

# **Consumo cooperativo y colaborativo de vivienda sostenible: aspectos fiscales**

**I Jornadas organizadas por la Universitat de València,  
la Universidad de Málaga y la Universidad Complutense de Madrid**



**Valencia, 27 y 28 de abril de 2017**

**[Cuaderno de *abstracts* y presentaciones]**

## **Organizan:**

**Proyectos de I+D+i ECOEB, CertificaRSE y Gerontoinmigración**

## **Colaboran:**

**Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios**

**Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España**

**Confederació de Cooperatives de la Comunitat Valenciana**

**Federación Cooperativas de viviendas valencianas**

**Asociación Profesional de Asesores Fiscales de la Comunidad Valenciana**

**Universitat de València, Facultad de Dret**



## **Patrocina:**

**Caixa Popular**



E-print Complutense:

***Consumo cooperativo y colaborativo de vivienda sostenible: aspectos fiscales***

I Jornadas organizadas por los proyectos de investigación DER2015-65, DER2015-65374-R y DER2014-54714-R (MINECO-FEDER).



**Licencia Creative Commons: Reconocimiento – NoComercial – SinObraDerivada (by-nc-nd):** No se permite un uso comercial de la obra original ni la generación de obras derivadas.

**Las imágenes empleadas en las presentaciones son de exclusiva responsabilidad de los ponentes. Las opiniones expresadas en este documento pueden no coincidir con las de los coordinadores académicos o con las de las entidades organizadoras.**

Las organizadoras agradecen a Amparo del Tremedal Pons su eficaz colaboración al llevar a cabo de la edición de este documento y su diseño.

Las organizadoras agradecen las orientaciones recibidas de Manuela Moreno Mancebo e Isabel López Medina, en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la UCM, para la publicación de este E-print Complutense.



# Índice

<b>I. Presentación .....</b>	<b>4</b>
<b>II. Resúmenes .....</b>	<b>9</b>
a) Ponencia General .....	10
b) Primera Mesa Redonda .....	11
c) Comunicaciones .....	16
d) Segunda Mesa Redonda .....	33
e) Tercera Mesa Redonda .....	35
<b>III. Materiales .....</b>	<b>38</b>
a) Ponencia General .....	39
b) Primera Mesa Redonda .....	68
c) Comunicaciones .....	101
d) Segunda Mesa Redonda .....	111
e) Tercera Mesa Redonda .....	118

## Presentación

Las primeras “Jornadas sobre consumo cooperativo y colaborativo de vivienda: aspectos fiscales” se celebraron en Valencia los días 27 y 28 de abril de 2017. Estas jornadas fueron organizadas conjuntamente por los equipos de tres proyectos de investigación del Plan Nacional de I+D+i, que aunaron esfuerzos para abordar esta cuestión de enorme trascendencia social desde sus diversas perspectivas de análisis que, a la postre, resultan complementarias.

- Proyecto de investigación ECOEB –“Economía colaborativa, economía social y bienestar” (DER2015-65). IP: M<sup>a</sup> Pilar Alguacil Marí (Universitat de València).



UNIVERSITAT  
DE VALÈNCIA



ECONOMÍA COLABORATIVA, ECONOMÍA SOCIAL Y BIENESTAR: OBRAS DE INVESTIGACIÓN I+D+i MINECO/EDU  
UNIÓN EUROPEA  
Fondo Social Europeo

- Proyecto de investigación CertificaRSE – “Efectos jurídico-financieros y control del impacto social para el desarrollo sostenible: el papel de las certificaciones en las inversiones y la contratación pública” (DER2015-65374-R). IP: María Amparo Grau Ruiz (Universidad Complutense de Madrid).



UNIVERSIDAD  
COMPLUTENSE  
MADRID



CERTIFICARSE (DER2015-65374-R)  
EFECTOS JURÍDICO-FINANCIEROS Y CONTROL DEL IMPACTO SOCIAL  
PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE  
UNIÓN EUROPEA  
Fondo Europeo de Desarrollo Regional  
"Una manera de hacer Europa"

- Proyecto de investigación “Nuevos retos de la gerontoinmigración: innovación social en perspectiva jurídica” (DER2014-54714-R). IP: Yolanda García Calvente (Universidad de Málaga).



UNIVERSIDAD  
DE MÁLAGA



El proyecto de investigación ECOEB, dirigido por la Profesora Dra. D.<sup>a</sup> María Pilar Alguacil Marí en la Universitat de València, está centrado en “Economía colaborativa, economía social y bienestar” (DER2015-65); el proyecto de investigación CertificaRSE, liderado por la Profesora Dra. D.<sup>a</sup> María Amparo Grau Ruiz desde la Universidad Complutense de Madrid, revisa los “Efectos jurídico-financieros y control del impacto social para el desarrollo sostenible: el papel de las certificaciones en las inversiones y la contratación pública” (DER2015-65374-R); y el proyecto de investigación, dirigido por la Profesora Dra. D.<sup>a</sup> Yolanda García Calvente, de la Universidad de Málaga, contempla los “Nuevos retos de la gerontoinmigración: innovación social en perspectiva jurídica” (DER2014-54714-R).

La **inauguración** de las Jornadas corrió a cargo de **María Elena Olmos Ortega**, Decana de la Facultat de Dret de la Universitat de València. En la mesa inaugural participaron **Francisco Álvarez Molina**, Director General de Economía, Emprendimiento y Cooperativismo de la Generalitat Valenciana; **Rafael Carrau**, Presidente de la sección de Derecho cooperativo del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia; y **Salvador Montesinos Oltra**, Profesor Titular de la Universitat de València.

La **ponencia general** sobre "Sostenibilidad humana de la vivienda mediante la rehabilitación cooperativa, el *cohousing* y la economía colaborativa", fue obra de **Ana**

**Lambea Rueda**, de la Universidad Complutense de Madrid; a quien presentó **Ester G. Machancoses**, de la Universitat de València (ambas Profesoras Contratadas Doctoras, acreditadas como Profesoras Titulares). Su exposición tuvo como finalidad centrar el objeto de debate, enlazando todos los temas a tratar en las tres mesas redondas siguientes, de manera que se tuviera presente el contexto actual. A partir de las limitaciones claramente apreciadas en la regulación existente en el Derecho común español y la legislación sustantiva autonómica, procuró incorporar la orientación propuesta por la Organización de las Naciones Unidas en el plano internacional hacia la consecución de los objetivos de desarrollo sostenible.

La **primera mesa redonda** se dedicó al cooperativismo de viviendas y a la rehabilitación como tendencia. En ella intervinieron **Vicent Sarrià i Morell**, Octavo Teniente de Alcalde y Coordinador General del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Ajuntament de València; **Juan Casares Collado**, de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI); **Vicent Diego i Ramon**, de la Federación de Cooperativas de Vivienda de la Comunitat Valenciana (FECOVI); así como **María Amparo Grau Ruiz** y **María Pilar Bonet Sánchez**, Profesoras Titulares de la Universidad Complutense de Madrid y de la Universitat de València respectivamente. Moderó esta sesión **Juan José Hinojosa Torralvo**, Catedrático de Derecho financiero y tributario de la Universidad de Málaga.

A continuación hubo un espacio para la presentación oral de algunas de las **comunicaciones** recibidas con ocasión de estas Jornadas, presentadas por los siguientes académicos:

“El alojamiento colaborativo y el Impuesto sobre el Valor Añadido: el caso de Airbnb”, **Iñaki Bilbao Estrada**, Profesor Agregado de Derecho Financiero y Tributario, y **Borja Astarloa Ilarduya**, Ayudante de investigación de Derecho Financiero y Tributario, Universidad CEU Cardenal Herrera.

“Opciones de regímenes tributarios para la promoción de la rehabilitación de viviendas basados en los postulados del cohousing”, **M.ª Cristina Bueno Maluenda**, Profesora Titular de Derecho Financiero y Tributario, Universidad de Zaragoza

“El consumo colaborativo de vivienda no lucrativo: aspectos fiscales”, **Carlos Correcher Mato**, doctorando de la Universidad de Valencia.

“Alojamiento colaborativo e intervención pública: ¿cómo conciliar la eficiencia económica con la garantía de los derechos de los vecinos?”, **Ana María De la Encarnación**, Profesora Ayudante Doctora, Universidad de Valencia

“Aspectos tributarios del cohousing o covivienda”, **Manuel Lucas Durán**, Profesor Titular de Derecho Financiero y Tributario, Universidad de Alcalá.

“La aplicación del Impuesto sobre el Valor Añadido en las principales operaciones de las cooperativas de viviendas”, **Antonio José Ramos Herrera**, doctorando de la Universidad de Extremadura.

“La fiscalidad en Cataluña de los alquileres de habitaciones y viviendas de uso turístico”, **Irene Rovira Ferrer**, Profesora de Derecho Financiero y Tributario, Universitat Oberta de Catalunya.

“Aspectos fiscales de la financiación participativa en el ámbito de la vivienda”, **María del Mar Soto Moya**, Profesora de Derecho Financiero y Tributario, Universidad de Málaga.

La **segunda mesa redonda** se ocupó de los aspectos tributarios del consumo colaborativo de vivienda. Contó con la presencia de **Gabriel Doménech Pascual**, Profesor Titular de Derecho Administrativo de la Universitat de València; **Vicente Rodrigo Arrué**, Inspector de Hacienda del Estado; **Cristina García-Herrera Blanco**, Directora de Estudios del Instituto de Estudios Fiscales; **Eneko Rufino** de la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI) y **Salvador Montesinos Oltra**, Profesor Titular de la Universitat de València. Moderó a los ponentes, **Isaac Merino Jara**, Catedrático de Derecho financiero y tributario, de la Universidad del País Vasco.

La **tercera mesa redonda** se dedicó al *cohousing*, resaltando los aspectos más conflictivos que suscita su tratamiento tributario. De ello se encargaron **Emili Altur Mena**, Vicepresidente 3º de la Diputació de València y Diputado del Área de Cooperación Municipal; **Félix Martín Galicia**, de la Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios (HISPACOOPI); **Víctor J. Gómez Pérez**, Convivir (Cooperativa Residencial de Horcajo de Santiago, Cuenca); junto con las Profesoras **María Pilar Alguacil Marí**, de la Universitat de València y **Yolanda García Calvente**, de la Universidad de Málaga. Asimismo se presentaron experiencias reales de convivencia, subrayándose por parte de los actores implicados las dificultades encontradas en la práctica administrativa.

Para la **clausura** de las Jornadas se contó con el valioso apoyo de **Jorge Hermosilla Pla**, Vicerrector de Participación y Proyección Territorial de la Universitat de València; **Josep Vicent Boira Maiques**, Secretario Autonómico de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio; y **Emili Villaescusa Blanca**, Presidente de la Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

Asimismo, se hizo eco de este evento el Observatorio Español de la Economía Social, en su BOLETÍN ELECTRÓNICO Nº 497 | 27/04/2017.

La galería fotográfica se encuentra disponible en la siguiente página web:

<http://www.uv.es/uvweb/departamento-derecho-financiero-historia-derecho/es/economia-colaborativa-economia-social-bienestar-ecoeb-/seminarios-congresos-1285952473025.html>

La grabación audiovisual se ha publicado en YouTube y puede accederse a ella a través del siguiente enlace:

<https://www.youtube.com/channel/UCzV-ffJsOwZvaLMyC-yG98Q>



Estas Jornadas, con ánimo de servir de puente entre las distintas administraciones públicas territoriales, el sector profesional y la academia han gozado del inestimable respaldo de distintas entidades a las que las organizadoras desean dar las gracias: Universitat de València-Facultad de Dret, Confederació de Cooperatives de la Comunitat Valenciana, Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios, Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España, Asociación Profesional de Asesores Fiscales de la Comunidad Valenciana, Federación Cooperativas de viviendas valencianas. Además, es de agradecer, muy especialmente, el patrocinio de Caixa Popular.

Por último, las investigadoras principales de los tres proyectos implicados en la organización de estas Jornadas desean dejar aquí constancia de su agradecimiento al coordinador, Prof. Dr. D. Salvador Montesinos Oltra; al resto del Comité científico, Profesoras Bonet y Machancoses, así como a quienes se hicieron cargo de la secretaría, Andrea Rey Martí y Carlos Javier Correcher Mato.

Para mayor información sobre los proyectos de investigación pueden consultarse las siguientes páginas web institucionales:

<http://www.uv.es/uvweb/departamento-derecho-financiero-historia-derecho/es/economia-colaborativa-economia-social-bienestar-ecoeb-/presentacion-1285989847064.html>

<https://www.ucm.es/proyecto-certificarse/>

**Pilar Alguacil Marí, Yolanda García Calvente y María Amparo Grau Ruiz**

# PRIMERAS JORNADAS SOBRE **CONSUMO COOPERATIVO Y COLABORATIVO DE VIVIENDA: ASPECTOS FISCALES**

VALENCIA, 27 y 28 de abril de 2017

Salón de Grados de la Facultat Dret  
de la Universitat de València  
(Avda. Tarongers, s/n, València)



#### Comité científico:

Maria Pilar Alguacil Mari  
Maria Amparo Grau Ruiz  
Yolanda Garcia Calvente  
Maria Pilar Bonet Sánchez  
Salvador Montesinos Oltra  
Ester G. Machancoses

#### Secretaria de las jornadas:

Carlos Javier Correcher Mata  
Andrea Rey Martí

#### Organizan:

► Proyecto de investigación ECOEB –“Economía colaborativa, economía social y bienestar” (DER2015-65). IP: María Pilar Alguacil Mari (Universitat de València).



► Proyecto de investigación CertificaRSE –“Efectos jurídico-financieros y control del impacto social para el desarrollo sostenible: el papel de las certificaciones en las inversiones y la contratación pública” (DER2015-65374-R). IP: María Amparo Grau Ruiz (Universidad Complutense de Madrid).



► Proyecto de investigación “Nuevos retos de la gerontoinmigración: innovación social en perspectiva jurídica” (DER2014-54714-R). IP: Yolanda Garcia Calvente (Universidad de Málaga)



## JUEVES 27 DE ABRIL DE 2017

### 10:00 Inauguración

- María Elena Olmos Ortega, Decana de la Facultat de Dret de la Universitat de València.
- Francisco Álvarez Molina, Director General de Economía, Emprendimiento y Cooperativismo de la Generalitat Valenciana.
- Rafael Carrau, Abogado. Presidente de la sección de Derecho cooperativo del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia.
- Salvador Montesinos Oltra, Profesor Titular de Derecho financiero y tributario, Universitat de València, coordinador de las Jornadas.

### 10:30 Presentación de los proyectos de investigación organizadores y de la red de investigadores TRIBUTOS.

- María Pilar Alguacil Mari, Catedrática de Derecho financiero y tributario, Universitat de València
- María Amparo Grau Ruiz, Profesora Titular (acreditada a Catedrática) de Derecho financiero y tributario, Universidad Complutense de Madrid.
- Yolanda Garcia Calvente, Profesora Titular de Derecho financiero y tributario, Universidad de Málaga.

### 10:45 Ponencia: “Sostenibilidad humana de la vivienda mediante la rehabilitación cooperativa, el cohousing y la economía colaborativa”

Ana Lambea Rueda, Profesora contratada doctora [acreditada a Profesora Titular], Universidad Complutense de Madrid.  
Presenta: Ester G. Machancoses, Profesora Contratada Doctora de Derecho financiero y tributario, Universitat de València.

### 12:00 Mesa 1: Cooperativismo de viviendas: la rehabilitación como tendencia.

- Vicent Sarríó i Morell, Octavo Teniente de Alcalde y Coordinador General del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, Ajuntament de València.
- Juan Casares Callado, Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI).
- Vicent Diego I Ramon, Federación de Cooperativas de Vivienda de la Comunitat Valenciana (FECOVVI)
- María Amparo Grau Ruiz, Profesora Titular acreditada a catedrática de Derecho financiero y tributario, Universidad Complutense de Madrid.
- María Pilar Bonet Sánchez, Profesora Titular de Derecho financiero y tributario, Universitat de València
- Madera: Juan José Hinojosa Torralva, Catedrático de Derecho financiero y tributario, Universidad de Málaga

### 15:30 Presentación de comunicaciones

### 18:00 Reunión de la Red TRIBUTOS

## VIERNES 28 DE ABRIL

### 9:30 Mesa 2: “Consumo colaborativo de vivienda: aspectos tributarios”.

- Gabriel Doménech Pascual, Profesor titular de Derecho Administrativo, Universitat de València
- Vicent Rodrigo Arrué, Inspector de Hacienda del Estado.
- Cristina Garcia-Herrera Blanca, Profesora Titular de Derecho financiero y tributario, Universidad Complutense de Madrid, Vocal Asesora de Derecho financiero y tributario del Instituto de Estudios Fiscales.
- Salvador Montesinos Oltra, Profesor Titular de Derecho financiero y tributario, Universitat de València.
- Eneko Rufino Bengoetxea, Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI).
- Madera: Isaac Merino Jara, Catedrático de Derecho financiero y tributario, Universidad del País Vasco.

### 11:30 Mesa 3: “El cohousing: aspectos tributarios”.

- Emili Altur Mena, Vicepresidente 3º Diputació de València, Diputado del Área de Cooperación Municipal.
- Félix Martín Gallicia, Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios (HISPACCOOP).
- María Pilar Alguacil Mari, Catedrática de Derecho financiero y tributario, Universitat de València
- Yolanda Garcia Calvente, Profesora Titular de Derecho financiero y tributario, Universidad de Málaga.
- Jaime Oñate, Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI).
- Victor Gómez, Tesorero de Convivir (cooperativa de residencia de Horcajo de Santiago, Cuenca)

### 13:30 Clausura de las jornadas.

- Jorge Hermosilla Pla, Vicerrector de Participación y Proyección Territorial de la Universitat de València.
- Josep Vicent Baira Maiques, Secretario Autonómico de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
- Emili Villaescusa Blanca, Presidente Confederación de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.

### Inscripciones e información sobre las jornadas

El acceso a las jornadas es **GRATUITO** sin necesidad de inscripción hasta completar el aforo. No obstante, las personas que deseen asegurarse el acceso y obtener acreditación de su asistencia a las jornadas deben **INSCRIBIRSE** enviando un mensaje indicando nombre, apellidos y, en su caso, organización a la que pertenecen, antes del día 27 de abril de 2017 a una de las siguientes direcciones de correo electrónico: Carlos.Correcher@uv.es, Andrea.rey@uv.es

Para mayor información sobre las jornadas o sobre reserva en hoteles de la ciudad de Valencia los interesados pueden dirigirse igualmente a dichas direcciones de correo electrónico o llamar al número de teléfono 96 162 53 01.

### Colaboran:

UNIVERSITAT DE VALÈNCIA  
Facultat de Dret

Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios  
**HISPA COOP**

**Confederació de Cooperatives**  
COMUNITAT VALENCIANA

**CONCOVI**  
CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE ESPAÑA

**FECOVVI**  
FEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE VALÈNCIANA

**Asociación Profesional Asesores Fiscales de la Comunidad Valenciana**

Patrocina:

**caixa popular**

# Resúmenes



# Ponencia General

*"Sostenibilidad humana de la vivienda mediante la rehabilitación cooperativa, el cohousing y la economía colaborativa"*

## Ana Lambea Rueda

**Profesora Contratada Doctora, acreditada como Profesora Titular de la Universidad Complutense de Madrid**

### **(Diapositivas de su presentación en la página 40)**

---

El punto de partida del desarrollo sostenible aplicado a la vivienda es el bienestar de sus habitantes. Se presenta un nuevo concepto de vivienda humanamente sostenible; cumpliendo con los objetivos de consciencia en la habitabilidad, justicia social y sostenibilidad ambiental, recuperando la idea de vivienda desde cualesquiera facetas del ser humano, material, anímico y espiritual.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad, la vivienda debe cumplir con los objetivos exigidos de mejora de las condiciones materiales, colaborar con la inclusión social y la justicia, cumplir con una construcción segura, que permita la supervivencia y respete el medio físico.

La sostenibilidad también requiere una rehabilitación que busque la eficiencia energética. La rehabilitación se presenta como alternativa a la nueva promoción y construcción para lograr los objetivos de eficiencia energética para 2020 y 2030 en la UE. En desarrollo de las Directivas europeas sobre eficiencia energética, la última norma en acompañarnos en la materia es la nueva Ley del suelo 7/2015, que acoge los criterios para su desarrollo.

La economía colaborativa ha surgido en los últimos años en respuesta a nuevas necesidades no cubiertas por el sistema económico y social. En origen nace dentro del marco de la sostenibilidad social, económica y ambiental, y puede definirse como un modo de consumo adaptado para "compartir, intercambiar, prestar, alquilar y regalar... a través de la tecnología moderna y las comunidades".

Con la expresión viviendas colaborativas se hace referencia a una gran variedad de supuestos de economía colaborativa en el sector de la vivienda. Se trata de una colaboración en un bien de primera necesidad, que permite un mayor acceso a éste y es una realidad imparable.

Todos los supuestos de viviendas colaborativas ofrecen ventajas incuestionables: se incrementa el número de usuarios, se da preferencia al uso sobre la propiedad, hay beneficios medioambientales, económicos y sociales.

Sin embargo, también presentan inconvenientes por el gran impacto de las viviendas colaborativas sobre el derecho a la vivienda, los problemas de denominación y de regulación. Es un fenómeno que en origen fue ocasional y entre consumidores, pero en la actualidad se desarrolla en torno a un negocio lucrativo, con proliferación de plataformas on-line dedicadas sólo a dicha actividad. Ello ha generado inquietud en los oferentes tradicionales, problemas referidos a la estructura urbanística y social de las ciudades, en particular respecto de los sujetos particulares que conviven con la nueva situación.

Sin embargo, se trata de una nueva realidad social y precisa respuestas jurídicas. La elaboración de un estatuto jurídico supondría el amparo de su utilización. Tal estatuto podría clarificar estructuras más estables: sujetos implicados y capacidad, objeto, contenido – derechos y obligaciones-, y responsabilidades; evitando incertidumbre y fragmentación. Es importante reflexionar sobre ello, especialmente por su gran repercusión en uno de los sectores con mayor peso en España, en términos de Producto Interior Bruto y de empleo, como es el turístico.



# Primera Mesa Redonda

*“Cooperativismo de viviendas  
y rehabilitación como tendencia”*

## Juan Casares Collado

Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI)

(Diapositivas de su presentación en la página 69)

---

## Vicent Diego i Ramon

Federación de Cooperativas de Vivienda de la Comunitat Valenciana (FECOVI)

(Diapositivas de su presentación en la página 76)

---

**Evolución del cooperativismo de vivienda**  
**Presente y futuro del cooperativismo de vivienda**  
**Nuevas cuestiones asociadas: Jurídicas y Fiscales**

### A) Evolución del cooperativismo de vivienda

Las cooperativas de viviendas, como entes cooperativos y con razón a su origen, nacen para satisfacer aspiraciones y necesidades comunes de conjunto de personas que se unen para establecer un proyecto que las resuelva.

Sus orígenes en la Comunidad Valenciana, de manera similar al resto de España, ante la necesidad de viviendas a un menor precio, a precio de coste, superando a los intermediarios promotores. Estas primeras cooperativas de vivienda se caracterizaron por culminar en la propiedad de las cooperativas, alcanzando una cifra de más de 100.000 viviendas construidas en este régimen cooperativo.

Destacara la necesidad de abordar la rehabilitación del parque de viviendas, ya que sólo en la Comunidad Valenciana más de 700.000 viviendas tienen más de 50 años.<sup>1</sup>

Estos proyectos conjuntos llevaban acompañados prácticas innovadoras como el desarrollo de salas de comunidad, espacios verdes para uso propio y del resto de vecinos de la comunidad. Las cooperativas de viviendas suponen la auto-organización de los cooperativistas, los vecinos para la toma de decisiones en torno a sus futuras viviendas de manera conjunta, contando con un equipo profesionalizado para su gestión.

El proyecto de vivienda conjunta desarrollaba su control democrático a través de la Asamblea General y su Consejo Rector, con encuentros periódicos en las distintas fases del proyecto.

Lleva asociados los valores de la **responsabilidad, democracia y ayuda mutua**, desarrollados a través de los principios cooperativos de puertas abiertas, gestión democrática de la cooperativa y de su administración económica, información...

***Cooperativa de Vivienda como ente promotor, adjudicador de viviendas no es una herramienta para vender.***

### B) Presente y futuro del cooperativismo de vivienda

Tras más de 10 años de stop en la construcción inmobiliaria, siguen movilizándose y surgiendo nuevos grupos de personas, nuevas cooperativas principalmente de mayores (Mayores Solidarios Coop en Valencia) y de jóvenes (distintos grupos en Barcelona).

Estos grupos buscan, además del alojamiento, servicios accesorios tales como servicios socio-sanitarios, asistenciales de cara a personas de mayor edad a su jubilación. Mientras los

---

<sup>1</sup> Al hilo de estas intervenciones, destacar como la conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración

jóvenes buscan equipamiento, talleres y salas comunes, unido a un alojamiento accesible en el precio (no especulativo). – **Cooperativas polivalentes (vivienda, más CTA o de consumo asociadas para la gestión de los servicios).**

Estas formulas debido a la coyuntura económica y las tendencias actuales, necesitan y buscan solares a través de una formula de concesión de uso de suelo público (solares previstos para residencias) – Acceso por convenios o licitaciones.

Además, nuevos modelos se están desarrollando en comunidades de propietarios y/o edificios de promoción pública que pasan a conformar un proyecto cooperativo para su rehabilitación. Las cooperativas de viviendas tienden y tenderán a un modelo en el que la cooperativa mantenga la titularidad de la vivienda y el socio, como persona disfrute del derecho a la vivienda como espacio de vida, a la que accederá otra persona cuando ese socio ya no la necesite. Colocándose la vida en la vivienda por encima de la propiedad de la misma. Se está desarrollando un cambio de mentalidad al cambiar de la propiedad al derecho de uso de la vivienda, de modo que la Soc. Cooperativa se mantiene viva y perdura su estructura. Un ejemplo de este tipo de modelos se pueden experimentar en países del centro-norte de Europa, como Humanitas (Holanda), una entidad sin ánimo de lucro que ha combinado las necesidades de personas mayores y de estudiantes universitarios.

C) Nuevas cuestiones asociadas: Jurídicas y Fiscales

#### **Cuestiones:**

Cooperativa titular de la vivienda y socios con derecho de alojamiento.

Cesión de suelo público a través de canon.

Cesión de edificios a una cooperativa de sus habitantes.

#### **Ventajas fiscales:**

a) Coop de nueva creación

b) Coop por cesión de uso

c) Coop para la rehabilitación

#### **IVA asociado al alojamiento y servicios.**

1. Sobre la fiscalidad en las coop. viviendas además de por su valor social, ¿qué beneficios fiscales cuenta? ¿son adecuados?

2. Cooperativas de rehabilitación, de participación mixta con entes cooperativos y administraciones públicas, ¿pueden tener beneficios fiscales? (IVA y bonificaciones)

3. Financiación y ayudas

## **María Amparo Grau Ruiz**

**Profesora Titular de la Universidad Complutense de Madrid**

### **(Diapositivas de su presentación en la página 80)**

---

A partir de los datos que describen la realidad actual del sector, es fácil percatarse la necesidad de abordar la rehabilitación del parque inmobiliario en la Unión Europea (UE). Los edificios son responsables del 40% del consumo de energía en Europa y dos tercios de los mismos fueron construidos antes de que existieran estándares de desempeño ambiental.

Alrededor del 75% de los 210 millones de edificios en la UE no son eficientes energéticamente. Entre el 75% y el 85% estarán todavía en uso en 2050. Si verdaderamente se quieren cumplir los compromisos adquiridos en París en diciembre 2015, el ritmo de la renovación debe incrementarse del 1% al 2 ó 3% anual.

El principal problema de toda renovación es que suele requerir una fuerte inversión inicial y el hecho de que el 30% de la población europea viva en régimen de inquilinato también influye en la falta de decisión de los propietarios a la hora de acometer obras de rehabilitación. Una opción es adoptar medidas en el ámbito civil que vinculen la posibilidad de firmar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles a la demostración mediante certificados del cumplimiento de determinados estándares ambientales, que van cambiando con el paso del tiempo, como ha sucedido en el Reino Unido.

¿Sería deseable la intervención pública en el campo financiero para promover la rehabilitación? ¿En qué medida? Recientemente se ha estimado que en 2013 se gastaron colectivamente 9 billones de euros de media anual en programas para apoyar la renovación de edificios, reconociendo que estos propiciaron inversiones de alrededor de 24 billones de euros. Se ha calculado que el apoyo público a la renovación de edificios, la inversión a menudo produce una ganancia financiera neta al Estado: unos 5 euros de vuelta a las finanzas públicas por cada euro invertido.

Visto el potencial de la actuación pública en el sector y la urgencia de los objetivos marcados, la Comisión Europea reaccionó el 30 de noviembre de 2016 proponiendo cambios en la Directiva de eficiencia energética de 2012 y en la Directiva de eficiencia energética de los edificios de 2010 para acelerar el ritmo de renovación de los edificios existentes y contribuir a la competitividad de la industria europea, creando un mercado de la renovación de edificios para las PYMEs por valor de 80-120 billones de euros en 2030.

La principal herramienta con la que puede contarse en el ámbito europeo para valorar el progreso en la eficiencia energética a la hora de rehabilitar el parque inmobiliario es la certificación. De hecho, las certificaciones se han ido implantando a lo largo de la última década en varios Estados miembros de la Unión Europea (en Francia, Italia, Dinamarca y Reino Unido hace unos ocho años; en Bulgaria, Polonia y Eslovenia hace más de cuatro años, en Austria, Irlanda y España hace menos de cuatro años, etcétera). Sin embargo, lejos de

ser homogéneos, los organismos designados para controlar al certificador son muy dispares. A veces se ocupan de ello órganos gubernamentales, asociaciones profesionales, terceros, o combinaciones de estos, lo que genera cierta inseguridad.

Cabe señalar algunas experiencias pioneras en Francia, Bélgica y Alemania, que apuestan por dar un salto cualitativo desde el tradicional certificado (estático por naturaleza) al pasaporte de renovación del edificio (con carácter dinámico y electrónico). En relación con este pasaporte se pueden otorgar distintos permisos de acceso, según los usuarios, que comprenderían desde los propietarios hasta las autoridades tributarias. Éstas podrían ajustar oportunamente la actuación administrativa en función de los datos obrantes en dicho pasaporte.

Por otro lado, interesa contemplar las posibles acciones financieras con las que apoyar la rehabilitación, valorando las más comúnmente empleadas hasta la fecha. Así, cabe hacer referencia, además de a los instrumentos financieros empleados en cada país, a las distintas alternativas en una visión de conjunto y el porcentaje que supone su utilización sobre el total. En concreto, las subvenciones representan el 61%; los préstamos preferenciales, el 16%; las reducciones tributarias, el 12%; las deducciones fiscales, el 4% y los tipos reducidos en el Impuesto sobre el Valor Añadido, el 7% (Fuente: BPIE, 2012). Muchas veces la dificultad de control de los incentivos fiscales es el argumento para actuar por el lado del gasto público. En la medida en que los mecanismos para el control mejoren, el margen para su uso podrá crecer.

Por último, se alude al Derecho comparado para traer a colación una novedosa experiencia en Estados Unidos que quizás podría ser de utilidad en la UE. En el sistema “PACE” (Property-Assessed Clean Energy), probado en California, se permite la devolución del préstamo obtenido para la rehabilitación en un plazo de veinte años, gestionándose los pagos conjuntamente con el impuesto que grava la propiedad inmobiliaria, disfrutando de las garantías propias de la deuda tributaria.

**María Pilar Bonet Sánchez**  
**Profesora Titular de la Universitat de València**

**(Diapositivas de su presentación en la página 87)**

---

La rehabilitación de viviendas se está convirtiendo en una solución para las cooperativas de viviendas, más asequible para los socios que la compra o construcción de vivienda nueva, sobre todo desde la crisis económica iniciada en la pasada década. El trabajo analiza la fiscalidad de esta forma cooperativa en el ámbito del IVA, distinguiendo entre la rehabilitación propiamente dicha y las obras menores, teniendo también en cuenta los incentivos fiscales que existen en los impuestos locales sobre bienes inmuebles (IBI) y sobre actividades económicas (IAE).

# Comunicaciones

## **Iñaki Bilbao Estrada**

**Profesor Agregado de Derecho Financiero y Tributario, Universidad CEU Cardenal Herrera**

## **Borja Astarloa Ilarduya**

**Ayudante de investigación de Derecho Financiero y Tributario, Universidad CEU Cardenal Herrera**

*“El alojamiento colaborativo y el Impuesto sobre el Valor Añadido: el caso de Airbnb”*

---

El auge de las tecnologías de la información y de la comunicación y la crisis económica, entre otros factores, han disparado el consumo colaborativo; esto es, el intercambio de bienes y servicios efectuado por los propios particulares, desplazando la figura tradicional de empresario. Con el objetivo de potenciar dicho consumo colaborativo, ha surgido un tercer agente económico en dicha relación: la plataforma digital o empresa de base colaborativa que, generalmente, actúa como intermediaria entre ambos particulares. A dicho modelo económico se le ha denominado <<economía colaborativa>>, y no es inmune a las dudas de interpretación y de calificación que genera todo nuevo fenómeno.

Tanto la realidad social como la orfandad legislativa y doctrinal justifican la presentación de este trabajo, a fin de aportar posibles soluciones ante las controversias que genera. En concreto, el objeto de la presente investigación versa sobre las consecuencias a efectos del IVA que implica la adhesión a las condiciones generales de la contratación del alojamiento colaborativo y, en concreto, los suscritos con la plataforma *Airbnb*. Para ello, se estudiarán dichas condiciones, así como las relaciones jurídicas nacidas de éstas, para ver si se ajustan a la realidad jurídica manifestada en las condiciones generales para determinar los efectos en relación con el IVA. De ello, se deducirá si las operaciones estarán o no exentas de tributación. En concreto, abordaremos las diferentes relaciones jurídicas para determinar la calificación a efectos del IVA; es decir, si los servicios que se prestan entre la plataforma y los usuarios se considerarían como prestación de servicios a título gratuito, servicios prestados por vía electrónica o, por último, si existe un servicio financiero, así como las demás relaciones jurídicas nacidas de la aceptación de las condiciones.

**Palabras clave:** alojamiento colaborativo, fiscalidad indirecta, IVA, exenciones tributarias, lugar de realización del hecho imponible, inversión del sujeto pasivo.

**Estructura:** 1.- Introducción; 2.- El funcionamiento de *Airbnb*; 3.- *Airbnb* desde la óptica del Derecho Mercantil; 4.- La plataforma colaborativa y el IVA: 4.1.- Hecho imponible y lugar de realización del hecho imponible, 4.2.- exenciones, 4.3.- El sujeto pasivo; 4.4.- Regímenes especiales aplicables a los servicios de telecomunicaciones, de radiodifusión o de televisión y a los prestados por vía electrónica; 5.- Conclusiones; 6.- Bibliografía.

**Abstract:** The boom in information and communication technologies and the economic crisis, among other factors, have triggered collaborative consumption; that is, the exchange of goods and services carried out by private individuals, displacing the traditional figure of entrepreneur. With the objective of promoting this collaborative consumption, a third economic agent has emerged in this relationship: the digital platform or collaborative based company that generally acts as an intermediary between both individuals. This economic model has been called "collaborative economy", and is not immune to the doubts of interpretation and qualification generated by any new phenomenon.

Both the social reality and the legislative and doctrinal orphans justify the presentation of this work, to provide possible solutions to the controversies it generates. Specifically, the objective of the present investigation is about the consequences for the VAT that implies the adhesion to the general conditions of the contracting of the collaborative accommodation and, in particular, those subscribed with the platform Airbnb. To do so, it will study those conditions, as well as the legal relationships arising from them, to see if they conform to the legal reality manifested in the general conditions to determine the effects in relation to VAT. From this, it will be deduced whether the transactions will be exempt from taxation or not. Particularly, we will address the different legal relationships to determine the qualification for VAT purposes; that is to say, whether the services provided between the platform and the users would be regarded as free services, electronic services or, finally, if there is a financial service and other legal relationships arising from the acceptance of the conditions.

**Key words:** collaborative housing, indirect taxation, VAT, tax exemptions, place of taxable event, taxable person investment.

**Structure:** 1.- Introduction; 2.- The operation of Airbnb; 3.- Airbnb from the perspective of Mercantile Law; 4.- The collaborative platform and the VAT: 4.1.- Taxable event, place of realization of the taxable event, 4.2.- Exemptions, 4.3.- The taxable person; 4.4.- Special regimes applicable to telecommunications, broadcasting or television services and to those provided electronically; 5.- Conclusions; 6.- Bibliography.

## **CONCLUSIONES:**

*Airbnb* es una plataforma colaborativa que presta servicios de la sociedad de la información. La naturaleza jurídica de sus servicios es la de un contrato de mediación o corretaje puesto que una persona, física o jurídica, contrata con *Airbnb* para que pueda ofrecer un alojamiento a un tercero.

Respecto al hecho imponible, no cabe duda de que nos encontramos ante una prestación de servicios, cuyo lugar de realización variará en función de si el anfitrión o huésped es o no empresario o profesional que radica en España. Así, si resulta que el empresario o profesional destinatario del servicio radica en España, el lugar de realización será el territorio de aplicación del Impuesto. Por el contrario, si no es empresario o profesional, no estará sujeto al IVA español.



Para terminar con el hecho imponible, en lo que a la exención por lo dispuesto en el art. 20.Uno.18<sup>a</sup>.m), consideramos no ser de aplicación en tanto que, para que sea aplicable, se ha de realizar un hecho imponible comprendido en las letras anteriores, circunstancia objetiva que no se da en el caso.

En lo que al sujeto pasivo se refiere, *Airbnb* es el sujeto pasivo cuando el destinatario no actúa como empresario o profesional, produciéndose la inversión del sujeto pasivo si el destinatario del servicio actúa como empresario o profesional y radica en territorio de aplicación del Impuesto.

Finalmente, al estar *Airbnb* establecida en Irlanda, puede acogerse a un régimen especial -Régimen especial aplicable a los servicios de telecomunicaciones, de radiodifusión o de televisión y a los prestados por vía electrónica- de tal suerte que, cuando el destinatario del servicio no sea empresario o profesional que actúe como tal, la localización del hecho imponible será en el territorio de aplicación del Impuesto, lo que facilitará el cumplimiento de las obligaciones.

## **M.<sup>a</sup> Cristina Bueno Maluenda**

**Profesora Titular de Derecho Financiero y Tributario, Universidad de Zaragoza**

*“Opciones de regímenes tributarios para la promoción de la rehabilitación de viviendas basados en los postulados del cohousing”*

---

**Palabras clave:** cohousing, rehabilitación, incentivos fiscales, Impuesto sobre Sociedades

**Resumen:** En los procesos de rehabilitación la iniciativa singular es ineficaz, por ello la iniciativa comunitaria que representan los proyectos cohousing resulta mucho más interesante. Debería valorarse hacerlas parte de la política de vivienda como agente activo de la rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad. Se examinan las medidas tributarias adoptadas hasta el momento y sus déficits por ello, se plantea la posibilidad de establecer un régimen especial en Impuesto sobre Sociedades incentivador de los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbanos bajo la inspiración cohousing en la medida en que nos sirve para conectar con los usuarios finales de las viviendas rehabilitadas.

**Abstract:** In the process of rehabilitation, the singular initiative is ineffective, so the community initiative represented by cohousing projects is much more interesting. It should be considered as part of the housing policy as an active agent of the rehabilitation, regeneration and renovation of the city. It examines the tax measures of our system and it is proposed the possibility of establishing a special regime in Corporate Tax incentive of the processes of urban rehabilitation, regeneration and renovation under the cohousing inspiration to the extent that it serves us to connect with the end users of the rehabilitated dwellings.

**Carlos Correcher Mato**  
**Doctorando de la Universidad de Valencia**

*“El consumo colaborativo de vivienda no lucrativo: aspectos fiscales”*

**(Documento de su presentación en la página 102)**

---

**Keywords:** collaborative consumption, taxation, non-profit, collaborative housing.

The existence and prolongation of an unparalleled economic crisis in our recent history and the exponential growth of new technologies have caused market users have to look for cheaper consumption alternatives. Specifically, initiatives of collaborative consumption through electronic platforms continue to expand economically and sociologically, along with the tax complexity associated with them.

Thus, we will focus our study on the taxation of non-profit activities carried out through electronic platforms, with special emphasis on non-profit collaborative hosting, as a purest exponent of collaborative consumption. To do this, on the one hand, we will try to analyze the tax aspects of those non-profit platforms that carry out intermediation activities between the various users of the platform, both from the point of view of direct taxation and indirect taxation. On the other hand, we will analyze the taxation of the individuals that make use of these platforms, since controversial aspects can be considered in the taxation of the collaborative consumption of housing.

In short, we will try to unravel the controversial tax implications of these assumptions, not forgetting the possibility that the analysis is more interesting from the theoretical point of view than practical, since the context in which these incomes are produced and their presumed little relevance could predict A residual control by the Tax Administration.

**CONCLUSIONES:**

En el marco del consumo colaborativo de vivienda, el reto de la legislación tributaria estriba en identificar los hechos indicativos de capacidad económica para someterlos a gravamen, de acuerdo con el principio de igualdad en la contribución, además de encajar con acierto las categorías jurídico-tributarias existentes a esta novedosa realidad económica. No obstante, como hemos puesto de relieve, aunque pudiera entenderse como razonable que el consumo colaborativo de vivienda en su sentido más puro no resultara gravado por asociarse al altruismo y a las relaciones de confianza y vecindad, un análisis tributario completo nos indica lo contrario.

Precisamente, es en este aspecto donde el legislador debe reflexionar hacia donde quiere dirigir la política económica y social. El consumo colaborativo de vivienda, puede ayudar a colmar necesidades sociales y fomentar un desarrollo sostenible. Consideramos oportuno valorar, en las

relaciones más estrictas del consumo colaborativo de vivienda, la implementación de determinados supuestos de exención, en aquellos casos donde los consumidores buscan exclusivamente compartir o compensar gastos y utilicen recursos infrautilizados, siempre con un límite económico máximo. Con ello se conseguiría eliminar el problema de control sobre las rentas de menor relevancia económica, amén de aliviar la presión fiscal que pesa sobre aquellos sujetos que únicamente buscan compartir gastos y optimizar recursos.

Además, la rápida expansión del fenómeno colaborativo ha desafiado la capacidad de las Administraciones Tributarias de emplear mecanismos eficaces de control de las rentas mientras no se planteen supuestos de exención o de no sujeción en las operaciones del consumo colaborativo de escasa relevancia económica. El contexto informal en el que se generan estas rentas, junto a su escasa relevancia cuantitativo-económica, y el crecimiento del volumen de operaciones que se producen, ponen de relieve las limitaciones de las Administraciones Tributarias para controlar y gestionar todas las operaciones e información con relevancia económica que surgen en el consumo colaborativo de vivienda. Es evidente que el crecimiento experimentado por el alojamiento colaborativo ha puesto sobre la mesa un problema real, ya que lo que anteriormente eran situaciones meramente residuales, actualmente suponen un número elevado de transacciones, que si bien no son operaciones elevadas en términos económicos individuales, su alta frecuencia en el tráfico económico exige respuesta adecuada por parte del legislador.

## Ana María De la Encarnación

Profesora Ayudante Doctora, Universidad de Valencia

*“Alojamiento colaborativo e intervención pública: ¿cómo conciliar la eficiencia económica con la garantía de los derechos de los vecinos?”*

---

La llamada economía colaborativa, fenómeno innovador de alcance global y transversal, supone la apuesta por una alternativa a las prácticas hasta ahora conocidas en nuestra sociedad de consumo. Esta idea de la economía colaborativa ha tenido una gran repercusión más allá de su incidencia en los mercados de servicios y bienes, afectando de forma directa al sector del alojamiento turístico. De hecho, se han generalizado de forma extraordinaria diferentes alternativas al alojamiento vacacional más tradicional, mediante plataformas virtuales que ofrecen viviendas privadas para su uso turístico a precios competitivos y prometen experiencias más cercanas a la convivencia vecinal. Alternativas que, sin embargo, no están exentas de polémica. Se trata de un fenómeno imparable que debe ser regulado, siquiera mínimamente, estableciendo ciertos criterios para que el arrendamiento turístico de estas viviendas o de sus estancias no sólo deje de considerarse ilegal o clandestino, sino que, sobre todo, otorgue garantías tanto al usuario en cuanto consumidor turístico, como al entorno de la vivienda equilibrando la convivencia vecinal en zonas residenciales.

**Palabras clave:** Economía colaborativa, alojamiento colaborativo, viviendas turísticas, turismo colaborativo, AirBnb

**Abstract:** The so-called collaborative consumption is an innovative global phenomenon that entails an alternative to widely used consumer-society practices. The sharing-economy has had a major impact beyond the markets to goods and services, directly affecting the hotel industry, tourism and accommodation. These alternatives to more traditional vacation rental are, in fact, wide-spreading thanks to the home-sharing platforms offering private homes for tourist use at competitive prices, assuring neighbourhood experiences –your home, everywhere-. In this paper, we analyse all these new possibilities of sharing-accommodation and its impact upon the Spanish legal system.

**Keywords:** *Sharing economy, collaborative consumption, peer-to-peer economy, peer-to-peer accommodation, Airbnb, online platforms, short-term accommodation, short-term rentals.*

<sup>1</sup> Este artículo se enmarca en el proyecto de investigación «La regulación de la economía colaborativa» (DER 2015-67613-R), financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad, Plan Nacional de I+D+I.

# Manuel Lucas Durán

Profesor Titular de Derecho Financiero y Tributario, Universidad de Alcalá

“Aspectos tributarios del cohousing o covivienda”

---

**Resumen:** Hasta ahora, nuestro Derecho Tributario ha analizado normalmente la tributación de contratos como compraventa o arrendamiento de vivienda más que de cesión de derechos de usufructo, uso o habitación sobre la misma. Por ello, esta última vía –de la que resulta un importante exponente el *cohousing*– como nueva forma de organización social y también vía de negocios, se encuentra en gran medida huérfana de estudio en nuestra disciplina. Así, debe plantearse cómo tributarán tales contratos en el ámbito de la imposición indirecta y, particularmente, en lo que concierne al IVA y al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no sólo desde la perspectiva de los cesionarios de tales derechos de usufructo o habitación, sino también desde la perspectiva de las sociedades titulares de los mismos. Adicionalmente deberán examinarse las repercusiones fiscales en el IS de las rentas obtenidas por las sociedades cedentes de los derechos reales sobre viviendas, esencialmente cuando –como será habitual– sean propiedad de sociedades cooperativas. Asimismo habrá de analizarse el tratamiento tributario en el IRPF de referidas formas de alojamiento en lo que respecta a las eventuales imputaciones de rentas inmobiliarias o rendimientos del capital inmobiliario (si no fueran la vivienda principal y ello se permitiera en el contrato de cesión), en relación con eventuales rendimientos de capital mobiliario (*v. gr.* retornos cooperativos) o en lo que toca a las ganancias patrimoniales en el momento de transmisión de los derechos de uso; y algo similar cabría indicar en lo que respecta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre el Patrimonio. Y todo lo anterior debe plantearse tanto en un contexto nacional como internacional. Por último, resulta interesante examinar qué efectos tributarios tiene el *cohousing* en relación con las haciendas autonómicas y locales.

**Palabras clave:** *cohousing* o covivienda; imposición directa; imposición indirecta; fiscalidad internacional; cooperativas.

**Abstract:** Until now, Tax Law has usually analysed fiscal effects of housing acquisitions and rentals, rather than cohousing related aspects based on licencing rights of usufruct and occupancy. So it is desirable to study more deeply this last figure. This paper will try to analyse how those contracts should be taxed in indirect taxation (VAT and Stamp & Duties Tax) from the licensor and the licensee perspective. From the point of view of the licensor, Corporate Income Tax needs to be examined as well, mainly when housing utilities are owned by cooperatives companies. And from the point of view of the licensee, duties referred to Personal Income Tax and Capital Income Tax –as well as to Inheritance or Wealth taxes– are worth to be commented. International taxation should also be analysed when there are some transnational elements in the cohousing contract. Finally, regional or local taxes are also important to be considered.

**Key words:** cohousing; direct taxes; indirect taxes; international taxation; cooperatives.

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. FISCALIDAD INDIRECTA Y *COHOUSING*. 2.1. IMPUESTOS SOBRE EL VALOR AÑADIDO. 2.2. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. 2.3. CANARIAS, CEUTA Y MELILLA. 3. FISCALIDAD DIRECTA Y *COHOUSING*. 3.1. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES. 3.2. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS. 3.3. IMPUESTOS SOBRE EL

PATRIMONIO Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES. 4. FISCALIDAD INTERNACIONAL. 5. TRIBUTOS AUTONÓMICOS. 6. TRIBUTOS LOCALES. 6.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES. 6.2. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. 6.3. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. 6.4. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. 6.5. TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES LOCALES. 7. CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFÍA.

## **CONCLUSIONES:**

En los epígrafes anteriores se ha puesto de manifiesto que el de desarrollo de fenómenos de *cohousing* tiene ineludibles consecuencias fiscales en el ámbito de la fiscalidad indirecta y directa en nuestro país, en función de la forma jurídica en que se instrumenten y transmitan los derechos sobre las viviendas.

En todo caso parece que, desde una perspectiva estatal, mejoraría mucho la tributación de las sociedades gestoras de coviviendas y los cohabitantes el hecho de que se reconociera indubitadamente la naturaleza de cooperativas de consumidores y usuarios a las cooperativas de cesión de derechos sobre viviendas. Del mismo modo, se podrían beneficiar fiscalmente en el IRPF, ISD, IS, ITPAJD determinados negocios jurídicos referidos a los derechos sobre viviendas en comunidades de *cohousing* como incentivo público a este tipo de innovaciones sociales que pueden resultar beneficiosos para determinados colectivos, así como para una mayor integración y colaboración ciudadana en uno de los sectores claves del desarrollo vital personal: el alojamiento. Adicionalmente, es preciso tener en cuenta que nuestro país está configurado como lugar de destino de determinados colectivos de otros países (v. gr. personas retiradas).

La existencia, por lo demás, de distintos regímenes tributarios por razón del territorio donde pueden ubicarse las comunidades de *cohousing* podría propiciar incentivos de radicación en unos u otros lugares nuestro país, lo cual puede ser tenido como una oportunidad para determinados territorios especialmente beneficiados desde una perspectiva climatológica.

Así, por su parte, las comunidades autónomas, de acuerdo con las competencias normativas que tienen asignadas en materia de impuestos cedidos (y esencialmente en el IRPF, ISD, IP, ITPAJD), podrían reconocer beneficios fiscales para los negocios gravados en el ámbito de la covivienda.

De otra parte, también los entes locales gozan de una amplia configuración de bonificaciones potestativas que podrían usar para atraer a sus términos municipales determinados proyectos de *cohousing* que, a la postre, pueden resultar beneficiosos para sus ciudadanos ya sea de una forma directa (como residentes) o indirecta (por los servicios que requerirán los cohabitantes).

# **Antonio José Ramos Herrera**

## **Doctorando de la Universidad de Extremadura**

*“La aplicación del Impuesto sobre el Valor Añadido en las principales operaciones de las cooperativas de viviendas”*

---

### **SUMARIO:**

**I. ASPECTOS GENERALES DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO EN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS. II. LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO EN LAS OPERACIONES REALIZADAS DE FORMA HABITUAL POR LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS. 1. APORTACIONES EFECTUADAS POR LAS PERSONAS SOCIAS DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS. 2. OPCIÓN DE COMPRA DE UN SOLAR. 3. LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS. 4. LA CESIÓN DE USO DE BIENES DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS. III. REFLEXIONES FINALES.**

### **RESUMEN:**

Las cooperativas de viviendas, al tener como principal objeto efectuar operaciones que están sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido como son la urbanización de terrenos así como la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todos los casos, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, tienen la consideración de empresario y, por tanto, de sujeto pasivo de dicho Impuesto, siendo las cooperativas de viviendas y no sus socios quienes deben cumplir con las obligaciones tanto formales como materiales establecidas en la legislación reguladora de este Impuesto.

No obstante, no se trata de una cuestión pacífica, al existir diversas operaciones en las que se plantea si a las cooperativas de viviendas le es posible la aplicación de las exenciones que la normativa reguladora del mencionado Impuesto establece para determinadas operaciones realizadas por parte de entidades o de establecimientos de carácter social, lo que origina que sea necesario el análisis de los pronunciamientos que tanto los tribunales de justicia como la doctrina administrativa han realizado en esta materia para poder ahondar en las cuestiones conflictivas que se plantean de manera común y compleja a efectos de este Impuesto. Entre estas operaciones realizadas de forma habitual por las cooperativas de viviendas, y que hacen necesario analizar la aplicación y los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, se encuentran, entre otras, la opción de compra de un solar, las aportaciones de las personas socias de la cooperativa de viviendas o las operaciones distintas de la venta o entrega de la vivienda, como el arrendamiento o la cesión de uso.

### **ABSTRACT:**

Housing cooperatives, whose main purpose is to carry out operations that are subject to value added tax such as the urbanization of land and the promotion, construction or rehabilitation of buildings intended, in all cases, for sale, Assignment by any title, have the status of entrepreneur and, therefore, of taxable person of said Tax, being the housing cooperatives and not their partners who must comply with both formal and material obligations established in the regulatory legislation of this Tax.

However, it is not a question of a peaceful matter, since there are several operations in which it is raised if the housing cooperatives is possible the application of the



exemptions that the regulatory regulation of the said Tax establishes for certain operations carried out by entities Or establishments of a social nature, which causes that it is necessary the analysis of the pronouncements that both the courts of law and the administrative doctrine have made in this matter to be able to delve into the conflicting issues that arise in a common and complex way for purposes Of this Tax. Among these operations carried out regularly by the housing cooperatives, which make it necessary to analyze the application and the effects of the Value Added Tax, are, among others, the option to purchase a lot, the contributions of the people Of the housing cooperative or operations other than the sale or delivery of the dwelling, such as the lease or assignment of use.

**Palabras clave:** Cooperativas de Vivienda, Impuesto sobre el Valor Añadido, Operaciones Inmobiliarias. Aportaciones de las personas socias. Opción de compra de un solar. Arrendamiento. Cesión de uso.

### **CONCLUSIONES:**

En la regulación del Impuesto sobre el Valor Añadido no existen normas específicas referidas a las cooperativas, al tratarse de un Impuesto que se basa en la naturaleza intrínseca de las operaciones y no en los sujetos que las llevan a cabo. Concretamente, en las cooperativas de viviendas que asocian a personas físicas que precisan alojamiento y/o locales para sí y para las personas que con ellas convivan, o a entes públicos y entidades sin ánimo de lucro, que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellos, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades, o procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias, para lo cual podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, así como desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social, al tener como principal objeto efectuar operaciones que están sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, existen diversas operaciones realizadas de forma habitual por las cooperativas de viviendas, entre las que se encuentran, la opción de compra de un solar, las aportaciones de las personas socias de la cooperativa de viviendas o las operaciones distintas de la venta o entrega de la vivienda, como el arrendamiento o la cesión de uso, que requieren un análisis particular al plantearse si en ellas es posible la aplicación de las exenciones que la normativa reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido.

A este respecto, podemos reseñar el pronunciamiento realizado por la Dirección General de Tributos en su contestación a Consulta de 28 de febrero de 2010, en un supuesto de una sociedad cooperativa que adquiere un edificio de viviendas en construcción a una sociedad promotora, cuyo contrato se somete a una cláusula suspensiva que compromete a la sociedad promotora vendedora a finalizar la promoción y obtener la licencia de ocupación, para que con posterioridad la sociedad cooperativa procede a la adjudicación de las viviendas a las personas cooperativistas, estableciendo que la transmisión de

los inmuebles a cada cooperativista está sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, quedando sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por tratarse de la segunda transmisión de un inmueble, no estando sujeta la escritura pública en la que se formaliza dicha venta a la cuota gradual de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, precisamente por no cumplirse el requisito de que el acto o contrato que contenga no esté sujeto a otra de las modalidades del impuesto o al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

## Irene Rovira Ferrer

Profesora de Derecho Financiero y Tributario, Universitat Oberta de Catalunya

*“La fiscalidad en Cataluña de los alquileres de habitaciones y viviendas de uso turístico”*

---

**Resumen:** Fruto del creciente aumento que ha experimentado la economía colaborativa en el arrendamiento turístico de viviendas y habitaciones particulares, junto con el uso de las plataformas web al respecto actuando de intermediarias, uno de los retos actuales de los poderes públicos (y en especial, de los catalanes) es proceder a su regulación y evitar la economía sumergida que hasta hace poco se escondía bajo tales prácticas. Así, tras analizar cómo la normativa catalana en materia de turismo ha regulado las viviendas de uso turístico (básicamente con el fin de determinar una serie prohibiciones, requisitos y obligaciones) y la situación en la que se encuentran las habitaciones de uso turístico, el presente trabajo está destinado a determinar la tributación que deriva de su arrendamiento por parte de los particulares, la cual varía en función de una serie de casuísticas. En concreto, los impuestos que serán objeto de análisis serán el IVA, el ITPAJD, el IAE, el IRPF y el Impuesto sobre estancias en establecimientos turísticos.

**Palabras clave:** Fiscalidad; vivienda de uso turístico; alquiler de habitaciones para uso turístico; Cataluña.

### CONCLUSIONES:

A pesar de los esfuerzos de la Generalitat de Cataluña para controlar el arrendamiento de las viviendas turísticas y garantizar su calidad, parece poco probable que, más allá de la necesidad de comunicar el inicio de actividad para su inscripción en el Registro de Turismo, los escasos recursos de la Administración permitan un control íntegro y periódico de la totalidad de requisitos y exigencias a su propietario o persona gestora.

Sin embargo, y sin olvidar las quejas o denuncias que puedan realizar los usuarios, cierto es que, mediante la obligación de exhibir el número de inscripción en el Registro de Turismo en toda publicidad que se realice de la pertinente vivienda (contemplado en el art. 17 del Decreto 159/2012), se ha interiorizado el potencial que actualmente suponen las plataformas web para hacer extensivo dicho control (ya que las mismas deben requerirlo para difundir su ofrecimiento), consiguiendo de este modo un importante avance en términos de control fiscal.

Y es que, además, no deben olvidarse las potencialidades de rastreo para la Administración tributaria que suponen los anuncios publicitados a través de Internet, de modo que dicha información, junto al cruce de datos automatizado que ofrecen las Tecnologías de la Información y Comunicación, constituye unos índices de vigilancia sin precedentes.

En cualquier caso, como se ha reflejado, la tributación en Cataluña del alquiler de las viviendas y habitaciones de uso turístico depende de un relevante conjunto de casuísticas diferenciadas, presentando al mismo tiempo divergencias en función de si se trata de una vivienda o de una habitación (lo que también se constata en

relación con las prohibiciones, requisitos y obligaciones que exige la normativa de turismo a tal efecto –ya que sólo se predicen respecto a las viviendas-). En concreto, los impuestos que pueden resultar vinculados (siempre que los particulares residan en España) son el IVA, el ITPAJD, el IRPF, el Impuesto sobre estancias en establecimientos turísticos y el IAE, aunque este último no procederá cuando el arrendador de la vivienda o habitación al usuario final sea una persona física.

Y tras haber detallado su procedencia, pueden destacarse algunas consideraciones generales que, cuanto menos, resultan cuestionables, como es el hecho de que la propia DGT, a efectos del IVA, entienda que tales arrendamientos resultan exentos por ser considerados de vivienda pero, en relación con la reducción de sus rendimientos respecto al IRPF, conciba que no pueden ser considerados como tales.

Asimismo, resulta a todas luces improcedente la inclusión de la cuota resultante del Impuesto sobre estancias en establecimientos en la base imponible del IVA, tanto por la deficiencia técnica que supone (en el sentido que se aplica un impuesto sobre otro impuesto) como por la clara sobreimposición que conlleva.

Y, del mismo modo, sin olvidar los eventuales efectos discriminatorios, no tiene mucho sentido que, teniendo en cuenta su principal finalidad extrafiscal y su configuración, el Impuesto sobre estancias en establecimientos turísticos sólo se exija a los turistas que alquilen viviendas turísticas y no a los que se alojen en habitaciones de uso turístico, sin olvidar la necesidad de redibujar el límite de 7 días de su base imponible con base en su cómputo anual.

De todos modos, considerando las previsiones del nuevo Proyecto de Decreto del reglamento de turismo de Catalunya, parece que, al menos esas últimas consideraciones, quedarán resueltas en un futuro próximo, ya que, considerando que pretende regular el alquiler de habitaciones por días por parte de particulares y demás formas de alquiler turístico con los denominados “alojamientos turísticos singulares”, lo lógico será que, cuando ya se encuentren regulados de forma vigente, se incluyan en los establecimientos y equipamientos turísticos que contempla el art. 103 de la Ley 5/2012.

## **María del Mar Soto Moya**

**Profesora de Derecho Financiero y Tributario, Universidad de Málaga**

*“Aspectos fiscales de la financiación participativa en el ámbito de la vivienda”*

---

**SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN.- 2. LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA A TRAVÉS DE LA INNOVACIÓN SOCIAL- 3. FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA A TRAVÉS DE FÓRMULAS ALTERNATIVAS: LA FINANCIACIÓN COLECTIVA- 4. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LAS APORTACIONES PARA LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA- 5. A MODO DE SÍNTESIS.**

**RESUMEN:** El derecho a la vivienda es un derecho fundamental para la vida en sociedad, constituyendo no solo un bien material, sino el lugar donde se desarrolla la familia. La crisis económica ha puesto de manifiesto las deficiencias de nuestro sistema en relación a la protección de este derecho, y la necesidad de apertura a nuevas formas de financiación de la vivienda. La financiación participativa, como instrumento de innovación social, ha adquirido importancia en la consecución del objetivo de la vivienda digna, a través de la participación de la colectividad. Al análisis de estas cuestiones se dedicará la presente comunicación, a través de la cuál se intentará concluir además si la actual configuración normativa de esta figura protege adecuadamente el derecho a la vivienda y si existen suficientes incentivos para su utilización, tanto por las personas que necesitan financiación como por quienes la aportan.

**ABSTRACT:** The right to housing is a fundamental right for life in society, constituting not only a material good, but the place where the family develops. The economic crisis has highlighted the shortcomings of our system in relation to the protection of this right, and the need to open up new forms of housing finance. Collaborative financing, as an instrument of social innovation, has acquired importance in achieving the goal of decent housing, through the participation of the community. In the analysis of these issues, the present communication will be dedicated, through which it will be tried to conclude in addition if the current normative configuration of this figure adequately protects the right to housing and if there are enough incentives for its use, both by the people who need and by those who contribute it.

**PALABRAS CLAVE:** Financiación participativa, derecho a la vivienda, tributación, incentivos fiscales.

**KEYWORDS:** Collaborative financing, right to housing, taxation, tax relief.

### **CONCLUSIONES:**

La importancia de la financiación participativa en el ámbito de la vivienda en la actualidad resulta innegable. En un contexto de recesión en el que el acceso a la vivienda y el mantenimiento de la misma no ha sido cuestión baladí, se han hecho necesarias figuras innovadoras que permitan la obtención de financiación a través de nuevos métodos.

El crowdfunding, como medio de financiación participativa basado en la actuación colectiva, ha resultado ser una buena solución a la problemática de la vivienda. Sin embargo, entendemos que se deviene imprescindible una mayor promoción de los mismos por parte de nuestros poderes públicos, y en concreto en el ámbito del Derecho Financiero y Tributario. En nuestra opinión, el fomento de instrumentos de financiación alternativos como el crowdfunding a través de beneficios en forma de deducciones o incluso exenciones sería no solo positivo para nuestra economía, sino necesario e incluso, obligatorio por parte de nuestros poderes públicos.

El derecho a una vivienda digna merece una especial atención, por lo que debería ampliarse el ámbito de aplicación de las reducciones para donantes y donatarios a sujetos que no tengan relación de parentesco y que se encuentren en una situación de posible exclusión financiera. La propia Ley General Tributaria, establece en su artículo 2.1 que “Los tributos, además de ser medios para obtener los recursos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos, podrán servir como instrumentos de la política económica general y atender a la realización de los principios y fines contenidos en la Constitución”.

Sin duda, entre los fines contenidos en la Constitución, se encuentra el derecho a disfrutar de una vivienda en condiciones adecuadas, lo que supone la necesidad del apoyo a la financiación para la consecución o mantenimiento de la vivienda. Como es sabido, la eficacia de los derechos sociales no depende solo de factores jurídicos, sino, muchas veces, de factores económicos. Si los poderes públicos no pueden otorgar una financiación directa a aquellas personas que lo necesitan, al menos deberían implementarse las medidas necesarias para que tal financiación pudiera conseguirse por otros cauces.

El Derecho es un instrumento cuyo poder de transformación social es indudable, y el Derecho Financiero y Tributario cuenta con las técnicas necesarias para poder llevar a buen término tales transformaciones, ya que, en lugar de “castigar” determinadas actuaciones que no entran dentro de los cauces económicos tradicionales, se abre la posibilidad de incentivar los comportamientos alternativos, que, en muchas ocasiones, resultan ser más beneficiosos, tanto en la vertiente económica como en la social.

En nuestra opinión, si realmente queremos que estos modelos de colaboración funcionen como alternativas viables, es necesario que el legislador articule una regulación que pueda potenciar la seguridad jurídica tanto de los agentes implicados. La misma debe además completarse con un sistema de incentivos que tengan en cuenta el riesgo asumido por las partes, ya que la falta de regulación actual supone un impedimento para el aprovechamiento de estos instrumentos, en un contexto en el que la necesidad de financiación, la creación de empleo y la falta de ayudas sociales, resultan acuciantes.

# Segunda Mesa Redonda

*“Aspectos tributarios del consumo colaborativo de vivienda”*

**Salvador Montesinos Oltra**  
Profesor Titular de la Universitat de València

(Diapositivas de su presentación en la página 112)

---



# **Tercera Mesa Redonda**

*“Cohousing”*

## **Félix Martín Galicia**

**Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios (HISPACOOOP)**

**(Diapositivas de su presentación en la página 119)**

---

## **Víctor J. Gómez Pérez**

**Convivir (Cooperativa Residencial de Horcajo de Santiago, Cuenca)**

**(Documento de su presentación en la página 125)**

---

## **María Pilar Alguacil Marí**

**Profesora de la Universitat de València**

**(Diapositivas de su presentación en la página 132)**

---

Financiado por proyecto ECOEB, ECONOMIA COLABORATIVA, ECONOMIA SOCIAL Y BIENESTAR.  
DER2015-65519-C2-1-R (MINECO/FEDER)

En el paper se exponen las cuestiones planteadas con más asiduidad en materia de tributación de cooperativas residenciales para la tercera edad:

En primer lugar, las cuestiones relacionadas con el IVA:

En primer lugar, si la propia cooperativa es una Entidad privada de carácter social, a efectos de la posible calificación como exenta de las actividades derivadas de la asistencia a la tercera edad. Ello dependerá, asimismo, de que en sus Estatutos se reconozca o no el carácter de Entidad sin ánimo de lucro, y del cumplimiento del resto de requisitos que establece el art. 20 de la Ley del IVA.

En segundo lugar, si la propia actividad de prestación de servicios debe calificarse de asistencia a la tercera edad (exenta, en su caso) o de servicios residenciales, equiparables a los hosteleros, y por tanto, no exentos.

En tercer lugar, si es de aplicación el régimen de actividades diferenciadas por las distintas actividades de la cooperativa:

- a) la (eventual) promoción;
- b) la cesión de uso de la vivienda;
- c) los servicios prestados, como catering, médico, fisioterapeuta, limpieza, etc.

Además, se revisan otros posibles problemas, como el derivado del excesivo coste para la cuenta de pérdidas y ganancias de la amortización del inmueble, que es el activo más importante de la cooperativa, provocando eventuales pérdidas que podrían constituir causa de disolución de la misma, o generando dificultades para captar financiación externa.

**Yolanda García Calvente**  
Profesora de la Universidad de Málaga

**(Diapositivas de su presentación en la página 144)**

---

# Materialiales

# Ponencia General

## Ana Lambea Rueda

Profesora Contratada Doctora, acreditada como Profesora Titular de la Universidad Complutense de Madrid

---



### Sostenibilidad humana de la vivienda mediante la rehabilitación cooperativa, el cohousing y la economía colaborativa

Jornada sobre consumo cooperativo y colaborativo de vivienda  
Valencia 27 abril 2017. Ponencia inaugural  
Ana Lambea Rueda. Prof. Contratado Doctor (acredit. T.U) UCM

2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

### 2017 Año internacional del Turismo sostenible



2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## DESARROLLO SOSTENIBLE

- Tener en cuenta las necesidades humanas.
- Necesidades y debilidades.
- Oportunidad de desarrollo.
- Punto de partida: bienestar del ser humano.
- Vivienda al servicio del desarrollo sostenible: buscando el bienestar de sus habitantes, no la propiedad privada.
- Objetivos de la vivienda: consciencia en la habitabilidad, justicia social y sostenibilidad ambiental.

17/03/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
Doctora, Acreditada a T.U. UCM

## VIVIENDA SOSTENIBLE

**Significado** integral, global y profundo

**Facetas** desde la perspectiva humana: material, anímico, formal.

**Metas:**

Superar la construcción de viviendas deshumanizada, sobre la base de control y dominio de la naturaleza, en una carrera sin freno impulsada por los números

Perseguir la convivencia del ser humano en armonía con la sostenibilidad de nuestro planeta.

17/03/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
Doctora, Acreditada a T.U. UCM

## DESARROLLO DE LA PONENCIA

- 1. Introducción desde la sostenibilidad
- 2. Desarrollo de la visión estática de la norma en las cuestiones que afectan a la vivienda en el momento actual
- 3. Reflexiones a futuro desde una perspectiva dinámica, de lege ferenda

10/10/2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

- Resolución 70/1 de 25 de septiembre de 2015: se aprueba la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible con los 17 objetivos ODS y las 169 metas de desarrollo.
- **OBJETIVO N.º. 11: ciudades y comunidades sostenibles.**
- El resto de objetivos tienen también alguna conexión con la vivienda, en particular:

10/10/2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM





03/07/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
 Doctora. Acreditada a T.U. UCM

7

## Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles

- **Zonas urbanas:** Más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas.
- En **2050**, esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos.
- **Mega urbes:** El rápido crecimiento de las urbes en el mundo en desarrollo, en conjunto con el aumento de la migración del campo a la ciudad, ha provocado un incremento explosivo de las mega urbes. En 1990, había 10 ciudades con más de 10 millones de habitantes en el mundo. En 2014, la cifra había aumentado a 28, donde viven en total cerca de 453 millones de personas.

03/07/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
 Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles

- La **extrema pobreza** suele concentrarse en los espacios urbanos y los gobiernos nacionales y municipales luchan por absorber el aumento demográfico en estas áreas.
- **Objetivos:** mejorar la seguridad y sostenibilidad implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales; también realizar inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva.
- <http://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>

© UNW/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>ª</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## OBJETIVOS DE LA VIVIENDA

- Mejora de las **condiciones materiales**, condiciones técnicas de la edificación.
- **Inclusión social y justicia** en el acceso a la vivienda.
- Construcción en armonía con el **medio físico** que le rodea
- **Sostenibilidad humana:** salud, alimentación, educación...

© UNW/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>ª</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

# Sostenibilidad humana de la vivienda

- **Nuevo concepto**
- *Lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas, seres humanos, que se mantiene largo tiempo sin agotar los recursos o causar daño al medio ambiente*
- **Nuevo ámbito de desarrollo**
- **Necesario:** la vivienda es un bien principal para el ser humano
- Visión más amplia de la sostenibilidad
- **Sostenibilidad humana de la vivienda:** aspectos técnicos y materiales, sobre tecnología, energía... y aspectos personales del ser humano que la habita: necesidades, salud física y mental.
- **Sostenibilidad humana de la ciudad:** ciudades pensadas por y para las personas que habitan en ellas.
- **Visión integral, holística de la vivienda:** lugar físico habitado por el ser humano, hogar, satisfaciendo todas las necesidades de la persona: abrigo, cobijo, bienestar, salubridad
- [www.derechoysostenibilidadhumana.es](http://www.derechoysostenibilidadhumana.es)

10/11/2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Vivienda

- *“Un hogar está destinado a ser un refugio seguro para las personas y familias, el cumplimiento de la necesidad básica de tener un techo sobre su cabeza”*
- **Bien máspreciado** por el hombre. El hombre sin vivienda se deshumaniza, entra en la pobreza, es excluido de facto de la sociedad.
- **Bien esencial** del ser humano, y debería ser accesible a todos, es una de las llaves que permite la inclusión social de las personas.
- **¿Queremos seguir manteniendo sociedades de incluidos y excluidos, o favorecer la inclusión?**
- **Encuentro de necesidades:** necesidad del que la utiliza y de quien la promueve y construye.
- La **rehabilitación** debe hacer propios los objetivos descritos para lograr la integración, ciudades y comunidades sostenibles, con viviendas humanamente sostenibles.
- El **cohousing** y la **vivienda colaborativa** pueden contribuir a la sostenibilidad humana en materia de vivienda, permitiendo el acceso al uso de sujetos que no pueden acceder a su propiedad. No todos los seres humanos pueden acceder a la propiedad de una vivienda, pero debemos ofrecer fórmulas que garanticen el acceso al uso de la vivienda para todos.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

# Constitución Española

- Nuestra Constitución promueve el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos dentro de los principios rectores de la política social y económica en su artículo 47:
- ***“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”***

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>ª</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

- Actividad inmobiliaria presente y futura hacia el desarrollo de la **rehabilitación y la eficiencia energética**
- **Normas:** Directivas comunitarias, Ley del suelo, Plan estatal, normas autonómicas...
- **Interés público:** de todos, propietario, ciudadanos
- Alternativa para lograr los **objetivos de eficiencia energética para 2020 y 2030 en la UE**

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>ª</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM



# Unión Europea

## Rehabilitación y eficiencia energética

- **Hoja de Ruta de la Energía para 2050** en la **Comunicación de la Comisión Europea de 15 de diciembre de 2011** con efectos en materia de edificación -edificios de consumo de energía casi nulo-
- **Comunicación de la Eficiencia Energética de julio de 2014.** Se espera que la UE logre un ahorro energético del 18% o 19% en 2020
- **Fines:**
  - disminución de costes
  - reducción de la dependencia de proveedores externos de petróleo y gas
  - fórmula de protección del medio ambiente.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Directivas sobre rehabilitación y eficiencia energética

- La legislación de la UE que incide en la reducción del consumo energético de los edificios es la siguiente:
- - Directiva **2010/31** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, sobre la **eficiencia energética de los edificios** (*DO L 153 de 18.6.2010*).
- - Directiva **2012/27** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre la **eficiencia energética**, que modifica las Directivas 2009/125 / CE y 2010/30 / UE y deroga las Directivas 2004/8 / CE y 2006/32 / CE (*DO L 315 de 14.11.2012*).

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Directiva 2010/31 / UE sobre la eficiencia energética de los edificios

- Promueve la **eficiencia energética de los edificios** sobre la base de una metodología adaptada a cada caso
- Deja en manos de los **Estados miembros** la responsabilidad exclusiva para establecer los requisitos mínimos de eficiencia energética y sus revisiones periódicas.
- Prevé la creación de **instrumentos** de todo tipo para fomentar las medidas relativas a la eficiencia energética, en particular el **certificado de eficiencia energética** de obligado cumplimiento en las transmisiones de propiedad y las cesiones de uso (con inspección periódica y régimen de sanciones).
- Todos los **edificios nuevos** deben ser edificios de consumo de energía casi nulo el 31 de diciembre 2020 -edificios públicos el 31 de diciembre 2018.
- Los países de la UE deben establecer **requisitos mínimos de eficiencia energética para los edificios nuevos**, y para la renovación de edificios y sustitución o modernización de los elementos de construcción de los edificios construidos (sistemas de calefacción y refrigeración, techos, paredes...)

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Directiva 2012/27/UE sobre eficiencia energética

- **Líneas de actuación:** independencia energética, reducción de consumo de energía, disminución de gases, impulso económico, dentro del objetivo de eficiencia energética de reducción del 20% del consumo de la misma.
- En particular, **en el ámbito de la edificación:**
  - **A corto plazo:** los países de la UE deben hacer **renovaciones de eficiencia energética** de al menos el 3% de la superficie total de los edificios de propiedad y ocupadas por las Administraciones públicas al año. A largo plazo, los estados miembros garantizarán que las Administraciones públicas **adquieran a futuro sólo productos, servicios y edificaciones que tengan un alto rendimiento energético**
  - **A largo plazo,** los países de la UE deben elaborar **estrategias de rehabilitación de edificios**, a nivel nacional, que pueden incluir en sus planes de acción de eficiencia energética

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

# NORMATIVA

- - [Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo](#), por el que se aprueba el **Código Técnico de la Edificación**.
- - [Ley 38/1999, de 5 de noviembre](#), de **Ordenación de la Edificación**.
- - [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), por el que se aprueba el **Texto Refundido de la ley de suelo y Rehabilitación urbana**, que unifica la materia de la Ley del suelo de 2008, y de la [Ley 8/2013, de 26 de junio](#), de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- - [Real Decreto 233/2013, de 5 de abril](#), por el que se regula el **Plan Estatal** de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016; prorrogado en 2017. En desarrollo el plan 2018-2021.
- - [Real Decreto 235/2013, de 5 de abril](#), por el que se aprueba el procedimiento básico para la **certificación de la eficiencia energética de los edificios**.
- - Real Decreto [Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre](#), por el que se aprueba el **Texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social**.
- - [Ley 49/1960, de 21 de julio](#), sobre **Propiedad Horizontal** sucesivamente modificada.
- - Planes de ayudas a la rehabilitación y ayudas fiscales

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Ley 7/2015 del suelo

- Recoge en su articulado el contenido de **la Ley 8/2013**.
- **No deroga** en su totalidad la Ley 8/2013 -fórmula criticable- La disposición derogatoria única b) sólo deja vigentes las disposiciones adicionales de la Ley 8/2013 de modificación de otras normas, el resto de la Ley queda sin contenido.
- **Título:** Abandona el triple título de la de 2013, aunque incorpora los tres tipos de actuación, rehabilitación, y de forma conjunta regeneración y renovación –art. 2.1-, y en el Título I: con relación a las actuaciones de rehabilitación y la remisión a la LOE en el art. 7 –la Ley 8/2013 era más extensa, Ley 2015 más escueta, remisión a LOE-

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Derecho a la vivienda en la Ley 7/2015

- **Estatuto básico del ciudadano:**
- Se recoge en los art. 5 y 6, con un elenco de derechos y deberes.
- De importancia capital es el art. 5 a), incorporando el derecho a disfrutar de una
  - *vivienda digna, libre de inmisiones de cualquier tipo, en unas condiciones ambientales y de “paisaje” adecuadas*
- También el artículo 6 sobre el *uso adecuado y los deberes de respeto medioambiental*.
- El 5 a y b es condición básica al amparo de las competencias del legislador general derivadas de la constitución. En virtud de la competencia del 149.1. 8º y 18º se dictan el 5 c, d y e; y del 149.1.6º el 5 f.

7/2015

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Ley 7/2015 y sujetos

- Se hace referencia, de forma más escueta, a la **iniciativa y participación pública** en las actuaciones –art. 8,9,10-
- La Ley del suelo 7/2015 se refiere, en el art. 8 y 9, el 8, a los sujetos que **pueden proponer la iniciativa de ordenación**: las Administraciones públicas y entidades adscritas o dependientes de las mismas, propietarios, comunidades, agrupaciones de comunidades, cooperativas, propietarios y titulares de derechos reales o de aprovechamiento, empresas, sociedades o entidades que intervengan en su nombre. También se añade en el 9.4 a las asociaciones administrativas constituidas de acuerdo a lo previsto en la legislación de ordenación.
- Por desgracia, la Ley del suelo no destaca, como hacía la Ley 8/2013, el conminar a la Administración a tomar medidas en caso de infraviviendas y especial degradación.

7/2015

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM



## Cooperativas de viviendas y rehabilitación

- Cooperativas de rehabilitación de viviendas: pueden constituirse al amparo de la normativa cooperativa, tanto estatal como autonómica.
- Las cooperativas de rehabilitación pueden constituirse sobre cooperativas de viviendas existentes, viviendas ya construidas, que amplían su objeto.
- Pueden constituirse también cooperativas de rehabilitación de viviendas de nueva creación.
- En último término, frecuentemente utilizado, la gestión por parte del sector cooperativo de la rehabilitación de viviendas de régimen cooperativo y de otro tipo en bloques e incluso barrios enteros.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Referencia a la rehabilitación en las normas autonómicas de Cooperativas

- **Encontramos tres grupos de normas:**
- **Algunas no se refieren expresamente a la rehabilitación como posible objeto en Cooperativas de viviendas:**
  - Ley 14/2006 Foral de Cooperativas de Navarra, de 11 de diciembre.
  - O lo hacen sin emplear el término, de forma vaga: la Ley de Sociedades Cooperativas de Extremadura 2/1998, de 26 marzo, en su artículo 134: *“Las sociedades cooperativas de viviendas... tienen por objeto... la conservación y administración de viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones e instalaciones complementarias”*
- **Otras incluyen la rehabilitación como objeto:**
  - Muy claramente la Ley de Cooperativas de Comunidad Valenciana 2/2015, de 15 mayo, en su artículo 91, tercer párrafo.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Normas autonómicas

- En la misma línea el artículo 122.3 de la Ley de Cooperativas de Cataluña 12/2015, de 9 julio:
- También el artículo 114 de la Ley de Cooperativas del País Vasco de 4/1993, de 24 junio.
- Artículo 114 de la Ley de Cooperativas de Madrid 4/1999, de 30 marzo
- Artículo 97 de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas 14/2011, de 23 diciembre
- Artículo 120 de la Ley de Cooperativas de Galicia 5/1998, de 18 diciembre
- Artículo 119 de la Ley de Cooperativas de La Rioja 4/2001, de 2 julio
- Artículo 117 de la Ley de cooperativas de Castilla y León 4/2002, de 11 abril
- Artículo 112 de la Ley de Sociedades Cooperativas de Región de Murcia 8/2006, de 16 noviembre

2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Normas autonómicas

- Artículo 113 de la Ley de Cooperativas de Cantabria 6/2013, de 6 noviembre.
- Decreto Legislativo núm. 2/2014, de 29 de agosto, que contiene la Ley de Cooperativas de Aragón, en su artículo 84
- **Por último, algunas lo consideran una opción de base previa: procurar viviendas nuevas o rehabilitadas:**
  - Ya lo hizo la Ley de Cooperativas de Illes Balears 1/2003, de 20 marzo, en su artículo 115
  - También, el artículo 153 de la Ley de Cooperativas del Principado de Asturias 4/2010, de 29 junio
  - La Ley de Cooperativas 11/2010, de 4 de noviembre, de Castilla-La Mancha, artículo 135.

2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Rehabilitación: aspectos mejorables I

- Unificar el concepto de rehabilitación
- Igualdad en el desarrollo autonómico efectivo de la rehabilitación
- Efectos sobre la propiedad del endeudamiento generado por la rehabilitación.
- Acreditación de la certificación de eficiencia energética para cualquier trámite ante la administración

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Rehabilitación: aspectos mejorables II

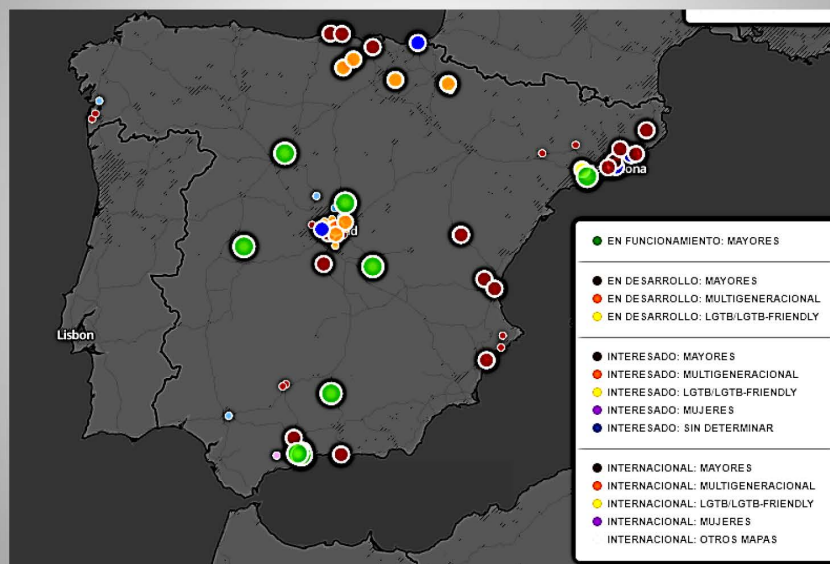
- Fomentar la rehabilitación mediante medidas fiscales
- Apoyar la rehabilitación con subvenciones iniciales
- Financiación
- Modificación de la Ley 7/2015 y la Ley de Propiedad Horizontal
- Fomento y premio a la rehabilitación profesionalizada y viable.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

# Cohousing

(<http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/>)



Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Aproximación al cohousing

- Países escandinavos, Alemania, Latinoamérica, USA o Gran Bretaña.
- Cesión del uso de la vivienda, uso eficiente, adaptado a las necesidades del usuario, dentro de un entorno comunitario adaptado a las necesidades de todos.
- **Propiedad del inmueble:** La propiedad de las viviendas se mantiene en manos comunes –la más común es la cooperativa con cesión de uso constituida para crear, utilizar y gestionar–, y se cede el uso a los cooperativistas. La vivienda es **propiedad de la cooperativa** que cede el uso por tiempo indefinido a la persona.
- La posición de socio permite el **uso indefinido de la vivienda**, y el acceso a los servicios comunes: de ocio, sanitarios, servicios... Este derecho de uso se adquiere mediante el abono de una entrada inicial (aportación a la cooperativa para adquirir la condición de socio) que es retornable, y se mantiene con el pago de una cantidad mensual no elevada. Algunas cooperativas imponen un límite temporal a la cesión de uso.
- **Forma de acceso a la vivienda** alternativa a la propiedad y el alquiler convencionales, mayor facilidad de acceso, permitida tanto en la [Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas](#), como en las normas autonómicas: “*posibilidad de que el uso y disfrute de las viviendas sea transmitido a los socios por cualquier título admitido en derecho*”
- El derecho de uso y habitación no son transmisibles, pero el socio tiene una posición **heredable y transmisible**. Si fallece sus herederos pueden ejercer el derecho de uso (si cumplen los requisitos de los estatutos) o recibir el dinero aportado actualizado según los criterios convenidos. Si el socio abandona la cooperativa recibe el dinero aportado actualizado, aunque esta devolución depende de la incorporación de un nuevo cooperativista, salvo que se cuente con un fondo de reserva suficiente.

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Normativa aplicable

- **Marco jurídico:**
  - Legislación sobre cooperativas
  - Código Civil, en particular, el desarrollo del derecho de uso (arts. 523 a 529 CC y disposiciones relativas al usufructo -art. 528 CC-). Otras normas autonómicas en su caso
  - CCC-

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Inconvenientes I

- **Accesión**
- **condición de socio de la cooperativa**
- **La responsabilidad del socio**

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Inconvenientes II

- Duración
- Precio
- Transmisión

© 2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Ventajas

El cohousing tiene una **previsión de cesión de uso indefinida**

**Normas**

**Acceso y baja más fácil**

**Coste proporcionado a las necesidades del usuario.**

**evita la especulación**

**Sectores**

**La aplicación del régimen cooperativo**

**Fundamento**

© 2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM



# Economía colaborativa

- Aproximación conceptual al consumo colaborativo: "la manera tradicional de compartir, intercambiar, prestar, alquilar y regalar redefinida a través de la tecnología moderna y las comunidades". Dictamen Comité Económico y Social Europeo 2014
- Orientaciones para los Estados: Agenda para la economía colaborativa. Comisión Europea junio 2016
- Mercado de particular a particular.
- Origen: sobre la base de la utilidad de los objetos, y el posible intercambio o trueque de los mismos, nueva fórmula de trueque.
- Alternativa: Surge por la necesidad de hacer diferente, porque las opciones que existían no llegaban a satisfacer todas las necesidades. Las necesidades no cubiertas son el origen.
- Su evolución hacia un sistema de plataformas on line dedicadas a la intermediación y el intercambio nos coloca en una situación paralela a la que trata de evitarse, surgiendo además problemas nuevos, que no habían sido contemplados en inicio.
- Es importante destacar la necesidad de protección de los intereses públicos en estos nuevos tipos de negocio, así como contemplar la situación de los oferentes tradicionales cuyo precio es más elevado.
- También es fundamental contemplar la repercusión en el resto de personas.
- ¿Dónde queremos llegar con relación a la economía colaborativa? A las parcelas a las que el mercado no logra acceder.
- La visión de la economía colaborativa debe ser humanamente sostenible. Debería llegarse a un equilibrio que garantice la inclusión en el sistema de la economía colaborativa, y permita que actúe y se desarrolle a futuro junto con otras opciones de mercado.
- ¿regulación ad hoc? no se trata de hiperregular, ni tampoco de prohibir. La regulación no debería suponer la equiparación con el sistema de mercado que la economía colaborativa quiere evitar; la regulación fiscal en este sentido puede incentivar o estancar en función de lo que abarque.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Tipos de economía colaborativa

- - **Sistemas basados en el producto** y en el uso más eficiente de los recursos: se abona una contraprestación por su uso -arrendamiento-
- - **Sistemas de redistribución**: reasignación de la propiedad de un bien que ya no es utilizado –venta, donación, permuta-
- - **Estilos de vida colaborativo**: productos y recursos –tiempo, habilidades, conocimientos-
- El Comité Económico y Social Europeo hace referencia concreta a los modos alternativos:
  - **según la actividad** se centre en: trueque, alquiler, compras en grupo, de proximidad o de productos de segunda mano
  - **según los sujetos implicados**: de consumidor a consumidor, de consumidor a consumidor a través de negocio, de negocio a consumidor, y de negocio a negocio; o en función del ámbito: movilidad, energía, habitabilidad, negocio, trabajo, comunicaciones, cultura, educación, tiempo y habilidades, ocio, finanzas, turismo.
- (Botsman y Rogers 2010. Dictamen Comité Económico y Social Europeo 2014. Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XX (2014/C 177/01))

10/11/2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Dictamen Comité Económico y Social Europeo 2014 I

- **Origen del fenómeno:** *«progresivo agotamiento del sistema actual y su incapacidad para satisfacer las demandas individuales y colectivas de los ciudadanos hace conveniente la emergencia de alternativas que se adapten a las necesidades y retos que plantea un futuro tejido en redes digitales».*
- *«La propuesta del consumo colaborativo o participativo propicia también una salida a todos los colectivos más vulnerables y, especialmente, a aquellas familias con una situación económica difícil o que hayan podido ser excluidos de los canales convencionales de acceso al crédito para la adquisición de los bienes que necesitan, dadas las circunstancias sociales actuales. Pero también supone una opción para aquellos que pudiendo acceder al mercado de bienes y servicios de forma normalizada, voluntariamente toman la decisión de no hacerlo basada en el compromiso con sus valores personales».*
- **El Comité insta a la Comisión a trabajar en varias fases:** compilación de derechos y deberes, desarrollo de estudios, creación de base de datos e intercambio de experiencias y por último armonización de legislaciones.
- **Se introduce una aproximación conceptual al consumo colaborativo:** *“la manera tradicional de compartir, intercambiar, prestar, alquilar y regalar redefinida a través de la tecnología moderna y las comunidades”.*

17/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Dictamen Comité Económico y Social Europeo 2014 II

- **Propuesta:** iniciativas y estrategias de acción; definición del entorno, difusión y concienciación, información y orientación a consumidores, promoción del consumo colaborativo, fomento de estructuras estables, participación e instituciones europeas en iniciativas, participación de la sociedad civil y estrategia de acción en los campos: educativo, asociativo de consumo, cooperativismo y de ciudadanía.
- Junto con la **reivindicación de un marco legal y fiscal adecuado**, es importante tener en cuenta la **alusión al cooperativismo, que puede convertirse en el principal aliado del consumo colaborativo o participativo**, en la medida en que conjugan y comparten principios y valores: *«Por ello, el movimiento cooperativo puede fortalecer las iniciativas, proactiva y reactivamente, albergando además en su tejido redes de consumo colaborativo o participativo que resulten simbióticos para sus objetivos respectivos. Las cooperativas de consumo y las llamadas cooperativas de kilómetro cero son un exponente de algo que ya es realidad».*

17/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM



## Comunicación de la Comisión Europea –junio 2016- I

- **Finalidad:** fomento de un **entorno normativo** para el desarrollo equilibrado y sostenible de la misma, sin perder de vista la protección del consumidor, la justicia en la fiscalidad y la equidad en las condiciones laborales de los trabajadores.
- Persigue evitar la incertidumbre y la fragmentación en la normativa sobre economía colaborativa.
- **Cuestiones:**
- **Prohibiciones y autorizaciones:**
  - Evitar las prohibiciones absolutas –*medida de último recurso*–
  - Permitir la actividad de la economía colaborativa –si es arrendamiento de apartamentos por ejemplo, con un límite de días al año por ejemplo, de forma ocasional-; así se trataría de exigir autorizaciones o licencias conforme a la Directiva de servicios 2006/123/CE sólo en caso necesario por interés público –*autorizaciones no discriminatorias, necesarias y proporcionadas y objetivas*–, y no en caso de intermediación entre consumidor y servicio –por ejemplo en caso de servicios de alojamiento ocasionales, por un mínimo de días, algunas ciudades permiten ausencia de autorización previa ni registro-.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Comunicación de la Comisión Europea –junio 2016- I

- **Finalidad:** fomento de un **entorno normativo** para el desarrollo equilibrado y sostenible de la misma, sin perder de vista la protección del consumidor, la justicia en la fiscalidad y la equidad en las condiciones laborales de los trabajadores.
- Persigue evitar la incertidumbre y la fragmentación en la normativa sobre economía colaborativa.
- **Cuestiones:**
- **Prohibiciones y autorizaciones:**
  - Evitar las prohibiciones absolutas –*medida de último recurso*–
  - Permitir la actividad de la economía colaborativa –si es arrendamiento de apartamentos por ejemplo, con un límite de días al año por ejemplo, de forma ocasional-; así se trataría de exigir autorizaciones o licencias conforme a la Directiva de servicios 2006/123/CE sólo en caso necesario por interés público –*autorizaciones no discriminatorias, necesarias y proporcionadas y objetivas*–, y no en caso de intermediación entre consumidor y servicio –por ejemplo en caso de servicios de alojamiento ocasionales, por un mínimo de días, algunas ciudades permiten ausencia de autorización previa ni registro-.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Comunicación de la Comisión Europea –junio 2016- III

- **Protección de usuarios:** la normativa de protección de consumidores se aplica si la plataforma colaborativa es comerciante, también si los prestadores de servicios actúan dentro de su actividad económica, pero no cuando el prestador es un consumidor.
- Para ello se estudiarán las siguientes variables: frecuencia de los servicios –ocasional o no-, fin lucrativo, nivel de volumen de negocio. Intermediario digital o proveedor de servicios:
- **El proveedor de servicios** fija el precio, establece condiciones contractuales sobre la prestación del servicio y posee los activos clave para proporcionar el servicio.
- **Profesional o servicio ocasional:** Profesionalidad viene determinada por frecuencia de actividad, volumen de negocio y ánimo de lucro.
- También se distingue **profesional independiente del empleado**. El empleado tiene relación laboral cuando el proveedor está bajo la dirección o subordinación de la plataforma, y ésta delimita las condiciones del trabajo y la remuneración.
- En todo caso se cumplirá el marco jurídico aplicable en materia de **tratamiento de datos personales**. *“Los mecanismos para fomentar la confianza, tales como los sistemas de evaluación y calificación en línea y las etiquetas de calidad, pueden ser un instrumento esencial para superar la falta de información sobre los prestadores de servicios individuales. Dichos mecanismos de fomento de la confianza en la economía colaborativa han sido creados bien por las propias plataformas colaborativas, bien por terceros especializados y pueden ser especialmente importantes cuando no es aplicable la legislación vigente relativa a los consumidores.”*

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Comunicación de la Comisión Europea –junio 2016- IV

- Otras cuestiones: adopción de medidas para reducir la carga administrativa de actividades colaborativas –regímenes fiscales diversos pueden incrementarla-, régimen fiscal aplicable a las transacciones –IRPF, IVA, IS-. En materia fiscal, en el sector de alojamiento se citan la posibilidad de facilitar el pago de las tasas turísticas en nombre de los prestadores del servicio.
- En particular, en los supuestos de economía colaborativa aplicada a la vivienda, la Recomendación persigue permitirla limitando un máximo de días al año, también exigir que las residencias primarias sólo son susceptibles de alquiler ocasional.
- Por último, en la Comunicación se añaden instrumentos de seguimiento: encuestas periódicas a consumidores y empresas, seguimiento de la normativa, diálogo entre las partes en el Foro del mercado único, resumen de resultados del seguimiento en el Cuadro de indicadores del mercado único.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Supuestos de viviendas colaborativas I

- **Vivienda en régimen de cesión de uso y servicios.** A través de cooperativas de uso, o también Cooperativas integrales: actuando en varios ámbitos a la vez según las necesidades de los socios: alimentación, trabajo, vivienda, educación incluso salud. El proyecto deja a un lado **alquiler y propiedad** para dar paso a uno nuevo: el del **usuario** de la vivienda, y su funcionamiento es más sencillo y directo: **pago por uso**. El usuario, que no es inquilino, propietario ni hipotecado, **abona una cuota por la utilización que hace de los servicios**
  - Son edificios que combinan pisos, espacios y servicios comunes para los usuarios, y apuestan por la creación de espacios de vida (*edificios, barrios, comunidades*) que funcionen como economías y sociedades colaborativas, donde sus miembros puedan aportar y beneficiarse del uso conjunto de recursos, conocimientos y habilidades;
  - *se inspira en experiencias y proyectos parecidos en otros países europeos y latinoamericanos, incorporando características propias diferenciales.*
  - Solución favorable a las **administraciones públicas**, que conseguirían dar respuesta a sus ciudadanos; las **firmas bancarias**, que podrían dar salida a sus activos apostando por un proyecto con responsabilidad social corporativa; las **fundaciones**, transportando su labor social hacia la red colaborativa y las **comunidades de propietarios**, que podrían obtener rentabilidad del bloque dotando de actividad a sus espacios que se encuentren en desuso.
  - En cuanto a la comunidad de usuarios, **el beneficio más directo que proporciona esta solución residencial es el ahorro económico** en muy variados servicios.
- Iniciativas ciudadanas que afectan tanto a **vivienda como a otros espacios**, incluso al espacio público: creación de jardines urbanos, recuperación de azoteas para usos colectivos o culturales –entretejas, encajes urbanos-
- Plataformas on-line que ofrecen **herramientas, prácticas y estrategias con el objetivo de la recuperación del patrimonio inmobiliario inutilizado, no vendido o inacabado** y su reconversión en infraestructuras productivas gestionadas de forma colectiva por la ciudadanía –increasis-

10/01/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Supuestos de viviendas colaborativas II

- **Alojamientos gratuitos:** Hospitality Club es la red de acogida gratuita más grande del mundo dispuesta a acogerte en su casa por periodos cortos mientras viajas e incluso hacerte de anfitrión; intercambian alojamiento y vivencias –hospitality club, travelers for travelers, coachsurfing. A través de una plataforma on line, herramienta que permite habilitar una estructura de referencias, reputación y confianza que minimice los riesgos de alojarse en casa de un desconocido o de alojar a un desconocido en casa. La relación de servicio que se establece es persona a persona, por lo que el portal no asume responsabilidad alguna sobre posibles incidencias
- **Intercambio de vivienda y trabajo:** viajar intercambiando trabajo por alojamiento y comida en granjas ecológicas de todo el mundo –mundo por libre, wwfood-
- **Intercambio de viviendas:** Intercambio de alojamientos de forma síncrona (el propietario que te acoge en tu casa está en ella mientras tú pernoctas) o asíncrona (es cuando la casa se vacía porque te vas de vacaciones, de viaje de trabajo, etc, cuando acoges en ella a otros viajeros) –intercambiode casa, homecompartia-
- **Alojamiento en casa particular de corta duración:** Alojamiento en casas particulares. Es un arrendamiento privado mediante una plataforma, red social en la que las personas ofertan sus inmuebles (completos o por habitaciones) poniéndolos a disposición de viajeros por el precio que cada oferente estima oportuno siguiendo la estrategia de mercado. La plataforma difunde la oferta y facilita el encuentro entre oferentes y demandantes, y se encarga de gestionar el cobro al arrendatario y el pago al arrendador, un sistema de gestión en forma de comisión. –airbnb, alterkeys-
- **Plataformas de crowdfunding inmobiliario:** Recogida de fondos en masa a través de plataformas digitales que reúnen a particulares con ingresos modestos para rehabilitar y poner en alquiler o vender viviendas –privalore, housers, inveslar-

10/01/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Ventajas de las viviendas colaborativas

- **Incide sobre el derecho a la vivienda**
- **Preferencia del uso sobre la propiedad**
- **Ambientales**
- **Económicas**
- **Sociales**

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Inconvenientes de las viviendas colaborativas I

- Gran impacto sobre el derecho a la vivienda.
- Problemas de denominación.
- Problemas de regulación
- En origen: ocasional y entre consumidores, en la actualidad: negocio lucrativo
- La diversidad de supuestos es muy amplia. El alojamiento colaborativo se desarrolla en el ámbito turístico principalmente
- Gran inquietud en los oferentes tradicionales, a los que afecta la nueva oferta

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM



## Inconvenientes de las viviendas colaborativas II

- Problemas referidos a la estructura urbanística y social de las ciudades
- Problemas respecto de los sujetos particulares que conviven con la nueva situación:
- Se plantea si la ausencia de licencias administrativas puede suponer un incremento de riesgos para los vecinos
- ¿Es posible tener toda la información necesaria y fiable sobre dichas viviendas?
- También hay una ausencia de pago de las tasas correspondientes. La pregunta es ¿qué ocurriría si las hubiera?
- ¿Ventajas o inconvenientes del nuevo modelo? Es una nueva realidad social y precisa respuestas

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Cuestiones jurídicas

- Regulación: normativa aplicable
- Naturaleza jurídica de la cesión de uso, y de la participación de los proveedores de servicios.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

# Regulación viviendas turísticas

- **Competencia estatal** sobre ciertas cuestiones que afectan al sector turístico –art. 149-: relaciones internacionales, actividad económica, comercio exterior, legislación civil y mercantil. La competencia estatal en materia de unidad de mercado –Ley 20/2013 de 9-12 de garantía de UM- persigue que las normas jurídicas autonómicas no impidan dicha unidad
- **Competencia autonómica** exclusiva sobre la promoción y ordenación turística dentro de su ámbito territorial –art. 148.1.18º-

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Naturaleza jurídica del alojamiento en viviendas colaborativas –sector turístico-

- La cesión de uso de inmuebles podría estructurarse jurídicamente en nuestro ordenamiento:
- 1. En sede de Derecho de obligaciones en el marco del contrato de **arrendamiento**.
- 2. Como **derecho real de uso o más bien de habitación** –puede ser del inmueble parcial o total-.
  - En ambos casos, se trata de figuras jurídicas consolidadas, con desarrollo la primera principalmente en el CC –la LAU no porque requiere una permanencia que la cesión de uso de vivienda colaborativa no tiene- y la segunda en el Código civil. En todo caso es una normativa pensada para supuestos distintos.
  - Evidentemente la consideración de una cesión de uso como Derecho Real –eficacia erga omnes, frente a todos, forma de constitución- parece menos recomendable que la cesión mediante arrendamiento
- 3. Hospedaje
- 4. **Contrato atípico**: la cesión de uso de inmuebles mediante el alojamiento colaborativo puede ser considerada como una **realidad social nueva** que precisa un contenido jurídico propio

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Plataformas on-line: contrato de servicios, mediación, agencia, comisión, atípico

- Plataformas on-line: ¿mediación, comisión, contratos de servicios, contrato atípico?
- **Contrato de mediación, agencia:** no regulados, atípicos.
- **Contrato de servicios:** Prestación de servicio a cambio de precio o retribución -obsoleta en los arts. 1583 y ss del CC-.
- **Contrato de comisión -244 C. de c- o mandato – art. 1709 CC-**. Contrato de prestación de servicio, por cuenta o encargo de otra persona.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Normativa autonómica

- La **normativa específica de alojamientos turísticos de viviendas completas esencialmente autonómica**, sin apenas diferencias entre las distintas normas –competencia asumida por sus Estatutos, al amparo del 148.1.18, sin reserva competencial estatal- por ejemplo,, Baleares, Aragón, Canarias.
- La **regulación propia** es la opción elegida por la mayoría de las CCAA –salvo Cantabria que permite optar por LAU o norma sectorial- y así se han dictado Decretos turísticos ad hoc, aunque pensando en bloques o grupos de viviendas turísticas, o de uso turístico, o dedicadas al turismo o vacacionales, con finalidad de habitualidad en la prestación del servicio.
- Se regula respecto de **vivienda completa**, en algún caso se excluye que sea residencia habitual, con publicidad a través de los canales de distribución de la oferta turística, en algunos casos con inscripción en registro turístico correspondiente, con períodos de tiempo mínimos y máximos, con reglas sobre ocupación y enseres,
- Destacar además que, por ejemplo en Cataluña, se ha dictado el Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT) de 27de enero, vigente desde su publicación en el BOPB el 6 de marzo de 2017. En él se prevé el ámbito de aplicación, la determinación de las condiciones del plan urbanístico, la determinación de zonas según el plan urbanístico con distancias mínimas entre los alojamientos y el desarrollo de un censo de alojamientos.
- Sin desarrollo los **alojamientos temporales por estancias**.

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

CCAA	NORMA	CCAA	NORMA
ANDALUCÍA	Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos	NAVARRA	Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos
ARAGÓN	Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico	COMUNIDAD VALENCIANA	Decreto 92/2009 y 206/2010 sobre alojamiento turístico
ASTURIAS	Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales	GALICIA	Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas
CANTABRIA	Decreto 19/2014, de 13 de marzo alojamiento turístico extrahotelero	ISLAS BALEARES	Baleares Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo
CATALUÑA	Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico	ISLAS CANARIAS	Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales
MADRID	Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico	PAÍS VASCO	Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos
EXTREMADURA	Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.	LA RIOJA	Ley 2/2001 de 31 de mayo, de turismo de la Rioja
MURCIA	Decreto 75/2005, de 24 de julio, por el que se regulan los apartamentos vacacionales		

03/07/2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

52

## Un ejemplo, la ciudad de Madrid a futuro

- En Madrid: Según la Concejalía de Desarrollo Urbano Sostenible, se trabaja por la vía de hecho, como otras ciudades –Ámsterdam- negociando directamente con las operadoras, Airbnb o similares, para **establecer un protocolo de actuación** o de regulación en torno a la vivienda turística.
- Hay tres medidas que Madrid quiere extrapolar del ejemplo de Ámsterdam:
  - 1. **Establecer un máximo de tiempo**, “de manera que defines 60 días, 120 días, lo que sea, y con la operadora pactas que cuando una vivienda o habitación supera esos días al año, sale de la web, de manera que se retira de la oferta hasta el año siguiente”;
  - 2. **Garantizar que sea el propietario de la vivienda** quien alquile, no una empresa, “esto permite que la gente que está completando su hipoteca o llegando a fin de mes alquilando su casa pueda seguir haciéndolo, pero impide que alguien pueda montar una empresa de alojamiento turístico sin pagar impuestos, sin cumplir normativa, etcétera”;
  - 3. Implantar **tasas turísticas para viviendas turísticas**, no para el hotel, que ya paga impuestos, ya paga tasas. La vivienda turística no paga impuestos. En otras ciudades centroeuropeas, e incluso en algunas americanas, de acuerdo con las operadoras, se ha hecho que una parte del beneficio del arrendador revierta en el municipio”.
- Se van a seguir explorando opciones, vía modificación puntual, vía cambio normativo, para “**evitar que el tejido residencial se transforme en terciario**”.
- La base de la argumentación es que la ciudad tiene unos equilibrios, los que contempla el plan general, y por eso no son recomendables los cambios de uso. **Preocupa el grado de saturación** que está empezando a darse en determinados **barrios del centro**, donde sí han de empezar a ponerse limitaciones, y hacer planteamientos donde dichos establecimientos se instalen en otras zonas de la ciudad. En otro caso se plantearán problemas para los residentes y los comerciantes.

<https://www-elconfidencial-com.cdn.ampproject.org/c/www-elconfidencial-com/amp/empresas/2017-04-15/madrid-tasa-viviendas-turisticas-airbnb-1366504/>

03/07/2017

Ana Lambea Rueda. Profª Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM



## Propuestas para el consumo de viviendas colaborativas

- 1. La elaboración de un **estatuto jurídico** supondría el amparo de su utilización
- 2. En otro caso, es preciso **clarificar la aplicación de normas**
- 3. Es interesante aplicación del **derecho de consumo** a algunos supuestos –plataformas on line-

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

## Enlace presentación UCM

- Para un mayor desarrollo de las cuestiones jurídico-privadas del alojamiento pueden consultar el E-prints
- <http://eprints.ucm.es/42462/>

10/11/2017

Ana Lambea Rueda, Prof<sup>a</sup> Contratada  
Doctora. Acreditada a T.U. UCM

# Primera Mesa Redonda

*“Cooperativismo de viviendas  
y rehabilitación como tendencia”*

# Juan Casares Collado

Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI)

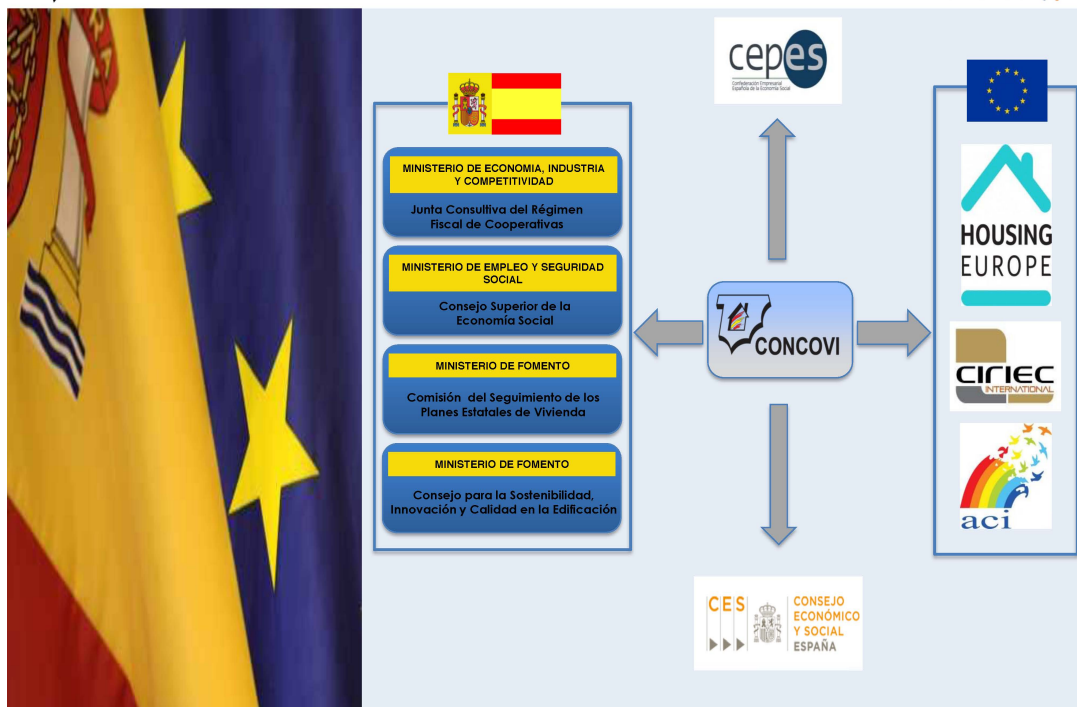


Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España

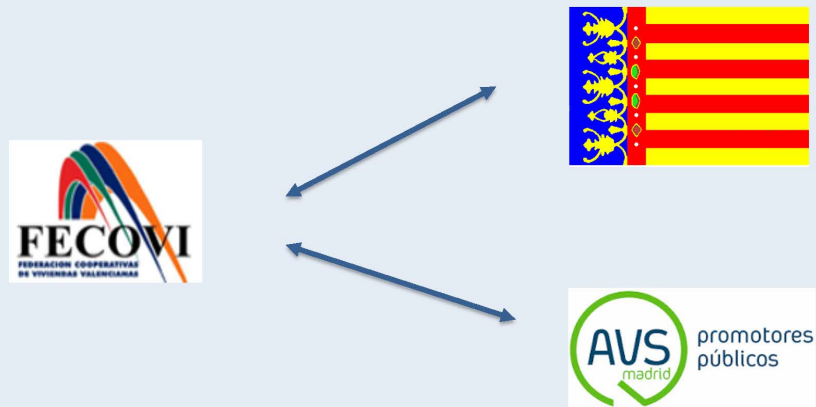
Valencia, 27 de abril 2017



## ¿QUIÉNES SOMOS?



## MODELO DE GESTIÓN IMPULSO DE LA ECONOMÍA SOCIAL



## COOPERATIVAS DE REHABILITACIÓN COGESTION PÚBLICO - PRIVADO



**MAD-RE PLAN APIRU**

Área de gobierno de desarrollo urbano sostenible | MADRID

**PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016**

**Plan de Vivienda (2016-2017)**  
Plan de Ayudas de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU)

ARRU

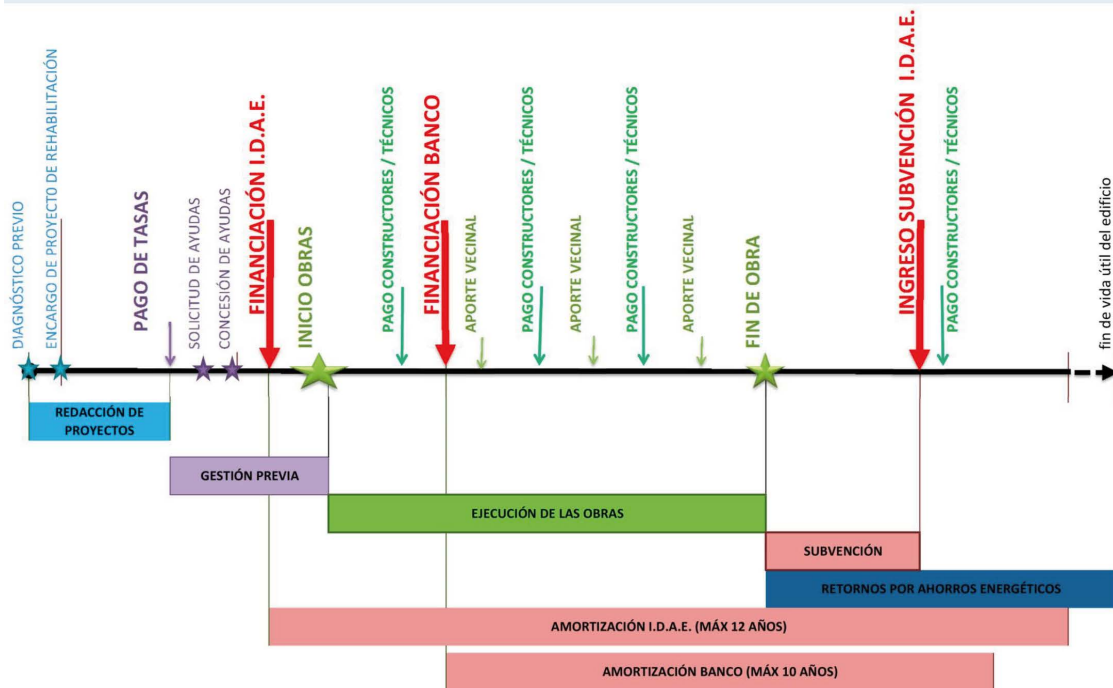
**Programa PAREER + crece**

Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios

INSTITUTO DE INDUSTRIA, ENERGIA Y CLIMA | IDAE







### La principal propuesta es crear una “MESA INTERMINISTERIAL”

- 1º. Modificar el Rango de las ayudas.
- 2º. Pago al inicio del 100% de la subvención.
- 3º. Concurrencia simplificada.
- 4º. Compatibilizar los plazos.
- 5º. Equiparar ayudas a la accesibilidad.
- 6º. Exención declaración IRPF.
- 7º. Reducir del IVA en rehabilitación integral.
- 8º. Inversión del sujeto pasivo.
- 9º. Seguro trienal.
- 10º. Seguro de caución.
- 11º. Consorcio económico entre el Estado y las Entidades Financieras.
- 12º. Dotación de medios.

La principal propuesta de CONCOVI es crear una “MESA INTERMINISTERIAL DE COLABORACIÓN AL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA” coordinada por el Ministerio de Fomento, con los principales puntos y objetivos a tratar para hacer más eficaz y justo el Plan Estatal de Vivienda 2017-2020.

Las principales propuestas serían doce:

- 1º. Modificar el Rango de las ayudas distinguiendo y separando las Líneas de Subvención de las de Financiación sin que se sumen entre ellas.
- 2º. Adelantar al 100% las ayudas solicitadas a la Administración Pública tanto en la línea de subvención como en la de financiación mediante controles y garantías establecidas por el Estado.
- 3º. Sustituir la Concurrencia Competitiva a Simplificada, generando más confianza entre los agentes promotores (CCPP y COOP. de Rehabilitación) a la hora de solicitar las ayudas.

- 4º. Compatibilizar los plazos de presentación de solicitudes de ayudas, inicio y terminación de actuaciones entre el Plan Estatal de Fomento y el programa PAREER-CRECE del IDAE de Industria.
- 5ª. Equiparar la ayuda del 50 % en las actuaciones en Espacios Públicos a la Accesibilidad en lugar del 35 % actual.
- 6º. Que las Subvenciones estén acogidas a la exención de declaración en el IRPF.
- 7º. Reducir la presión fiscal en los procesos de Rehabilitación Integral con un IVA reducido al 10%, 4% y su exención, dependiendo de la escala de actuación: Edificio, Barrio y Área, respectivamente.



8ª. Derecho de aplicación de inversión de sujeto pasivo durante el proceso de construcción.

9ª. Garantía técnica de todo proyecto de rehabilitación mediante la contratación de un seguro trienal.

10º. Creación de una línea y seguro de caución específicos a favor del Estado.

11ª Consorcio económico entre el Estado y las Entidades Financieras.

12ª Dotar a los organismos de supervisión públicos de medios económicos, técnicos y humanos.

Miembros de la Mesa Interministerial:

- M. FOMENTO. (Dirección General de la Vivienda)
- M. ENERGÍA, TURISMO Y AGENDA DIGITAL. (Secretaría de Estado de la Energía (IDAE))
- M. EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL. (Dirección General de Empleo)
- M. HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA (Dirección General de Tributos)
- M. AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIOAMBIENTE. (Dirección General de Medioambiente)
- M. ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMPETITIVIDAD (Dirección General de Seguros)



## Gracias por su atención

[estudios@concovi.org](mailto:estudios@concovi.org)

Natalia Antón – Responsable de Estudios de CONCOVI

Juan Casares Collado – Vicepresidente de CONCOVI

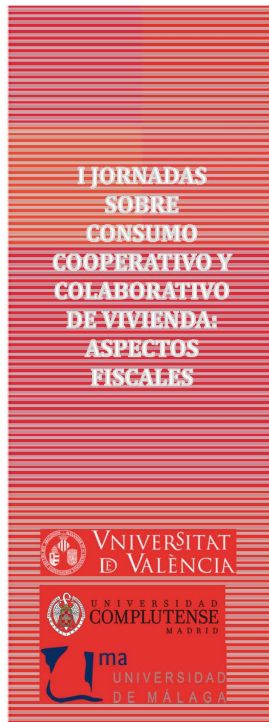
Confederación de Cooperativas de Viviendas y  
Rehabilitación de España

Valencia, 27 de abril 2017

**Vicent Diego i Ramon**

**Federación de Cooperativas de Vivienda de la Comunitat Valenciana (FECovi)**

---



**MESA 1**  
**Cooperativismo de vivienda:  
la rehabilitación como  
tendencia**

**Presenta:**

Vicent Diego i Ramon

Presidente del Consejo Rector de FECovi

[fecovi@fevecta.coop](mailto:fecovi@fevecta.coop)



**MESA 1**  
**Cooperativismo de vivienda:  
la rehabilitación como  
tendencia**

**Presenta:**

Vicent Diego i Ramon

Presidente del Consejo Rector de FECovi

[fecovi@fevecta.coop](mailto:fecovi@fevecta.coop)

## Evolución del cooperativismo de vivienda

### Cooperativas de viviendas en la Com. Valenciana

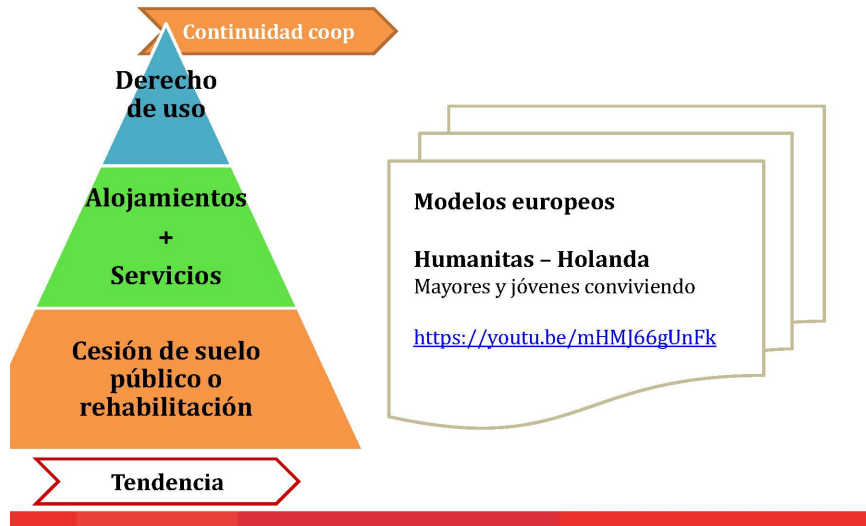


## Presente y futuro del cooperativismo de vivienda

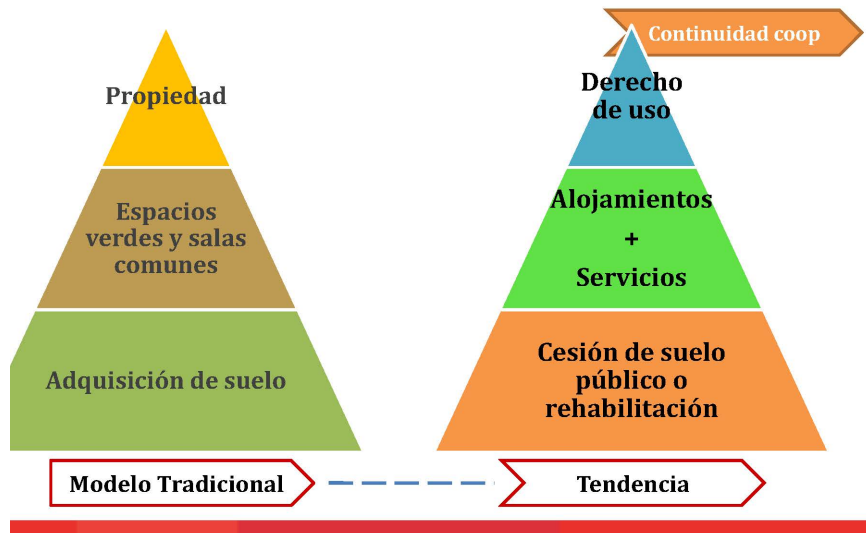




## resente y futuro del cooperativismo de vivienda



## resente y futuro del cooperativismo de vivienda



nuevas cuestiones asociadas: Jurídicas y Fiscales

**Ámbito jurídico**

Cooperativa titular de la  
vienda y socios con derecho  
de alojamiento.

Cesión de suelo público a  
través de canon.

Cesión de edificios a una  
cooperativa de sus habitantes.

**Ámbito tributario**

■ **Ventajas fiscales:**

- a) Coop de nueva creación
- b) Coop por cesión de uso
- c) Coop para la rehabilitación

■ **IVA asociado al alojamiento y servicios.**

¿Financiación y ayudas?



**MESA 1**  
**Cooperativismo de vivienda:**  
**la rehabilitación como**  
**tendencia**

Presenta:  
Vicent Diego i Ramon





**Cuestiones fiscales en torno a la eficiencia energética  
en el marco de la rehabilitación de viviendas  
como parte de la política social**

*Prof.ª Dra. D.ª María Amparo GRAU RUIZ  
IP del Proyecto CertificaRSE (DER2015-65374-R (MINECO-FEDER*



**Datos a considerar**

- ⇒ Necesario aumentar el **ritmo de la renovación** en la Unión Europea del 1% al 2-3% anual para alcanzar objetivos de la UE y compromisos de París - diciembre 2015
- ⇒ Al ritmo actual llevaría más de 100 años renovar el parque inmobiliario de la UE
- ⇒ Alrededor del **75%** de los 210 millones de edificios de la UE **no son eficientes energéticamente** y entre el 75% y el 85% estarán todavía en uso en 2050

## Datos a considerar (cont.)

- ⇒ Al ritmo actual de construcción y demolición, alrededor del **70%** de los edificios que ocuparemos en 2050 **ya están contruidos**
- ⇒ Aunque sea costosa y eficaz, la renovación requiere una inversión inicial
- ⇒ El **30%** de la población europea vive en **inquilinato** (*Eurostat*)
- ⇒ Los edificios son responsables del **40% del consumo de energía en Europa**  
( 2/3 de ellos fueron contruidos antes de que existieran estándares de desempeño ambiental )

## ¿ Rentabilidad de la intervención pública ?

- ⇒ Se estima que en 2013  
se gastaron colectivamente **9 billones €** de media anual en programas para apoyar la renovación de edificios,  
que llevaron a inversiones de alrededor de **24 billones €**
- ⇒ Y que con el apoyo público a la renovación de edificios la inversión a menudo produce una **ganancia financiera neta** al Estado unos 5€ de vuelta a las finanzas públicas por cada 1€ invertido

## Reacción de la Comisión Europea

=> **Cambios propuestos** el 30-XI-2016

en la Directiva de eficiencia energética de 2012

y en la Directiva de eficiencia energética de los edificios de 2010

pretenden acelerar el ritmo de renovación de los edificios existentes para eliminar carbono en el parque inmobiliario a mediados de siglo

⇒ Contribuir a la competitividad de la industria europea

creando un **mercado de la renovación de edificios** para las PYMEs por valor de **80-120 billones € en 2030**

## Certificaciones en Europa

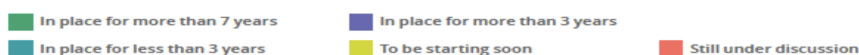
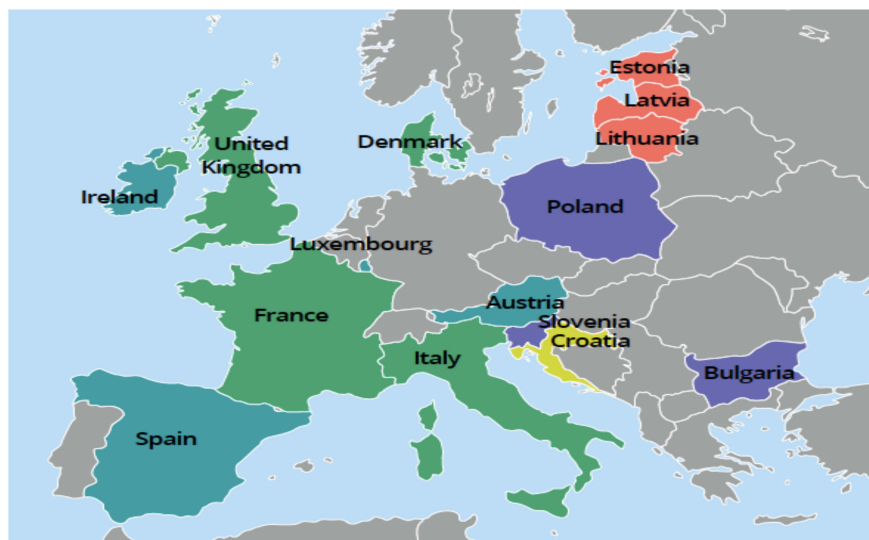


Figure 29: EEC schemes in Europe<sup>181</sup>

DELOITTE: *Energy Efficiency in Europe. The levers to deliver the potential*, Deloitte Conseil, 2016, p.64.

# ¿ Quién controla al certificador ?

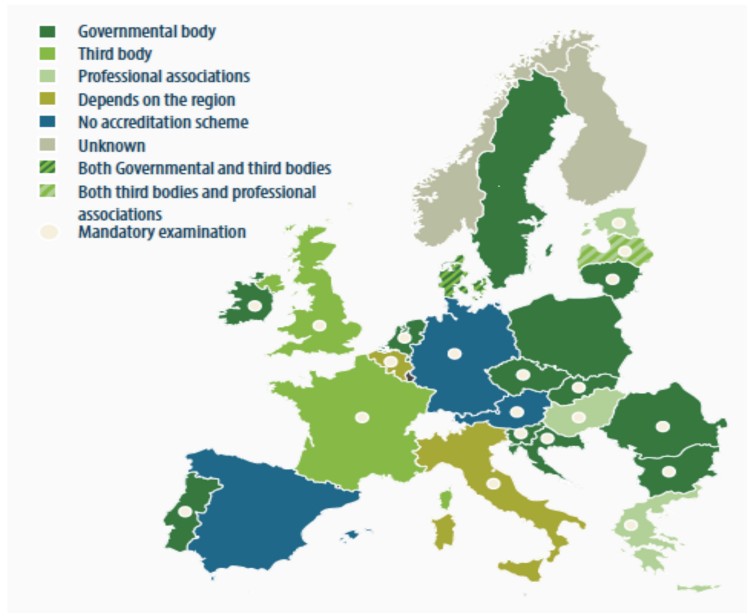
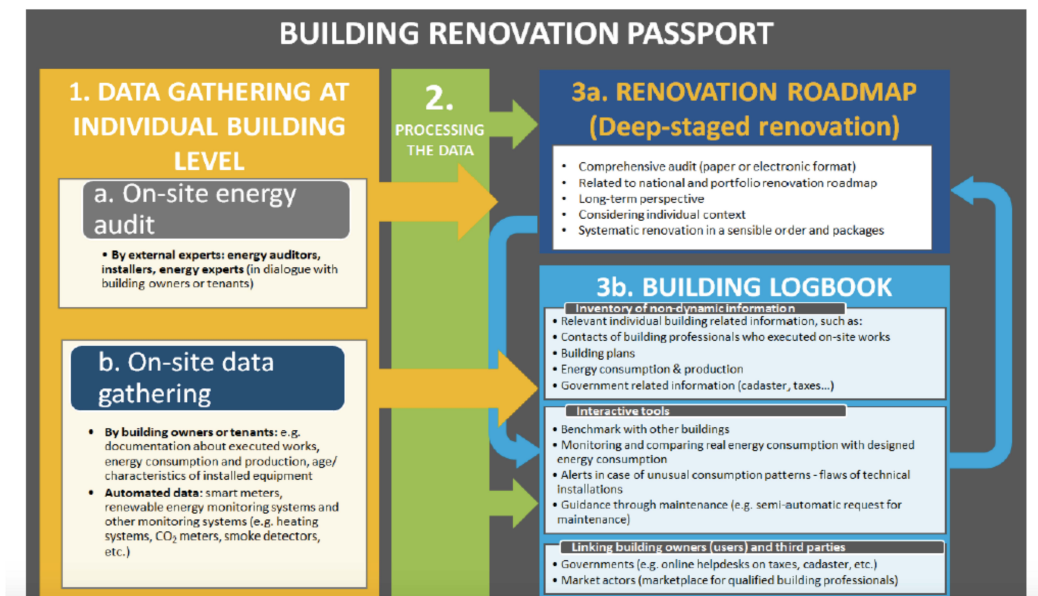


Figure 2 - Bodies in charge of the certifiers' accreditation

BPIE : QUALIFICATION AND ACCREDITATION REQUIREMENTS OF BUILDING ENERGY CERTIFIERS IN EU28, BPIE FACTSHEET January 2015, p. 3

# Del certificado al pasaporte

Figure 1 - Building Renovation Passport – Overview of its component (Source: BPIE)



BPIE: Building renovation passports, Customised roadmaps towards deep renovation and better homes, 2016, p.7

FISCAL/FINANCIAL	Secure sources of finance, including those identified in EED Article 20 and EU/international funding sources, and develop mechanisms that effectively leverage private capital
	Factor in monetary value of co-benefits (e.g. health, employment) in public funding decisions
	Develop funding vehicles, tailored to specific market segments, that provide a simple ("one-stop-shop") and commercially attractive source of finance for deep renovation
	Develop mechanisms to encourage deep renovation via third party financing, e.g. ESCOs, EPCs
	Strengthen energy/carbon pricing mechanisms to provide the right economic signals
	Remove fossil fuel subsidies to eliminate perverse incentives that discourage investment
	Consider "bonus-malus" mechanisms, e.g. property taxation systems (which reward high energy performing buildings while penalizing poorly performing ones) and energy pricing

BPiE: *A guide to developing strategies for building energy renovation*, 2013, p.23

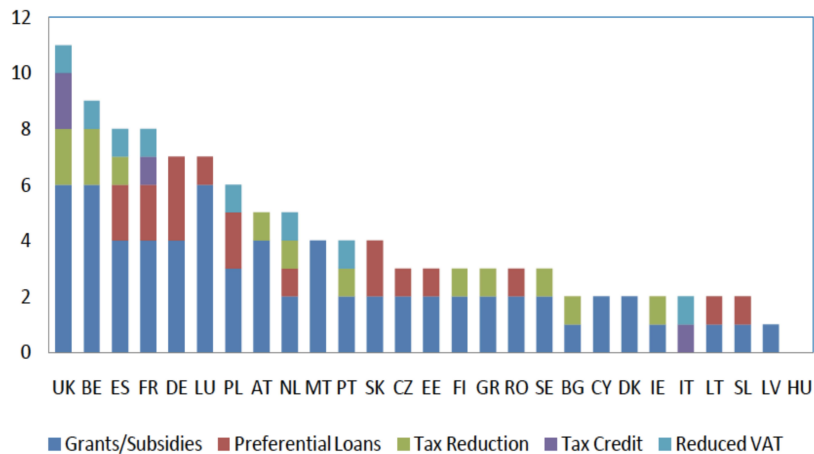


Figure 1: Number of financial instruments in place in 2011 by country. Source: BPiE, 2012

BPiE: *Boosting building renovation. An overview of good practices*, 2013 p. 19

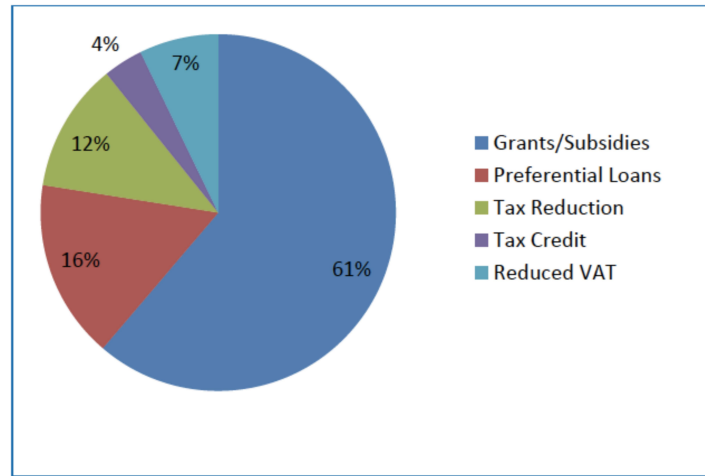


Figure 2: Share of different types of instruments (n.b. share in number of instruments and not in terms of budgets). Source: BPIE, 2012

BPIE: *Boosting building renovation. An overview of good practices*, 2013, p.20

## Experiencia en EEUU

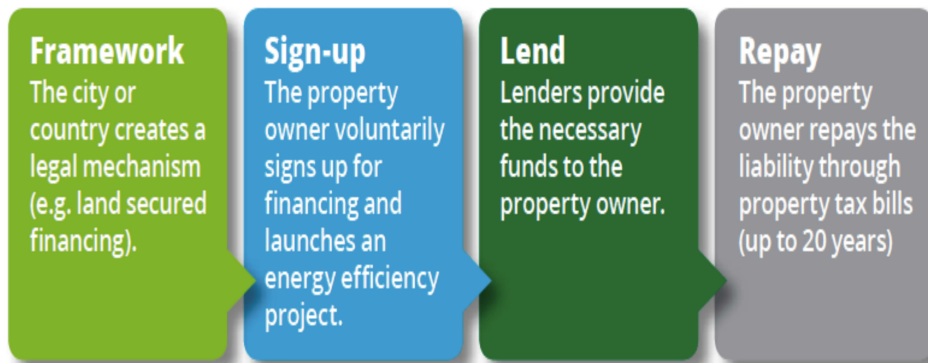


Figure 19: Illustration of the PACE process<sup>137</sup>

DELOITTE: *Energy Efficiency in Europe. The levers to deliver the potential*, Deloitte Conseil, 2016, p. 48



## Gracias por su atención

Más información en

<https://www.ucm.es/proyecto-certificarse/>

# María Pilar Bonet Sánchez

Profesora Titular de la Universitat de València

PRIMERAS JORNADAS SOBRE  
**CONSUMO COOPERATIVO Y COLABORATIVO DE VIVIENDA: ASPECTOS FISCALES**  
Valencia, 27 y 28 de abril de 2017

Cooperativismo de viviendas: la rehabilitación como tendencia

## Fiscalidad de la rehabilitación: IVA e impuestos locales

**Dra. María Pilar Bonet Sánchez**  
PTU de Derecho Financiero y Tributario. UV



## Sumario

2

- Marco normativo
- Rehabilitación vs. nueva construcción
- Concepto tributario de rehabilitación
  - Definiciones legales
- Tributación en el IVA
- Bonificaciones en impuestos locales
  - IBI
  - ICIO

bonetp@uv.es

## Marco normativo básico

3

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU)**
  - Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio)
  - Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
- Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre la **eficiencia energética**

bonetp@uv.es

## Objeto de la LSRU

4

- Establecer para todo el territorio estatal las condiciones básicas que garantizan
  - a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.
  - b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la **rehabilitación de los edificios** y a la **regeneración y renovación de los tejidos urbanos** existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

bonetp@uv.es



## Rehabilitación vs. nueva construcción

5

- Eficiencia energética
- Sistemas de medición inteligentes
- Accesibilidad
- Regeneración y renovación urbanas
- Construcción y rehabilitación sostenibles
- Abaratamiento de costes
- Reactivación del sector de la construcción...

bonetp@uv.es

## Concepto tributario de rehabilitación

6

2 requisitos según  
20.1.22<sup>a</sup>.B) LIVA

- 1. Objeto ppal.= **reconstrucción** de la edificación
- 2. Coste total de las obras >25%

>50% coste total  
del proyecto

- Estructura, fachada y cubiertas (obras de **consolidación** o tratamiento)
- Obras **análogas** o **conexas** a la rehabilitación

coste total >25%

- Precio de adquisición (2 años antes del inicio de obras)
- Valor de mercado al inicio de las obras de rehabilitación
- Excluido el suelo

bonetp@uv.es

## Obras análogas

7

- Adecuación **estructural** → seguridad constructiva, estabilidad y resistencia mecánica
- **Refuerzo de cimentación**, pilares o forjados
- **Ampliación** de superficie construida (sobre vuelo y bajo suelo)
- **Reconstrucción de fachadas y patios** interiores
- Instalación de elementos **elevadores**, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por personas con diversidad funcional

bonetp@uv.es

## Obras conexas

8

- **Tipos de obras:**
  - a) Las de albañilería, fontanería y carpintería.
  - b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
  - c) Las obras de **rehabilitación energética**
- **Requisitos:**
  - Coste total inferior al de las obras de tratamiento de elementos estructurales y de las obras análogas a éstas
  - Que estén vinculadas a ellas de forma indisoluble y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada

bonetp@uv.es



## Algunas definiciones

9

- **Coste total de obras o proyecto:** importe total, IVA excluido, de entregas y servicios
- **Precio de adquisición:** importe real concertado
- **Valor de mercado:** precio acordado entre partes independientes en condiciones normales
- **Partes de una edificación:** aquellas que son susceptibles de una actuación parcial de rehabilitación, cualquiera que sea su destino, con uso autónomo

bonetp@uv.es

## Definiciones (2)

10

- **Obras de rehabilitación energética:** las destinadas a
  - mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética,
  - aumento del rendimiento de las instalaciones térmicas
  - incorporación de equipos con fuentes de energía renovables.
- **Actuaciones sobre el medio urbano:** las que tienen por objeto realizar obras de
  - **rehabilitación edificatoria**, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones
  - **regeneración y renovación urbanas**, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.
    - **Carácter integrado**, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

bonetp@uv.es



## Definiciones (3)

11

- **Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva:**

- el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial.
- Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

bonetp@uv.es

## Tributación en el IVA

12

bonetp@uv.es

## Dos tipos de operaciones

13

- 1. Rehabilitación
- 2. Renovación y reparación (obras menores)

bonetp@uv.es

## 1.Rehabilitación

14

- Gravamen (**no exención**) de las entregas de edificaciones destinadas a rehabilitación (20.Uno.22°.A.b)
- **Sujeción de la transmisión** → primera entrega de la edificación rehabilitada terminada (20.1.22°.A)
  - Por el promotor
  - **Excepción:** entrega posterior a uso ininterrumpido por 2 o más años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo.
- Aplicación del tipo reducido a las obras de rehabilitación/entregas o servicios

bonetp@uv.es



## 1.Rehabilitación

14

- Gravamen (**no exención**) de las entregas de edificaciones destinadas a rehabilitación (20.Uno.22°.A.b)
- **Sujeción de la transmisión** → primera entrega de la edificación rehabilitada terminada (20.1.22°.A)
  - Por el promotor
  - **Excepción:** entrega posterior a uso ininterrumpido por 2 o más años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo.
- Aplicación del tipo reducido a las obras de rehabilitación/entregas o servicios

bonetp@uv.es

## Tributan al 10%

15

- **Ejecuciones de obras**, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados con el contratista, en relación con edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a **viviendas** (50% o más de la superficie construida):
  - Por el promotor, cuando tengan por objeto la construcción o **rehabilitación** de las mismas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios
  - Por las **Comunidades de Propietarios** de aquéllas, que tengan por objeto la construcción de **garajes complementarios** de dichas edificaciones, siempre que se realicen en terrenos o locales que sean elementos comunes de dichas Comunidades y el número de plazas de garaje a adjudicar a cada uno de los propietarios no exceda de dos unidades
- Ventas con instalación de **armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados** para las edificaciones destinadas principalmente a viviendas, que sean realizadas como consecuencia de contratos directamente formalizados con el promotor de la construcción o rehabilitación de dichas edificaciones

bonetp@uv.es

## Tributan al 21%

16

- Ejecuciones de obras de reconstrucción de edificaciones que no cumplan los requisitos cualitativos o cuantitativos de la rehabilitación
- Servicios prestados por el arquitecto que proyecta la rehabilitación y dirige la ejecución de las obras
- Prestación del servicio de control de calidad de los materiales de construcción

bonetp@uv.es

## Inversión del sujeto pasivo

17

- **Inversión del sujeto pasivo** (84.Uno.2º.f): el destinatario empresario
  - cuando se trate de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales,
  - cesiones de personal para su realización
  - consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista
  - que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o **rehabilitación** de edificaciones.
- Contratista principal o subcontratista

bonetp@uv.es



## 2. Renovación y reparación

18

- **Concepto:** ejecuciones de obra realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a **viviendas**, cuando se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que el destinatario sea **persona física**, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular; o que sea una **comunidad de propietarios**
  - b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos **dos años antes** del inicio de estas últimas.
  - c) Que la persona que realice las obras **no aporte materiales** para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del **40 por ciento** de la base imponible de la operación.
- Tributan a tipo reducido ---prestación de servicios

bonetp@uv.es

## Aportación de materiales

19

- Límite para distinguir entre entregas de bienes y prestaciones de servicios: **40%** (art. 8.dos.1º LIVA)
- Por encima de este porcentaje = entrega de bienes ---- a tipo general (21%)
- **Definición de materiales aportados** (DGT V1152-10 y V1195-10, de 28 y 31/5/2010):
  - Bienes corporales que queden incorporados materialmente al edificio
  - Directamente o previa transformación
  - Ladrillos, piedras, cal, arena, yeso...

bonetp@uv.es

## Tributan al 10%

20

- Prestación del servicio de ejecución de obras menores de reparación o renovación que cumpla los requisitos indicados
- Transporte de escombros procedentes de obras menores de renovación o reparación, siempre que el transporte no sea accesorio a la actividad principal.
- Prestación del servicio de ejecución de obras de renovación o reparación de una vivienda asegurada, cuando el asegurado (o la comunidad de propietarios) contrata directamente con la empresa y cumple el resto de requisitos

bonetp@uv.es

## Tributan al 21%

21

- Prestación del servicio de ejecución de obras menores de reparación o renovación a empresarios o profesionales, o en edificaciones de personas físicas que no se destinen a vivienda, o que se realicen antes del plazo de dos años desde la construcción o rehabilitación, o con aportación de materiales superior al 40% (entrega de bienes)
- Instalación de electrodomésticos
- Prestación del mismo servicio de obras de renovación o reparación de una vivienda asegurada, cuando es la compañía de seguros la que contrata y figura como destinataria jurídica de la operación en factura

bonetp@uv.es



## Impuestos locales

22

Bienes inmuebles (IBI), construcciones... (ICIO)

bonetp@uv.es

## Bonificaciones en el IBI

23

- **Bonificación obligatoria** (73.1 LHL, RDLeg. 2/2004)
  - Inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de **rehabilitación** equiparable a ésta y no figuren entre los bienes de su inmovilizado
  - Cuantía: **50 a 90%** de la cuota íntegra
    - A falta de acuerdo municipal, 90%
  - **Solicitud previa** al inicio de las obras
  - **Plazo de aplicación:** desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a su terminación
    - Siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva
    - Máximo: **tres periodos** impositivos.

bonetp@uv.es

## Bonificaciones en el IBI (2)

24

- **Bonificación potestativa (74.1 LHL)**

- Inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el **aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol**
- Cuantía: hasta **50%** de la cuota íntegra
- Condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores homologados
- Especificación en la ordenanza fiscal de los restantes aspectos sustantivos y formales de la bonificación

bonetp@uv.es

## Bonificaciones en el ICIO

25

- **Potestativas (103.2 LHL):**

- **Hasta el 95%** de las construcciones, instalaciones u obras (CIO) que
  - sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por razones sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que lo justifiquen.
  - incorporen sistemas para el **aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar**
    - si incluyen colectores homologados
- **Hasta el 50 %** de las CIO vinculadas a
  - planes de fomento de inversiones privadas en infraestructuras
  - viviendas de protección oficial
- **Hasta el 90%** de las CIO que favorezcan las condiciones de **acceso y habitabilidad** de los discapacitados.

bonetp@uv.es



Gracias por su atención!

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

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

# Comunicaciones

## El consumo colaborativo de vivienda no lucrativo: Aspectos Fiscales.

Carlos Javier Correcher Mato.

PRIMERAS JORNADAS SOBRE CONSUMO COOPERATIVO Y COLABORATIVO DE VIVIENDA: ASPECTOS FISCALES. Valencia 2017.

### I. Introducción.

- **CONSUMO COLABORATIVO:** factores que contribuyen a su expansión:
  1. La existencia y prolongación de una **crisis económica** sin parangón en nuestra historia reciente.
  2. El **crecimiento de las tecnologías de información y comunicación**, en especial el **auge de las plataformas electrónicas**.
  3. **Cambio de mentalidad social y económica** hacia la cultura del desarrollo sostenible y la optimización de recursos.

## II. Consumo colaborativo VS Economía colaborativa

### Consumo colaborativo.

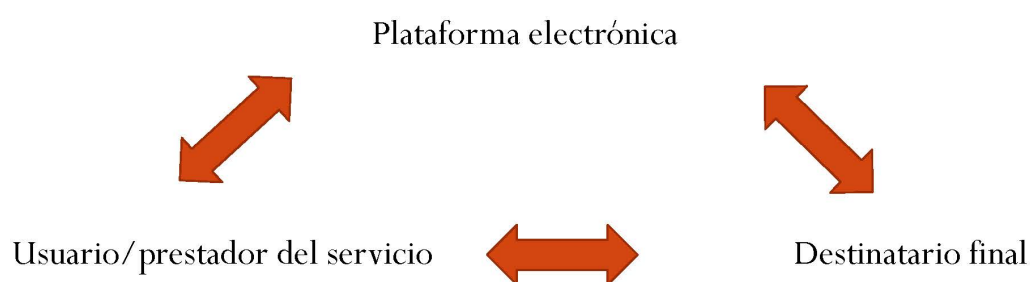
- Conjunto de prácticas económicas y de consumo consistentes en compartir, prestar, alquilar, regalar o intercambiar bienes y servicios, en aras de lograr una mejor optimización y aprovechamiento de los recursos. (“prosumidor”).

### Economía colaborativa.

- Modelo de consumo basado en el intercambio entre particulares de bienes y servicios que permanecían ociosos o infrautilizados a cambio de una compensación pactada entre las partes. Mayor amplitud que el consumo colaborativo: abarca supuestos lucrativos.

## III. La fiscalidad del consumo colaborativo de vivienda no lucrativo.

Se basa en **RELACIONES MULTILATERALES** entre:





### **III.1. Fiscalidad de plataformas electrónica no lucrativa: Tributación directa.**

- Suelen ser **TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS** y tributarán en el **IS**. Concretamente, conforme al régimen de entidades parcialmente exentas (arts. 109 a 111 LIS), o conforme al régimen especial fiscal de la LRFESFL.
- Ambos regímenes se encuentran influenciados por la excesiva **AMPLITUD DE LA REGULACIÓN DEL CONCEPTO DE ACTIVIDAD/EXPLOTACIÓN ECONÓMICA** (Arts. 5.1 LIS y 3.3 LRFESFL). Supone la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. **Tanto el servicio prestado, como el diseño y desarrollo de la propia plataforma, encajan con tal definición.**

#### **➤ RÉGIMEN DE ENTIDADES PARCIALMENTE EXENTAS:**

- Régimen de exención mixta donde **LA AMPLITUD DE LA EXENCIÓN DE RENTAS DEL ARTÍCULO 110 LIS SE CONDICIONA AL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL O FINALIDAD ESPECÍFICA Y A LA INEXISTENCIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**, de acuerdo con el concepto que regula el artículo 5.1 LIS (Resolución TEAC de 12/01/2017, entre otras).
- Las **ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN REALIZADAS POR LA PLATAFORMA ELECTRÓNICA NO LUCRATIVA NO ESTARÁN EXENTAS DE GRAVAMEN**, porque el servicio de intermediación prestado por la plataforma corresponde con la amplia definición de actividad económica.

### ➤ **RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LA LRFESFL:**

- **FACULTAD DE OPTAR** por el régimen fiscal especial de entidades sin fines lucrativos si se cumplen los requisitos exigidos, que demandan, además de ausencia de ánimo de lucro subjetivo, el cumplimiento de una serie de requisitos tendentes a garantizar la efectiva persecución de finalidades de interés general (art. 3 LRFESFL).
- **ÁMBITO DE LA EXENCIÓN DE RENTAS MÁS AMPLIO QUE EN EL REPE** (Art. 6 LRFESFL).
- **LAS RENTAS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES O EXPLOTACIONES ECONÓMICAS, SÓLO PUEDEN QUEDAR EXENTAS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 7 LRFESFL.**
- El consumo colaborativo de vivienda únicamente podría ser una explotación económica exenta como **EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE ESCASA RELEVANCIA** (Art. 7.12º LRFESFL).

### **III.2. Fiscalidad de la plataforma electrónica no lucrativa: Tributación indirecta.**

- El IVA es un **tributo armonizado en el seno de la Unión Europea.**
- **Las plataformas electrónicas NO son sujetos pasivos del IVA si prestan gratuitamente**, tanto la descarga de la aplicación o de la utilización de la web, como los servicios de intermediación en el alojamiento. (Art. 5.Uno.a), párrafo segundo LIVA. De hecho, el carácter gratuito excluye del ámbito de aplicación de la Directiva del IVA DIRECTIVA 2006/112/CE DEL CONSEJO, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido).

### III.1. Fiscalidad Internacional de la plataforma electrónica no lucrativa.

- **PLATAFORMA ELECTRÓNICA NO RESIDENTE EN ESPAÑA** (Arts. 7 y 8 LIS) que genera riqueza en España debido a rentas que perciben:
  - Por ingresos derivados del cobro de un precio:
    1. Por la descarga de la plataforma,
    2. Por ingresos derivados de prestar un servicio específico,
    3. Derivados de la inserción de publicidad en la plataforma.
  - Tributará en el **IRNR**, pero la única forma de gravar estos beneficios es a través de un **ESTABLECIMIENTO PERMANENTE**.

- **OBSOLESCENCIA DE LA REGULACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO PERMANENTE:** No se consideran establecimiento permanente; ni el sitio web desde el que esta empresa gestiona su actividad, salvo que el servidor sea propiedad o esté alquilado a la misma (establecimiento permanente virtual); ni una filial que sólo realice una actividad auxiliar o preparatoria.
- Implica que una **BUENA PARTE DE LA RIQUEZA GENERADA EN ESPAÑA TRIBUTE EN TERRITORIOS DE NULA O BAJA TRIBUTACIÓN**, escapando de un modo artificial al natural derecho español de gravar esta riqueza.
- El **PROYECTO BEPS** podría dar respuesta a gran parte de estos problemas mediante la implementación de conceptos que solventen la problemática, tales como **“PRESENCIA ECONÓMICA SIGNIFICATIVA” -VIRTUAL- Y “ACTIVIDADES DIGITALMENTE DESMATERIALIZADAS”**.

## III.2. Fiscalidad de los usuarios/prestadores del servicio y usuario final.

- Tipología relacional más concreta que en la denominada economía colaborativa.
- **CLAVES:**
  1. **Tipología de intervención:** Determinar en qué casos los usuarios intervienen como empresarios o profesionales.
  2. **Finalidad de la intervención:** La distinción entre los supuestos en que los usuarios persiguen compartir gastos y cubren una serie de necesidades sociales, de aquellos cuyo fin es la obtención de una segunda o principal fuente de renta.

## III.2. Fiscalidad de los usuarios/prestadores del servicio/usuario final: Tributación directa.

- Tributación en función de si son personas jurídicas (**IS**), o si son personas físicas (**IRPF**), aunque la mayor parte de usuarios/prestadores del servicio son personas físicas.
- **IRPF:**
  1. Si las personas físicas ejercen esas **actividades de modo reglado** tributarán como **rendimientos de actividades económicas** (Arts. 27 a 32 LIRPF).
  2. Si el usuario/prestador **cede el bien a título gratuito**, pese a encontrarse muy próximo al altruismo y a las relaciones de confianza, nada impide su gravamen.

- **PRESUNCIÓN DE ONEROSIDAD** en la cesión de bienes o derechos susceptibles de generar un rendimiento del trabajo o del capital, **SALVO PRUEBA EN CONTRARIO** (Art. 6.5 LIRPF).
- **SI NO SE DEMUESTRA LA GRATUIDAD**, todos los arrendamientos realizados por particulares a través de plataformas digitales constituyen rentas que deben ser gravadas en el IRPF y calificadas como **RENDIMIENTOS DE CAPITAL INMOBILIARIO** (Art. 22.1 LIRPF), siendo deducibles todos los gastos soportados para su obtención, incluidos los derivados de la intermediación de la plataforma (Art. 23 LIRPF).
- La cesión gratuita de un bien o derecho, **puede generar una GANANCIA O PÉRDIDA PATRIMONIAL en el transmitente** (Art. 33.5 LIRPF).

- Para el cesionario, **LA CESIÓN GRATUITA DE UNA VIVIENDA SE TRATA DE HECHOS SUJETOS AL ISD** (Art. 3 b) LISD), sin perjuicio de las reducciones y otras minoraciones aplicables, que se encuentran en manifiesta desconexión con todo aquello que implica la economía colaborativa.
- En los supuestos de **ALOJAMIENTO HOSPITALARIO –couchsurfing–**, podría considerarse, por otra parte, que el beneficiario o el adquirente de estos bienes y derechos realiza una **ADQUISICIÓN A TÍTULO LUCRATIVO SUJETA AL ISD**, de acuerdo con la doctrina de la D.G.T relativa a la figura jurídica del comodato (Consultas V0425-08, V2549-10).
- **CONSUMIDOR O USUARIO FINAL:** Si es empresario o profesional y contribuyente del IS, IRNR o IRPF, podrá deducirse los gastos soportados por dicha actividad, siempre y cuando se encuentren relacionados con su actividad profesional o empresarial.



### III.2. Fiscalidad de los usuarios/prestadores del servicio/usuario final: Tributación indirecta.

- **IVA:** Importancia para considerar **SUJETOS PASIVOS** a los usuarios/prestadores del servicio, de acuerdo con los términos del artículo 9.1 de la Directiva IVA :
1. **LA RELACIÓN EXISTENTE ENTRE LA PLATAFORMA Y EL USUARIO/PRESTADOR DEL SERVICIO.** Para descartar una relación de dependencia que implique la prestación del servicio por la plataforma y no por el usuario/prestador del servicio.
  2. **LA REALIZACIÓN DE UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA,** teniendo en cuenta la especialidad del fenómeno colaborativo, y que el concepto de actividad económica incluye también la explotación de bienes tangibles con la finalidad de obtener ingresos de forma regular. Incluso, los estados miembros podrían considerar sujetos pasivos a aquellos que presten servicios o entreguen bienes de forma ocasional.

- El **CONCEPTO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA** alcanza a todas las actividades de fabricación, comercio o prestación de servicios, incluidas las actividades extractivas, las agrícolas y el ejercicio de profesiones liberales o asimiladas. En particular será considerada actividad económica la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo. Una amplia definición que puede recoger supuestos muy variados.
- Las cesiones gratuitas de vivienda **NO SON PRESTACIONES DE SERVICIOS SUJETAS AL IVA.** Sólo están sujetos aquellos servicios prestados a cambio de una contraprestación, o en el ejercicio de actividades económicas.
- **CONSUMIDORES O DESTINATARIOS FINALES:** aquellos que por la prestación de los servicios de alojamiento ostenten la condición de sujetos pasivos del IVA, tienen derecho a la deducción del IVA soportado, siempre y cuando los citados servicios estén conectados con su actividad económica.

## V. Conclusiones.

- SOMETIMIENTO A GRAVAMEN DE LAS OPERACIONES DEL CONSUMO COLABORATIVO NO LUCRATIVO, aunque estén asociadas al altruismo más desinteresado.
- El reto de la fiscalidad del consumo colaborativo de vivienda consiste en IDENTIFICAR LOS HECHOS INDICATIVOS DE CAPACIDAD ECONÓMICA, acorde al principio de igualdad en la contribución.
- EL CONTROL LAS RENTAS que perciben los diversos agentes que intervienen en el consumo colaborativo de vivienda es una tarea complicada por el contexto informal en el que se producen.
- Establecimiento de SUPUESTOS DE EXENCIÓN para aquellos casos que se ajustan al ámbito del consumo colaborativo más estricto.

# Segunda Mesa Redonda

*“Aspectos tributarios del consumo colaborativo de vivienda”*

Fiscalidad del consumo colaborativo de  
viviendas de uso turístico: tratamiento de los  
usuarios en el IRPF

*Salvador Montesinos Oltra*  
*Profesor titular de Derecho financiero y tributario*  
*Universitat de València*

PROYECTO COORDINADO "ECONOMÍA COLABORATIVA,  
ECONOMÍA SOCIAL Y BIENESTAR" (ECOEB)  
DER2015-65519-C2-1-R (MINECO/FEDER)



## RESUMEN

- Partiendo de la diferenciación entre economía colaborativa y economía de plataforma, se aborda el análisis del tratamiento fiscal en el IRPF del consumo de viviendas de uso turístico concertado a través de plataformas electrónicas, centrándose en los servicios prestados por sus usuarios y diferenciando según medie contraprestación dineraria o se trate de supuestos de intercambio directo (recíproco) o indirecto. Mientras que en el primer caso no plantean especiales problemas de calificación o de cuantificación de las rentas generadas, los supuestos de intercambio o de consumo colaborativo de vivienda en sentido estricto suscitan más dudas, comenzando por la de su propia relevancia a efectos de la imposición sobre la renta de los usuarios de las plataformas.



## ALGUNAS CONSIDERACIONES PRELIMINARES

- **¿QUÉ ES LA ECONOMÍA COLABORATIVA?**
  - Inexistencia de una definición precisa (Pais y Provasi, 2015).
- **¿ECONOMÍA COLABORATIVA O ECONOMÍA DE PLATAFORMA?**
  - Actividad lucrativa de las plataformas electrónicas (b2b, b2c) = economía digital
    - ¿Qué hay de colaborativo en el emprendimiento start-up que, con escasos recursos humanos y de capital propios, explota en beneficio propio mediante agregación multitud de recursos ajenos? ¿Basta para otorgar tal etiqueta con los presuntos beneficios que genera en términos de eficiencia?
      - Planteamientos críticos:
        - » Capitalismo de plataforma vs. cooperativismo de plataforma (Scholz 2014)
        - » *Uber economy vs. sharing economy* (Ginés y Gálvez, 2016)
        - » Consumismo colaborativo vs. consumo colaborativo vs. consumo solidario (Calle y Casadevente 2015).
  - Actividad lucrativa de los usuarios de plataformas (“consumo colaborativo” b2c) = actividad convencional propiciada por los efectos agregadores de oferta/demanda de las plataformas digitales
    - ¿Alguna razón para arbitrar un tratamiento fiscal diferenciado?

Hasta aquí, poco que ver con las iniciativas socialmente innovadoras de economía colaborativa en entornos locales: bancos de tiempo, monedas locales,...

- Intercambios c2c a través de plataformas: consumo colaborativo en sentido estricto
  - No obstante, hay consumos y consumos: del taladro compartido al intercambio de vivienda con fines turísticos hay un trecho considerable.
  - Tratamiento fiscal: ¿hay que diferenciar según consumos? ¿dónde acaban las relaciones c2c y empiezan las relaciones b2c? ¿con qué criterios cualitativos o cuantitativos diferenciamos según tipos de consumo y establecemos esta frontera?



## EL CONSUMO COLABORATIVO DE VIVIENDA: IMPOSICIÓN DIRECTA





# TIPOLOGÍA

- **DICTAMEN COMITÉ IVA - DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y ADUANAS DE LA COMISIÓN EUROPEA**
  - Prestación de servicios de la plataforma: acceso mediante contraprestación o a título gratuito
  - **Prestaciones de servicios entre usuarios de la plataforma:**
    - Mediante contraprestación dineraria
    - Mediante intercambio:
      - Directo o recíproco entre usuarios de la plataforma, simultáneo o no
      - Indirecto o no recíproco: puesta a disposición del bien o servicio con derecho a utilizar bienes o servicios de otros usuarios



## CARACTERIZACIÓN JURÍDICA

- **ALOJAMIENTO EXTRAHOTELERO (Núñez Iglesias, 2010)**
  - Alojamiento en apartamento turístico
  - Alojamiento en vivienda vacacional
  - Alojamiento compartido o en habitación de casa particular
- **APLICACIÓN A LA CESIÓN DE VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS A TRAVÉS DE PLATAFORMAS ELECTRÓNICAS:**
  - Con contraprestación (contrato de alojamiento extrahotelero).
    - Queda al margen de la LAU (reforma Ley 4/2013): regulaciones autonómicas:
      - Finalidad lucrativa, habitualidad, reiteración u oferta a través de canales turísticos.
  - Intercambio (consumo colaborativo en sentido estricto):
    - Sea cual sea su concreta calificación, se trata de un negocio jurídico a título oneroso.
    - Es evidente, sin embargo, que no preocupa desde el punto de vista “regulatorio”, al escapar a la lógica estricta de los intercambios de mercado y tener (de momento) mucha menor incidencia sobre éste.
      - Posible analogía con el “contrato de intercambio” de derechos de uso en régimen de multipropiedad o *timesharing* (art. 6 L 4/2012, contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico).



## ¿Y DESDE EL PUNTO DE VISTA TRIBUTARIO? ¿IMPLICA GENERACIÓN DE RENTA LA ECONOMÍA COLABORATIVA SOBRE VIVIENDA TURÍSTICA PARA LOS USUARIOS DE LAS PLATAFORMAS?

- SIN DUDA EN EL CASO DE LA CESIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA CON CONTRAPRESTACIÓN DINERARIA.
- ¿Y EN CASO DE INTERCAMBIO?
  - No implica sólo consumo:
    - El “PROsumidor” también “PROduce”, aunque de forma ocasional e informal
    - Incrementa su capacidad de consumo mediante empleo de un elemento patrimonial a su disposición
  - Concepto económico y concepto legal de renta
- ¿Y EN CASO DE ALOJAMIENTO HOSPITALARIO (COUCHSURFING)?



## IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

- CESIÓN A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DE ALQUILER:
  - Rendimientos del capital inmobiliario o rendimientos de actividad económica según los casos: doctrina de la Dirección General de Tributos.
- PLATAFORMAS DE INTERCAMBIO:
  - DUDAS:
    - ¿Se intercambia simplemente una renta de disfrute por otra de idéntico valor sin incremento, por tanto, de capacidad económica?
    - ¿Se trata de cesiones gratuitas recíprocas?
      - Si así fuese habría doble adquisición a título lucrativo –comodato sujeto a ISD-
        - » El caso del alojamiento hospitalario o gratuito (*couchsurfing*).
    - ¿Se trata de una permuta de derechos de uso que genera ganancias patrimoniales?
  - CALIFICACIÓN PROPUESTA:
    - Rendimientos en especie del capital inmobiliario
  - PERO, ¿ES VIABLE SUJETARLOS A GRAVAMEN?



# IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

- IDÉNTICAS CATEGORÍAS DE RENTA: MISMA CALIFICACIÓN
- SIN PERJUICIO DE:
  - CONVENIOS PARA EVITAR LA DOBLE IMPOSICIÓN



## DE LEGE FERENDA

- ¿REGULACIÓN EXPRESA DEL CONSUMO COLABORATIVO EN LA NORMATIVA DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA RENTA?
- Y, EN TAL CASO, ¿RECONOCIMIENTO DE ALGUNA EXENCIÓN?
  - NO, DESDE LUEGO, EN EL CASO DE ALQUILER A TRAVÉS DE PLATAFORMAS ELECTRÓNICAS.
  - ¿Y EN EL CASO DE INTERCAMBIO?
    - POSIBLES RAZONES:
      - PRAGMATISMO: DIFICULTADES DE CONTROL Y, SOBRE TODO, DE VALORACIÓN
      - ¿CON FINALIDAD EXTRAFISCAL?



# ALGUNAS CONSIDERACIONES FINALES

- ECONOMÍA COLABORATIVA VS. ECONOMÍA DE PLATAFORMA
  - Actividad lucrativa de las plataformas electrónicas (b2b, b2c) = economía digital globalizada
    - Directrices OCDE: Acción 1 BEPS
  - Actividad lucrativa de los usuarios (b2c) = economía convencional
    - No hay razones para arbitrar un tratamiento fiscal diferenciado respecto de las operaciones realizadas al margen de plataformas electrónicas.
  - Intercambios c2c: consumo colaborativo en sentido estricto.
    - Formalmente sujetos a gravamen, pero difícil sujeción efectiva y, según los casos, poco relevante desde el punto de vista de la capacidad económica individual de los consumidores colaborativos.



## BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ MORENO, M.T. y ORÓN MORATAL, G. (2014): "El contrato de permuta", en VVAA (2014).
- BONET SÁNCHEZ, M.P. (2006): *La empresa ante el sistema tributario*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra).
- CALLE COLLADO, A. y CASASDEVIENTE, J.L. (2015): "Economías sociales y economías para los Bienes Comunes", *Otra Economía*, vol. 9, nº 16, págs. 44-68.
- DOMENECH PASCUAL, G. (2015): "La regulación de la economía colaborativa (El caso "Uber contra el taxi")", *Revista CERLEGAL CEF*, núms. 175-176, págs. 61-104.
- ESTANCONA PÉREZ, A.A. (2015): "Carpooling: C2C en el transporte de personas", *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, nº 7, págs. 161-184.
- EXCELTUR (2015): "Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P", en <http://www.excultur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%A9stico-en-viviendas-de-alquiler-impactos-y-retos-asociados-Informe-completo-Excultur.pdf> (consultado el 22-7-16).
- GINÉS I FABRELLAS, A., GÁLVEZ DURÁN, S. (2016): "Sharing economy vs. uber economy y las fronteras del Derecho del Trabajo: la (des)protección de los trabajadores en el nuevo entorno digital", *InDret. Revista para el análisis del Derecho*, nº 1/2016.
- GONZÁLEZ ORTIZ, D. (2004): "Fiscalidad del alojamiento turístico", *Nueva Fiscalidad*, nº 1, pp. 71-101.
- GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2015): "La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español", *Revista Aragonesa de Administración Pública*, nº 45-46, págs. 101-144.
- GUTIÉRREZ LOUSA, M. (2005): "Determinación de la capacidad económica sometida a gravamen: determinación de la base imponible y liquidable del IRPF", en VVAA (2005) *Manual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, pp. 329 y ss.
- KAPLAN, R.A. y NADLER, M.L.: "Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation", *University of Chicago Law Review Dialogue*, nº 82, págs. 103-115.
- NÚÑEZ IGLESIAS, A. (2010): "Tipología de los contratos de alojamiento turístico extrahotelero", *Actualidad civil*, nº 12.
- OCDE (2015): *Addressing the Tax Challenges of the Digital Economy, Action 1-2015 Final Report*, OECD/G20 Base Erosion and Profit Shifting Project, OECD Publishing, Paris, lectura accesible en <http://dx.doi.org/10.1787/9789264241046-en>
- PAIS, I., PROVASI, G.: "Sharing Economy: a step towards the Re-Embeddedness of the Economy", *Stato e mercato*, nº 105, págs. 347-377.
- RAMOS PRIETO, J. (2008): *La imputación de rentas inmobiliarias en la imposición sobre la renta de las personas físicas*, CEF, Madrid.
- RUIZ GARRIO, M. (2003): *Los rendimientos del capital inmobiliario en el nuevo IRPF*, EDESA.
- RUSSO, A.P. (2014): "La explosión del turismo colaborativo y los retos para el modelo turístico español", en VVAA, *20 retos para el turismo en España*, Pirámide, Madrid, págs. 113-133.
- SCHOLZ, T. (2016): "Platform cooperativism. Challenging the Corporate Sharing Economy", *Rosa Luxemburg Stiftung-New York Office*, [http://www.rosalux-nyc.org/wp-content/files\\_mf/scholz\\_platformcooperativism\\_2016.pdf](http://www.rosalux-nyc.org/wp-content/files_mf/scholz_platformcooperativism_2016.pdf)
- VVAA (2009): *El impuesto sobre la renta de las personas físicas* (coord Javier Galán Ruiz, Manuel Gutiérrez Lousa; Teodoro Cerdón Ezquerro (dir.), José Antonio Rodríguez Ondarza (dir.), 2009, Civitas.
- VVAA (2014): *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias* (dir. Mariano Yzquierdo Tolsada), Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), tomo I.



# **Tercera Mesa Redonda**

*“Cohousing”*



**Félix Martín Galicia**  
**Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios**  
**(HISPACOOOP)**

---

Valencia, viernes 28 de Abril de 2017

Buenos días,

Antes de empezar, permitid dedique dos minutos a una breve presentación de HISPACOOOP, organización a la que represento. HISPACOOOP es la Confederación de Cooperativas de Consumidores y Usuarios y representa a esta clase de cooperativas a nivel nacional e internacional.

Algunos grandes números: representamos a unas 175 cooperativas que facturan 7.611 Mill. de € según cifras de 2015, agrupamos a más de 4,7 Millones de socios de consumo y damos trabajo a más de 48.000 trabajadores. Estamos presentes en el campo de la alimentación, electricidad, cultura y sanidad fundamentalmente.

Las cooperativas de consumo son las primeras en aparecer en el mundo cooperativo y surgen de la necesidad. En definitiva, cubrimos necesidades en mejores condiciones de calidad y precio que lo hace el mercado.

Las primeras necesidades que se cubren son las relacionadas con las necesidades básicas del individuo y la familia, por lo tanto, históricamente nos dedicamos primeramente a la alimentación. Es en este sector donde todavía tenemos más músculo.

Pero las necesidades van cambiando y la capacidad del mercado para suministrar bienes también. Así surgen en España en los primeros años del siglo XX, las cooperativas de consumo eléctricas o a mediados de este mismo siglo las cooperativas vinculadas a la cultura y a la sanidad.

Fundamentalmente ahora se están creando cooperativas en consumo ecológico de alimentación, cooperativas de suministro de electricidad sostenible o verde, y las cooperativas residenciales o de tercera edad.

Sobre estas últimas cooperativas es sobre las cuales voy a centrar mi intervención. La personas mayores tienen una necesidad que se va acuciando cada vez más por los problemas demográficos que tenemos y los cambios sociales que tienen lugar en nuestro país. ¿Cómo afrontamos los años en la tercera edad, cuando cada vez son más años los que pasamos en esta etapa? ¿Cómo los queremos vivir? ¿Con quién? Son

preguntas que se hacen las personas y las familias que crean cooperativas de consumo residencial para mayores.

Estas cooperativas nacen de la necesidad y lo hacen por generación espontánea. No se han establecido planes de promoción de este cooperativismo, son auténticos pioneros. Lo que ahora se llama “emprendedor”, una vez desprestigiada la palabra “empresario”, pero para mí son auténticos empresarios. Para mí, y esto es importante, este tipo de cooperativa es un proyecto empresarial, cooperativo, evidentemente, pero empresarial. Con connotaciones sociales evidentes, pero empresarial.

Este tipo de cooperativas surgen influenciados por el cohousing nórdico aunque yo diría que se aleja bastante de este modelo, creado en latitudes donde el problema es más de relación social. En España, en los proyectos hay preocupación por el aspecto convivencial, pero también hay mucha preocupación por el aspecto asistencial. Tampoco creo que tenga las características de consumo colaborativo. He tenido la oportunidad de participar en el informe que el Consejo Económico y Social ha hecho sobre esta materia y me parece que este tipo de consumo que es cooperativo dista mucho de ser colaborativo donde los aspectos de la infrautilización de recursos y la cesión de los mismos aquí no se dan. Así, tomando la definición de Botsman y Rogers consumo colaborativo como “un sistema económico basado en el uso compartido de bienes o servicios infrautilizados de forma gratuita o mediando un precio, directamente o a través de plataformas”, se aleja bastante de estas realidades.

Estas experiencias se han creado bajo diferentes clases de cooperativas: consumo, vivienda, mixtas de consumo y vivienda, integrales, de iniciativa social. La actual dispersión normativa y competencial ayuda a la aparición o al encaje de la figura en todas estas clases.

La primera pregunta es ¿qué clase de cooperativa debemos elegir para un proyecto de estas características? La pregunta tiene sus consecuencias.

En primer lugar, parece que la actividad cooperativizada es doble o plural. Por una parte está el uso de vivienda (provisión de vivienda), y por otro el suministro de bienes y servicios a los socios que se alojan en dicha vivienda.

Los primeros pasos de la cooperativa, desde la inversión inicial puede parecer que la actividad principal es la construcción de vivienda, pero desde un punto de vista temporal, esto es, cuando la cooperativa coge un ritmo de crucero en sus actividades, la actividad de prestación de bienes y servicios es la que se prolonga en el tiempo y la que coge más protagonismo.

A mi juicio, esta última es la que confiere particularidad al proyecto. Los servicios posteriores a la construcción son los inherentes a la actividad cooperativizada, los que tienen que ver con las condiciones y calidad de vida. Y eso es propio de consumo. No se trata de una cooperativa de vivienda al uso, que pretende atribuir una vivienda a

sus socios, sino unas determinadas condiciones y calidad de vida en el último tercio vital del individuo.

Una solución correcta puede ser la de atribuirla a las dos clases: Consumo y vivienda. Pero nos encontramos con algún problema. Se debe observar lo regulado para cada clase. Y así, hay cargas adicionales para las cooperativas de vivienda. Hay algunos preceptos que se les puede aplicar, por ejemplo, la necesidad de auditoría externa al menos en durante la fase de promoción como recogen la mayoría de las leyes autonómicas de cooperativas.

Entrando en los temas fiscales propiamente dichos, destacaría tres temas que nos preocupan:

El primero, es la redacción del art. 12 Ley 20/90 y la manera en que se está aplicando e interpretando. Así, según este artículo se consideran especialmente protegidas las cooperativas de consumidores “que asocien a personas físicas con el objeto de procurarles en las mejores condiciones de calidad, información y precio, bienes cuya entrega no esté gravada en el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo incrementado.”

De la lectura del artículo se consideran especialmente protegidas las cooperativas de consumo que comercializan bienes. ¿Y las que comercializan o suministran servicios? Pues sorprendentemente, no.

Deberíamos preguntarnos por qué se redacta de esta manera. En primer lugar, la cooperativa de consumo en los años ochenta proveía básicamente bienes, con lo que se tenía una visión de la misma más estrecha que la actual. Los servicios en nuestra sociedad son tan básicos para el desarrollo de la persona como los bienes de primera necesidad, véase las comunicaciones, sanidad, etc. Un servicio puede ser tan necesario en la sociedad actual como un bien hace treinta años.

Segundo, se trataba de no instrumentalizar la figura para acceder de una manera más fácil a los bienes calificados “de lujo”, de ahí, a mi juicio la expresión de bienes unido al IVA de tipo incrementado. En definitiva, se pretendía impedir el acceso a través de actividad cooperativizada a los bienes (y servicios) de lujo, en aquella época grabado con un IVA incrementado. Así, no creo que la intención del legislador no era excluir servicios.

Frente a esta posición, ¿qué está ocurriendo en la actualidad? Pues que las cooperativas de consumidores y usuarios que se están creando son de usuarios de servicios. Las barreras de entrada en el consumo de bienes masivo son muy grandes.

No tiene mucho sentido que se proteja especialmente el consumo de bienes a través de cooperativas y no el consumo de servicios, aunque estos sean esenciales. Esta incongruencia ya se ha visto subsanada en las legislaciones fiscales del País Vasco, donde las cooperativas de consumo son especialmente protegidas tanto para la distribución de bienes como de servicios.



Evidentemente, esta conflictividad del art. 12 de la Ley 20/90 tiene vigencia si la cooperativa es de consumo, si se ha elegido la clase de cooperativas de vivienda, aquí no habría discusión ya que no disfrutaría en ningún caso de especial protección.

¿Qué pasa cuando se procura al socio bienes y servicios a la vez? ¿Este podría ser el caso de una cooperativa residencial? ¿Podríamos considerar que la actividad principal es el suministro de bienes y así ser especialmente protegida?

Cabría interpretar que si la actividad principal de la cooperativa es el suministro de bienes, entre ellos la vivienda, nos hallamos ante una cooperativa de consumo que suministra bienes y que, por tanto, puede ser acreedora del régimen de especial protección, si se entiende que los servicios son accesorios de la actividad principal. Para mí, este para mí es arriesgado, ya que el bien suministrado es propio de otra clase de cooperativa, la de vivienda, que no goza de especial protección.

Entiendo que lo aconsejable es aplicar en todo caso el régimen general de protección a estos supuestos y no el de especial protección, aunque la norma parece claramente anticuada, no solo por la inexistencia en la actualidad del IVA incrementado, sino por la visión estrecha de la actividad de una cooperativa de consumo.

El segundo problema fiscal con el que se han enfrentado alguna de las cooperativas de consumo residencial ha sido la consideración del Régimen del IVA aplicable en virtud de la actividad y la consideración de la cooperativa como entidad sin ánimo de lucro. Aquí ha habido alguna discusión en el sector sobre la conveniencia de acogerse o no al Régimen de Exención de IVA dependiendo de: primero, la importancia que tienen las cantidades destinadas a la construcción de la residencia, la importancia que se da a las cantidades que se pagan mensualmente por los bienes y servicios prestados por la cooperativa, o las posibles ayudas, como adjudicación de suelo preferente que se puedan derivar de la ausencia del ánimo de lucro

Entendemos que cabe la posibilidad de acogerse a los dos Regímenes: General o Exención. La adscripción a uno u a otro dependerá de la naturaleza que demos a la cooperativa.

El problema ha llegado cuando determinadas actuaciones de delegaciones fiscales han tratado de incluir esta clase de cooperativismo en el régimen de exención de IVA alegando la consideración de que la cooperativa carece de ánimo de lucro.

En este sentido cabe recordar que a efectos del IVA la Ley 37/1992 en el art. 20 TRES recoge los requisitos para que la cooperativa sea considerada Establecimiento de Carácter Social: no tener finalidad lucrativa sin que haya distribución de resultados entre los socios y no remunerar cargos.

Por otra parte, número 8 del art. 20 Uno establece que estarán exentas las prestaciones de servicios de asistencia social efectuados por entidades de derecho público o entidades o establecimientos privados de carácter social, en los casos de Asistencia a la 3ª edad.

Si la cooperativa está en este supuesto todas las operaciones que se realizan por la misma estarán exentas de IVA, es decir, no se repercute IVA por los servicios que presta a los cooperativistas.

La consecuencia de este hecho es que tampoco será deducible el IVA soportado en la adquisición de bienes o prestación de servicios pagados por la cooperativa, entre ellos se encuentra el IVA soportado por la construcción y todas las inversiones realizadas. El IVA se considerará mayor valor de la inversión y se considerará gasto de la cooperativa a medida que se vaya amortizando el bien, esto hace que lo que se paga por impuesto de sociedades será menor.

En este sentido parece que hay elementos para poder actuar en uno u otro Régimen y habría que hacer un ejercicio previo en cada proyecto para saber qué es lo que más conviene en base a la filosofía del proyecto y en base a las inversiones realizadas. Lo que no consideramos en ningún caso adecuado es que se adjudique un Régimen de Exención de IVA por el hecho de que la cooperativa no tiene ánimo de lucro. Si creemos que podemos caer en este supuesto y no nos conviene al proyecto, hay que tratar de evitarlo no cumpliendo los requisitos para serlo.

Otro frente abierto, es la interpretación que hace alguna delegación territorial diciendo que las aportaciones a capital social (obligatoria y voluntaria) están sujetas al IVA del 21 % en base a que se considera una retribución anticipada de cesiones de uso o servicios futuros. Evidentemente, aquí ya hay una sentencia del TEAR en contra de esta interpretación y dice claramente que las aportaciones a capital se tratan de inversiones que otorgan los derechos inherentes a la condición de socio cooperativista y suponen no contraprestaciones anticipadas de prestación de servicios sujetas y no exentas del IVA.

Así, la aportación se caracteriza por el acceso a los derechos políticos inherentes como elegir y ser elegidos en los órganos de la cooperativa, cuando se causa baja se obtiene el reembolso de las participaciones y el uso de los bienes o servicios de la cooperativa se hará mediante la contraprestación fijada al efecto.

Para terminar quería decir que desde HISPACCOOP estamos trabajando en el desarrollo de estas experiencias bajo la figura de la cooperativa de consumo. Estamos siendo también extremadamente cautos a la hora de animar a algunos grupos a iniciar proyectos si no se dan una serie de circunstancias adecuadas. Creemos que no son proyectos urbanísticos ni es la solución para todas las personas mayores. Hay que dejar bien claro desde el principio a los promotores de estas cooperativas que son proyectos con un periodo de maduración largo (diez años en muchos casos), proyectos complicados técnicamente, y con inversiones muy altas.

Sin embargo, creo que las experiencias que tenemos son fantásticas. Son un modelo de trabajo y un modelo de futuro en nuestra sociedad. Abren un camino inexplorado en nuestra sociedad, generando una solución colectiva a una necesidad social. Nada menos que una solución al problema de la convivencia de personas mayores, que



merecería una apuesta clara por las Instituciones responsables en estas materias.  
Apuesta que por el momento no se está dando y que desde Hispacoop demandamos.

Muchas gracias.

## **Víctor J. Gómez Pérez**

**Convivir (Cooperativa Residencial de Horcajo de Santiago, Cuenca)**

---

### **JORNADAS SOBRE CONSUMO COOPERATIVO Y COLABORATIVO DE VIVIENDAS:**

**ASPECTOS FISCALES (Proyectos de Investigación)**

**27 Y 28 DE ABRIL DE 2017 – Universidad de Valencia**

**Víctor J. Gómez Pérez**

### **EXPERIENCIAS DE COHOUSING**

#### **INTRODUCCION**

Desde hace varias décadas los análisis demográficos de nuestro país nos viene indicando que la base de la estructura familiar ha cambiado profundamente. Ahora los hogares familiares no tienen tantos miembros y se amplían los diferentes modelos y casuísticas: importancia de los hogares unipersonales (25%), los compuestos por un progenitor e hijos (debido a divorcios, separaciones, o cumplir los deseos de maternidad de la mujer, etc.), son en torno al 10%, y en aumento, y pareja sin hijos (21%), datos del año 2013.

Por otro lado, la dispersión geográfica y las nuevas formas en que se realiza el trabajo, que condicionan la composición familiar, hace que el cuidado que hace unas décadas se dispensaba a los mayores en el entorno familiar, ahora no sea posible.

Además por la mejoría de la calidad de vida y de los avances médicos, la longevidad de los mayores se va incrementando, por lo que se hacen cada vez más necesarias las atenciones que ayuden a prevenir el deterioro físico y cognitivo, con el fin de vivir los años que se van añadiendo en las mejores condiciones, y que el periodo final de vida, que puede ser de un deterioro importante, ocurra en el menor espacio de tiempo posible.

Si a esto unimos la soledad de bastantes mayores debido a problemas de movilidad, ó cuando falta el apoyo de la persona con la que se han compartido años de vida, y las iniciativas individuales son escasas, tenemos una necesidad para cubrir el desarrollo personal de los mayores y su calidad de vida en las mejores condiciones posibles.

Como todas las iniciativas colectivas ó comunitarias, partimos de una clara necesidad personal y a la vez colectiva, que afecta a un porcentaje importante de ciudadanos.

A nivel institucional se vienen implantando medidas que cubren a una parte de esta población: el sector de los más desfavorecidos ó personas con un importante deterioro y grado de dependencia. Esta es la idea que se tiene de los Centros Residenciales de Mayores.

El Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (SAAD) y desde los Servicios Sociales de los Ayuntamientos, se prestan servicios para ayudar a los mayores en su domicilio de toda la vida, que suponen para ellos una mejor calidad de vida, pero sigue sin cubrirse en el devenir diario acciones que ayuden a superar la soledad, la compañía cercana, el compartir el día a día, etc.

El sistema de residencias que tenemos está diseñado para atender en servicios sanitarios, sobre todo de los impedidos o muy dependientes, y los válidos, en general, deben de llenar el tiempo libre que tienen de forma individual, a pesar estar programadas actividades, que suelen ser rutinarias.

Las personas que por sus condiciones económicas, no entran en los baremos establecidos por la Administración, para la adjudicación de plazas residenciales, se encuentran con que deben de contratar estos servicios de forma privada.

Todas estas realidades descritas nos plantean varias situaciones y sus respuestas, que podemos resumir en:

- Nuestra certeza de no querer ser una carga para nuestros hijos o familiares.
- Nuestro convencimiento de que el ser humano tiende a relacionarse y vivir de forma comunitaria, y que es posible compartir espacios de privacidad con actividades y espacios colectivos. La experiencia individual enriquece a todos y mejora la vida.
- Nuestra constatación de que con nuestros ingresos, no podemos acceder a una plaza residencial ó tener servicios asistenciales públicos, pero tampoco podemos acudir a las instalaciones privadas por su elevado coste.
- Nuestro derecho a recibir ayudas públicas por aplicación de la Ley de Dependencia, en caso de que el deterioro personal fuese importante (18% de los mayores terminan siendo grandes dependientes), o los ingresos disminuyan por diversas razones.
- Nuestras iniciativas emprendedoras cubren un espacio también económico, que liberan a las Administraciones Públicas de inversiones y de costes.
- Somos personas capaces de realizar los actos cotidianos de la vida diaria, que queremos vivir junto a otras personas en similar situación, en un ambiente de amistad y cooperación que estimule las relaciones de convivencia.
- Nuestro deseo de compartir la vivencia del día a día con otras personas de edades similares, y por lo tanto con las mismas necesidades generacionales, con un ambiente de tolerancia, colaboración, etc., y ser participes y responsables directos de los últimos años de nuestra vida.

### **ACTIVIDAD EMPRESARIAL**

Cada vez más se viene hablando de la figura residencial del cohousing, pero está poco desarrollado en España. A mi entender las diversas experiencias

que tenemos en nuestro país tienen aspectos peculiares, aunque contienen una parte importante de su filosofía ó forma de vida.

La diferencia más importante, para mí, es que las Administraciones Públicas de los países nórdicos se implican en facilitar medios, económicos y legislativos, y en promocionar este tipo de vivienda residencial, no solo para mayores sino también para la sociedad en general, e incluso con proyección intergeneracional.

Las personas que participamos de esta nueva realidad residencial, nos encontramos con dos situaciones:

- Que por ingresos no tenemos cabida dentro de los baremos que marca la Administración para acceder a plazas residenciales públicas y que no podemos acceder a los centros privados por su coste elevado.
- Que deseamos vivir y compartir nuestra vida y realidad diaria desde el inicio de la jubilación, sin esperar a tener un deterioro importante para ser atendidos en residencias, que en algunos casos no podríamos pagar.

Y además:

- Nos constituimos como Cooperativas, porque entendemos que es la mejor forma empresarial de tomar las decisiones y planificar de forma colectiva nuestro futuro. Y como cualquier empresa estamos sujetos a las normas contables, fiscales, seguridad social, etc.
- No atendemos a personas en riesgo de exclusión social, ni somos fundaciones filantrópicas, ni atendemos a personas en estado de marginación. Se necesitan unos ingresos medios para poder pagar los gastos mensuales que se ocasionan.
- No somos empresas de inserción, ni centros especiales de empleo.
- La cooperativa retiene la propiedad de las instalaciones adquiridas con la aportación de los socios a capital social, y cuyas aportaciones son transmisibles mediante cualquier título aceptado en derecho, incluida la herencia.
- Somos empresas cooperativas donde respetamos los siete principios establecidos por la ACI.
- Nuestra actividad empresarial no está dirigida a la obtención del máximo beneficio, aunque desde un punto de vista de gestión económica deben de ser cooperativas sostenibles y obtener beneficios, mediante el cobro de los servicios prestados a los socios, para su consolidación y desarrollo como empresa competitiva proyectada al futuro.
- Donde las líneas generales de gestión son establecidas por la Asamblea de Socios, las ordena y las supervisa el Consejo Rector, y las ejecutan la Gerencia y el Comité de Dirección, por medio del personal contratado por la Cooperativa, o servicios externalizados, muy similar esto último a cualquier entidad empresarial del sector de residencias, aunque difiere en las formas y el enfoque.

- Nuestro objetivo principal como empresa es dar servicio a las personas socias de la cooperativa, y residentes en el Centro Residencial, dentro de los parámetros de servicio de calidad, libertad individual de movimientos, elección de actividades y participación en su programación. Es decir combinar la atención mediante servicios colectivos y tener la privacidad personal, todo a un precio asequible a cualquier unidad familiar con ingresos medios.
- La asignación de los apartamentos e instalaciones habitacionales anexas a los socios, mediante la cesión de uso, y prestar servicios hosteleros (alimentación, limpieza, médicos, peluquería, podología, fisioterapeuta, manualidades, etc.), en inmueble propiedad de la cooperativa.

### **ASPECTOS GLOBALES NORMATIVOS**

No existe un encaje específico en España para este tipo de actividad, por lo que tenemos la necesidad de acogernos a lo que existe en estos momentos. Nos encontramos que somos cooperativas de consumidores y usuarios, por su actividad de facilitar a los socios servicios residenciales de hostelería, restauración, y otros asimilables. Y a la vez cooperativas de viviendas, en la medida que la cooperativa es propietaria de un inmueble, donde se realiza la actividad empresarial.

Tenemos la posibilidad de solicitar la autorización y calificación de actividad correspondiente a Bienestar Social, para poder prestar servicios residenciales, o concertar plazas con la administración.

Por otro lado, el inconveniente de que la normativa de Bienestar Social está pensada para residencias de mayores dependientes, con un grado de servicio geriátrico muy importante, y en general con edades superiores a los 80 años, que necesitan personal especializado y con una ratio de internos por cada trabajador muy baja.

Los socios de nuestras cooperativas, tenemos edades cercanas a los años del inicio de la jubilación, en perfecta forma física y mental, válidos para desarrollar cualquier acto de la vida diaria, podemos trabajar el huerto como forma de ocio, realizar las actividades habituales del hogar, etc.

Si bien es cierto que aunque ahora se viven más años y que la calidad de vida también va siendo más alta debido a los avances de la medicina, con el transcurrir de los años, las personas nos volvemos vulnerables, pero disfrutamos de mayor tiempo de salud estable, siendo el último periodo de vida más corto, donde se necesita verdaderamente más atención personalizada.

La normativa también nos obliga a darnos de alta en Sanidad, debido a que el servicio de comedor se considera bajo normativa de comedores colectivos, que es correcto desde el punto de vista sanitario, pero ello implica que no podemos utilizar cocina-comedor para realizar talleres o actividades diarias que facilitan la convivencia, la actividad física, el ofrecer a los compañeros comidas de cada región de procedencia, etc.



## **ASPECTOS FISCALES:**

1) CNAE-IAE: No existe un epígrafe específico para este sector, por lo que por similitud, se debe de entender que la función mayoritaria es la prestación de servicios residenciales a mayores. Los más semejantes son:

871.0 (Establecimientos residenciales con cuidados sanitarios)

873.1 (Asistencia en establecimientos residenciales para personas mayores)

2) IAE: Al igual que el CNAE, no existe una codificación que defina esta actividad. La más semejante es:

951: Asistencia y servicios sociales para niños, jóvenes, disminuidos físicos, y ancianos en centros residenciales.

3) IBI: Normativa LHL (RDL 2/2004) y LCI (RDL 1/2004) y Reglamento (RD 417/2006).

No existe legislación específica al respecto en el Catastro Inmobiliario y en Haciendas Locales para clasificar, y en su caso, potenciar este tipo de actividad que crea puestos de trabajo.

4) IS:

L/27-2014 (IS) y RD 634/2015 (RIS)

### NOTA:

La propia L/27-2014, en su preámbulo (expositivo I) indica que se siguen manteniendo al margen de la presente ley determinadas normas específicas y cita la L/20-1999 sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas. Que no ha sido modificada a pesar de necesidades de adaptación a los nuevos espacios económicos, adaptaciones a normas que nos vienen de la UE, haber existido cambios importantes como la Ley de Sociedades de Capital, etc. Parece que las Cooperativas somos algo residual a cuya realidad no debe de prestársele atención.

Por ello nos quedamos sin poder aplicar incentivos fiscales para entidades de reducida dimensión (libertad de amortización, amortización acelerada, pérdidas por deterioro de créditos, reserva de nivelación, etc.) y ciertas normativas específicas de ayudas a la financiación.

5) IVA:

La actividad empresarial está sujeta y no exenta del IVA (art. 20.1.8 Ley 37/1992). Los servicios de hostelería están sujetos y no exentos de IVA. No resulta aplicable la exención del art.20.1.23 Ley 37/1992. El tipo de establecimientos residenciales: 10%

Directiva 2006/112 CE del Consejo de 28 de noviembre 2006 relativa al sistema común del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Trasposición a la legislación española mediante la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, sobre criterios de clasificación de actividad empresarial.

#### NOTA:

Debido a que nuestros criterios empresariales están dentro de la economía cooperativa y social, que están recogidos en la legislación del Parlamento Europeo, la interpretación de la Administración no parece coherente con los criterios de la UE.

#### 6) LEY DE DEPENDENCIA:

Al ser los apartamentos vivienda habitual de los residentes, donde estamos empadronados, entendemos que las prestaciones contempladas en la Ley de Dependencia nos corresponderían, dentro de la normativa establecida desde Bienestar Social de cada CCAA.

#### 7) ESPECIFICAS:

- Régimen Fiscal de Cooperativas L/ 20-1990
- Ley Cooperativas Estatal L/27-1999
- Ley Cooperativas de la CCAA correspondiente
- Cesión de Uso: Código Civil (arts. 489, 523-529, y 500, 504) y en la Ley de Cooperativas Estatal (arts. 15, 50, 51, 89, 92).

#### CAPITAL SOCIAL

Las aportaciones realizadas por los socios para las inversiones de la cooperativa (construcción edificio e instalaciones, mobiliario y enseres, maquinaria, etc.) son aportaciones a capital social, que está formado por las participaciones cooperativas asignadas a cada socio ó unidad de convivencia.

#### FACTURACION

La facturación por los diversos servicios residenciales prestados, se realiza de forma periódica mediante la emisión de la correspondiente factura, con el IVA determinado por la Administración. En estos momentos del 10%.

#### NUESTRAS PETICIONES

Desde las experiencias vividas en estos años, y con el fin de potenciar un sector que genera puestos de trabajo, fija las personas al territorio, agrupa a mayores, y mejora la calidad de vida de los participantes en este tipo de Centros Residenciales, se solicita,

A las Administraciones:

- Que se defina dentro de la legislación este tipo de centros residenciales, estructurando la cesión de uso de forma específica, y todas sus implicaciones con el resto de legislación afectada.
- Que se nos reconozca nuestra actividad empresarial como un sector específico dentro del IAE, que no dé lugar a confusiones e interpretaciones erróneas de la actividad.
- Que dentro de la normativa del IBI se nos reconozca el derecho a exención parcial o bonificación, dado el servicio/actividad que

realizamos liberando a las administraciones de unas inversiones y gastos muy importantes, en materia de servicios sociales públicos.

- Que se modifique la normativa de Centros Residenciales, en el sentido de que contemple nuestra realidad específica, en cuanto a servicios prestados dentro de los centros, ratios de personal, mobiliario, etc.
- Que se nos aplique un IVA reducido (4%) por el tipo de actividad empresarial y el colectivo social a quien va dirigido, y el beneficio global que representa.
- Que ayuden facilitando líneas de financiación, pues la banca ética es la única que se interesa actualmente por este tipo de proyectos.
- Que las Administraciones sean accesibles a nuestras aportaciones, con el fin de mejorar las condiciones del colectivo de mayores, que demográficamente cada vez va a ser más numeroso.

A las Universidades y entidades sociales:

- Su colaboración para estudiar, encuadrar, y proyectar en nuestra sociedad esta nueva forma de vivir la tercera ó cuarta edad, relativamente nueva en España y con un importante número de proyectos en ejecución, pero bastante desarrollada en otros países de Europa, Canadá, etc.

Gracias por su atención.

Víctor J. Gómez Pérez  
Miembro del Consejo Rector  
CONVIVIR S COOP DE CLM

28-4-2017

**María Pilar Alguacil Marí**  
Profesora de la Universitat de València

El cohousing:  
aspectos tributarios  
en las cooperativas  
residenciales

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



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



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD



UNIÓN EUROPEA  
Fondo Social Europeo  
El FSE invierte en tu futuro

# SOBRE CONSUMO COOPERATIVO Y COLABORATIVO DE VIVIENDA: ASPECTOS FISCALES

VALENCIA, 27 y 28 de abril de 2017

Salón de Grados de la Facultat Dret

1. El animo de lucro

2. Amortizaciones

3. CNAE e IAE

## El ánimo de lucro y el IVA

Estatutos cooperativa "sin ánimo de lucro". Esto les afecta en el IVA si les da la consideración de **Establecimiento privado de carácter social**:

Esta calificación está recogida en el art. 20. Tres de la LIVA:

- Carecer de ánimo de lucro
- Cargos no remunerados
- Socios no beneficiarios (no aplicable)

**No hace falta solicitud ni reconocimiento expreso.**

## Exención en el IVA

Apartado 8 del art. 20.Uno:

8.º Las prestaciones de servicios de asistencia social que se indican a continuación efectuadas por entidades de Derecho Público o entidades o establecimientos privados de carácter social:

b) Asistencia a la tercera edad.

La exención, supone que:

- **la cooperativa no podrá deducir el IVA soportado,**
- y en su caso, deberá aplicar **la regla de prorrata.**



## ¿Cómo podemos evitar ese efecto?

Hay dos elementos para la exención:

- a) Objetivo: Prestación de servicio de "asistencia social"
- b) Subjetivo: Prestado por un Establecimiento privado de carácter social

## Que los servicios no sean considerados como **"asistencia social"**:

- DGT: el arrendamiento de apartamentos tutelados a personas mayores por una Fundación benéfico social privada está sujeto y no exento del IVA dado que, «por un lado, dicho arrendamiento, no puede considerarse como un servicio de asistencia a la tercera edad a efectos de lo previsto en el artículo 20.uno.8º de la Ley 37/1992, y, por otra parte, al prestarse servicios complementarios propios de la industria hostelera tampoco resultaría aplicable la exención incluida en el artículo 20.uno.23º de la citada Ley».
- Véanse, por ejemplo, las Resoluciones de la DGT núms. 2131/2009, de 24 de septiembre (JUR 2009, 442126) y 683/2013, de 5 de marzo (JUR 2013, 124804)

## Que la cooperativa no sea EPCS

**Evitar la calificación** al dejar de cumplir requisitos:

- Quitando la mención "sin ánimo de lucro" de los Estatutos
- Poniendo en los Estatutos el carácter remunerado del cargo de presidente

**Luchar** contra la calificación:

La cooperativa sí tiene ánimo de lucro en el sentido de empresa, siendo consustancial a toda cooperativa la ausencia de lucro mercantil, y de ahí el reflejo en Estatutos (STC 72/83)

## TEAC 10 febrero 2000

No procede la aplicación a la Sociedad Cooperativa de la exención establecida en el art. 20.1.8º de la Ley 37/92 puesto que **la Sociedad Cooperativa desarrolla una actividad empresarial persiguiendo la obtención de un beneficio o ganancia individual** que, si bien no se materializa en un retorno cooperativo, se concreta en satisfacción de las necesidades laborales de los socios sin perjuicio de que esa satisfacción se logre a través de la prestación de servicios que redundan en beneficio de toda la Sociedad; es decir, como afirma la jurisprudencia del Tribunal Supremo, "Existe una especie de ánimo de lucro entendido como proyecto económico".



## Amortizaciones en cooperativa residencial

El régimen de titularidad derivado de la cesión de uso

Amortización del inmueble residencial

## Amortizaciones

**Supuesto:** amortización a 100 años del edificio, que aun así arroja pérdidas que amenazan con descapitalizar contablemente a la cooperativa.

Si el elemento está en el activo, porque es propiedad de la cooperativa, el principio de **imagen fiel** obliga a amortizarlo en cuanto sea un inmovilizado material

REAL DECRETO 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, Marco Conceptual, 2.1.



## ¿En cuánto tiempo?

### Contablemente:

“Las amortizaciones habrán de establecerse de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. (...)

**Fiscalmente**, la ley del IS, en su artículo 12.a) establece un período máximo de 100 años para los edificios de viviendas. Pero puede pedirse un Plan de amortización (art. 7 RIS).

## Sacar el elemento del activo coop

- La cooperativa proporciona a sus socios vivienda mediante una cesión de uso.

“Art. 89.3 Ley Estatal:

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

Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su **uso y disfrute** por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del **derecho de uso y disfrute** de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.”

## Cesión del derecho de uso

La cesión del derecho de uso puede hacerse a través de uno de estos tres negocios jurídicos:

- a) **Arrendamiento**, en cuyo caso el inmueble es de propiedad plena de la cooperativa, y ésta debe tenerla en su Balance por su valor de adquisición, y amortizar en consecuencia
- b) **Usufructo**, que implica una propiedad compartida (es un derecho real):
  - a) La cooperativa tiene la nuda propiedad
  - b) El socio tiene el derecho de uso y disfrute
- c) **Uso y habitación**

## Arrendamiento

- La cooperativa debe amortizar la totalidad del valor del inmueble. Posibilidades:
  - A) **Aumentar el valor residual**. Mediante reestimación del valor del inmueble, con justificación en la memoria
  - B) **Aumentar el número de años** mediante la solicitud ante la AEAT de un plan de amortización y su contabilización. Asimismo, debe constar en la memoria



## Usufructo/Uso y habitación

- A estudiar caso por caso.
- Requiere constitución mediante escritura, con lo que deberían modificarse Estatutos.
- La cooperativa tendría en su balance el total del inmueble, e iría bajando dicho valor a medida que fuera cediendo el uso a los socios, haciendo constar en la memoria de cada ejercicio el valor actualizado.
- **Consulta nº 8 del Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas nº 84 de diciembre de 2010**
- **2. Amortización\Resolución ICAC.docx**

## CNAE

- El cambio de grupo CNAE es relevante a efectos del régimen de prorrata o de **sectores diferenciados**, dependiendo de qué otras actividades, además de la cesión de uso de viviendas, están desempeñando.
- Sectores diferenciados (art. 9.1 LIVA)  
"se considerarán sectores diferenciados de la actividad empresarial o profesional aquellos en los que las **actividades económicas** realizadas y los **regímenes de deducción** aplicables sean distintos"

## Actividades diferenciadas

- Se considerarán actividades económicas distintas aquellas que tengan asignados grupos diferentes en la CNAE.
- No obstante, no se considera actividad diferenciada la accesoria de otra principal, conceptuándose como actividades accesorias aquellas cuyo volumen de operaciones no excediera del 15 por 100 del de la principal y, además, contribuya a su realización.
- Grupos CNAE:
- <http://www.cnae.eu/>

## Grupos relevantes

- [GRUPO F: Construcción](#)
- [GRUPO I: Hostelería](#)
- [GRUPO L: Actividades inmobiliarias](#)
- [GRUPO O: Actividades sanitarias y de servicios sociales](#)
- [GRUPO R: Actividades artísticas, recreativas y de entrenamiento](#)
- [GRUPO S: Otros servicios](#)

## Regímenes de deducción

- Los regímenes de deducción se considerarán distintos si los porcentajes de deducción, que resultarían aplicables en la actividad o actividades distintas de la principal difirieran en más de 50 puntos porcentuales del correspondiente a la citada actividad principal.
- Ejemplo:
  - Actividad a (sujeta y no exenta) porcentaje 100% deducción
  - Actividad b (exenta) porcentaje 0% deducción

## En conclusión...

- Si se desempeñan dos actividades diferentes, y se está exenta en alguna de ellas (como en la cesión del uso de inmuebles destinados a vivienda), es relevante saber si ambas están en grupos diferentes o no.
  - A) Si no lo están, deberán aplicarse la regla de prorrata general o especial.
  - B) Si están en grupos diferentes, serán sectores diferenciados y cada una se aplicara el régimen de deducción que corresponda.

# IAE- Alternativas

- El epígrafe **861.1** pertenece a los siguientes niveles de la clasificación del IAE:
- **Sección 1:** Actividades Empresariales
- **División 8:** Instituciones Financieras, Seguros, Servicios Prestados a las Empresas y Alquileres
- **Agrupación 86:** Alquiler de bienes inmuebles
- **Grupo 861:** Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana
- El epígrafe **662.1** pertenece a los siguientes niveles de la clasificación del IAE:
- **Sección 1:** Actividades Empresariales
- **División 6:** Comercio, Restaurantes y Hospedaje, Reparaciones
- **Agrupación 66:** Comercio mixto o integrado; comercio al por menor fuera de un establecimiento comercial permanente (ambulancia, mercadillos y mercados ocasionales o periódicos); comercio en régimen de expositores en depósito y mediante aparatos automáticos; comercio al p
- **Grupo 662:** Comercio mixto o integrado al por menor

Comienza el 9 de enero, hasta 30 de septiembre 2017  
Inscripción en

[www.adeit.uv.es/postgrado/16122130](http://www.adeit.uv.es/postgrado/16122130)

DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TRIBUTARIA Y CONTABLE PARA COOPERATIVAS

6ª Edición - Código: 161223340

## CARACTERÍSTICAS

### DIRIGIDO A

- Grado/ Licenciatura / Diplomatura. Estudiantes a los que les quede menos de un 10% de los créditos necesarios para obtener su título de grado, condicionados a la obtención del título en el mismo año académico.
- Formación profesional en grado superior en materias relacionadas con el derecho o la empresa, experiencia en asesoramiento fiscal o contable, si bien en estos casos no podrán obtener el título de diploma y sólo se les podrá expedir una "certificación de aprovechamiento".

Lugar de impartición: Aula Virtual Fundación Universidad-Empresa (ADEIT).  
Duración: De octubre de 2016 a junio de 2017.  
Matrícula: 800,00 euros. (importe precio público).  
(La tasa de expedición de Títulos y Certificados no está incluida).

### DIRECCIÓN

**Maria del Pilar Alguacil Mari**  
Catedrática de Universidad. Departament de Dret Financer i Història del Dret. Universitat de València.

### DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR

- Una fotografía de carnet.
- Una fotocopia del DNI/Pasaporte.
- Una fotocopia del expediente académico.
- Una fotocopia del título o del resguardo.
- Los profesionales no universitarios deberán aportar carta de empresa u organismo que acredite el desarrollo de actividades profesionales relacionadas con el curso.
- Ficha de preinscripción: soporte papel, o a través del formulario de preinscripción electrónica que se encuentra en la página:  
[www.adeit.uv.es/postgrado/161223340](http://www.adeit.uv.es/postgrado/161223340)

### PREINSCRIPCIÓN

Hasta el 5 de noviembre de 2016.

Colaboran  
Asociación Profesional Asesores Fiscales de la Comunidad Valenciana

GENERALITAT VALENCIANA

GRUPO COOPERATIVO

POST GRAU  
UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

OCTUBRE 2016 / JUNIO 2017  
INSTITUTO UNIVERSITARIO DE ECONOMÍA SOCIAL Y COOPERATIVA (IUDESCOOP)  
TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA  
[www.adeit.uv.es/postgrado/161223340](http://www.adeit.uv.es/postgrado/161223340)

6ª EDICIÓN

DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TRIBUTARIA Y CONTABLE PARA COOPERATIVAS

On-line 0000000000

Síguenos en



POSTGRAU

Información y solicitudes  
Fundación Universidad-Empresa (ADEIT)  
Plaza Virgen de la Paz, 5  
46001 Valencia  
Teléfono: 963 262 800  
Fax: 963 262 790  
informacion@adeit.uv.es  
[www.adeit.uv.es/postgrado](http://www.adeit.uv.es/postgrado)







**PROGRAMA**

**INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN FISCAL Y CONTABLE**

- Introducción a la contabilidad.
- Introducción a la tributación de las empresas.
- Régimen económico de la cooperativa.

**LA GESTIÓN CONTABLE DE LA COOPERATIVA**

- Planificación contable española.
- Introducción a la contabilidad de las sociedades cooperativas.
- Estructura y contenido de las normas de adaptación sobre los aspectos contables de las sociedades cooperativas.
- Aportaciones al capital social.
- Fondos de reserva específicos.
- Fondos subordinados y otros medios de Financiación.
- Fondos de educación, formación y promoción de las sociedades cooperativas.
- Operaciones ordinarias con socios.
- El resultado y su distribución.
- Cuentas anuales de las cooperativas.
- Caso práctico de contabilidad.

**LA GESTIÓN FISCAL DE LA COOPERATIVA: ASPECTOS GENERALES**

- Constitución de la cooperativa, ampliación de capital, disolución.
- Deberes formales. Cumplimiento por vía telemática 3. Retenciones a realizar por la Cooperativa.
- Cooperativas meramente protegidas: requisitos.
- Cooperativas especialmente protegidas.
- Beneficios fiscales para las cooperativas.

**IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES**

- Aspectos generales del impuesto.
- Ajustes derivados de la LIS.
- Resultados Cooperativos y Extracooperativos.
- Valoración de las operaciones con socios.

- Gastos deducibles.
- Liquidación del Impuesto (2).
- Caso práctico de Impuesto sobre Sociedades.

**IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO**

- Aspectos generales del IVA en las cooperativas (I). Estudio especial del hecho imponible y las exenciones.
- Aspectos generales del IVA en las cooperativas (II). Estudio especial de las subvenciones y tipos de gravamen.
- Aspectos generales del IVA en las cooperativas (III). Estudio especial de las deducciones y el régimen de prorratea.
- Las cooperativas y el comercio exterior.
- El IVA en las cooperativas agroalimentarias, de servicios y de viviendas.

**OTROS ASPECTOS**

- Modelos de empresas de Economía Social y la aplicación del Derecho del Trabajo a las Cooperativas.
- Condiciones de trabajo, suspensión y extinción de la relación societaria.
- El fomento del empleo en las cooperativas.
- Las descentralización productiva, grupos cooperativos y cambios de titularidad.
- La prevención de riesgos laborales en las Cooperativas.
- Negociación colectiva y conflictos de trabajo en las cooperativas.
- Protección social.
- El IRPF en los socios de cooperativas.

**CASO PRÁCTICO/PRÁCTICAS EXTERNAS**

- Aspectos que se ven:
- Cierre contable.
  - Contabilización del IS.
  - Ajustes fiscales.
  - Separación de resultados cooperativos y Extracooperativos.
  - Pagos fraccionados.

**PROFESORADO**

**Manuel Alegre Nuño**

*Contratado Doctor. Departament de Dret del Treball i de la Seguretat Social. Universitat de València.*

**María del Pilar Alguacil Mari**

*Catedrática de Universidad. Departament de Dret Financer i Història del Dret. Universitat de València.*

**María del Pilar Bonet Sánchez**

*Profesora Titular de Universidad. Departament de Dret Financer i Història del Dret. Universitat de València.*

**Manuel Cubedo Tortonda**

*Profesor de Contabilidad.*

**Carlos Vargas Vasserot**

*Catedrático de Derecho Mercantil. Universidad de Almería.*

**Manuel Villanueva Torán**

*Director General. Versis Consulting Coop.V.*

**Grupo GEMES**

Os esperamos en Facebook o en LinkedIn  
en nuestro Grupo de Expertos en  
Economía social y Emprendimiento





## COHOUSING: ASPECTOS FISCALES DE UNA ¿INNOVACIÓN SOCIAL?

Dra. Yolanda García Calvente  
Profesora Titular de Derecho Financiero y Tributario  
Universidad de Málaga

### Introducción: ¿Qué es Innovación Social?

- En los últimos tiempos, el concepto de “innovación social” ha comenzado a ser objeto de atención por diversas disciplinas, situándose la Economía y la Sociología en la línea más avanzada.
- La Ciencia Jurídica, una vez más, se muestra demasiado cautelosa al respecto.
  - Interdisciplinariedad y “temor a la ideología”.

- Elevado número de definiciones y sentidos. Cierta acuerdo en que son innovaciones sociales:

- **las soluciones intencionales a problemas sociales que además tienen como resultado una transformación de la sociedad.**

Y hablamos de “transformación” en el sentido dado al término por POLANY (Viena, 1886-1964) en *The Great Transformation*.

- Principales rasgos:
  - -ORIGINALIDAD.
  - -INTANGIBILIDAD.
  - -REPLICABILIDAD.
  - -EFICACIA SOCIAL.

## ¿Por qué es necesaria la IS?

- Problemas sociales de difícil solución.
- Aumento de los costes para hacerles frente.
- Las viejas instituciones son incapaces de hacer frente a los nuevos desafíos.
- Auge de la Economía Social.**
- Co-producción y “prosumers” (consumidores activos).**
- Vuelta hacia lo humano, lo personal, lo individual, tanto en los mercados como en el sector público.
- Crisis económica.

- La Unión Europea ha comenzado ya a tener en cuenta en sus políticas el concepto de innovación social, buena muestra de lo cual es el Reglamento 1296/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2013, relativo a un Programa de la Unión Europea para el Empleo y la Innovación Social.
  - “una potente herramienta para abordar los desafíos sociales que plantea el envejecimiento de la población, la pobreza, el desempleo, los cambios en las costumbres laborales y personales, y las expectativas de los ciudadanos con respecto a la justicia social, la educación y la atención sanitaria”. El objetivo del Programa no es otro que “apoyar las acciones destinadas a intensificar la innovación social como respuesta a las necesidades sociales no cubiertas o cubiertas de manera insuficiente, en términos de lucha contra la pobreza y la exclusión social, fomento de un elevado nivel de empleo de calidad y sostenible, garantía de una protección social suficiente y que evite la pobreza, mejora de las condiciones laborales y mejora del acceso a la formación para las personas vulnerables”.

- En el año 2013 la Comisión Europea, a través de la D.G. de Política Regional y Urbana y la D.G. de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión, y en el marco de la estrategia Europa 2020, publicó la “Guía para la Innovación Social”. En ella, se citan como ejemplos de innovación social amparados por los Fondos Estructurales de la Unión Europea, los siguientes:
  - 1. Social inclusion
  - 2. Migration
  - 3. Urban regeneration
  - **4. The social economy**
  - 5. Microfinance
  - 6. Health and ageing
  - 7. Incubation
  - 8. Workplace innovation
  - 9. Regional strategies

- Proceso de implantación progresiva.
- La Administración Obama creó en el año 2009 la Oficina de Innovación Social, el Gobierno de UK, Nesta. Alta implicación también de los Gobiernos de Australia o Canadá.
- Es de destacar la experiencia del Gobierno Vasco, con su Estrategia de Innovación Social, sin duda, un modelo referente en Europa, y el más destacado con diferencia en España a la que se ha añadido recientemente el Gobierno Asturias y Navarra. Hay también iniciativas a señalar en Andalucía con la Red Guadalinfo y en los municipios de Madrid y Barcelona.
- Las organizaciones sociales siguen teniendo fuertes dificultades para llevar a cabo políticas de innovación social: la falta de recursos humanos especializados en innovación, quizá la falta de necesidad de innovar y la presión por los recortes están limitando el potencial de su desarrollo en el tercer sector.

## Retos

- Ausencia de una cultura de innovación social en administraciones y en el tercer sector.
- La innovación social seguirá en los próximos años centrada en las nuevas tecnologías (“innovación semiradical basada en la tecnología”, según los expertos) ya que son de rápida implementación y coste asumible, y no generan tensiones en las organizaciones por el cambio de procesos o creación de nuevos productos.



- **EJEMPLOS RELACIONADOS CON EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA**

## Tenencias intermedias

- Reguladas en el CC Catalán.
- 2 modalidades.
- Propiedad temporal:
  - Un nuevo propietario (titular) adquiere de un propietario original (propietario sucesivo) la titularidad de un inmueble por un tiempo cierto y determinado.
  - El nuevo propietario tiene todas las facultades dominicales sobre el inmueble.
  - Pasados los años pactados, la propiedad revierte al propietario sucesivo.
  - Pago el 100% pero sólo por el tiempo que es propietario.



# Tenencias intermedias

- Propiedad compartida:
  - Un nuevo propietario (material) de una parte del inmueble (cuota de dominio) y tiene la posesión, uso y goce exclusivo de la totalidad del inmueble, y coexiste el propietario original (formal) que no tiene derecho de posesión.
  - El nuevo propietario (prop. material) es propietario desde el comienzo en la cuota que ha adquirido; en cuanto al resto de la vivienda tendrá la condición de goce y disfrute exclusivo (pago de contraprestación dineraria).
  - Derecho de ir adquiriendo progresivamente más cuota de dominio y reducir la contraprestación.
  - No se divide la propiedad por cuotas y gastos (no es copropiedad/comunidad romana)
  - Plenas facultades dominicales del propietario material.
  - Inscripción en el Registro de la propiedad
  - Límite: no alterar los elementos estructurales
  - 30 años (o pacto) máx. 99

# Tenencias intermedias

- Características principales:
  - La persona que necesita la vivienda es propietario desde el principio. Diferente por tanto de figuras como la del alquiler con opción de compra o el derecho de superficie.
  - Ostenta todas las facultades dominicales: uso y disfrute sobre la totalidad del inmueble, en exclusiva, disposición inter vivos y mortis causa. Derecho a asistir a Juntas de Propietarios.
  - El gravamen puede consistir en una hipoteca, que sería la forma de financiar la adquisición progresiva del inmueble, sin que ello implique sobreendeudamiento.

## Tenencias intermedias

- Puede adaptarse a la vivienda social. En tal caso, la disponibilidad quedaría limitada a quienes cumplan los requisitos y se podrían delimitar uso (sólo vivienda habitual) y disfrute (no alquiler ni usufructo).
- Derecho, y en ocasiones deber (pacto) de ir adquiriendo más cuota de participación. Si vivienda social, también se puede dar lo contrario en función de posibilidades y necesidades económicas.

## Tenencias intermedias

- Evidentemente, límites para proteger al propietarios original (público o privado) e incluso a la entidad financiadora de posibles actuaciones negligentes que llevaran a una disminución del valor del inmueble.
  - No se puede alterar la sustancia del inmueble (ej.: vivienda habitual si vivienda social).
  - No se pueden alterar los elementos estructurales del inmueble.
- Contrapartida: el propietario temporal se hace cargo de todos los gastos y tributos relacionados con la vivienda.
- El propietario original puede disponer inter vivos y mortis causa de la parte del bien de la que aún sea propietario y tendrá diversas facultades para verificar que el inmueble no se deprecie (por negligencias).
- Tanto si enajena el propietario original como si lo hace el temporal: derechos de tanteo y retracto legales.

## Tenencias intermedias

- Ejemplo: Propiedad compartida
- Una familia quiere una vivienda, pero no tiene acceso a las políticas sociales de ayudas (tiene demasiada renta) pero tampoco tiene acceso a crédito hipotecario del 100% del valor de la vivienda (poca renta). Sólo tienen 10.000€ ahorrados y no podría pagar una cuota de 1.500€.
  - Opción A: alquiler (si hay) poca estabilidad, ningún derecho dominical, solo goce y disfrute (600€).
  - Opción B: Propiedad compartida (150.000 €) □ Cuota inicial de compra en propiedad de 25% (crédito hipotecario de 37.500: cuota mensual de 400€ a 5 años) + 5% capital propio (7.500€) □ Pago de contraprestación dineraria por el 70 % de la propiedad (200€ mensual. 2.400€ anual) □ Derecho a adquirir progresivamente cuotas de propiedad en 30 años (o tiempo que se pacte). □ Al cabo de 30 años, propietario absoluto (patrimonio)

## Tenencias intermedias

- REINO UNIDO.
- Este esquema se ideó en un principio para ayudar a los *key workers*, esto es, profesores, médicos, enfermeros y demás profesiones al servicio de la sociedad. Ahora su acceso es libre, previa entrevista y ciertos requisitos.
- En Reino Unido son 170.000 las familias que se han decantado por este tipo de tenencias y son numerosas las promociones de *shared ownership* en Londres. Muchas están promovidas por *housing associations* (entidades privadas sin ánimo de lucro) que llevan a cabo las políticas públicas de vivienda, y otras por promotores privados.



# Expropiación temporal del usufructo (Cataluña)

## Otras IS en Vivienda

- -Masovería urbana.
  - Origen.
    - La masovería es un antiguo sistema de vivienda según el cual, el propietario de una finca otorgaba el derecho a vivir en su propiedad a una persona o familia a cambio de trabajar las tierras y cederle un porcentaje de la cosecha y/o del ganado. A veces, propietario y masover vivían en la misma finca pero en casas separadas, otras, el masover vivía en exclusiva con su familia en la finca para garantizar su mantenimiento, además de trabajar sus tierras. En Catalunya se practicó mucho entre los s. X- XV.
    - [http://www.catalunyawork.com/es\\_necessita-una-parella-per-a-les-tasques-de-masovers/](http://www.catalunyawork.com/es_necessita-una-parella-per-a-les-tasques-de-masovers/)
  - Idea actual. Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
    - La idea es que el propietario de un edificio o vivienda desocupada ceda el derecho a vivir en su propiedad a una persona o grupo de personas que a cambio de no pagar alquiler, se comprometen a reformar y/o mantener la vivienda en buenas condiciones.
    - En realidad, es un sistema que beneficia a ambas partes: por un lado, permite que personas sin recursos encuentren alternativas a la vivienda más allá de la vivienda protegida, que además escasea; por el otro, le brinda la oportunidad al propietario de garantizar que su propiedad recibe un mantenimiento a la vez que contribuye a un fin social.
- El art.42.3 dice que desde las instituciones públicas se deben apoyar fórmulas como la masovería urbana para evitar que haya viviendas desocupadas a causa de un mal estado. El art.74, considera la masovería urbana un régimen de vivienda destinado a fines sociales.

## Otras IS en Vivienda

- Ejemplo: Chalet Mercedes.
- [https://www.youtube.com/watch?v=\\_jVi2WcZwD8](https://www.youtube.com/watch?v=_jVi2WcZwD8)

## EXCLUSIÓN SOCIAL Y VIVIENDA

- **UNIÓN EUROPEA**
  - Informe conjunto del Consejo y la Comisión sobre protección social e inclusión social de 2010, en el que se realiza una llamada a los Estados miembros para desarrollar estrategias encaminadas a solucionar los problemas de falta de vivienda.
  - Resolución del Parlamento Europeo sobre una estrategia de la UE para las personas sin hogar.
  - Carta Europea de la Vivienda.
  - Iniciativa del Comité de las Regiones en la que señala que la lucha contra la falta de vivienda debe ser una prioridad para la política de inclusión social de la Unión Europea y, en particular, para la nueva la Estrategia Europea 2020 post-Lisboa.



- Necesidad de estudiar nuevas fórmulas, socialmente innovadoras, que permitan avanzar en la efectividad de uno de los derechos sociales más importantes, que incide de forma trascendental en el desarrollo y en el bienestar de las personas.

- Cuando hablamos de las innovaciones en materia de vivienda en las que la economía social puede ser pionera, nos referimos básicamente a la necesidad de fomentar y amparar legalmente el denominado **co-housing o co-habitat**, según utilicemos el término inglés o el francés, que podríamos traducir como **“co-vivienda”** o como **“hábitat compartido”**,

- En nuestro sistema, el fenómeno de las viviendas compartidas no constituye una novedad ni es fruto de una innovación social reciente.
- El uso compartido de la vivienda ha existido en todas las épocas históricas, con uno u otro nombre, y con mayor o menor intensidad en función de la situación económica del país y de los cambios sociales.
- No hace mucho tiempo, cuando la inmigración interior constituía un fenómeno de grandes proporciones, quienes trasladaban su residencia a las grandes poblaciones industriales compartían alojamientos con frecuencia insuficientes para darles cobijo. En la actualidad, los inmigrantes llegados desde fuera de nuestras fronteras viven situaciones similares.

- También hablamos de “viviendas compartidas” para hacer referencia a las que, vinculadas a los servicios sociales, amparan a personas normalmente en situación de exclusión o necesitadas de protección, que comparten un hogar bajo la supervisión de profesionales (menores, mujeres víctimas de violencia de género, ex reclusos, inmigrantes, personas con déficits intelectuales o con enfermedades mentales, personas mayores, etc. Muchas de ellas son gestionadas por entidades de economía social, y constituyen una respuesta eficaz a numerosos problemas sociales.

- En todos los casos, el fenómeno permanece casi invisible para el Derecho Financiero.
  - En los primeros supuestos por encontrarse oculto tras la economía sumergida y, en demasiados casos, el abuso de la situación de indefensión y las dificultades de acceso a la vivienda de sus ocupantes.
  - En el caso de las viviendas compartidas “institucionales”, no han sido objeto de análisis independiente desde el punto de vista de nuestra disciplina: la investigación relacionada con ellos suele centrarse en los aspectos sociales, y menos en el principio de justicia en el gasto público.

- Recordemos que, desde la perspectiva del gasto público, las medidas que los poderes públicos puedan adoptar con el fin de paliar la exclusión social serán admisibles siempre que no vulneren los principios contenidos en los artículos 31.2 y 134.2 CE.
- No existirá problema al respecto si se efectúa “una asignación equitativa de recursos públicos respetando en su programación y ejecución los criterios de eficiencia y economía. Como se puede observar, en este sector del Ordenamiento la discrecionalidad y ambigüedad a la hora de decidir el an y el quantum de los recursos que se pondrán a disposición de las políticas a favor de las personas excluidas del acceso a una vivienda digna es mucho mayor. Los límites positivos se encuentran en las “preferencias políticas de gasto”.

- Las innovaciones sociales más recientes en el tema que nos ocupa tienden a recuperar el uso compartido de la vivienda, si bien intentando preservar la necesaria intimidad de la morada.
- Las iniciativas pueden reconducirse a dos grandes categorías:
  - La primera, la de las que suponen un avance en la auto-organización de la sociedad civil para tratar de buscar solución a los elevados precios de la vivienda, a los problemas medioambientales derivados del uso intensivo del espacio y del territorio, y a la racionalización en el consumo. Hablamos aquí de co-housing, que comienza a ser una alternativa eficaz a los problemas de acceso a la vivienda de muchos colectivos, y al que dedicaremos el siguiente apartado de este trabajo
  - La segunda, la de las entidades de la Economía Social que innovan en la asistencia a colectivos desfavorecidos. Un buen ejemplo es el Proyecto Vivienda Social Compartida, llevado a cabo en Municipios de Barcelona, Terrassa, Sant Adrià del Besòs, Santa Coloma de Gramanet, Sant Cugat del Vallès, Badalona y Sabadell por la Asociación Provivienda, y que fue merecedor de una nominación en el Concurso de Buenas Prácticas patrocinado por Dubai en 2008, y catalogada como GOOD. (Best Practices Database). El proyecto “pretende favorecer el acceso a un alojamiento adecuado a personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad residencial y social, ofreciendo una red de alojamientos a través de la fórmula de compartir viviendas de alquiler de propietarios particulares, donde la titularidad del contrato la ostenta la fundación Un Sol Món

- La sociedad civil, de la mano de la Economía Social, trata de auto organizarse para superar los efectos de la crisis económica y de un modelo económico que ya dado ya suficientes muestras de su incapacidad para solucionar el problema de la vivienda.
- Son ya varios los países en los que se están ensayando con bastante éxito soluciones habitacionales en las que el uso compartido de la vivienda es el núcleo central de las políticas sociales relacionadas con la vivienda. En algunos casos, es la sociedad civil la que impulsa las iniciativas, en una clara muestra de los avances de la misma en la apropiación del espacio público. Ejemplos como el de Canadá, país pionero en las cooperativas de vivienda con usos compartidos, deben ser objeto de atención (las cooperativas representan el 30% del parque inmobiliario). En el ámbito europeo, Suiza, Alemania o los países escandinavos cuentan ya con una regulación legal que debe ser analizada.



- El uso compartido de las viviendas es a su vez la consecuencia del desarrollo de la economía colaborativa, cuyo principal interés se centra en su potencial como creadora de valor y sostenibilidad, incidiendo en negocios que facilitan el uso de recursos (comunes) a personas con cierta capacidad económica.
- En nuestra opinión, si bien dicho tema es merecedor de un estudio jurídico tributario que incremente la seguridad jurídica y potencie su desarrollo, entendemos que también puede constituir un útil eficaz en la lucha por evitar la exclusión de quienes tienen dificultades para acceder a la vivienda. En efecto, es necesario elaborar un estatuto jurídico que ampare su utilización y prever incentivos fiscales que coadyuven a su eficacia.

- Uno de los principales problemas de la ECONOMÍA COLABORATIVA es la ausencia de un marco jurídico claro que permita a sus usuarios operar con seguridad jurídica. Y si bien la normativa sobre cooperativas ampara la creación de cooperativas de vivienda de uso compartido, lo cierto es que el marco jurídico aplicable ha sido objeto de escaso desarrollo.
- Y entre las lagunas existentes, la que tiene que ver con la fiscalidad es sin duda una de las más interesantes. No hay que olvidar que los sistemas tributarios tienen, además de un fin recaudatorio, una función incentivadora que es utilizada por los poderes públicos en sus políticas públicas.



- La Unión Europea también ha comenzado a mostrar interés por los consumos colaborativos, buena muestra de lo cual es el Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI (Dictamen de iniciativa). En este documento, el desarrollo del fenómeno analizado se liga al “progresivo agotamiento del sistema actual y su incapacidad para satisfacer las demandas individuales y colectivas de los ciudadanos hace conveniente la emergencia de alternativas que se adapten a las necesidades y retos que plantea un futuro tejido en redes digitales”.

- Se entiende, además, que “La propuesta del consumo colaborativo o participativo propicia también una salida a todos los colectivos más vulnerables y, especialmente, a aquellas familias con una situación económica difícil o que hayan podido ser excluidos de los canales convencionales de acceso al crédito para la adquisición de los bienes que necesitan, dadas las circunstancias sociales actuales. Pero también supone una opción para aquellos que pudiendo acceder al mercado de bienes y servicios de forma normalizada, voluntariamente toman la decisión de no hacerlo basada en el compromiso con sus valores personales”.

- Aunque se propone una categorización según tres sistemas: los basados en producto, los mercados de redistribución y los estilos de vida colaborativos, estos últimos, en los que podemos identificar una mayor cercanía con la innovación en materia de vivienda, son los menos desarrollados.
- Necesidad de una: **“Definición del entorno legal y fiscal de las actividades comprendidas en el consumo colaborativo o participativo ordenando y regulando, en su caso, aspectos tales como la responsabilidad legal, el aseguramiento, derechos de uso, derechos contra la obsolescencia programada, las tasas de propiedad, los estándares de calidad, la determinación de derechos y deberes, y en su caso la eliminación de las posibles restricciones y obstáculos encubiertos al comercio intracomunitario y la posible distorsión de legislaciones”**.

- Centrándonos en las cooperativas de vivienda de uso compartido, aunque su uso es aún escaso en nuestro país, en otros constituye un fenómeno de eficacia contrastada. Es habitual encontrar en la literatura referencias a los modelos escandinavos, y sobre todo al denominado ANDEL.
- Pero, en nuestra opinión, el modelo de Quebec resulta más interesante por haberse desarrollado en un contexto (años setenta, crisis industrial y económica) bastante más similar al de nuestro país en la actualidad. La importancia de la economía social en Quebec, y fundamentalmente de sus cooperativas, es una cuestión sobradamente conocida. Quizás no lo sean tanto las razones del éxito de un modelo que debe más a la iniciativa popular y a las características socio-económicas del territorio que a las políticas públicas.

- En un reciente informe del Parlamento de Canadá el origen de la proliferación de cooperativas de vivienda se sitúa en los años setenta, y en varios programas federales de la época.
- Pero fue sobre todo el empuje de la sociedad civil el que permitió su éxito. Las cooperativas de vivienda canadienses se caracterizan por ser permanentes: la propiedad es de la cooperativa, no de los miembros, por lo que ni aportan capital ni pueden convertirse en propietarios. No tienen ánimo de lucro, y no reparten beneficios entre sus miembros. Además, se consideran mixtas porque acogen aproximadamente a un cincuenta por ciento de ocupantes que reciben ayuda directa de las instituciones públicas para poder pagar el precio del alquiler. Su principal objetivo es solucionar los problemas de vivienda de los colectivos más desfavorecidos (mayores, inmigrantes, trabajadores con bajo nivel de ingresos, etc) y se rigen por el principio “un miembro un voto”. Las formas de gestión que podemos encontrar en ellas son diversas: algunas cuentan con personal profesional contratado y en otras la gestión la llevan a cabo voluntarios

- Contrariamente a lo que pudiera parecer, las cooperativas canadienses no disfrutan de grandes ventajas fiscales. La Loi de l'impôt sur le Revenu les otorga el status de organización sin ánimo de lucro.
- El incentivo público proviene en esta ocasión, principalmente, de la vertiente del gasto público. Las cooperativas se benefician de un régimen de financiación que les permite cumplir con su función. Las diferencias del modelo quebequense con la configuración tradicional de las cooperativas de vivienda españolas son muchas, pero la principal, a nuestro entender, es que mientras en el primero la cooperativa nace con vocación de permanencia, en nuestro sistema suelen agotar su vida con la transmisión de la propiedad a los socios. En Quebec, en la actualidad, junto con la función solidaria, comienza a utilizarse la fórmula cooperativa para un cumplimiento del derecho a una vivienda digna más acorde con las exigencias de la sostenibilidad y seguramente más cercano al Modelo ANDEL.



- La experiencia de tantos años servirá sin duda para que los problemas que vayan surgiendo se resuelvan de forma más eficaz. Además, la cultura cooperativa, y la “no obsesión” por la propiedad, constituyen un marco excelente para el éxito de este tipo de iniciativas. Nuestra situación es distinta. Precisamente por ello es necesario realizar un esfuerzo mayor en pos de la articulación de un marco jurídico adecuado, que nos permita innovar con seguridad jurídica, y avanzar en la misma línea en la que lo hacen los países de nuestro entorno.

- Es preciso, igualmente, reivindicar un tratamiento fiscal adecuado, que tenga en cuenta el importante papel del sistema tributario en la efectividad del derecho a una vivienda digna. Y en nuestra opinión, son dos las cuestiones a las que se debe dar una solución. En primer lugar, la clara opción por la propiedad frente a otras formas de uso de la vivienda; la segunda, la no inclusión de las cooperativas de vivienda, y tampoco de las aún escasas cooperativas de uso compartido, entre las que gozan de la calificación de “cooperativas especialmente protegidas”.

- Respecto a la incidencia de la fiscalidad en las cooperativas de viviendas, recordemos que la Comunicación de la Comisión al Consejo, al Parlamento europeo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones sobre fomento de las Cooperativas en Europa (Bruselas, 23-2-2004 COM (2004), 18 final, señala que “aunque puede aceptarse cualquier tratamiento fiscal específico, en todos los aspectos relativos a la legislación sobre cooperativas debe respetarse el principio que establece que cualquier protección o beneficio concedido a un tipo específico de entidad debe ser proporcional a las limitaciones jurídicas, al valor social añadido o a las limitaciones inherentes a dicha fórmula y no debe ser fuente de competencia desleal. Además, cualquier otro “beneficio” no debe servir para que cooperativas ficticias aprovechen la fórmula cooperativa para escapar a sus obligaciones sobre publicidad y gobernanza empresarial”

- Fenómeno innovador en España, no así en otros países.
- A destacar: iniciativas de senior cohousing. Mayor tasa de éxito.

– RESIDENCIA SANTA CLARA. COSTA DEL SOL. AÑOS ´70.



# Conclusiones

- Necesidad de:
  - Mayor reflexión sobre la forma en la que el Derecho Financiero puede contribuir al desarrollo humano.
  - Estudiar las innovaciones sociales desde la perspectiva del ingreso y del gasto.
  - Conocer iniciativas exitosas en otros países sin perder de vista diferencias sociológicas, políticas, económicas, jurídicas....
  - Replantearse la función y eficacia de los beneficios fiscales.
  - Perder el miedo al estudio de otras disciplinas.
  - Acercarse a la realidad: tener clara la eficacia.
  - Superar el “temor a las ideologías”, y a la lectura de autores de los que, con demasiada frecuencia, se han apropiado determinadas corrientes políticas.

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...