

Información básica sobre el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, donde se incluyen las medidas para reducir los costes operativos de pymes y autónomos.

La moratoria del alquiler de un local de negocio.

El Gobierno ha aprobado una moratoria del pago del alquiler para inquilinos afectados por el Covid-19 de locales, oficinas o naves industriales propiedad de empresas, entidades públicas de vivienda y grandes tenedores. Para los casos de pequeños propietarios, se facilitará el uso de la fianza como mecanismo de pago.

Existe un aplazamiento del pago de la renta sin intereses ni devengo a partir de la siguiente mensualidad de la renta y mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años que empezarán a contarse a partir del momento en que se supere la situación aludida anteriormente o a partir del fin del plazo de los cuatro meses antes citado. Eso sí, siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquier de sus prórrogas.

¿Qué propietarios están obligados a aceptar la moratoria?

Sólo los grandes tenedores, entendido por aquella empresa, entidad pública o persona física que tengan en propiedad más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros).

El real decreto ley no establece del deber de un pequeño propietario a aceptar ningún aplazamiento.

Únicamente, señala que tanto inquilino 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.

¿Cómo afecta la moratoria al pago de los impuestos?

El IVA se devengará mientras sea exigible el alquiler. Pero si se acepta la moratoria, entonces no habrá obligación de repercutir el IVA de las rentas aplazadas, ni debe de ingresarlo.

En cuanto al IRPF, tampoco habrá que pagarlo mientras las rentas no sean exigibles. Además, la Agencia Tributaria ha aclarado que, el hecho de que el inmueble siga alquilado supondrá que no haya que imputar rentas inmobiliarias. Si la tributación es en concepto de actividad económica, el arrendador tampoco deberá incluir en su IRPF dichas rentas.

¿Qué autónomos y pymes pueden pedir la moratoria en el alquiler?

Podrán pedir las ayudas al alquiler las pymes y autónomos que cumplan los siguientes requisitos:

1. En el caso del autónomo con un contrato de arrendamiento de un local afecto a su actividad económica:

- Debe estar afiliado y en situación de alta en la fecha de la declaración del estado de alarma de 14 de marzo 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.
- Que su actividad haya quedado suspendida debido a la entrada del estado de alarma.
- En caso de que la actividad económica no se haya visto suspendida, como consecuencia del estado de alarma, el autónomo deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la factura media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. En caso de la pyme con contrato de arrendamiento de un inmueble para desarrollar su actividad económica:

- Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital). Es decir, que el total de las partidas del activo de la pyme no supere durante dos ejercicios consecutivos los cuatro millones de euros, o que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros durante dos años consecutivos, o que el número medio de trabajadores durante el ejercicio no sea superior a 50.
- Que la actividad haya quedado suspendida debido a la entrada en vigor del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente.
- En caso de que la actividad no se vea suspendida por el estado de alarma, la pyme deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita la moratoria en, al menos un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

¿Qué plazo hay para solicitar la moratoria?

Esta moratoria se pedirá en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley (el 23 de abril de 2020) y deberá ser aceptada por el arrendador siempre y cuando no se hubiera alcanzado entre las partes un acuerdo previo de moratoria o reducción de la renta.

¿Cómo acreditar los requisitos para pedir el aplazamiento de la renta?

El inquilino deberá acreditar que se encuentra en situación de solicitar la moratoria ante el arrendador con la siguiente documentación:

- En caso de haber sufrido una reducción de actividad, deberá presentar 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%, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.
- En todo caso, cuando el arrendador lo pida, el inquilino tendrá que mostrar sus libros contables al propietario para acreditar la reducción de la actividad.
- En caso de haber sufrido una suspensión de la actividad, la pyme o el autónomo deberá acreditar mediante certificado expedido por la Agencia Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

Consecuencias de la aplicación indebida de la moratoria

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos 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 estos pudiera dar lugar.