

MESURES FISCALS I FINANCERES PER A LA PROMOCIÓ DE LES COOPERATIVES D'HABITATGES EN CESSIÓ D'ÚS, A CATALUNYA

per **Isabel Gemma Fajardo García**
 Professora titular de la Universitat de València

El 24 de maig de 2025, el Butlletí Oficial de l'Estat donava compte de l'aprovació pel Govern de la Generalitat del **Decret llei 5/2025, de 25 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal**, de despeses de personal i altres d'administratives. Este Reial Decret va ser aprovat el 25 de març de 2025 i convalidat pel Parlament de Catalunya en Resolució publicada el 14 de maig del mateix any.

En esta norma trobem diverses mesures de foment del cooperativisme d'habitatges:

a) S'establix una **nova deducció en l'IRPF del 20 % de les aportacions realitzades al capital de les cooperatives d'habitatges**.

b) S'aprova una **bonificació del 100 per 100 de la quota en l'ITPAJD** per a las **cooperatives de d'habitatges considerades sense ànim de lucre**.

c) Es reconeix a l'**Institut Català de Finances** la capacitat per a finançar habitatges **cooperatius en règim de cessió d'ús d'iniciativa social sense ànim de lucre**.

Abans de desenvolupar estes mesures, convé aclarir que la legislació cooperativa catalana no reconeix ni regula les anomenades cooperatives d'habitatges en cessió d'ús, malgrat el desenvolupament que este model de cooperativa va cobrant a Espanya i a Catalunya en particular.

Segons la Secretaria Tècnica del Grup d'Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús de REAS, a l'abril de 2025 hi havia a Espanya **179 projectes en marxa**, dels quals 40 ja estaven habitats i 59 comptaven amb sòl disponible o estaven en construcció. La progressió ha sigut notable, si es té en compte, com diu el seu responsable Rubén Méndez, que s'ha passat d'uns 100 habitatges

habitats en 2020, a superar a finals de 2025 els 2.000 habitatges en este règim¹.

L'estat de la legislació cooperativa catalana

La **LLlei catalana de cooperatives 12/2015, de 9 de juliol (LCC)** regula les **cooperatives d'habitatges** en els seus articles 122 a 127, les definix com aquelles que tenen per objecte procurar a preu de cost habitatges, serveis o edificacions complementàries als seus socis, organitzar-ne l'ús pel que fa als elements comuns i regular-ne l'administració, conservació i millora. També estableix que la cooperativa pot adjudicar i cedir als socis, mitjançant qualsevol títol admés en dret, la plena propietat o el ple ús dels habitatges, locals o instal·lacions i edificacions complementàries, i que si manté la propietat, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i obligacions dels socis i de la cooperativa, podent regular la possibilitat que el dret d'ús de l'habitatge o el local es cedisca a socis d'altres cooperatives d'habitatges que tinguen establida esta modalitat o es puga permutar amb estos (art. 123.3 LCC).

Com veiem, la llei catalana de cooperatives contempla l'existència de cooperatives que es reserven la propietat i cedixen el dret d'ús dels habitatges als seus socis, però no estableix una regulació suficient. Perquè estes cooperatives complisquen la seua funció social com a via d'accés a un habitatge assequible i no especulatiu, en tot moment i en interès de qualsevol demandant d'habitatge, cal que per llei s'impedisca la transmissió de la propietat dels habitatges tant als socis com a tercers, de manera permanent.

1. <https://reas.red/contra-la-especulacion-vivienda-cooperativa-a-finales-de-2025-habra-mas-de-2-000-casas-en-cesion-de-uso/>

A l'abril de 2025, les Cooperatives de Vivenda en cessió d'ús comptaven a Espanya amb 179 projectes en marxa, dels quals 40 ja estaven habitats i 59 comptaven amb sòl disponible o estaven en construcció. S'ha passat d'unes 100 vivendes habitades en 2020 a superar a la fi de 2025 les 2.000 vivendes en este règim.

La llei catalana regula també les qualificacions de cooperativa d'iniciativa social i cooperativa sense ànim de lucre, que poden ser sol·licitades per les cooperatives d'habitatges.

Les cooperatives d'iniciativa social es caracteritzen per ser cooperatives qualificades com a entitat sense ànim de lucre, i per les activitats que desenvolupen. Estes poden tindre diverses finalitats, entre elles la de satisfer necessitats socials no ateses, o ateses insuficientment, pel mercat (art. 143 LCC). Per a obtenir la qualificació com a cooperativa sense ànim de lucre s'exigix que en els seus estatuts es facen constar certes mencions relatives a la no distribució dels excedents, la no remuneració dels càrrecs socials ni de les aportacions a capital per damunt de l'interés legal, i que es limiten les retribucions de les persones que treballen en la cooperativa, siguin o no socis, que no podran superar el 150% de les retribucions que establisca el conveni col·lectiu aplicable al personal assalariat del sector i de la zona corresponent (art. 144 LCC).

L'acceptació social de les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús en la pràctica i la falta d'una regulació adequada d'estes i de polítiques de foment suficient, va portar el Parlament de Catalunya a aprovar una **Resolució sobre el reconeixement i impuls de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús**, el 18 de maig de 2022 (BOPC 324, de 2.06.2022). En esta resolució s'instava el Govern de la Generalitat, entre altres coses, a reconèixer l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (VCCU) com un model d'accés a l'habitatge no especulatiu i sense ànim de lucre, que contribuïx a augmentar el parc d'habitatge social i assequible a llarg termini i que està compromés amb la sostenibilitat, l'economia social i solidària i l'enfortiment de les dinàmiques comunitàries.

A més del reconeixement, es demanaven mesures de foment com el desenvolupament d'una política pública pròpia a favor d'este model d'habitatge; continuar assimilant la VCCU al règim del lloguer en matèria d'habitatge protegit; la cessió de sòl i patrimoni públic per part de les administracions locals i establir bonificacions fiscals en l'impost sobre béns immobles i sobre construccions, instal·lacions i obres; ajudes per mitjà de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per a la promoció d'habitatges socials i cooperatius en sòl de titularitat privada; continuar rebent finançament de l'Institut Català de Finances; impulsar un instrument per a constituir avals i altres mecanismes financers i participatius per al finançament dels habitatges; reconèixer i promoure la VCCU per a les persones majors amb prestació de serveis i espais comuns (cohabitatge sènior) com una modalitat alternativa a la institucionalització del model de residències; reconèixer i adaptar a les VCCU de persones majors, serveis equivalents a l'ingrés residencial, l'atenció domiciliària, la teleassistència i els serveis de dia, i introduir una nova figura en la Cartera de serveis socials de la Xarxa de Serveis Socials d'Atenció Pública que s'adapte a la realitat dels habitatges cooperatius per a persones majors. La Resolució contempla també les mesures fiscals en l'IRPF i l'ITPAJD que desenvolupa el decret llei que comentem.

Per últim, cal destacar que, segons Sostre Cívic, al juliol d'enguany, el Parlament de Catalunya ha iniciat la tramitació d'una llei per a "blindar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús", com la descriu. Es tracta d'una **proposta de llei de modificació parcial de la Llei de Cooperatives de Catalunya** per a crear una subsecció específica dins de les cooperatives d'habitatges, amb definició pròpia, criteris socials garantits i mesures per a evitar l'especulació².

2.- <https://sostrecivic.coop/es/el-parlament-inicia-la-tramitacio-duna-lei-per-blindar-lhabitatge-cooperatiu-en-cessio-dus/>

El Decret llei 5/2025, de 25 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, convalidat pel Parlament de Catalunya al maig d'este mateix any, conté diverses mesures de foment del cooperativisme de vivendes, entre elles deduccions i bonificacions fiscals, així com alternatives de finançament.

Deducció parcial en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques de les aportacions al capital de les cooperatives d'habitatges

L'article 3 del Decret Llei 5/2025 incorpora al Codi tributari de Catalunya un nou article 612-12, baix el títol de "Deducció per inversió en societats cooperatives agràries i d'habitatge".

La norma permet al contribuent deduir-se el 20 % de les aportacions de capital, tant obligatòries com voluntàries, invertides i efectivament desembossades en societats cooperatives d'habitatges, de nova creació o existents, amb el límit de 3.000 euros per exercici i susceptibles de ser aplicada la mencionada deducció en exercicis futurs en cas d'insuficiència de la quota.

L'aplicació d'esta deducció està condicionada al compliment dels requisits i condicions següents:

1. El contribuent ha de ser soci de la cooperativa, excepte soci temporal, i el seu dret de vot no pot superar, en cap cas, el 25 % del total dels vots socials.

2. La cooperativa ha d'estar degudament inscrita en el Registre de cooperatives de la Generalitat de Catalunya com a cooperativa d'habitatge i complir les prescripcions de la LCC. S'exclou l'aplicació d'esta deducció si l'aportació es fa a una cooperativa d'habitatges per a ús turístic o de curta durada.

3. Per a l'aplicació de la deducció és necessari disposar de la certificació emesa per la cooperativa que acredite que es complixen els requisits previstos en els apartats anteriors.

4. Les aportacions s'han de mantindre durant un període mínim de cinc anys, a comptar des de la data de l'aportació.

L'incompliment dels requisits i condicions anteriors en el termini dels cinc anys comporta la pèrdua del benefici fiscal; en este cas el contribuent haurà d'incloure en la declaració de l'impost corresponent a l'exercici en què s'haja produït l'incompliment la part de l'impost que s'ha deixat de pagar a conseqüència de la deducció practicada, més els interessos de demora que corresponguen. Ara bé, no es produïx la pèrdua del benefici fiscal si la persona contribuent

causa baixa en la cooperativa i reinvertix l'aportació en una altra societat cooperativa que complisca els requisits previstos anteriorment. Tampoc es produïx si, d'acord amb els estatuts de la cooperativa, el contribuent transmet l'aportació al capital social.

Bonificació total en l'Impost sobre Transmissions Patrimonials per a les cooperatives d'habitatges sense ànim de lucre

L'article 5 del Decret Llei 5/2025 incorpora al Codi tributari de Catalunya un nou article 641-12, baix el títol de "Règim de bonificació de les cooperatives d'habitatges sense ànim de lucre", segons el qual, s'establix una bonificació del 100 % en la quota de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses, per a les cooperatives d'habitatge que complisquen els requisits establits en l'article 144 LCC per a ser considerades entitats sense ànim de lucre.

El finançament per l'Institut Català de Finances dels habitatges cooperatius en règim de cessió d'ús d'iniciativa social sense ànim de lucre

L'article 11 del Decret Llei 5/2025 modifica l'article 8 del Decret Legislatiu 1/2022, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'Institut Català de Finances. En particular, es modifiquen els apartats 1 i 2 d'este article, i s'hi afeg un nou apartat 6.

L'article 8 regula les funcions a desenvolupar per l'Institut i en senyala les limitacions.

El seu apartat 1r arreplega que "L'Institut Català de Finances pot atorgar qualsevol tipus de finançament a favor tant de persones físiques, en l'exercici de la seua activitat econòmica i professional, com de persones jurídiques, públiques i privades". El Decret Llei 5/2025 ha afegit a continuació: "Així mateix, podrà atorgar finançament a persones físiques en el marc del foment de polítiques públiques sostenibles i de protecció del medi ambient, especialment les relacionades amb l'habitatge protegit".

Per la seua banda, el seu apartat 2n estableix que el finançament que es concedisca per part de l'Institut podrà destinar-se a qualsevol finalitat lícita i a qualsevol àmbit sectorial, amb l'excepció del sector de la promoció immobiliària d'edificis d'ús residencial, que no pot ser finançat per l'Institut Català de Finances, llevat que es tracte d'habitatge protegit o d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús d'iniciativa social sense ànim de lucre o d'habitatges de lloguer promoguts pels promotors socials a què es referix l'article 51.2.b) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, de manera complementària a un altre suport financer.

Inicialment, este precepte només exceptuava de la prohibició l'habitatge protegit. Va ser amb la Llei 3/2023 que s'amplià l'excepció perquè també poguera finançar la promoció d'habitatges cooperatius en règim de cessió d'ús d'iniciativa social sense ànim de lucre i d'habitatges de lloguer promoguts pels promotors socials.

L'aportació del Decret Llei que comentem ha consistit a limitar la promoció immobiliària a la d'"edificis d'ús residencial", fent possible el finançament d'altres tipus de promocions immobiliàries.

Finalment, s'incorpora un apartat 6é a l'article, segons el qual:

"L'Institut Català de Finances podrà desenvolupar, en el marc de les activitats de finançament a persones físiques per a l'adquisició d'habitatge destinat a la protecció oficial, l'activitat de concessió de finançament amb garantia hipotecària o un altre dret real de garantia sobre un immoble d'ús residencial. Serà una activitat dirigida al foment de l'ampliació del parc d'habitatge protegit i el prestatari, fiador o garant seran consumidors".

Amb esta norma s'amplien les competències de l'Institut, que podrà finançar no sols habitatges sinó també immobles d'ús residencial amb garanties hipotecàries o reals d'una altra naturalesa sobre el mateix immoble, alhora que la condició de prestatari, fiador o garant recaurà en els usuaris.

Estes mesures no resolen tots els problemes i necessitats jurídiques que tenen els habitatges cooperatius en cessió d'ús però constitueixen, com s'ha dit, un pas avant per a l'habitatge cooperatiu a Catalunya, a l'espera que s'aproven noves mesures legals, en especial la reforma de la LCC per a acollir expressament este model de cooperativa d'habitatge.



Membres del moviment català de vivenda cooperativa en el Parlament de Catalunya, celebrant el registre i inici de la tramitació de la proposició de Llei que blinda la vivenda cooperativa en cessió d'ús.

VII Trobada ENUIES i VIII Trobada REJIES

Lorca, 4 i 5 de desembre de 2025

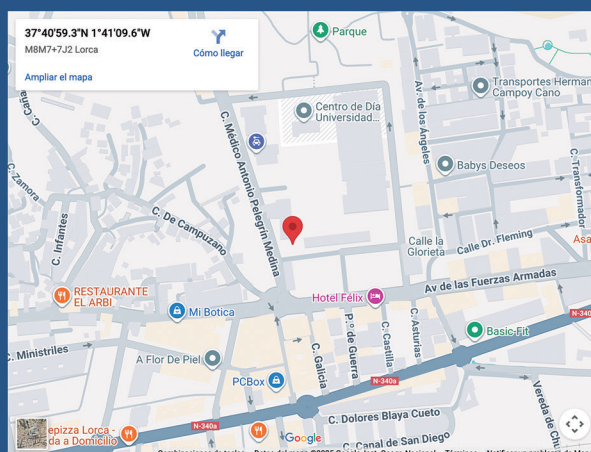
Les pròxims Trobades de la Xarxa **ENUIES**, de centres i instituts universitaris de recerca en economia social, i **REJIES**, de joves investigadors en economia social, se celebraran els dies 4 i 5 de desembre a Lorca, Regió de Múrcia, coincidint amb la Capitalitat Espanyola de l'Economia Social 2025. L'esdeveniment reunirà els investigadors, joves i sèniors, amb la Càtedra d'Economia Social de la Universitat de Múrcia (UMU) i la Càtedra Cajamar de Cooperativisme Agroalimentari de la Universitat Politècnica de Cartagena (UPCT) com a amfitrions.

LUGAR

Lorca, Murcia.

Av. de las Fuerzas Armadas, s/n.

Es el campus de la Universidad de Murcia en Lorca, integrado en el Campus de Excelencia "Campus Mare Nostrum" (UMU-UPCT). Se ubica en los terrenos del antiguo cuartel Sancho Dávila y concentra estudios de Ciencias de la Salud (p. ej., Enfermería y Nutrición Humana y Dietética).



ORGANIZADORES



UNIVERSIDAD
DE MURCIA



CAMPUS MARE NOSTRUM
de Excelencia Internacional



Universidad
Politécnica
de Cartagena



Cátedra de Economía Social
Universidad de Murcia



PATROCINADORES



CAMPUS UNIVERSITARIO DE LORCA



ayuntamiento de lorca



Región de Murcia



cajamar
CAJA RURAL



Alimer
ALIMENTOS DEL MEDITERRANEO S. COOP

Tota la informació a <https://sites.google.com/view/encuentro-enuies-2025>

Cuadernos de desarrollo rural

International Journal of Rural Development

LLAMADA PARA EL ENVÍO DE ARTÍCULOS

TEMÁTICAS

ECONOMÍA SOCIAL Y SOLIDARIA
SOSTENIBILIDAD Y ODS

Fecha límite
31 de enero de 2026

OBJETIVO

Explora cómo la Economía Social y Solidaria (ESS) contribuye a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y sus cinco ejes: personas, planeta, prosperidad, paz y alianzas. Abierta a diversas disciplinas y temas relacionados, sin limitaciones.

IDIOMAS

•Español
•Portugués
•Inglés

FECHAS IMPORTANTES



ENVÍO DE ARTÍCULOS

Los autores deben enviar sus artículos a través de la plataforma Open Journal Systems (OJS), disponible en el siguiente enlace:
<https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/desarrolloRural>



Facultad de
Estudios Ambientales y Rurales

Coordinen: **Adoración Mozas**, catedrática de la Universitat de Jaén i presidenta de CIRIEC-Espanya, i **Felipe Hernández Perlines**, catedrático de la Universitat de Castella-La Manxa i membre del Consell de Direcció de CIRIEC.

'Cuadernos de Desarrollo Rural' és una revista indexada en JCR (Q3)

El termini per a presentar originals conclou el 31 de gener de 2026.