

## ***Circular 17.2020 Abril***

### ***Arrendamientos.***

#### **Moratorias en el pago de Arrendamientos de Locales**

El 22 de Abril de 2020 ha publicado el BOE el RDL 15.2020 de medidas complementarias para apoyar la economía y el empleo que incide, entre otros, en el pago de alquileres de locales de negocios.

Son beneficiarios los autónomos, profesionales (incluido Mutualistas) y pymes:

- cuya actividad económica se haya suspendido por el Estado de Alarma desde el 14 de marzo.

- o se haya reducido un 75% su facturación en el mes respecto a la facturación media del mismo trimestre del año anterior.

La norma sólo indica que el arrendatario podrá solicitar a la propiedad un aplazamiento de las rentas, siendo potestad de la propiedad aceptarlo o no.

#### **Artículo 2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.**

1. La arrendataria ..., que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, **podrá solicitar** de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley 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.

En este caso se permite el uso de la fianza para que el arrendatario pueda afrontar el pago de la renta con más liquidez.

Muy distinto es si la propiedad es Empresa o gran tenedor de inmuebles, pues la propiedad está obligada a aceptar la moratoria de pago que le solicite el arrendatario.

#### **Artículo 1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.**

1. La arrendataria ..., que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que 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 moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el apartado primero de este artículo **se aplicará de manera automática** y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan

superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, 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 aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Comprobarán que sólo se habla de moratoria en el pago, de aplazamiento, y en ningún caso de condonación o reducción de renta.

A efectos fiscales, reseño que en la web de la AEAT como Preguntas frecuentes, se expresa:

7. En caso de acordar una moratoria o condonación en el pago del alquiler de un local consecuencia del COVID-19 ¿debo ingresar el IVA?

Si arrendador y arrendatario acuerdan la suspensión del contrato de alquiler o una moratoria, suspensión o carencia en el pago de la renta, como puede ser en el caso del cierre temporal del negocio debido al estado de alarma por el COVID-19, **no se producirá el devengo del IVA durante dicha suspensión, moratoria o carencia.**

La acreditación de tal acuerdo podrá ser efectuada por cualesquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, los cuales serán valorados por la AEAT.

8. Si se acuerda una rebaja en el importe de la renta del alquiler de un local ¿el IVA a repercutir es también menor?

Si se acuerda una **reducción** en el importe del alquiler, el IVA será el 21% del importe de la nueva renta acordada.

La acreditación de tal acuerdo podrá ser efectuada por cualesquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, los cuales serán valorados por la AEAT.

Por tanto, es imprescindible si se llega a un acuerdo de no cobrar, aplazar o reducir la renta, que esté documentado y firmado por las partes, pues Hacienda podría discutir (vg. dentro de tres años) si se ha devengado el IVA o si hay que tributar por renta no cobrada, en base a que el Hecho imponible es la cesión del bien y el contrato de arrendamiento no ha sido resuelto.

Entiendo que no tienen validez jurídica las comunicaciones de arrendatarias que son grandes empresas comunicando que no se les emitiera el recibo de renta. No cabe un acto unilateral de suspensión de contrato ni de reducción de renta. La ley no les ampara.

Destacarle la conveniencia de no usar el término "Condonar". Observe que en la pregunta 7, la AEAT no la incluye en su contestación.