

---

### DEPARTAMENTO MERCANTIL

## MEDIDAS URGENTES EXTRAORDINARIAS PARA HACER FRENTE AL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19

### ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO (ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO A VIVIENDA)

---

#### INTRODUCCIÓN:

Como consecuencia del estado de alerta declarado por el Covid-19 se han adoptado medidas urgentes frente al impacto económico y social, que afectan a los contratos de arrendamiento de locales.

En la presente abordaremos la moratoria para autónomos y Pymes en el pago de renta previstas en el RDL 15-2020, de 21 abril, relativas a los arrendamientos urbanos de locales de negocio. Se regula:

- a) la Moratoria automática y obligatoria de deuda arrendaticia de locales en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda (para contratos de la Ley de Arrendamientos de 1994)
- b) La Moratoria o reducción no automática ni obligatoria de rentas de locales en caso de otros arrendamientos (con arrendadores distintos a grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda)

Resulta relevante considerar las implicaciones fiscales que el aplazamiento de rentas le comporta a las partes, especialmente del IVA.

**CONCLUSIÓN:** Por ello, llamamos la atención de los arrendadores y arrendatarios sobre la conveniencia de considerar la implicación fiscal del acuerdo, y la necesidad y conveniencia de documentar por escrito los acuerdos en interés de ambas partes. Tanto para ver cuál es la mejor manera de definir el acuerdo y su documentación para minimizar el coste fiscal, asegurar documentación de las condiciones acordadas, la acreditación de la situación de suspensión o reducción de la actividad, así como de las posiciones en caso de incumplimiento de cualquier parte.

## 1. MORATORIA DE DEUDA ARRENDATICIA DEL LOCAL DE NEGOCIOS PARA AUTÓNOMOS Y PYMES

### 1.1 Moratoria de rentas de locales de negocio

El arrendatario autónomo o Pyme que cumpla determinadas condiciones de afectación de su negocio por el COVID-19 ("suspensión o reducción de actividad"), tendrá derecho a solicitar una moratoria de la renta, salvo que se haya alcanzado ya un pacto entre arrendador y arrendatario de moratoria o de reducción de renta:

- La **moratoria es automática y obligatoria** en caso de arrendadores que sean gran tenedor o que sean empresas o entidades públicas de vivienda.

## CIRCULAR MERCANTIL

---

- La **moratoria no es automática ni obligatoria** en el caso que el arrendador no sea gran tenedor o empresas o entidades públicas de vivienda.

**Es gran tenedor:** persona física o jurídica que sea:

- a. titular de más de 10 inmuebles urbanos (sin contar garajes o trasteros); o
- b. titular de una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>

## 2. QUIEN PUEDE SOLICITAR LA MORATORIA: AUTÓNOMOS Y PYMES

### 2.1 Autónomos que cumplan los siguientes requisitos:

- a. Contrato de arrendamiento de un **inmueble afecto a la actividad** económica desarrollada por el autónomo.
- b. A la fecha de declaración de Alarma, **estar dado de alta** 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.
- c. **Actividad suspendida** por declaración de la alarma (RD 463/2020, de 14 de marzo o por órdenes dictadas por la Autoridad competente).
- d. **Actividad no suspendida** directamente por la alarma: que **su facturación**, el mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento, **se haya reducido al menos en un 75%** en relación a la media mensual del mismo trimestre en el año anterior.

### 2.2 PYME que cumpla los siguientes requisitos:

- a. Contrato de arrendamiento de un **inmueble afecto a la actividad** económica desarrollada por la Pyme.
- b. Que **no supere** los siguientes límites (los establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para formular cuentas abreviadas):
  - b.1 El total de las **partidas del activo** no supere los **4 millones** de euros
  - b.2 El importe neto de su **cifra anual de negocios** no supere los **8 millones** de euros
  - b.3 El número medio de **trabajadores empleados** durante el ejercicio no sea **superior a 50**
- c. **Actividad suspendida** por declaración de la alarma (RD 463/2020, de 14 de marzo o por órdenes dictadas por la Autoridad competente).

## CIRCULAR MERCANTIL

---

- d. **Actividad no suspendida** directamente por la alarma: que **su facturación**, el mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento, **se haya reducido al menos en un 75%** en relación a la media mensual del mismo trimestre en el año anterior.

### 2.3 Acreditación de los requisitos de suspensión o reducción de actividad

- a. La **suspensión de actividad: certificado expedido por la AETA** 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.
- b. La **reducción de actividad: declaración responsable del arrendatario** sobre la reducción de la facturación de al menos 75% en base a su contabilidad. El arrendador podrá exigirle el acceso a la contabilidad (libros contables) para su acreditación.

## 3. EN QUÉ CONSISTE LA MORATORIA

### 3.1 Cuando el arrendador es gran tenedor o empresas o entidades públicas de vivienda

La moratoria consistirá en el **aplazamiento de la renta** durante el periodo de alarma, así como de las mensualidades siguientes -si fuera necesario-, en relación al impacto provocado por el COVID-19. En cualquier caso, la **moratoria máxima es de cuatro meses**.

El importe aplazado se satisfará fraccionándolo mensualmente en las cuotas durante 2 años, a partir del momento en que se supera la situación de suspensión o reducción de la actividad producida por el COVID-19 y, en cualquier caso, a partir de los 4 meses máximos de moratoria previstos; pero siempre dentro del plazo en el que el contrato esté en vigor (prórrogas incluidas).

Dicho aplazamiento no dará derecho a ninguna penalización ni devengará intereses.

### 3.2 Cuando el arrendador NO es gran tenedor o empresas o entidades públicas de vivienda

La moratoria consistirá en el **aplazamiento o rebaja de la renta** que acuerde con su arrendador, puesto que el RDL no establece:

- ni límites mínimos ni máximos de la moratoria o reducción
- ni el carácter automático de la misma, ni la obligación de asumirla por el arrendador
- ni periodo de devolución del aplazamiento acordado
- ni prohibición de intereses o penalización

### **3.3 Disposición de la Fianza al pago de rentas**

Se prevé que pueda disponerse de la fianza para aplicarla al 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 dispuesto 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.

Esta regulación está prevista dentro del artículo que regula la moratoria por arrendadores que NO son gran tenedor o empresa o entidades públicas de vivienda. Por tanto, en principio no debería ser aplicable a los arrendamientos con grandes tenedores o empresas o entidades públicas de vivienda. Pero si se atiende a la literalidad del artículo genera la duda.

Así el artículo empieza diciendo “2. *Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza...*”, mientras que el artículo solo tiene un apartado anterior (tiene dos apartados). Por tanto, podría sostenerse que ese plural usado en “los apartados anteriores” se refiere al apartado anterior del artículo de contratos con arrendadores que no son gran tenedores o empresas o entidades públicas de vivienda así como a los apartados anteriores del artículo de arrendamientos con arrendadores que sí lo son.

Por el contrario, la aplicación de la fianza a rentas en los contratos de arrendamiento con grandes tenedores o empresas o entidades públicas de vivienda implicaría un aplazamiento inferior los 2 años previstos para dichos casos. Téngase en cuenta que la fianza debe reponerse en el plazo de 1 año, por tanto reduce el término del aplazamiento resultando contrario a los términos automáticos de la moratoria prevista para dichos arrendamientos. Por ello, en nuestra opinión la aplicación de la fianza a rentas no está prevista para estos contratos.

### **3.4 Plazo para solicitar la moratoria**

Un mes desde la entrada en vigor del RDL que la regula, es decir desde el 23 de abril del 2020 hasta el 23 de mayo del 2020.

## **4. RESPONSABILIDAD POR APLICACIÓN INDEBIDA DEL APLAZAMIENTO TEMPORAL Y EXTRAORDINARIO EN EL PAGO DE LA RENTA**

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos expuestos en el apartado 2 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.

### 5. IMPLICACIÓN FISCAL: IVA

El aplazamiento en el pago de la renta no implica el aplazamiento en el devengo y pago del IVA para el arrendatario. Por ello, recomendamos que se verifique previamente desde una perspectiva fiscal cualquier acuerdo que se alcance.

**Este documento es un resumen comentado de novedades legislativas publicadas preparado por nuestros profesionales. No constituye una opinión profesional y, por tanto, declinamos cualquier responsabilidad sobre decisiones que puedan adoptarse basadas exclusivamente en su contenido, siendo, en todo caso, necesario complementarlo con asesoramiento específico referido a cada caso.**

**Autor de la circular:**

**DEPARTAMENTO MERCANTIL**

**[www.brosa.es](http://www.brosa.es)**

La información que le remitimos a través de nuestras circulares y las sucesivas que se envíen por correo electrónico u otras formas de comunicación telemática tiene siempre interés empresarial, sin que suponga ninguna comunicación comercial, publicidad ni ofrecimiento de servicios profesionales por parte de BROSA.

En cumplimiento de la normativa vigente sobre protección de datos, le informamos que hemos incorporado sus datos en nuestros ficheros (dotados de las necesarias medidas de seguridad) exclusivamente para la remisión de informaciones profesionales que creemos pueden ser de su interés. Si no desea recibir más información o bien quiere ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos, puede hacerlo en la siguiente dirección:

BROSA Abogados y Economistas, S.L.P. CIF: B60145752  
Barcelona Tel 93 2404151 [info@brosa.es](mailto:info@brosa.es)

*Calle Aribau, 191, 4º, 1ª (+34) 93 240 41 51 Fax (+34) 93 414 07 29 -08021 Barcelona-  
Calle O'Donnell 30, 3º A Tel. (+34) 91 593 42 44 Fax (+34) 91 593 04 55 -28009 Madrid-  
Gran Vía, 42 Pral. Iz. Tel. 94 435 53 806 Fax 94 435 53 81 48008 Bilbao-  
Firma asociada en Portugal: José Franco Caiado & Asociados, Rua Da Emenda 69 -1200-169 Lisboa-*