

MEDIDAS CON RESPECTO ARRENDAMIENTOS LOCALES COMERCIALES REAL DECRETO LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL ANTE LA CRISIS DERIVADA DEL COVID-19

Debido a las medidas excepcionales adoptadas por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma derivado del Covid-19, muchos empresarios y/o empresas se han visto en la obligación de suspender o reducir de forma considerable su actividad mercantil, lo que ha provocado una importante caída en su facturación y, como consecuencia, en sus ingresos, dando lugar a una incapacidad financiera de autónomos y pymes para hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones de pago, entre ellas el pago de alquileres de los locales de negocio.

Aunque es importante analizar detalladamente cada contrato de arrendamiento firmado, hemos de decir que, salvo regulación expresa en los mismos, actualmente ningún artículo de la Ley de Arrendamientos Urbanos ni del Código Civil regula la situación excepcional que estamos viviendo, motivo por el cual, a falta de acuerdo entre las partes, el Consejo de Ministros celebrado el martes pasado estableció un procedimiento a seguir en dichas circunstancias, y que ha sido recogido en el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, publicado en el BOE el 22 de abril de 2020, del que destacamos los puntos siguientes:

- **ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA CON GRANDES TENEDORES:**
 - El arrendatario podrá solicitar a la arrendadora una moratoria en el pago de la renta.
 - Se podrá solicitar cuando la arrendadora sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor (**persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos -excluyendo garajes y trasteros- o una superficie construida de más de 1.500 m²**).
 - Se podrá solicitar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley, esto es, en el plazo de un mes desde el 23 de abril de 2020.
 - La moratoria se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y 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, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.
 - Dicha 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, que se contarán a partir del momento

en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

- **Esta solicitud deberá ser aceptada por el arrendador** siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

- **OTROS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA:**

- El arrendatario podrá solicitar a la arrendadora un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o rebaja no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.
- Se podrá solicitar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley, esto es, en el plazo de un mes desde el 23 de abril de 2020.
- Las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna de las 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 resta de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

Podrán acceder a las medidas expuestas anteriormente los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

- ✓ **En el caso de los autónomos:**

- Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo](#), por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos 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 [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo](#), o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
- En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo](#), se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

✓ **En el caso de las pymes:**

- Sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:
 - a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
 - b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
 - c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo](#), o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
- 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 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

El arrendatario acreditará el cumplimiento de los requisitos anteriormente citados frente al arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

1. La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a 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.
En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.
2. La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos anteriormente, 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.

Es muy importante que cualquier acuerdo adoptado por las partes que afecte, en este caso, al pago de la renta, ya sea por moratoria como por condonación de la misma, se refleje en documento escrito, anexo al contrato principal, firmado por ambas partes.

¿Qué pasa con el IVA cuando se acuerda una moratoria o condonación en el pago de la renta del alquiler en estas circunstancias? En estos casos la AEAT ha dado respuesta a esta pregunta afirmando que si el arrendador y arrendatario acuerdan la suspensión del contrato de alquiler o una moratoria, suspensión o carencia en el pago de la renta, como puede ser en el caso del cierre temporal del negocio debido al estado de alarma por el Covid-19, no se producirá el devengo del IVA durante dicha suspensión, moratoria o carencia. En el caso que se acuerde la reducción en el importe del alquiler, el IVA será del 21% del importe de la nueva renta acordada.

Esperando que esta información sea de su interés, nos ponemos a su disposición para cualquier consulta o aclaración sobre la presente.

Cristina Torres

cristina.torres@pich.bnfix.com

Área legal

BNFIX PICH

Tax · Legal · Audit

Barcelona, 27 de abril de 2020