

Régimen Económico de una Cooperativa. Aportaciones, Fiscalidad y Beneficios



**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2016/33

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

33.1.- APORTACIONES DE LOS SOCIOS AL CAPITAL SOCIAL Y SUS TIPOS	1
33.1.1.- APORTACIONES OBLIGATORIAS.....	1
33.1.2.- APORTACIONES VOLUNTARIAS.....	2
33.1.3.- PARTICIPACIONES ESPECIALES.....	2
33.1.4.- APORTACIONES QUE NO FORMAN PARTE DEL CAPITAL SOCIAL.....	3
33.1.5.- RETRIBUCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LAS APORTACIONES.....	3
33.1.6.- TRANSMISIÓN DE APORTACIONES.....	5
33.2.- RÉGIMEN ECONÓMICO	6
33.2.1.- RESULTADO ECONÓMICO.....	8
33.2.2.- EXCEDENTES COOPERATIVOS.....	9
33.2.3.- BENEFICIOS EXTRAOPERATIVOS.....	11
33.2.4.- BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS.....	12
33.2.5.- LAS PÉRDIDAS Y SU IMPUTACIÓN.....	12
33.2.6.- EL FONDO DE RESERVA OBLIGATORIO Y SUS DOTACIONES.....	14
33.2.7.- EL FONDO DE EDUCACIÓN Y PROMOCIÓN Y SUS DOTACIONES.....	15
33.2.8.- OTROS FONDOS COOPERATIVOS.....	16
33.2.9.- APLICACIÓN DE LOS EXCEDENTES Y BENEFICIOS DEL EJERCICIO_ EL RETORNO COOPERATIVO.....	17
33.2.10.- RELACIONES ECONÓMICAS ENTRE COOPERATIVAS.....	18
33.2.10.1.- COOPERATIVAS DE SEGUNDO GRADO.....	18
33.2.10.2.- GRUPOS COOPERATIVOS.....	19
33.2.10.3.- OTRAS FORMAS DE COLABORACIÓN ECONÓMICA.....	20
33.2.11.- DOCUMENTACIÓN SOCIAL Y PRESENTACIÓN DE CUENTAS.....	21
33.3.- FINANCIACIÓN EXTERNA	24
33.4.- FISCALIDAD DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA	26
33.4.1.- CONSTITUCIÓN DE LA COOPERATIVA.....	30
33.4.2.- OPERACIONES DE PRÉSTAMO.....	30
33.4.3.- TRIBUTACIÓN POR IVA.....	31
33.4.4.- RETORNO DE SOCIOS.....	32
33.4.5.- IMPUESTOS LOCALES.....	32
33.5.- LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y EL IMPUESTO DE SOCIEDADES	33
33.5.1.- INGRESOS COMPUTABLES FISCALMENTE.....	35
33.5.2.- GASTOS FISCALMENTE DEDUCIBLES Y NO DEDUCIBLES.....	36
33.5.3.- DEDUCIBILIDAD FISCAL DEL FONDO DE EDUCACIÓN Y PROMOCIÓN Y DE SU CUENTA DE RESULTADOS.....	37
33.5.4.- BASE IMPONIBLE (BI).....	38
33.5.5.- CALCULO DE LA CUOTA INTEGRAL Y TIPOS DE GRAVAMEN.....	39
33.5.6.- COMPENSACIÓN FISCAL DE PÉRDIDAS.....	40
33.5.7.- DEDUCCIONES DE LA CUOTA INTEGRAL.....	40
33.5.8.- EJEMPLO PRACTICO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO.....	41

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.-

- Aportaciones al capital social, voluntarias y obligatorias
- Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria. De Delegados
- Base Imponible Cooperativa Y Extra cooperativa
- Beneficio extra cooperativo, extraordinario
- Cooperativa de viviendas, Fiscalmente Protegida, Especialmente Protegida
- Cuota Íntegra del Impuesto de Sociedades
- Deduciones de la Cuota
- Disminución de Patrimonio
- Edificio
- Estatutos
- Excedente cooperativo
- Fondos: de Educación y Promoción (FEP), de Formación y Sostenibilidad (FFS), de Reserva Obligatorio (FRO), de Reserva Estatutario, de Reserva Voluntario
- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), de Incremento de Valor de Bienes de Naturaleza Urbana (IVBNU), de Actividades Económicas /IAR), de Operaciones Societarias (OS), de Sociedades (IS)
- Imputación de pérdidas a los socios
- Incremento de Patrimonio
- Ingresos Cooperativos y Extra cooperativos
- Hipoteca
- Libro Diario, de Inventarios y Balances
- Obligaciones en serie
- Perdidas de ejercicios anteriores, del ejercicio
- Plan financiero
- Plazo amortización obligaciones y prestamos
- Préstamos con garantía hipotecaria
- Retenciones Fiscales
- Retribución de aportaciones al capital social
- Socios activos, colaboradores, inactivos
- Títulos participativos
- Vivienda, Local comercial, Zonas comunes

33.1.- APORTACIONES DE LOS SOCIOS AL CAPITAL SOCIAL Y SUS TIPOS

Las aportaciones que realizan los socios a la Cooperativa de Vivienda pueden ser de varios tipos que se agrupan en:

A) Aportaciones al capital social que, a su vez pueden ser:

- Obligatorias
- Voluntarias
- Especiales

B) Aportaciones que no forman parte del capital social, como pueden ser:

- Cuotas periódicas de socios y asociados
- Cuotas de promoción

En los siguientes epígrafes vamos a considerar cada uno de estos tipos de aportaciones.

33.1.1.- APORTACIONES OBLIGATORIAS

Se establecen en el siguiente artículo de la ley:

Artículo 46. Aportaciones obligatorias.

1. Los Estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, que podrá ser diferente para las distintas clases de socios o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial que cada uno de ellos asuma de la actividad cooperativizada.

2. La Asamblea General podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias. El socio que tuviera desembolsadas aportaciones voluntarias podrá aplicarlas, en

todo o en parte, a cubrir las nuevas aportaciones obligatorias acordadas por la Asamblea General. El socio disconforme con la exigencia de nuevas aportaciones al capital social podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

3. Las aportaciones obligatorias deberán desembolsarse, al menos, en un **25 por 100 en el momento de la suscripción** y el resto en el plazo que se establezca por los Estatutos o por la Asamblea General.

4. Si por la imputación de pérdidas de la cooperativa a los socios, la aportación al capital social de alguno de ellos quedara por debajo del importe fijado como aportación obligatoria mínima para mantener la condición de socio, el socio afectado deberá realizar la aportación necesaria hasta alcanzar dicho importe, para lo cual será inmediatamente requerido por el Consejo Rector, el cual fijará el plazo para efectuar el desembolso, que no podrá ser inferior a dos meses ni superior a un año.

5. El socio que no desembolse las aportaciones en los plazos previstos incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo y deberá abonar a la cooperativa el interés legal por la cantidad adeudada y resarcirla, en su caso, de los daños y perjuicios causados por la morosidad

6. El socio que incurra en mora podrá ser suspendido de sus derechos societarios hasta que normalice su situación y si no realiza el desembolso en el plazo fijado para ello, podría ser causa de expulsión de la sociedad.

SIGUE HASTA 48 PÁGINAS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

CATÁLOGO DE CUADERNOS

Disponible en el BLOG "[CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"

SINOPSIS.-

En el Cuaderno Práctico Inmobiliario (CPI) número 25 se trató la gestación de una promoción inmobiliaria en régimen de Cooperativa, desde una perspectiva eminentemente práctica, estableciendo las fases que el Gestor que es, nuestro protagonista principal, debía de implantar para su correcto desarrollo.

En el número 28 se describió la tarea en la que también el Gestor está obligado a introducirse en el plano jurídico prestando a los cooperativistas, en lo referente a todas las labores de funcionamiento interno de la propia sociedad cooperativa.

En este CPI describiremos las relaciones económicas que rigen el funcionamiento de la cooperativa:

- Aportaciones de Socios
- Reparto de Beneficios
- Aportaciones a Fondos Obligatorios
- Fiscalidad
- Impuesto de Sociedades

Con ese bagaje de conocimientos que es la intención de este texto explicar, su prestación de servicios a los cooperativistas será profesional y completa, dándole además seguridad en cuanto a la misma prestación de servicios que el facilita.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno nº32.- Historia de las Inmobiliarias en España

Cuaderno nº 34.- Sociedades Anónimas y sus características.

Cuaderno nº 35.- Sociedades de Responsabilidad Limitada y sus características

Cuaderno nº 36.- Concurso de acreedores

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Prácticos

CUADERNOS PRÁCTICOS 2017/33 REGIMEN ECONOM COOP.