

## **MEDIDAS DIRIGIDAS A LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA**

Ante la actual situación económica tan extraordinaria generada por la crisis sanitaria y la declaración del estado de alarma por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, el pasado 21 abril, el Gobierno publicó el Real Decreto-Ley 15/2020 (en adelante, RDL 15/20), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Entre ellas se encuentran las **medidas** publicadas y reguladas en los artículos 1 a 5 de este RDL, **dirigidas exclusivamente a los arrendamientos urbanos para uso distinto del de la vivienda, que difieren según sea clasificado el arrendador como gran tenedor o no.** según su clasificación como arrendador. Ante las previsibles dificultades de la parte arrendataria para hacer frente al pago de las rentas arrendaticias durante el estado de alarma, la norma crea un marco que favorezca el acuerdo entre ambas partes, en lo que a la cuantía, exigibilidad y plazos de pago de la citada renta se refiere.

En esta situación la recomendación es la de formalizar cualquier pacto por escrito, regulando así las posibles exoneraciones, moratorias de renta pactada, o adaptaciones del contrato que se pacten, puesto que llegado el caso éstas deberá justificarse con los medios de prueba admitidos en derecho. Las repercusiones fiscales son importantes y afectan tanto a la imposición directa (Renta y Sociedades), como indirecta (IVA).

Recientemente la Dirección General de Tributos se ha pronunciado en dos consultas vinculantes, sobre los efectos de la sobre los efectos fiscales, en materia de IVA, de la reducción de la renta arrendaticia.

Así la CV1467-20 recoge dicha situación desde el punto de vista del arrendador, y la CV 1468-20, desde el punto de vista del arrendatario.

Mayo 2020

## **MEDIDAS PARA REDUCIR LOS COSTES DE ARRENDAMIENTO DE PYMES Y AUTÓNOMOS**

### **DERECHOS DEL ARRENDATARIO.**

El Real Decreto-Ley 15/2020, establece una serie de medidas según la consideración que tenga el arrendador, las cuales se encuentran reguladas en sus artículos 1 y 2.

#### **1. ARRENDADOR CON LA CONSIDERACION DE GRAN TENEDOR DE INMUEBLES. (art. 1)**

La persona física o jurídica arrendataria en un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, podrá **solicitar** a la persona arrendadora, la **moratoria** establecida en el apartado 2 de este artículo, **que deberá ser aceptada por el arrendador.**

No obstante, es necesario cumplir determinados requisitos para acceder a esto, son los siguientes:

- Que la persona arrendadora sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o titular de una superficie de más de 12.500 m<sup>2</sup>.
- La solicitud deberá ser solicitada en el **plazo de un mes**, desde la entrada en vigor del RDL15/20.
- Que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes, de moratoria o reducción de la renta.

La moratoria en el pago de la renta arrendaticia tendrá los siguientes **efectos para las partes:**

- Se aplicará de manera automática.

- Afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma, a sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19.
- No podrá afectar a un período superior a los cuatro meses.
- Esta renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento.
- El plazo de dos años se contará a partir del momento en que se supere la situación del estado de alarma, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses.

## **2. ARRENDADOR SIN LA CONSIDERACION DE GRAN TENEDOR DE INMUEBLES (art.2)**

El arrendatario podrá **solicitar** de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor del RDL 15/20 el **aplazamiento temporal** y extraordinario en el pago de la **renta** siempre que dicho aplazamiento o una **rebaja** de la renta si éste no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

Para ello es necesario cumplir determinados requisitos, siendo éstos:

- Ser una persona física o jurídica arrendataria cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el apartado 1 anterior (grandes tenedores de inmuebles).
- Que dicha solicitud se realice en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor del RDL 15/20, y
- Que dicho aplazamiento, o rebaja de la renta, no hubiera sido acordado por ambas partes con carácter voluntario.

Con respecto a la fianza el RDL 15/20 establece que:

- Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes **podrán disponer libremente de la fianza** prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir **para el pago** total o parcial de alguna o algunas **mensualidades** de la renta arrendaticia.

- En **caso de que se disponga** total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza **dispuesta en el plazo de un año** desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

## **REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS ARRENDATARIOS.**

Podrán acceder a las medidas previstas en los puntos 1 y 2 expuestos anteriormente, los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

(i) En el caso de contrato de arrendamiento de un **inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el AUTÓNOMO:**

- Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos (RETA) o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma.
- En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida, se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

(ii) En caso de contrato de arrendamiento de inmueble **afecto a la actividad económica desarrollada por una PYME:**

- Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma.
- En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%,

en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

## **ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS.**

En el artículo 4 del RDL 15/20, establece que, para acreditar el cumplimiento de los requisitos, el arrendatario deberá presentar al arrendador la siguiente documentación:

- La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, con base en la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.
- La suspensión de la actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la AEAT o el órgano competente de la CC.AA.

## **CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN INDEBIDA DEL APLAZAMIENTO TEMPORAL Y EXTRAORDINARIO EN EL PAGO.**

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento, temporal y extraordinario, en el pago de la renta, sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3 del Real Decreto, **serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales**, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.