

# MEDIDAS FISCALES Y FINANCIERAS PARA LA PROMOCIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO, EN CATALUÑA

por **Isabel Gemma Fajardo García**  
Profesora titular de la Universitat de València

El 24 de mayo de 2025, el Boletín Oficial del Estado daba cuenta de la aprobación por el Gobierno de la Generalitat del **Decreto-ley 5/2025, de 25 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia fiscal**, de gastos de personal y otras administrativas. Este Real Decreto fue aprobado el 25 de marzo de 2025 y convalidado por el Parlamento de Cataluña en Resolución publicada el 14 de mayo del mismo año.

En dicha norma encontramos varias medidas de fomento del cooperativismo de viviendas:

a) Se establece una **nueva deducción en el IRPF del 20 por 100 de las aportaciones realizadas al capital de las cooperativas de viviendas**.

b) Se aprueba una **bonificación del 100 por 100 de la cuota en el ITPAJD para las cooperativas de viviendas consideradas sin ánimo de lucro**.

c) Se reconoce al **Instituto Catalán de Finanzas** la capacidad para financiar viviendas **cooperativas en régimen de cesión de uso de iniciativa social sin ánimo de lucro**.

Antes de desarrollar estas medidas, conviene aclarar que la legislación cooperativa catalana no reconoce ni regula las llamadas cooperativas de viviendas en cesión de uso, a pesar del desarrollo que este modelo de cooperativa va cobrando en España y en Cataluña en particular.

Según la Secretaría Técnica del Grupo de Vivienda Cooperativa en cesión de uso de REAS, en abril de 2025 había en España **179 proyectos en marcha**, de los cuales 40 ya estaban habitados y 59 contaban con suelo disponible o estaban en construcción. La progresión ha sido notable, si se tiene en cuenta, como

dice su responsable Rubén Méndez, que se ha pasado de unas 100 viviendas habitadas en 2020 a superar a finales de 2025 las 2.000 viviendas en este régimen<sup>1</sup>.

## El estado de la legislación cooperativa catalana

La **Ley catalana de cooperativas 12/2015, de 9 de julio** (LCC) regula las **cooperativas de viviendas** en sus artículos 122 a 127, las define como aquellas que tienen por objeto procurar a precio de coste viviendas, servicios o edificaciones complementarias a sus socios, organizar su uso en lo referente a los elementos comunes y regular la administración, conservación y mejora. También establece que la cooperativa puede adjudicar y ceder a los socios, mediante cualquier título admitido en derecho, la plena propiedad o el pleno uso de las viviendas, locales o instalaciones y edificaciones complementarias, y que si mantiene la propiedad, los estatutos sociales han de establecer las normas de uso y los derechos y obligaciones de los socios y de la cooperativa, pudiendo regular la posibilidad de que el derecho de uso de la vivienda o el local se ceda a socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida esta modalidad o se permute con estos (art. 123. 3 LCC).

Como vemos, la ley catalana de cooperativas contempla la existencia de cooperativas que se reservan la propiedad y ceden el derecho de uso de las viviendas a sus socios, pero no establece una regulación suficiente. Para que estas cooperativas cumplan su función social como vía de acceso a una vivienda asequible y no especulativa, en todo momento y en interés de cualquier demandante de vivienda, es preciso

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

En abril de 2025, las Cooperativas de Vivienda en cesión de uso contaban en España con 179 proyectos en marcha, de los cuales 40 ya estaban habitados y 59 contaban con suelo disponible o estaban en construcción. Se ha pasado de unas 100 viviendas habitadas en 2020 a superar a finales de 2025 las 2.000 viviendas en este régimen.

que por ley se impida la transmisión de la propiedad de las viviendas tanto a los socios como a terceros, de forma permanente.

La ley catalana regula también las calificaciones de cooperativa de iniciativa social y cooperativa sin ánimo de lucro, que pueden ser solicitadas por las cooperativas de viviendas.

Las **cooperativas de iniciativa social** se caracterizan por ser cooperativas calificadas como entidad sin ánimo de lucro, y por las actividades que desarrollan. Estas pueden tener diversas finalidades, entre ellas la de satisfacer necesidades sociales no atendidas, o atendidas insuficientemente, por el mercado (art. 143 LCC). Para obtener la calificación como **cooperativa sin ánimo de lucro** se exige que en sus estatutos se hagan constar ciertas menciones relativas a la no distribución de los excedentes, la no remuneración de los cargos sociales ni de las aportaciones a capital por encima del interés legal, y que se limiten las retribuciones de las personas que trabajan en la cooperativa, socios o no, que no podrán superar el 150% de las retribuciones que establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector y de la zona correspondiente (art. 144 LCC).

La aceptación social de las cooperativas de viviendas en cesión de uso en la práctica, y la falta de una regulación adecuada de las mismas y de políticas de fomento suficiente, llevó al Parlamento de Cataluña a aprobar una **Resolución sobre el reconocimiento e impulso de la vivienda cooperativa en cesión de uso**, el 18 de mayo de 2022 (BOPC 324, de 2.06.2022). En esta resolución se instaba al Gobierno de la Generalitat, entre otras cosas, a reconocer la vivienda cooperativa en cesión de uso (VCCU) como un modelo de acceso a la vivienda no especulativo y sin ánimo de lucro, que contribuye a aumentar el parque de vivienda social y asequible a largo plazo y que está comprometido con la sostenibilidad, la economía social y solidaria y el fortalecimiento de las dinámicas comunitarias.

Además del reconocimiento, se pedían medidas de fomento como el desarrollo de una política pública propia en favor de este modelo de vivienda; continuar asimilando la VCCU al régimen del alquiler en materia de vivienda protegida; la cesión de suelo y patrimonio público por parte de las administraciones locales y establecer bonificaciones fiscales en el impuesto sobre bienes inmuebles y sobre construcciones, instalaciones y obras; ayudas por medio de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, para la promoción de viviendas sociales y cooperativas en suelo de titularidad privada; continuar recibiendo financiación del Instituto Catalán de Finanzas; impulsar un instrumento para constituir avales y otros mecanismos financieros y participativos para el financiamiento de las viviendas; reconocer y promover la VCCU para las personas mayores con prestación de servicios y espacios comunes (cohabitatge sénior) como una modalidad alternativa a la institucionalización del modelo de residencias; reconocer y adaptar a las VCCU de personas mayores, servicios equivalentes al ingreso residencial, la atención domiciliaria, la teleasistencia y los servicios de día, e introducir una nueva figura en la Cartera de servicios sociales de la Red de Servicios Sociales de Atención Pública que se adapte a la realidad de las viviendas cooperativas para personas mayores. La Resolución contempla también las medidas fiscales en el IRPF e ITPYAJD que desarrolla el decreto ley que comentamos.

Por último, cabe destacar que, según Sostre Cívic, en julio de este año, el Parlamento de Cataluña ha iniciado la tramitación de una ley para “blindar la vivienda cooperativa en cesión de uso” como la describe. Se trata de una **propuesta de ley de modificación parcial de la Ley de Cooperativas de Cataluña** para crear una subsección específica dentro de las cooperativas de viviendas, con definición propia, criterios sociales garantizados y medidas para evitar la especulación<sup>2</sup>.

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

El Decreto-ley 5/2025, de 25 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia fiscal, convalidado por el Parlamento de Cataluña en mayo de este mismo año, contiene varias medidas de fomento del cooperativismo de viviendas, entre ellas deducciones y bonificaciones fiscales, así como alternativas de financiación.

### **Deducción parcial en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas de las aportaciones al capital de las cooperativas de viviendas**

El artículo 3 del Decreto Ley 5/2025 incorpora al Código tributario de Cataluña un nuevo artículo 612-12, bajo el título de “Deducción por inversión en sociedades cooperativas agrarias y de vivienda”.

La norma permite al contribuyente deducirse el 20 % de las aportaciones de capital, tanto obligatorias como voluntarias, invertidas y efectivamente desembolsadas en sociedades cooperativas de viviendas, de nueva creación o existentes, con el límite de 3.000 euros por ejercicio y susceptibles de ser aplicada la mencionada deducción en ejercicios futuros en caso de insuficiencia de la cuota.

La aplicación de esta deducción está condicionada al cumplimiento de los requisitos y condiciones siguientes:

1. El contribuyente tiene que ser socio de la cooperativa, excepto socio temporal, y su derecho de voto no puede superar, en ningún caso, el 25 % del total de los votos sociales.

2. La cooperativa debe estar debidamente inscrita en el Registro de cooperativas de la Generalitat de Cataluña como cooperativa de vivienda y cumplir las prescripciones de la LCC. Se excluye la aplicación de esta deducción si la aportación se hace a una cooperativa de viviendas para uso turístico o de corta duración.

3. Para la aplicación de la deducción es necesario disponer de la certificación emitida por la cooperativa que acredite que se cumplen los requisitos previstos en los apartados anteriores.

4. Las aportaciones deben mantenerse durante un período mínimo de cinco años, a contar desde la fecha de la aportación.

El incumplimiento de los requisitos y condiciones anteriores en el plazo de los cinco años comporta la pérdida del beneficio fiscal; en ese caso, el contribuyente tendrá que incluir en la declaración del impuesto correspondiente al ejercicio en el que se haya producido el incumplimiento la parte del impuesto

que se ha dejado de pagar a consecuencia de la deducción practicada, más los intereses de demora que correspondan. Ahora bien, no se produce la pérdida del beneficio fiscal, si la persona contribuyente causa baja en la cooperativa y reinvierte la aportación en otra sociedad cooperativa que cumpla los requisitos previstos anteriormente. Tampoco se produce si, de acuerdo con los estatutos de la cooperativa, el contribuyente transmite la aportación al capital social.

### **Bonificación total en el ITPAJD para las cooperativas de viviendas sin ánimo de lucro**

El artículo 5 del Decreto Ley 5/2025 incorpora al Código tributario de Cataluña un nuevo artículo 641-12, bajo el título de “Régimen de bonificación de las cooperativas de viviendas sin ánimo de lucro”, según el cual, se establece una bonificación del 100 % en la cuota del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas para las cooperativas de vivienda que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 144 LCC para ser consideradas entidades sin ánimo de lucro.

### **La financiación por el Instituto Catalán de Finanzas de las viviendas cooperativas en régimen de cesión de uso de iniciativa social sin ánimo de lucro**

El artículo 11 del Decreto Ley 5/2025 modifica el artículo 8 del Decreto Legislativo 1/2022, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Instituto Catalán de Finanzas. En particular, se modifican los apartados 1 y 2 de dicho artículo, y se añade un nuevo apartado 6.

El artículo 8 regula las funciones a desarrollar por el Instituto y señala sus limitaciones.

Su apartado 1º recoge que “El Instituto Catalán de Finanzas puede otorgar cualquier tipo de financiación a favor tanto de personas físicas, en el ejercicio de su actividad económica y profesional, como de personas jurídicas, públicas y privadas”. El Decreto Ley 5/2025 ha añadido a continuación: “Asimismo, podrá otorgar

financiación a personas físicas en el marco del fomento de políticas públicas sostenibles y de protección del medio ambiente, especialmente las relacionadas con la vivienda protegida".

Por su parte, su apartado 2º establece que la financiación que se conceda por parte del Instituto podrá destinarse a cualquier finalidad lícita y a cualquier ámbito sectorial, con la excepción del sector de la promoción inmobiliaria de edificios de uso residencial, que no puede ser financiado por el Instituto Catalán de Finanzas, salvo que se trate de vivienda protegida o de vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso de iniciativa social sin ánimo de lucro o de viviendas de alquiler promovidas por los promotores sociales a que se refiere el artículo 51.2.b) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de forma complementaria a otro apoyo financiero.

Inicialmente, este precepto sólo exceptuaba de la prohibición la vivienda protegida. Fue con la Ley 3/2023 que se amplió la excepción para que también pudiera financiar la promoción de viviendas cooperativas en régimen de cesión de uso de iniciativa social sin ánimo de lucro y de viviendas de alquiler promovidas por los promotores sociales.

La aportación del Decreto Ley que comentamos ha consistido en limitar la promoción inmobiliaria a la de

"edificios de uso residencial", haciendo posible la financiación de otro tipo de promociones inmobiliarias.

Por último, se incorpora un apartado 6º a este artículo, según el cual:

"El Instituto Catalán de Finanzas podrá desarrollar, en el marco de las actividades de financiación a personas físicas para la adquisición de vivienda destinada a la protección oficial, la actividad de concesión de financiación con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. Será una actividad dirigida al fomento de la ampliación del parque de vivienda protegida y el prestatario, fiador o garante serán consumidores". Con esta norma se amplían las competencias del Instituto que podrá financiar no sólo viviendas sino inmuebles de uso residencial con garantías hipotecarias o reales de otra naturaleza sobre el propio inmueble, a la vez que la condición de prestatario, fiador o garante recaerá en los usuarios.

Estas medidas no resuelven todos los problemas y necesidades jurídicas que tienen las viviendas cooperativas en cesión de uso pero constituyen, como se ha dicho, un paso adelante para la vivienda cooperativa en Cataluña, a la espera de que se aprueben nuevas medidas legales, en especial la reforma de la LCC para acoger expresamente este modelo de cooperativa de vivienda.



*Miembros del movimiento catalán de vivienda cooperativa en el Parlament de Catalunya, celebrando el registro e inicio de la tramitación de la proposición de Ley que blinda la vivienda cooperativa en cesión de uso.*

# VII Encuentro ENUIES y VIII Encuentro REJIES

## Lorca, 4 y 5 de diciembre de 2025

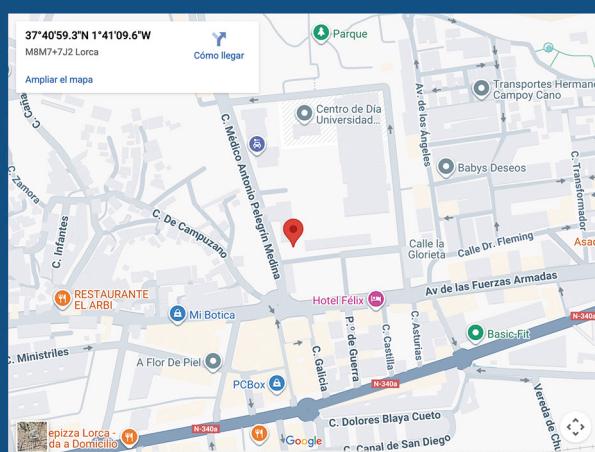
Los próximos Encuentros de la Red ENUIES, de centros e institutos universitarios de investigación en economía social, y REJIES, de jóvenes investigadores en economía social, se celebrarán los días 4 y 5 de diciembre en Lorca, Región de Murcia, coincidiendo con la Capitalidad Española de la Economía Social 2025. El evento reunirá a los investigadores, jóvenes y senior, con la Cátedra de Economía Social de la Universidad de Murcia (UMU) y la Cátedra Cajamar de Cooperativismo Agroalimentario de la Universidad Politécnica de Cartagena (UPCT) como anfitrionas.

### 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



Toda la información en <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

15 de junio apertura de convocatoria	31 de enero 2026 recepción límite	Julio- septiembre 2026 proceso evaluación	Publicación del número: último trimestre de 2026.
--	---	---	---

### 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

**Coordinan:** Adoración Mozas, catedrática de la Universidad de Jaén y presidenta de CIRIEC-España, y Felipe Hernández Perlines, catedrático de la Universidad de Castilla-La Mancha y miembro del Consejo de Dirección de CIRIEC.

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

**El plazo para presentar originales concluye el 31 de enero de 2026.**