

VALORACIÓN REAL DECRETO 29/2026

Red Vivienda Cooperativa, 11 de octubre de 2026

Una política de vivienda que deja atrás a la economía social

Valoración de Red Vivienda Cooperativa sobre las medidas del Real Decreto-ley 29/2026 destinadas a fomentar un parque de vivienda social y asequible a largo plazo

El [Real Decreto-ley aprobado el 6 de octubre](#) incorpora diversas medidas para afrontar la emergencia habitacional y proteger a las personas más vulnerables, pero no desarrolla una política pública suficientemente ambiciosa y sostenida para abordar el problema de fondo: la falta de un parque amplio de vivienda social y asequible, especialmente de alquiler y en cesión de uso. Sin una apuesta estructural por ampliar este parque y acercarnos a los países europeos con más vivienda social, las medidas puntuales difícilmente permitirán superar la crisis actual.

Además, cuando el decreto incorpora medidas de fomento de la vivienda, prioriza el acceso individual a la propiedad y favorece a las sociedades de capital con ánimo de lucro, mientras que no ofrece un apoyo equivalente al alquiler social, la vivienda cooperativa en cesión de uso y las entidades de la economía social. En lugar de impulsar decididamente la vivienda social sin ánimo de lucro, de propiedad pública o colectiva y asequible a largo plazo, reproduce políticas que no han permitido construir un parque social suficiente. Es una nueva oportunidad perdida.

Más ventajas fiscales para las SOCIMI, muchas de ellas vinculadas a grandes fondos inmobiliarios, que para las entidades sin ánimo de lucro

Fondos buitre globales como Blackstone o Cerberus utilizan la estructura de las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) para operar en el mercado inmobiliario con una fiscalidad muy favorable. Estas sociedades (Testa, Fidere o Albirana, entre otras) son un vehículo muy utilizado por estos fondos para maximizar sus beneficios sin pagar prácticamente Impuesto sobre Sociedades por el negocio ordinario del alquiler. Son, por tanto, estructuras orientadas a la distribución y maximización de estos beneficios.

Actualmente, las SOCIMI disponen de un régimen fiscal muy favorable que potencia su crecimiento: si a finales de 2022 había 106 sociedades en España, en el primer semestre de 2026 **la cifra se ha disparado hasta alcanzar un récord de 169 compañías**. Estas corporaciones ya controlan un volumen masivo de 52.337 millones de euros en activos inmobiliarios, consolidándose como los grandes tenedores de referencia del mercado del alquiler.

En España, estas sociedades tienen un tipo general del 0 % en el Impuesto sobre Sociedades, de manera que la sociedad no tributa por el Impuesto sobre Sociedades ordinario por los beneficios del negocio del alquiler. Cuando estos beneficios se reparten, con carácter general sólo tributan los accionistas por los dividendos que reciben, por ejemplo, en el IRPF si son personas físicas, pero no la sociedad. Es decir, el marco legal **fomenta sociedades tenedoras de vivienda con un régimen orientado a extraer y repartir los beneficios**, en lugar de favorecer que estos recursos permanezcan dentro de la entidad y se reinviertan en mantener y mejorar las viviendas o en crear otras nuevas.

El Real Decreto-ley aprobado mantiene este **trato fiscal enormemente privilegiado y el tipo general del 0 %**. Y, además, con el contradictorio objetivo de promover que las SOCIMI hagan vivienda asequible, permite que **el gravamen sobre los beneficios que no distribuyen también se reduzca al 0 %** cuando más del 80 % de su parque de vivienda en alquiler sea asequible y estos beneficios se reinviertan en vivienda asequible.

En cambio, una cooperativa en cesión de uso sin ánimo de lucro destina el 100 % de las viviendas a finalidades sociales o asequibles y, como es lógico, no puede repartir los beneficios entre las personas socias: estos recursos deben permanecer dentro de la cooperativa y destinarse a reservas y a su finalidad social. Es, por tanto, un modelo mucho más blindado para garantizar que los recursos generados por la vivienda se dediquen a crear más vivienda asequible o a hacer más asequible la vivienda existente. A pesar de ello, **la cooperativa tiene un tipo del 20 % en el Impuesto sobre Sociedades** y solo puede obtener una bonificación del 50 % de la cuota si cumple determinados requisitos exigentes establecidos en la Ley 20/1990. Este Impuesto sobre Sociedades **supone un mayor coste de la vivienda** que acaba repercutiendo en las personas socias, a pesar de que realmente no se están distribuyendo beneficios, y, por tanto, encarece la vivienda. Esto **dificulta la creación de cooperativas sin ánimo de lucro para hacer vivienda social y la viabilidad de los proyectos**.

Ante las críticas sociales a un régimen fiscal tan favorable para sociedades que pueden repartir beneficios, **lo razonable sería revisarlo y aumentar su tributación, al tiempo que se reduce la de las entidades que realmente reinvierten todos sus excedentes y tienen como objetivo ampliar el parque de vivienda asequible**. En cambio, se opta por el camino contrario: se mantiene la penalización fiscal de las entidades sin ánimo de lucro y se ofrece un régimen todavía más privilegiado a las sociedades de capital cuando destinan su actividad a la vivienda asequible y reinvierten sus beneficios.

El resultado es que el Real Decreto-ley no solo **mantiene los privilegios de las SOCIMI**, sino que también incentiva que estas sociedades con ánimo de lucro entren en la gestión de vivienda asequible, **en condiciones fiscales más favorables que las de entidades como las cooperativas sin ánimo de lucro, que ofrecen vivienda estable, a precio de coste, con gestión democrática y un alto impacto social y ambiental**. La paradoja es tan grande que incluso algunas entidades sociales se plantean **optar por estructuras SOCIMI para beneficiarse de un régimen fiscal más favorable** que el que tienen como entidades sin ánimo de lucro.

Además, las propuestas de mejora fiscal que han realizado las entidades sociales y cooperativas no han sido aceptadas. Diversas organizaciones de vivienda social de ámbito estatal llevan **meses reclamando medidas para regular a los proveedores sociales de vivienda y mejorar su fiscalidad**. Por ejemplo, [ALIVAS, que agrupa a fundaciones y asociaciones promotoras de vivienda social, ha elaborado una propuesta legislativa](#), con el apoyo del sector cooperativo, para regular a estos proveedores y priorizar a las entidades sin ánimo de lucro o que, en caso de tenerlo, esté limitado por ley. Un enfoque claramente diferente del que promueve este Real Decreto-ley.

El texto, en lo que respecta a las entidades sociales y cooperativas, prevé en la disposición adicional primera del Real Decreto-ley que, en el plazo de seis meses, **se regule reglamentariamente el reconocimiento** de los proveedores sociales de vivienda asequible, incluidas las cooperativas, para «viabilizar y fomentar regulatoria y fiscalmente su actividad». Sin embargo, este reconocimiento queda pendiente de un desarrollo reglamentario posterior y, además, **no puede comportar por sí solo mejoras fiscales, ya que estas requieren una norma con rango de ley**. Por tanto, las mejoras fiscales para las entidades sociales quedan, una vez más, pendientes de una futura reforma legal, mientras que los beneficios fiscales para las SOCIMI se incorporan directamente en este Real Decreto-ley, con efectos inmediatos.

Favorece la vivienda en propiedad por encima de la de alquiler o cesión de uso

El Real Decreto incorpora el IVA al tipo superreducido del 4 % para la vivienda protegida permanente, pero lo hace únicamente cuando esta vivienda se transmite en propiedad por parte del promotor. En cambio, **los promotores públicos o privados sin ánimo de lucro de vivienda protegida de alquiler social o las cooperativas en cesión de uso no se benefician de este tipo superreducido**, a pesar de que estos modelos garantizan de manera más adecuada la función social de la vivienda a largo plazo y mantienen la propiedad de los inmuebles en manos públicas y de entidades sin ánimo de lucro.

En España se han construido cientos de miles de viviendas protegidas en propiedad y muy poca vivienda de alquiler, unas **políticas que han contribuido a que tengamos uno de los parques de vivienda social más bajos de Europa**. El propio Plan Estatal de Vivienda aprobado señala que el parque de alquiler social se sitúa muy por debajo de la media europea. Aunque **la rebaja del IVA podría haberse extendido muy fácilmente también a la promoción de vivienda protegida de alquiler social y en cesión de uso** (además de cuando es en propiedad), el Gobierno español no lo ha hecho. De esta manera, la fiscalidad prevista profundiza en estas políticas inadecuadas y continúa priorizando la vivienda en propiedad por encima del alquiler o la cesión de uso.

Además, el Real Decreto crea la línea TU CASA, dotada con 10.000 millones de euros, para **complementar la hipoteca privada** de las personas que compran su primera vivienda con préstamos públicos de hasta el 20 % del valor de la vivienda o 50.000 euros, al 0 % de interés y con una carencia que puede llegar a los 30 años. Es, por tanto, una **medida muy potente de apoyo público al acceso a la propiedad**.

Un instrumento similar aplicado a las cooperativas podría permitir aumentar de manera muy importante el parque de vivienda social y asequible, complementando la financiación para comprar suelo, edificios o viviendas, o ayudando a las personas socias a financiar las

aportaciones iniciales a muy largo plazo. De esta manera, los recursos públicos también servirían para **impulsar vivienda no lucrativa, de propiedad colectiva y desde la economía social, y no solo el acceso individual a la propiedad.**

Excluye a la economía social de determinados instrumentos de fomento de la vivienda social y no incorpora ninguna de las medidas concretas propuestas por el sector para ampliar el parque de vivienda asequible

El Real Decreto-ley refuerza una línea de avales públicos de hasta 2.000 millones de euros, articulada a través del ICO, para financiar a promotores públicos y privados que incrementen el parque de «alquiler social o asequible». **Esta línea es positiva, pero no incluye la vivienda cooperativa en cesión de uso** y deja, a día de hoy, a las cooperativas sin posibilidad de acceder a esta financiación, tal como **el propio ICO ha confirmado recientemente al sector**. En paralelo, en las nuevas condiciones generales de la línea de financiación del ICO ([fondo España Crece](#)) **se limita expresamente el acceso a las «sociedades de capital de objeto exclusivo»** (artículo 6 de las condiciones generales), excluyendo a las cooperativas por el simple hecho de serlo. Estas condiciones tampoco reconocen la vivienda cooperativa en cesión de uso, sino que están formuladas exclusivamente para el régimen de alquiler. Es decir, **no solo no se potencia la economía social, sino que directamente se la excluye de recibir financiación, al exigir que las entidades sean sociedades de capital y, por tanto, con ánimo de lucro.**

Hay que valorar positivamente que el Real Decreto cree un Fondo de Vivienda de Impacto Social, dotado inicialmente con 400 millones de euros, y facilite la incorporación de suelo y patrimonio público a Casa 47 para destinarlo a vivienda asequible. Sin embargo, estos instrumentos **no incorporan medidas específicas de colaboración con las entidades de la economía social**. De hecho, desde la puesta en marcha de Casa 47 no ha sido posible concretar ni una sola colaboración con el sector cooperativo, a pesar de las diversas propuestas presentadas para **movilizar de manera ágil suelo y patrimonio público para promover vivienda social**. Esta colaboración permitiría no solo aprovechar el potencial de la economía social, sino también movilizar patrimonio sin uso, como el que tiene Casa 47, pero también la Sareb, y transformarlo en proyectos concretos de vivienda social y asequible, en un contexto de gran necesidad de vivienda.

Durante el proceso de elaboración del decreto-ley, **el sector cooperativo ha trasladado al Ministerio diferentes propuestas con el objetivo de aumentar el parque de vivienda social** en España, potenciar el papel de la economía social en el sector de la vivienda y promover la colaboración público-cooperativa para la construcción y gestión de vivienda asequible.

Entre estas propuestas había mejoras en la fiscalidad de las cooperativas y otras entidades de la economía social, medidas para facilitar la asequibilidad de la promoción de vivienda social de alquiler o cesión de uso —como el IVA superreducido en la construcción de estas viviendas—, facilidades para la cesión de suelo público a entidades de la economía social para construir vivienda asequible, sin ánimo de lucro y a precio de coste, la adaptación de la normativa urbanística para facilitar este tipo de proyectos y un mejor acceso a la financiación por parte de la economía social.

Ninguna de estas propuestas concretas se ha incorporado y, en cambio, el Real Decreto incluye, como se ha explicado, medidas muy efectivas de apoyo a sociedades de capital

con ánimo de lucro en la gestión de vivienda social, **prioriza claramente el acceso individual a la propiedad por delante del alquiler social y la cesión de uso**, y discrimina a la economía social en el acceso a la financiación y a una fiscalidad justa.

Desatiende los mandatos del Congreso y contradice los objetivos de la legislación estatal y las recomendaciones europeas

Las políticas que incorpora el Real Decreto-ley contrastan con dos acuerdos aprobados por el Congreso de los Diputados sobre la vivienda cooperativa en cesión de uso ([PNL 161/001629](#) y [PNL 161/002554](#)). Entre otras cuestiones, estas iniciativas instaban al Gobierno a desarrollar una política pública específica de apoyo al modelo, facilitar el acceso al suelo y a la financiación, mejorar su fiscalidad y adaptar las ayudas públicas a las particularidades de las cooperativas, medidas que siguen mayoritariamente pendientes de desarrollar.

También contrasta con la [Ley 5/2011 de Economía Social](#), aprobada por unanimidad, que obliga a los poderes públicos a incluir entre los objetivos de sus políticas la eliminación de obstáculos, facilitar las iniciativas de economía social y crear un entorno que favorezca su desarrollo, incluidos instrumentos de apoyo financiero. La propia [Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda](#) establece expresamente como finalidad de las políticas públicas «potenciar la economía social», prevé la participación de estas entidades en la provisión de vivienda y contempla para la vivienda asequible incentivada beneficios urbanísticos, fiscales o de otro tipo.

Esta orientación también es muy clara a escala europea. La [Resolución del Parlamento Europeo de 6 de julio de 2022 sobre el Plan de Acción para la Economía Social](#) y, especialmente, la [Recomendación del Consejo de la UE de 27 de noviembre de 2023 \(C/2023/1344\)](#) instan a los Estados miembros a eliminar barreras y desarrollar políticas favorables a la economía social, incluidas medidas de financiación, fiscalidad y acceso a las ayudas públicas. También el [Comité Económico y Social Europeo, en su dictamen de diciembre de 2024, reclama medidas específicas de apoyo a la vivienda cooperativa y sin ánimo de lucro](#).

De manera más específica, la [Resolución del Parlamento Europeo de 21 de enero de 2021 ya pedía a los Estados miembros que «reconocieran, apoyaran y financiaran soluciones de vivienda impulsadas por la comunidad, democráticas y colaborativas»](#) como formas legítimas y viables de proporcionar vivienda social y de mercado.

A pesar de estos posicionamientos y en un contexto de enormes dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible, el Gobierno español no ha desarrollado una política específica y efectiva de apoyo a las entidades de la economía social que promueven vivienda social y asequible, y persisten barreras en el acceso a la financiación, al suelo público y a una fiscalidad adecuada, como las expuestas anteriormente.

Precisamente, la Recomendación (UE) 2026/2069 de la Comisión Europea, de 9 de septiembre de 2026, aprobada hace apenas un mes, advierte de que, en varios Estados miembros, las cooperativas y los proyectos sin ánimo de lucro pueden quedar excluidos de ayudas, financiación y suelo por falta de un reconocimiento adecuado, e insta a los Estados a reconocer a estos proveedores y desarrollar instrumentos específicos de suelo y de financiación a muy largo plazo. Una situación que también se produce en España, como se ha expuesto anteriormente.

El Real Decreto-ley aprobado no solo no avanza lo suficiente en esta dirección, sino que en varios ámbitos va en sentido contrario: potencia las sociedades de capital, prioriza importantes recursos públicos para facilitar el acceso individual a la propiedad, mejora la fiscalidad de la promoción de vivienda protegida destinada a la venta, pero no la de la destinada al alquiler social o a la cesión de uso, y no tiene en cuenta adecuadamente el modelo cooperativo.

Se produce, así, una grave incoherencia: mientras las leyes, los mandatos parlamentarios y los compromisos públicos proclaman la necesidad de fomentar la economía social, los modelos sin ánimo de lucro y la vivienda social y asequible, las medidas que efectivamente se acaban aprobando en materia de fiscalidad, financiación y acceso al suelo terminan reforzando a las sociedades de capital y la propiedad individual, poniendo trabas a la economía social y excluyendo a las cooperativas de determinados instrumentos públicos.

Esto supone un grave incumplimiento político de los mandatos y compromisos asumidos y una clara contradicción con los objetivos que establece la propia legislación estatal.