

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS DIRIGIDAS A ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIOS

Se ha publicado hoy en el BOE el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.

ARRENDAMIENTOS USO DISTINTO VIVIENDA CON GRANDES TENEDORES

En ausencia de acuerdo entre las partes, el arrendatario (persona física o jurídica) podrá solicitar si el arrendador es empresa o entidad pública, gran tenedor (más de 10 inmuebles) o superficie construida de más de 1500m2:

- o Reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma, pudiendo extenderse hasta un máximo de 4 meses desde la finalización de este.
- o Moratoria en el pago de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma, pudiendo extenderse hasta un máximo de 4 meses desde la finalización de este. El pago de la renta aplazada podrá realizarse durante el periodo de dos años desde la finalización de la moratoria siempre que dicho el contrato de arrendamiento continúe en vigor.
- o El arrendador, una vez comunicada la solicitud de reducción o moratoria por parte del arrendatario, deberá comunicar en el plazo de 7 días hábiles, en defecto de dicha comunicación expresa se aplicará la medida solicitada por el arrendatario.

ARRENDAMIENTOS USO DISTINTO VIVIENDA CUANDO NO SEAN GRANDES TENEDORES

La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda cuyo arrendador no sea un gran tenedor, y cumpla los requisitos previstos, podrá solicitar de la persona arrendadora, antes del 31 de enero de 2021, 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

Si así lo convienen, las partes podrán disponer libremente de la fianza que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades. En caso de que se haga uso de la fianza, 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 de contrato en caso de ser inferior a un año.

REQUISITOS

Podrán acceder a las medidas los trabajadores autónomos y pymes arrendatarias de bienes inmuebles para uso distinto de vivienda cuando cumpla los siguientes requisitos:

-Autónomo

- o Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, 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.
- o Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020 de 25 de octubre.
- o Si su actividad no se ha visto suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Estado de Alarma deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior

al que se solicita el aplazamiento o reducción de la renta de al menos un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes al año anterior.

-PYME

- o Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020 de 25 de octubre.
- o Si su actividad no se ha visto suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Estado de Alarma deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o reducción de la renta de al menos un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes al año anterior.

ACREDITACION_REQUISITOS

- Declaración responsable sobre la información contable y de ingresos y gastos en la que 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. Si el arrendador lo requiriese, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables para acreditar la reducción de la actividad.
- La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o por la entidad competente para tramitar el cese de actividad extraordinario

CONSECUENCIAS APLICACIÓN INDEBIDA REDUCCION O APLAZAMIENTO TEMPORAL

Las personas arrendatarias que se hayan beneficiado de la reducción y del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos, 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.

EXCLUSION APLICACIÓN MEDIDAS A ARRENDADORES INCURSOS EN CONCURSO ACREEDORES

No resultara de aplicación las medidas cuando la arrendadora se encuentre en concurso de acreedores o cuando el arrendador se encuentre en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual. El arrendador que pretenda la aplicación de la exclusión deberá acreditar encontrarse en alguna de las situaciones mencionadas.

En GRUPO ASESOR ROS trabajamos para ayudarles a superar esta situación de crisis, estamos a su disposición para cuantas consultas, aclaraciones y trámites precisen.

Elche, 23 de Diciembre de 2020