

Situación de los arrendamientos ante la situación del COVID 19

A continuación, revisamos las situaciones de hecho previsibles, así como la calificación jurídico-fiscal en las cuales cabe encuadrarlas.

IMPAGO DEL ALQUILER

La interpretación fiscal, será siempre subsidiaria de la jurídica, de modo que es fundamental conocer la interpretación jurídica.

Las medidas contempladas en el RD 463/2020 de declaración del estado de alarma han supuesto el cierre total de algunas actividades y la disminución de la actividad en muchas otras. Asimismo, el propio RD ha dado “soluciones” más o menos eficaces a los distintos problemas de la sociedad dependiendo de si se trata por hecho de fuerza mayor o no.

Lamentablemente en el caso de los arrendamientos el legislador ha actuado tarde, generando mucha incertidumbre y confusión. Más aún, cuando durante un tiempo prolongado ha trasladado directamente la problemática a los arrendadores y arrendatarios.

Así, se pueden contemplar diferentes situaciones:

El arrendatario No paga directamente sin ponerse en contacto con el arrendador

FISCAL

1. IVA, emisión de factura y repercusión de IVA s/ renta contrato.
2. IRPF, procede ingresar a la AEAT dicha retención, también en el impago de la renta, sólo cuando el arrendatario sea un sujeto pasivo del IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

JURIDICO

Se trataría de un impago de renta que daría potestad al arrendador para reclamar la renta o rescindir el contrato, si bien no puede realizar ninguna de las acciones hasta que finalice el estado de alarma.

El arrendatario NO PAGA y solicita reducción renta

Se le concede

Firmar anexo al contrato con los acuerdos establecidos (indicar duración, plazos, etc.). La facturación y repercusión de impuestos será la que se derive del acuerdo.

En el supuesto de una condonación total de una o varias mensualidades, de no mediar anexo al contrato, la administración podría considerar que se trata de una liberalidad o de una cesión gratuita, en todo caso recomendamos siempre fijar un importe mínimo de renta.

No se le concede (Ver apartado RDL 15/2020)

Seguir emitiendo facturas como en las fechas anteriores al COVID.19. Desde el punto de vista jurídico, deberemos estar a la calificación jurídica, que deberá ser analizada, por los servicios jurídicos caso por caso.

Consideramos viable, en los supuestos de paralización total y prohibición de uso de las instalaciones, de conformidad con la STS de 18 de julio de 2019, recaída en el recurso 3157/2016, aplicar la doctrina de la “rebus sic stantibus” (se trata de una circunstancia imprevisible y el arrendatario desea, cuando finalice, continuar con el arrendamiento), de modo que en estos caso será recomendable contemplar, una reducción del precio, aplazamientos en el pago o incluso la suspensión temporal de las obligaciones recíprocas del contrato respetándose con ello el principio general de Derecho de conservación de los contratos.

Renegociación del pago de la deuda.

La renegociación consistirá en aplazar en parte o totalmente la renta que será abonada más adelante.

En este caso, la renta se devenga cada mes, el arrendador debe emitir factura mensualmente, y el arrendatario si es una sociedad, deberá ingresar en la administración pública, mediante el modelo 115, la retención correspondiente.

Novedades del Real Decreto-ley 11/2020 de 29 de marzo en materia de arrendamientos para VIVIENDA HABITUAL

Ante la situación actual, ha entrado en vigor un nuevo real decreto que establece medidas para aquellas personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad económica y social. Se establecen los requisitos que se debe tener para solicitar estas medidas, así como su procedimiento.

CONCEPTOS PARA TENER EN CUENTA:

VULNERABILIDAD SOCIAL O ECONÓMICA. Implica que la persona que esté obligada a pagar la renta se encuentre:

1. En situación de desempleo o se le haya incorporado en un Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario o circunstancias similares, que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzado por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria.
2. El conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere los del mes anterior a la solicitud, con carácter general, 3 veces el IPREM (1.613,52€ mensuales) con incrementos a tal límite en función de los hijos.
 - a. Importe de la renta junto con los gastos y suministros básicos, sea igual o superior al 35% de los ingresos netos que perciba la unidad familiar.
 - b. No disponer de otra vivienda en España.

GRAN TENEDOR. Persona física o jurídica que tenga 10 o más propiedades (excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²)

MEDIDAS QUE SE RECOGEN EN EL REAL DECRETO

Suspensión de procedimientos de desahucios y lanzamientos

1. Únicamente si se trata de hogares que constituyan la vivienda habitual de personas en situación de vulnerabilidad social y económica, y que no tengan alternativa habitacional.
2. La suspensión será por período máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley.
3. El arrendatario deberá acreditar que cumple con los requisitos de situación de vulnerabilidad.

Prórroga especial del pago de la renta

Propietario gran tenedor, empresas o entidades públicas de vivienda

La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar de la persona arrendadora cuando ésta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor.

1. Primará la autonomía de la voluntad de las partes para llegar a un acuerdo.
2. En defecto de acuerdo, el arrendador deberá contestar en 7 días una de las siguientes opciones:
 - a. Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes. Si aquel plazo fuera insuficiente se prorrogará con un máximo en todo caso de 4 meses.
 - b. Una moratoria durante un plazo máximo de 4 meses. El pago se aplazará mediante el fraccionamiento durante los 3 años siguientes y siempre que se mantenga en vigor el contrato de arrendamiento.

Si los arrendatarios obtienen ayuda financiera, se levantará la moratoria del pago de la renta a partir de la primera mensualidad en que dicha financiación este a disposición del arrendatario.

Propietario Persona Física

El arrendatario puede solicitar en el plazo de un mes, la moratoria o condonación de la renta, y el arrendador deberá responder en plazo de 7 días. Únicamente, en caso de no llegar a acuerdo, el arrendatario podrá tener acceso al programa de ayudas.

APROBACIÓN LÍNEA DE AVALES POR PARTE DEL ESTADO PARA FINANCIACIÓN A ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA

Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta 14 años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer **ayudas transitorias de financiación** a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, **con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.**

Estas ayudas podrán cubrir un importe máximo de **seis mensualidades de renta.**

Podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

NUEVO PROGRAMA DE AYUDAS PARA MINIMIZAR EL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19 EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social.

La finalidad del programa es la de hacer frente a la dificultad en la devolución de los préstamos con ayudas transitorias de financiación para el pago de las rentas sobre la vivienda habitual.

La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.

CUESTIONES DE INTERÉS

¿CÓMO DEMOSTRAR LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD?

- **Situación legal de desempleo:** se debe acreditar mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- **Cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia:** se debe acreditar por medio de 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.
- **Número de personas que habitan en la vivienda habitual:** se debe justificar el número de miembros que integran la unidad familiar aportando el Libro de familia, Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda a los seis meses anteriores. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente.

Si no se puede aportar alguno de los documentos, bastaría con una **declaración responsable** que incluya la justificación expresa de los motivos que impiden la aportación de la renta. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no se hubiesen facilitado.

¿QUÉ OCURRE SI UN INQUILINO QUE NO ESTA EN UNA SITUACIÓN VULNERABLE SOLICITA UN ACUERDO DE MORATORIA?

En este caso el arrendador no estará obligado a aceptar la solicitud del arrendatario, pero siempre es aconsejable los pactos entre las partes dada la complejidad de la situación actual.

¿QUÉ OCURRE CON LOS INQUILINOS QUE SE ACOGEN A LAS AYUDAS O A LA MORATORIA SIN ESTAR EN SITUACIÓN VULNERABLE?

Estos sujetos serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir. El importe de estos daños no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma.

Se debe tener en cuenta que la documentación que justifica el cumplimiento de los requisitos de la situación de vulnerabilidad económica o social para acceder a las ayudas puede ser verificada por las Comunidades Autónomas con posterioridad a la resolución de la concesión.

Barcelona · Girona · Madrid · Torelló · Puigcerdà · Figueres · Salt · Andorra

www.atsa.es | atsa-andorra.com

Novedades del Real Decreto-ley 15/2020 de 21 de abril de 2020 en materia de arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

Entrada en vigor 23 de abril de 2020

I- Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores:

El arrendatario podrá solicitar moratoria en el pago de la renta en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de renta.

La moratoria:

1. Se aplicará de manera automática y deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.
2. La renta se aplazará,
 - Sin penalización ni devengo de intereses,
 - A partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, y durante el estado de alarma y sus prorrogas, y a las mensualidades siguientes prorrogables una a una, sin que pueda superarse el plazo de cuatro meses.
 - 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 de estado de alarma y sus prorrogas.
 - Siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

II-Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con otros arrendadores:

El arrendatario podrá solicitar aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo respecto a la renta o aplazamiento de la misma. En este caso la aplicación no será automática.

Las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades. En caso de disponer de la fianza, el arrendatario, deberá restituirse la misma en el plazo de un año desde el acuerdo o en el plazo de vigencia del contrato en caso de que este fuera inferior al año.

Barcelona · Girona · Madrid · Torelló · Puigcerdà · Figueres · Salt · Andorra

www.atsa.es | atsa-andorra.com

Beneficiarios, de las medidas anteriores;

Los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

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 mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, 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.

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.¹

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

1

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.

Barcelona · Girona · Madrid · Torelló · Puigcerdà · Figueres · Salt · Andorra

www.atsa.es | atsa-andorra.com

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.

Acreditación de los requisitos.

El cumplimiento de los requisitos establecidos 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.

Consecuencias de la 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 establecidos en el artículo 3, 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.