

CIRCULAR JURÍDICA – 25.03.2020 – (1)

POSIBILIDAD DE APLAZAR EL PAGO DE LA RENTA EN EL ALQUILER DE LOCAL DE NEGOCIO

Entre las medidas recogidas en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo figura la posibilidad de solicitar un aplazamiento en el pago de la renta, para ello tenemos que distinguir dos supuestos:

- 1. Si el arrendador es 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 una superficie construida de más de 1.500 m², el arrendatario podrá pedirle una moratoria en el pago de la renta que se aplicará automáticamente salvo que ya exista un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta
- 2. Si la persona física o jurídica arrendataria del local es distinto de los anteriores,** el arrendatario podrá solicitar una moratoria siempre que no se haya acordado previamente un aplazamiento o rebaja de la renta.

¿Qué plazo tiene el arrendatario para pedir la moratoria?

1 mes a contar desde el 23 de abril (hasta el 23 de mayo).

¿Tiene el arrendador obligación de aceptar esta solicitud de moratoria?

En el supuesto del punto 1 la moratoria se solicita y se aplica automáticamente

En el supuesto del punto 2 la moratoria no es de aplicación automática sino que queda condicionada a la aceptación por parte del arrendador

¿Desde cuándo se aplica la moratoria?

Formulada la solicitud, a partir de la siguiente mensualidad de renta

¿Cuánto tiempo puede durar la moratoria?

Mientras dure el estado de alarma y sus prórrogas, pero si este plazo es insuficiente en relación al impacto provocado por el COVID-19 podrá prorrogarse la moratoria en los meses siguientes pero siempre mes a mes, sin que puedan superarse en ningún caso los cuatro meses.

¿El arrendador me puede exigir alguna penalización o interés por el aplazamiento o moratoria?

No se puede exigir al arrendatario penalización o interés por este aplazamiento.

¿Cuándo y cómo debe pagar el arrendatario la renta aplazada?

Mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años (hay que entender que este plazo es máximo), que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación de estado de alarma, 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.

****Es conveniente adoptar un acuerdo sobre el pago de las rentas aplazadas y anexarlo al contrato de arrendamiento.

¿Se puede disponer de la fianza para pagar total o parcialmente alguna mensualidad de la renta?

Solo en el caso de que el arrendador este incluido en el punto 2, es decir, siempre que el arrendador **no sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor.**

En este caso, tanto arrendatario como arrendador podrán disponer de la fianza para pagar total o parcialmente alguna mensualidad de la renta. En caso de disponer de la fianza, el arrendatario deberá reponerla 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.

¿Qué requisitos debo cumplir como autónomo o pyme arrendataria para solicitar la moratoria?

1. En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:

- a) 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 o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- b) 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.
- c) 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.

2. En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:

a) 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. (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).

b) 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.

c) 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.

¿Cómo se acreditan estos requisitos?

El cumplimiento de estos requisitos se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) 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.

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 tiene la aplicación indebida del aplazamiento de la renta?

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

En caso de acordar una moratoria o condonación en el pago del alquiler de un local consecuencia del COVID-19 ¿debo ingresar el IVA?

Si arrendador y arrendatario acuerdan la suspensión 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 cualesquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, los cuales serán valorados por la AEAT.

Atención e información permanente a empresas, pymes y autónomos por la situación generada por el COVID-19

Teléfono: 949 21 21 00

Consultas on-line (formulario): <http://www.ceoeguadalajara.es/contacto>

Consultas on-line (e-mail): info@ceoeguadalajara.es

Puede contactar de manera directa con nuestro departamento jurídico en los siguientes correos electrónicos:

- Agustín Carrillo – e-mail: djuridico@ceoeguadalajara.es
- Itziar Asenjo – e-mail: mjuridico@ceoeguadalajara.es
- José Luis Cuevas – e-mail: ajuridico@ceoeguadalajara.es

Nota: Dadas las circunstancias sanitarias es recomendable que la comunicación se establezca con carácter prioritario a través del teléfono o del correo electrónico.

Si bien nuestras oficinas permanecerán abiertas para que nuestros profesionales desarrollen su labor, de **manera excepcional se podrán realizar consultas presenciales, siempre mediante cita previa** y respetando los procedimientos sanitarios establecidos por el Ministerio de Sanidad.

También indicar que se informará sobre normativas o decisiones gubernamentales de manera diaria a través de la web, correo electrónico y las redes sociales.

Muchas gracias por su colaboración.
