



MORATORIA EN LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE USO DISTINTO DE VIVIENDA E INDUSTRIA

El Real Decreto-ley 15/2020 de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo regula una serie de medidas para reducir el coste del alquiler de pymes y autónomos.



**ILUSTRE COLEGIO
OFICIAL DE GESTORES
ADMINISTRATIVOS
DE MADRID**



¿A QUE CONTRATO SE APLICA?


- ✓ Arrendamiento de locales afectos a la actividad que se desarrolla.
- ✓ Arrendamientos de finca urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra.
- ✓ Arrendamientos celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebre.
- ✓ Cualquier otro arrendamiento para uso distinto del de vivienda.
- ✓ Se excluyen arrendamientos del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios a la vivienda.

¿QUÉ REQUISITOS DEBE REUNIR EL ARRENDATARIO?

A los contratos de arrendamiento de uso distinto de vivienda (art 3 de la LAU) o de industria que estén afectos a la actividad, y que cumplan los siguientes requisitos:

El arrendatario sea:

- **Autónomo o asimilado** (Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia 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).
- O una **PYME** que no supere los límites del art 257.1 RDL 1/2020 de 2 de julio de Sociedades de Capital (siempre que el total de partidas de su activo no supere durante dos ejercicios consecutivos los cuatro millones de euros, o que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros durante dos años consecutivos, o que el número medio de trabajadores durante el ejercicio no sea superior a 50).
- 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 caso de que su actividad no haya quedado suspendida, **una reducción de la facturación de un 75%** en el mes anterior al que se solicita este aplazamiento, teniendo en cuenta la facturación media mensual del trimestre del año anterior.



**Al igual que
el Real Decreto-ley 11/2020
diferencia dos cajones estancos:**

Contratos de arrendamiento con una persona 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 una superficie construida de más de 1.500 m².

El arrendatario tendrá hasta el día 21 de mayo de 2020 para solicitar una moratoria en el pago de la renta que deberá ser aceptada por el arrendador, si no se hubiere alcanzado ya un acuerdo de moratoria o reducción de la renta.

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 4 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 2 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 4 meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Resto de contratos de arrendamiento.

El arrendatario tendrá hasta el día 21 de mayo de 2020 para solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

Las partes podrán disponer libremente de la fianza 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 1 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 1 año.



¿QUÉ EFECTOS TIENE?

Hay que distinguir si el arrendador es:

Gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda:

a. La solicitud conlleva de manera **automática** la concesión de una moratoria en el pago de la renta relativa al mes siguiente de esta solicitud, y que se prolongara al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si se mantiene esa situación de afectación, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

b. El aplazamiento no conlleva penalización ni intereses.

c. Dicha renta aplazada se abonará, 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.

El resto de arrendadores:

a. Su aplicación requiere el **consenso** de ambas partes, no hay aplicación automática.

b. Se permite que las partes acuerden la **disposición total o parcial** de la fianza depositada para pagar alguna mensualidad de renta o parte de la misma, con la obligación de restituirla en un plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo máximo de vigencia del contrato, si este fuera inferior al año.

¿CÓMO SE SOLICITA?

El arrendatario debe solicitarlo al arrendador, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este texto legal y acompañada de la documentación acreditativa de reunir los requisitos exigidos, concretamente:

a) La reducción de actividad se acreditará 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 %, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior*). El arrendador podría requerir al arrendatario sus libros contables a fin de acreditar lo expuesto.

b) 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.

¿QUÉ CONSECUENCIAS SE GENERAN DE UNA APLICACIÓN INDEBIDA?

En ese caso el arrendatario será responsable 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, que pudieran apreciarse.



¿DEBO SEGUIR PAGANDO EL IVA?

Si 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.

La acreditación de tal acuerdo podrá ser efectuada por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, los cuales serán valorados por la AEAT.

