

FISCALITAT APLICADA A L'HABITATGE COOPERATIU I FÓRMULES ALTERNATIVES D'ACCÉS A L'HABITATGE

Arnau Corberó Rifà
Ateneu Cooperatiu de l'Alt Pirineu i Aran

La realitat del cooperativisme d'habitatge a l'APiA



QUÈ FEM DES DE L'ACAPA?

- Seguiment i apropament als **projectes actius** al territori
- **Formació** sobre habitatge cooperatiu
- **Enxarxament** dels projectes
- Definició d'un **itinerari d'acompanyament especialitzat per a les primeres passes**, a través d'un cas existent

Per què un ajuntament hauria de voler facilitar el camí a un projecte d'habitatge cooperatiu?



- Augment del parc d'**habitatge assequible, inclusiu i estable** al municipi.
- Instrument amb un **cost reduït per part de l'Ajuntament**, tant en fase de **promoció** com de **gestió**.
- **Apoderament, organització i participació ciutadana** en la gestió comunitària d'un bé bàsic.
- Creació de **xarxes de solidaritat i suport mutu** en el sí de les cooperatives, els barris i territoris on se situen.
- Impuls de l'**economia social i solidària** al territori, una economia que posa al centre la cura de les persones i del medi ambient.

Per què un ajuntament hauria de voler facilitar el camí a un projecte d'habitatge cooperatiu?

La Tremolina



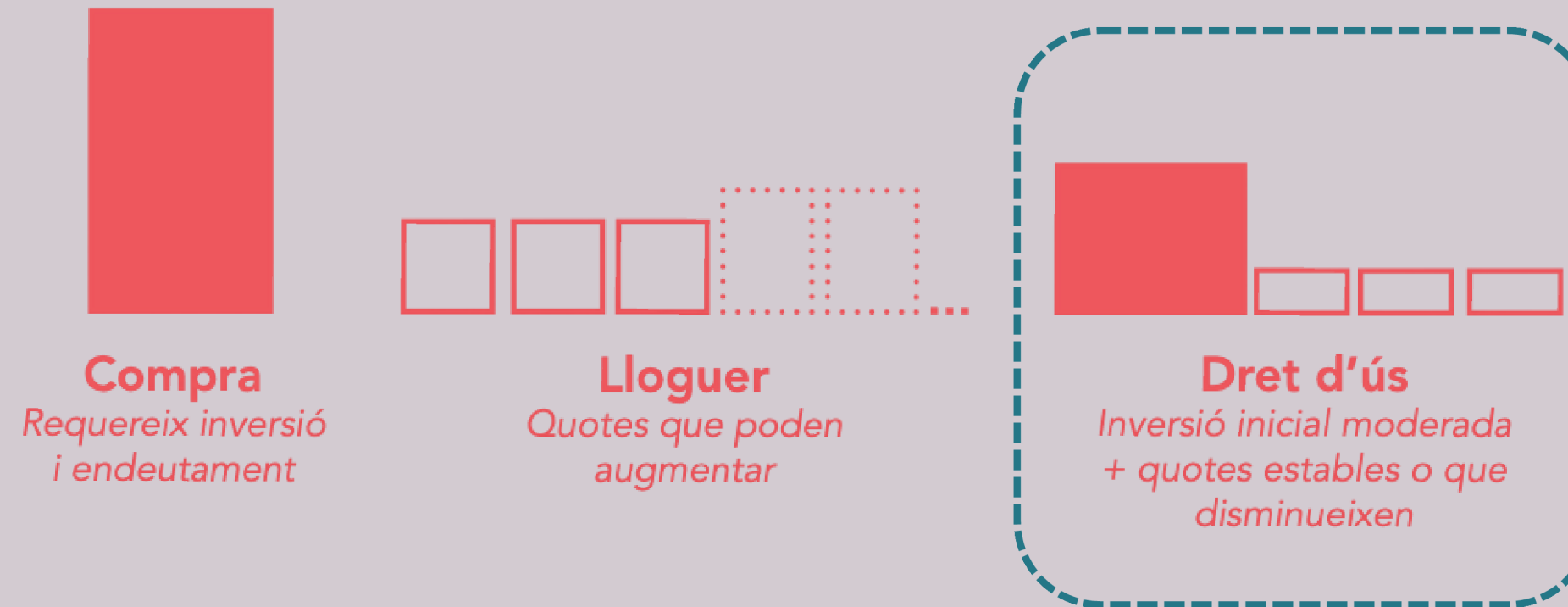
Necessitats o reptes detectats des de l'ACAPA

Dificultats del model cooperatiu d'habitatge als entorns rurals i de muntanya

- Baixa densitat poblacional.
- Desavantatge econòmic respecte al lloguer.
- Costos de construcció més alts.
- Dependència de subvencions i suport municipal.
- Escassetat i complexitat dels solars.
- Barreres d'arrelament i idealització rural.

Necessitats o reptes detectats des de l'ACAPA

Estructura econòmica del model



Necessitats o reptes detectats des de l'ACAPA

Estructura econòmica del model

Despeses



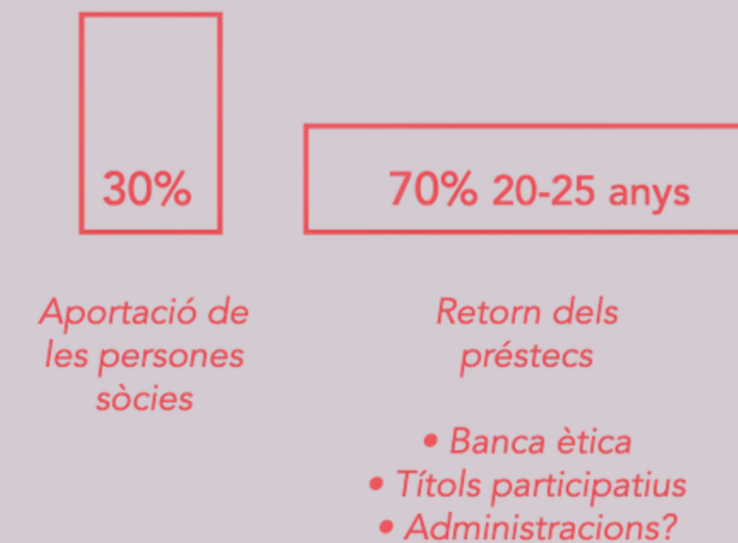
Inicials

(Adquisició Sòl)
+
Construcció
+
Despeses vinculades
+
Assessorament professional
(arquitectònic, legal financer i relacions)

Permanents

(Cànon)
+
Manteniment
+
Impostos
+
Administració
+
Assegurança
+
...

Finançament



Necessitats o reptes detectats des de l'ACAPA

Estructura econòmica del model

El cas de La Duvella

Nombre d'habitatges	10
Cost de construcció	1.825.000 €
ICIO	55.000 - 75.000 €
IBI Estimat	4.380 €

Aportació de Capital	45.000 €
Mida dels Habitatges	Quòta d'ús
Mida S (38-42 m2)	650 €
Mida M (46-50 m2)	780 €
Mida L (65-70 m2)	1100 €

Per què un ajuntament hauria de voler facilitar el camí a un projecte d'habitatge cooperatiu?

Què es pot fer ajudar a les cooperatives d'habitatge des dels governs municipals?

1 Activació de la demanda

- Xerrades de divulgació, facilitar informació
- Aliança amb Ateneu Cooperatiu Alt Pirineu i Aran

2 Facilitació de l'accés al sòl

- Suport a la mobilització de sòl públic (Dret de Superfície)
Dret de Superfície mínim 75/100 anys per poder allargar l'amortització.
- Suport a la mobilització de sòl privat

Per què un ajuntament hauria de voler facilitar el camí a un projecte d'habitatge cooperatiu?

Què es pot fer ajudar a les cooperatives d'habitatge des dels governs municipals?

3 Suport econòmic a la promoció i gestió

- Bonificacions fiscals

ICIO i IBI fins al 95% de la QI (Quota Integra) per “lloger amb renda limitada” i/o “activitats d’espacial interès o utilitat municipal” (+2 i +7% respectivament)

- Subvencions i ajuts

Capitalització, microcrèdits, subvencions reintegrables, ajuts al lloguer...

- Garanties per accedir al finançament

Per què un ajuntament hauria de voler facilitar el camí a un projecte d'habitatge cooperatiu?

Què es pot fer ajudar a les cooperatives d'habitatge des dels governs municipals?

4 Ajustos normatius

- Reserves obligatòries d'**aparcament** en obra nova o gran rehabilitació (+12% en AI i QU)
- Autoritzar l'**ús comercial** per facilitar la recuperació d'IVA. (+10-21% del cost de la promoció)