

MEDIDAS EN MATERIA DE ALQUILERES PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. (BOE 22 DE ABRIL)

ÍNDICE

- I. ARRENDAMIENTOS DISTINTO DE VIVIENDA DE GRANDES TENEDORES..... 2
- II. ARRENDAMIENTOS DISTINTO DE VIVIENDA SI EL PROPIETARIO NO ES GRAN TENEDOR..... 3
- III. ¿QUÉ REQUISITOS TENGO QUE CUMPLIR PARA PODER SOLICITAR LA MORATORIA? 3

I. ARRENDAMIENTOS DISTINTO DE VIVIENDA DE GRANDES TENEDORES

Si el propietario del local o establecimiento es un gran tenedor, es decir, una persona física o jurídica que sea **titular de más de 10 inmuebles urbanos**, excluyendo garajes y trasteros, o de una **superficie construida de más de 1.500 m²** debe aplicar, en el plazo de un mes, es decir **hasta el 22 de mayo** una moratoria en el pago de la renta, si no hubieran llegado a un acuerdo previo.

Dicha moratoria se aplicará automáticamente y afectará al período que dure el estado de alarma y los meses siguientes a la finalización del estado de alarma, pero en este caso se prorrogará de mes en mes, si fuera necesario por el impacto del COVID sobre ese negocio. Estas moratorias **no pueden durar más de 4 meses**.

Las rentas aplazadas deberán abonarse **en el plazo de 2 años** mediante fraccionamientos, sin intereses ni penalización.

Estos pagos fraccionados empezarán a hacerse efectivos **a partir de la mensualidad siguiente a la finalización del estado de alarma**, del mes en el que se haya superado el impacto del COVID o a partir de la finalización **del plazo de 4 meses** citado, si la moratoria se hubiera ampliado.

II. ARRENDAMIENTOS DISTINTO DE VIVIENDA SI EL PROPIETARIO **NO** ES GRAN TENEDOR

Si el propietario del local o del establecimiento **no** es un gran tenedor, es decir, **no tiene más de 10 inmuebles urbanos**, excluyendo garajes y trasteros, **o una superficie construida de más de 1.500 m²** el inquilino podrá solicitarle al propietario en el plazo de un mes, es decir **hasta el 22 de mayo**, un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que no se hubiera llegado a un acuerdo previo.

Dentro del acuerdo que se llegue con el propietario, las partes **podrán acordar disponer libremente de la fianza** que podrá servir para el pago total o parcial de algunas de las mensualidades de la renta.

El inquilino **deberá reponer esa fianza** dispuesta en el plazo de un año desde el acuerdo o en el plazo que quede para que acabe el contrato en caso de que fuera inferior a un año.

III. ¿QUÉ REQUISITOS TENGO QUE CUMPLIR PARA PODER SOLICITAR LA MORATORIA?

- **Si eres** autónomo individual:
 - o Tienes que estar **afiliado y en alta en la fecha de declaración del estado de alarma (14 de marzo)**, en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, en el Régimen Especial de Trabajadores del Mar o en una de las mutualidades sustitutorias del RETA.

- Que tu **actividad se haya suspendido** por el decreto de estado de alarma de 14 de marzo o por órdenes dictadas por autoridad competente o autoridades delegadas. 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.
- Si tu actividad no ha quedado expresamente suspendida, deberás acreditar una **bajada de facturación del mes natural anterior al que presentas la solicitud de aplazamiento, del 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece ese mes del año anterior.** Esto 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 todo caso el propietario podrá requerir que el inquilino le muestre sus libros contables.
- Si eres una **pyme.**
 - La empresa no puede superar, las siguientes cantidades según lo indicado en el artículo 257.1 Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital:
 - Que el total de las partidas del activo no supere los **cuatro millones de euros.**
 - Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los **ocho millones de euros.**
 - Que el número medio de trabajadores **empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.**

- Que tu **actividad se haya suspendido** por el decreto de estado de alarma de 14 de marzo o por órdenes dictadas por autoridad competente o autoridades delegadas. 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.
- Si tu actividad no ha quedado expresamente suspendida, deberás acreditar una **bajada de facturación del mes natural anterior al que presentas la solicitud de aplazamiento del 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece ese mes del año anterior**. Esto 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 todo caso el propietario podrá requerir que el inquilino le muestre sus libros contables.