Viñuela Hernández Paulina y García-Pérez Omar. (2018). Experiencias de vejez vital. Senior Cohousing: autonomía y participación. En Aula Abierta, volumen 47, nº1(páginas 79-86). Universidad de Oviedo: Reunido. Véase <https://reunido.uniovi.es/index.php/AA/article/view/12639/11587>

Jurisprudencia

Consejo General del Poder Judicial. (2019). Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso STS 805/2019. 13/04/2021, de CENDOJ Sitio web: <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/f90f512c533e7794/20190322>

Consejo General del Poder Judicial. (2020). Sentencia Contencioso-Administrativo Nº 176/2020, Tribunal Superior de Justicia de Castilla La-Mancha, Sala de lo Contencioso, Sección 2, Rec 669/2018 de 01 de junio de 2020. 23/03/2021, de CENDOJ Sitio web: STSJ_CLM_1201_2020.pdf

Consejo General del Poder Judicial. (2020). Sentencia del Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso STS 549/2020. 13/04/2021, de CENDOJ Sitio web: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openCDocument/47c54a4d73e1a19676437e91cf620c65e990a694d88e1b2c>

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V0311-21 de 19 de febrero de 2021.

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V1641-17 de 22 de junio de 2017. 10/03/2021.

Resolución Vinculante de Dirección General de Tributos, V2387-12 de 12 de diciembre de 2012.

Secretaría de Estado de Hacienda Dirección General de Tributos. (2021). Doctrina Tributaria - Consultas Tributarias 1997-2021. 02/03/2021, de Gobierno de España Sitio web: <https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas>

Normativa

Agencia Estatal (2015). Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. 15/ 02/ 2021, de Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-15681>

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (2018). Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas. 06/03/2021, de Jefatura del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-877&tn=1&p=20180702>

Cortes Generales. (2011). Constitución Española. 10/03/2021, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

Jefatura del Estado. (2010). Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña. 06/02/2021, de Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-13087>

Jefatura del Estado. (2020). Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio. 04/03/2021, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1991-14392>

Jefatura del Estado. (2020). Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 09/05/2021, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1987-28141>

Jefatura del Estado. (2020). Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (Artículo 21, 22, 25.4 c)). 20/04/2021, de Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>

Jefatura del Estado. (2021). Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. 06/04/2021, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1992-28740>

Ministerio de Economía y Hacienda. (2020). Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero. 24/05/2021, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-6820>

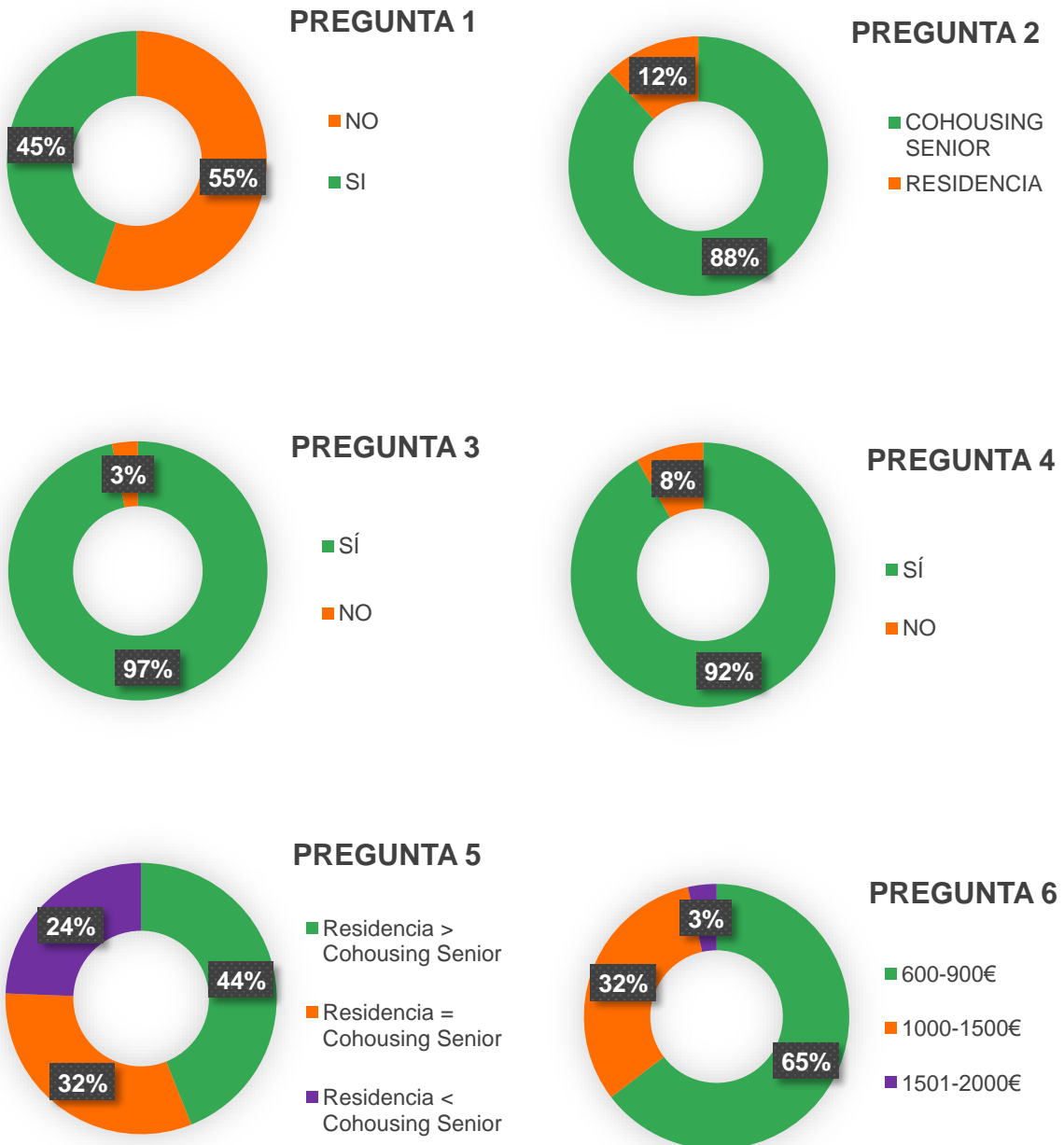
ANEXO 1. CUESTIONARIO

PREGUNTAS:

1. ¿Ha sido informado o, ha oído hablar acerca del concepto del cohousing senior?
2. ¿Si le dieran la oportunidad escoger, por cuál de estos dos modelos (Residencia vs. cohousing) optaría?
3. ¿Cree que el cohousing senior puede ayudar al bienestar social y al desarrollo personal de sus integrantes?
4. ¿Cree que podría marcar "un antes y un después" por lo que a las residencias respecta?
5. ¿Indique cuál de las siguientes opciones considera correcta?
6. ¿Qué importe mensual estaría dispuesto a pagar para vivir en un cohousing senior?
7. ¿En qué franja de edad considera que debería ser usuario de un cohousing senior?
8. ¿Entraría como integrante de cohousing acompañado o de forma individual?
9. ¿Qué alternativa para la jubilación le parece más atractiva?
10. ¿Considera que la administración debería incluir este tipo de viviendas colaborativas de la misma manera que lo hace con el modelo residencial y, proporcionar subvenciones?

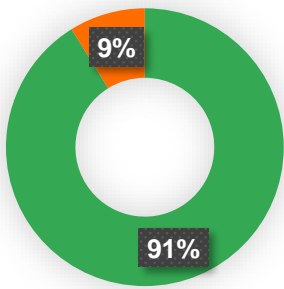
ANEXO 2. GRÁFICOS CIRCULARES

El presente anexo se fundamenta con los resultados obtenidos, desde una visión global⁵³, de la participación del Anexo 1. Cuestionario⁵⁴.



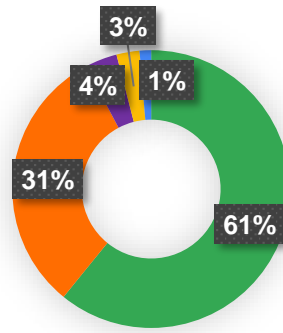
⁵³ Es decir, los porcentajes que se establecen en los gráficos se han extraído a nivel global, sin clasificación alguna en función a las edades.

⁵⁴ Mayores de 65 años: total de 60 participantes.
Entre 45 y 65 años: total de 208 participantes.
Menores de 45 años: total de 105 participantes.



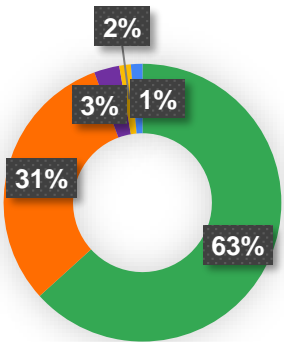
PREGUNTA 7

- Mayores de 65
- Menor de 65



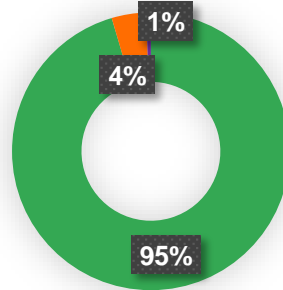
PREGUNTA 8

- Acompañado
- Individualmente
- Ambas
- Dependiendo circunstancias



PREGUNTA 9

- Propia casa
- Cohousing Senior
- Con la familia
- Residencia
- Otras



PREGUNTA 10

- Sí, ambas
- No, únicamente residencia

ANEXO 3. TABLA COMPARATIVA VIVIENDA VS. CONSUMO

COOPERATIVA DE VIVIENDA	COOPERATIVA DE CONSUMIDORES Y USUARIOS
Cooperativas protegidas	Cooperativas especialmente protegidas
Reglas especiales IS de la LRFC para la base imponible	Reglas especiales IS de la LRFC para la base imponible
Beneficios fiscales (art. 33.2)	Beneficios fiscales (art. 33.2) + bonificación del 50 %
IRPF retorno cooperativa (10% deducción)	IRPF retorno cooperativa (5% deducción)

Fuente. Elaboración propia.