

## CONCLUSIONES DEL INFORME SOBRE COOPERATIVAS RESIDENCIALES SENIOR

### SUPUESTO A:

Una cooperativa calificada como sin ánimo de lucro (y Entidad social en IVA) que desarrolla las siguientes actividades:

- a. Cesión de uso de vivienda
- b. Servicios accesorios (gestión del inmueble, reparación, administración, etc.)
- c. Servicios residenciales anexos a la cesión de vivienda, tales como limpieza, cambio de ropa, etc.
- d. Servicios sanitarios/geriátricos/residenciales

1

En cuanto al régimen de cooperativas, esta cooperativa no podrá ser especialmente protegida, dado que se aplicará la doctrina DGT en relación con tratarse de una cooperativa que presta servicios, no entrega bienes. Tampoco se acogerá al régimen de Entidades parcialmente exentas.

En relación con el IVA:

- a. La cesión de uso de vivienda, por sí sola, estaría exenta, en la medida en que no es temporal. Si la gestión del inmueble no se presta ni factura separadamente, se considerará incluida en dicha actividad y llevará su mismo régimen (art. 20.23.b) LIVA).
- b. Los servicios geriátricos/residenciales, se consideran Asistencia a la tercera edad, y estas operaciones estarían exentas. Esto sería posible dado que la Cooperativa está calificada de Entidad privada de carácter social (art. 20.3 LIVA)
- c. Los servicios sanitarios estarán en todo caso exentos. (art. 20.2 LIVA)

Por lo tanto, en este caso: Todas sus actividades estarían exentas. No puede deducirse el IVA soportado, ni en la construcción o rehabilitación/adequación del inmueble, ni en la gestión propia de la cooperativa.

## SUPUESTO B:

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

Tampoco en este caso se trataría de una cooperativa especialmente protegida.

La prestación de todos los servicios indicados implicaría, en relación con el IVA:

- a. La cesión de uso de vivienda, por sí sola, estaría exenta, en la medida en que no es temporal. Si la gestión del inmueble no se presta separadamente, se considerará incluida en dicha decisión y llevará su mismo régimen. Si se presta separadamente, tributará al 21%.
- b. Ahora bien, como se prestan servicios “hoteleros” y geriátricos, la completa actividad (cesión de vivienda+ servicios) no se considera arrendamiento de vivienda y estaría sujeta y gravada. Si no se prestaran, la cesión de uso no estaría gravada, estaría exenta. Por tanto, si se prestan a unos sí y a otros no, podría tener que aplicarse la regla de prorrata.
  - a. En principio, al 10%, salvo que:

- b. Se pueda calificar a la cooperativa de residencia con precio concertado a efectos de la Ley de Autonomía personal<sup>1</sup>, en cuyo caso se someten al 4% (art. 91.2.3ºLIVA). Supuesto muy difícilmente aplicable a cooperativas.
- c. Los servicios sanitarios estarán en todo caso exentos, si se prestan por personal sanitario y con fines de diagnóstico, terapéuticos o preventivos.

En cuanto al **régimen de deducciones** aplicable, los servicios prestados se consideran actividades económicas **distintas**<sup>2</sup>, ya que tienen distinto grupo en la CNAE:

- Grupo L, actividades inmobiliarias: aquí entrarían la cesión de uso de viviendas (si se presta sin servicios hoteleros) junto con la gestión inmobiliaria y servicios complementarios.
- Grupo I, hostelería: se aplicaría a la cesión del uso de viviendas acompañada de servicios “hoteleros” complementarios, como limpieza y cambio de ropa semanal, etc.

---

<sup>1</sup> [Ley 39/2006, de 14 de diciembre \(RCL 2006, 2226\)](#), de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (BOE de 15 de diciembre)  
a) plazas concertadas en centros o b) residencias o mediante precios derivados de un concurso administrativo adjudicado a las empresas prestadoras, c) o como consecuencia de una prestación económica vinculada a tales servicios que cubra más del 10 por ciento de su precio, en aplicación, en ambos casos, de lo dispuesto en la Ley.

<sup>2</sup> Se debe determinar cuál es la **actividad principal**, cuál o cuáles son **accesorias** (por servir a la principal, y siempre que no superen el 15% de los ingresos totales), y el régimen de deducción o prorrata de cada una de ellas, para aplicar la deducción que corresponda a cada sector diferenciado, en función de la proporción en que se encuentren las actividades exentas respecto del total de cada sector (diferencia de más de 50 puntos porcentuales).

- Grupo Q, actividades sanitarias y servicios sociales: aquí entrarían los servicios sanitarios y los geriátricos y residenciales.

Habría que deducirse en actividades diferenciadas; esto es, a cada actividad se le aplicará su régimen. Por tanto:

- Será deducible el IVA de las actividades de:
  - o cesión de uso (salvo que no se presten los siguientes)
  - o servicios hoteleros y geriátricos
- No será deducible el IVA de:
  - o Actividades sanitarias.

5

En caso de servicios geriátricos, adicionales a los hoteleros, están en el mismo sector diferenciado que actividades sanitarias, con lo que como están gravados al 10%, habría que aplicar la regla de prorrata.

Dos sectores:

- a) Inmobiliario (prorrata 100% si se prestan servicios hoteleros a todos los socios)
- b) Sanitario y asistenciales/geriátricos (prorrata 0%)

En este caso, la cooperativa puede solicitar a la AEAT:

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

## SUPUESTO C:

Dos cooperativas, una (con o sin ánimo de lucro) hace cesión de uso de vivienda y gestiona el inmueble, y la otra (con o sin ánimo de lucro) presta servicios geriátricos/residenciales y sanitarios

### Cooperativa I:

Puede ser de viviendas, aunque lo más aconsejable es que sea de consumidores y usuarios, en la medida en que podría intentarse la calificación de especialmente protegida.

En relación con el IVA:

1. Si sólo se cede el uso de las viviendas sin la prestación de servicios propios de la hostelería, la actividad está exenta, lo que implica que no se puede deducir las cuotas de IVA soportadas.
2. Si a la cesión de uso se le une actividades de administración de inmueble, etc, realizada como actividad aparte, ésta está sujeta y gravada al 21%. Sin embargo, esto no es necesario, y acarrearía la aplicación de la regla de prorrata.
3. Si a la cesión se le une la prestación de servicios hoteleros, del tipo de los indicados, dicha cesión tributará al 10% y permitirá deducir las cuotas soportadas. En este caso, toda la actividad de la cooperativa estaría sujeta.

En cuanto al régimen de deducciones:

- a) Tanto la actividad de cesión de los inmuebles sin servicios hoteleros como la de prestación de servicios complementarios están incluidas en el mismo grupo de la CNAE, por lo que no son actividades distintas, a pesar de que tengan un régimen de deducciones diferente en más de 50 puntos porcentuales (una tiene prorrata 100 y la otra cero), lo que implica que no pueden aplicar el régimen de los sectores diferenciados sino la prorrata, general o especial.
- b) En caso de cesión de uso con servicios hoteleros y prestación de otros servicios inmobiliarios, ambas permiten deducir las cuotas soportadas, aplicando el régimen general de deducciones.



## Cooperativa 2:

### A. Si no tiene ánimo de lucro:

- a. la prestación de los servicios geriátricos se considerará actividad asistencial a la tercera edad, y estará exenta, como hemos visto.
- b. La actividad sanitaria está exenta en todo caso.

Por lo tanto, esta cooperativa estaría exenta de IVA.

### B. Si tiene ánimo de lucro:

- a. La prestación de servicios geriátricos y/o residenciales se gravaría al 10%
- b. La actividad sanitaria está exenta en todo caso.

Dado que ambas actividades están en el mismo grupo CNAE, esto obligará a la cooperativa a aplicar la prorrata general o especial.

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

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

---