NUEVAS MEDIDAS ADOPTADAS EN EL ÁMBITO DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA HACER FRENTE A LA SITUACIÓN DERIVADA DE LA COVID-19

Como consecuencia del impacto económico y social derivado de la crisis provocado por la COVID-19, se han ido publicando diferentes normas mediante las que el Gobierno ha ido adoptando un conjunto de medidas de urgencia para responder a estas circunstancias excepcionales.

Estas normativas han ido completándose y prorrogándose en función de las necesidades existentes y de los plazos de duración de las mismas, así como debido a las medidas excepcionales adoptadas por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

Las primeras normas que incidieron en materia de arrendamientos fueron el Real Decreto-ley 11/2020 (para arrendamientos de vivienda) y el Real Decreto-ley 15/2020 (para arrendamientos de uso distinto del de vivienda). Estas disposiciones, han sido modificadas y complementadas posteriormente por diferentes textos.

Entre otras, y en lo que a esta nota sobre contratos de arrendamiento afecta, se han aprobado la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia; el Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo; 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; el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes; y el Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

Como consecuencia de los distintos cambios normativos que se han producido, se elabora la presente nota informativa con la finalidad de exponer, de manera actualizada, los aspectos más relevantes de las medidas adoptadas y aplicables a los contratos de arrendamiento, tanto a los de uso de vivienda como a los de uso distinto del de vivienda.

1. ARRENDAMIENTOS DE LOCAL COMERCIAL O DE INDUSTRIA

1.1. BENEFICIARIOS

Lo primero que hay que destacar es que las medidas adoptadas mediante el RDL 35/2020 son de aplicación tanto a los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda, regulados en la Ley de Arrendamientos Urbanos, como a los contratos de arrendamiento de industria, los cuales se rigen por las previsiones del Código Civil.

Podrán acceder a las medidas previstas en el RDL 35/2020, los arrendatarios que tengan la condición de autónomos o PYMES, siempre que tengan afecto el inmueble arrendado a su actividad económica y que cumplan los siguientes requisitos:

- En el caso de los autónomos:

  a) Que en el momento de la declaración del estado de alarma[1] (25 de octubre de 2020) estuvieran afiliados y en situación de alta en el RETA 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; y

  b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

     O en su lugar, si su actividad no se ha visto directamente suspendida por obligación establecida en el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, que dicho autónomo haya experimentado una reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o la reducción de renta en, al menos, un setenta y cinco por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

- En el caso de las PYMES:

  a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital[2], esto es:

     i. Que el activo no supere los 4.000.000 euros;

     ii. que el importe neto de la cifra anual de negocios no supere los 8.000.000 euros; y

[1] Declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre

[2] Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

iii. que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50.

b) Y del mismo modo que en el caso de los autónomos, que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de lo establecido en el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

O en su lugar, si su actividad no se ha visto directamente suspendida por la previsión establecida en el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, que se haya experimentado una reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o reducción en, al menos, un setenta y cinco por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

Los arrendatarios que quieran beneficiarse de esta medida deberán justificar el cumplimiento de los anteriores requisitos a los arrendadores mediante la presentación de la siguiente documentación:

- La reducción de la facturación se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable, en base a 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 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.

- La suspensión de actividad se acreditará mediante certificado expedido por la AEAT o el órgano competente para tramitar el cese de actividad extraordinario regulado en el artículo 17 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

1.2. MEDIDAS ADOPTADAS

El arrendatario podrá beneficiarse de una de las siguientes medidas, en función de la condición que tenga el arrendador, debiendo diferenciarse los siguientes supuestos:

A. GRAN TENEDOR, EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA

Cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda (debiendo entenderse 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^2) o una empresa o entidad pública de vivienda, el arrendatario podrá solicitar al arrendador, a través de un medio fehaciente, y antes del 31 de enero de 2021, una de las siguientes dos alternativas:

a. Una moratoria en el pago de la renta, que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado por el RD 926/2020, de 25 de octubre, y sus prórrogas[3] (esto es, hasta el 9 de mayo de 2021) y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.

   Una vez superada la moratoria, los arrendatarios deberán devolver las cuotas impagadas durante los siguientes dos años de vigencia del contrato. En caso de que la duración del contrato y sus prórrogas sea inferior a dos años, se devolverán en un plazo inferior.

   Esta moratoria no supondrá para el arrendatario ninguna penalización ni el devengo de intereses.

b. Una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por el RD 926/2020 y sus prórrogas[3] (hasta el 9 de mayo de 2021), que podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.

La facultad de elección la tendrá el arrendador, que deberá comunicar al arrendatario de forma expresa su decisión sobre una de las dos medidas expuestas, en el plazo máximo de siete días hábiles desde la solicitud efectuada por la arrendataria. En defecto de respuesta expresa por parte del arrendador, se aplicará la medida solicitada por el arrendatario. Dicha medida se aplicará automáticamente a partir de la siguiente mensualidad al fin del plazo mencionado de siete días.

En el caso de que en el contrato de arrendamiento esté previsto el pago por el arrendatario de otro tipo de gastos, de los cuales el arrendatario se beneficie, como los derivados de servicios de mantenimiento, estos no quedarán afectados por las medidas expuestas.

Estas medidas podrán aplicarse a pesar de que las partes hubieran llegado a un acuerdo sobre aplazamiento o reducción del pago de la renta, cuando dicho acuerdo afecte únicamente a una parte del periodo comprendido por el estado

[3] Acordado por el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2

de alarma declarado por el RD 926/2020 y sus prorrogas, y los cuatro meses posteriores a la finalización de la última prórroga. En dicho caso, la medida correspondiente aplicará únicamente para la parte del periodo no afectada por el acuerdo de las partes.

B. RESTO DE ARRENDADORES

Cuando el arrendador no sea gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda, el arrendatario podrá solicitar al arrendador, antes del 31 de enero de 2021, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

El arrendatario podrá optar por esta medida siempre que las partes no hubieran llegado a un acuerdo voluntario previo de aplazamiento o reducción de la renta.

Se prevé para este supuesto la posibilidad de utilizar la fianza como pago de las mensualidades. En su caso, el arrendatario estará obligado a devolver la fianza en el plazo de 1 año desde la formalización del acuerdo. Si el plazo de duración restante del contrato fuera inferior, este plazo de devolución se reducirá en consecuencia.

En este concreto caso, si el arrendatario optara por solicitar esta medida, el arrendador no tendrá la obligación de aceptarla. Se entiende de esta manera por dos razones.

La primera de ellas, porque para decretar medidas limitativas de derechos, como es el presente caso, es necesario que una norma o disposición se pronuncie estableciendo de forma clara tal limitación. Y la interpretación que debe hacerse de dicha norma debe ser una interpretación restrictiva.

Pero además de ello, se entiende de esta manera puesto que cuando el legislador, mediante dicho RDL 35/2020, ha pretendido establecer la medida de forma obligatoria para el arrendador, así lo ha hecho de forma inequívoca, fijando la aplicación de la medida de forma automática, como se ha previsto para el supuesto en el que el arrendador tiene la condición de gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda (desarrollado en el apartado “A” anterior).

1.3 EXCLUSIÓN DE APLICACIÓN DE ESTAS MEDIDAS

Las medidas expuestas, introducidas por el RDL 35/2020, no serán aplicables cuando concurra en el arrendador alguna de las siguientes situaciones:

a. Haya sido declarado en concurso de acreedores mediante resolución judicial
b. Se encuentre en situación de insolvencia actual o inminente[4]

[4] Conforme se define en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal

c. Si como consecuencia de la aplicación de dichas medidas, fuera probable su situación de insolvencia

El arrendador que se encuentre en una de estas situaciones, deberá acreditarlo para excluir la aplicación de tales medidas.

1.4 INCENTIVO FISCAL

El RDL 35/2020 establece que, con efectos desde el 1 de enero de 2021, los arrendadores que no tengan la condición de gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda y que tengan suscrito un contrato de arrendamiento de uso distinto del de vivienda o un contrato de arrendamiento de industria, con un arrendatario que destine el uso de inmueble al desarrollo de una de las actividades económicas especificadas en dicha norma[5], podrán computar en 2021 para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario como gasto deducible la cuantía de la rebaja en la renta arrendaticia que voluntariamente hubieran acordado para las mensualidades devengadas en los meses de enero, febrero y marzo de 2021.

El arrendador deberá informar separadamente en su declaración del importe de gasto deducible, consignando asimismo el número de identificación fiscal del arrendatario cuya renta se hubiese rebajado.

Sin embargo, esta medida no será de aplicación en los siguientes supuestos:

i. la reducción de la renta se compense con posterioridad por el arrendatario mediante incrementos en las rentas posteriores u otras prestaciones
ii. cuando los arrendatarios sean una persona o entidad vinculada con el arrendador en el sentido del artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades o estén unidos con aquel por vínculos de parentesco, incluido el cónyuge, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad hasta el segundo grado inclusive.

2. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

2.1 BENEFICIARIOS

El RD 11/2020 prevé estas medidas para arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia del COVID-19.

[5] Del Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas, las clasificadas en la división 6 (comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones), el grupo 755 (agencias de viajes), grupo 969 (otros servicios recreativos, n.c.o.p.), grupo 972 (salones de peluquería e institutos de belleza) y el grupo 973 (servicios fotográficos, máquinas automáticas fotográficas y servicios de fotocopias)

Para poder acceder a las medidas de moratoria y ayudas públicas previstas en dicho RD 11/2020, el arrendatario debe reunir los siguientes requisitos:

a) Que pase a estar en situación de desempleo, ERTE, o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar[6], en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (por sus siglas, IPREM), esto es, 1.613,52 euros al mes[7]. Este límite se modificará dependiendo de las circunstancias concretas de la unidad familiar[8].

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos[9], resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Se entenderá que no existe situación de vulnerabilidad económica a los efectos de acceder a la moratoria y las ayudas públicas, cuando el arrendatario o

[6] Se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

[7] El IPREM mensual establecido para el año 2020 y publicado en la Ley de Presupuestos, es de 537,84 euros.

[8] Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

[9] A estos efectos, se entenderá por "gastos y suministros básicos" el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

cualquiera de las personas que componen la unidad sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A excepción de que:

i. el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se haya obtenido por sucesión hereditaria; o

ii. se acredite la no disponibilidad de la vivienda por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

El arrendatario deberá acreditar documentalmente al arrendador el cumplimiento de tales requisitos mediante la aportación, según cada caso, de: certificado de desempleo donde figure la cantidad percibida, certificado de la AEAT del cese de actividad declarado por el interesado, libro de familia, certificados de empadronamiento y discapacidad, nota simple del Registro de la Propiedad de los miembros de la unidad familiar y declaración responsable del arrendatario manifestando que cumple los requisitos de vulnerabilidad.

En caso de que el arrendatario no pueda aportar alguno de los documentos necesarios, expondrá en la declaración responsable los motivos y, tras la finalización del estado de alarma, deberá aportarlos.

2.2 SUSPENSION DE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO Y DE LOS LANZAMIENTOS

Una de las medidas establecidas, modificada posteriormente en dos ocasiones, por el RDL 37/2020 y por el RDL 1/2021, dispone que desde el día 2 de abril de 2020 (entrada en vigor del RDL 11/2020) y hasta que finalice el estado de alarma declarado por el RDL 926/2020, prorrogado por RDL 956/2020 (hasta el 9 de mayo de 2021), el arrendatario de vivienda en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, podrá instar la suspensión de los procedimientos verbales de desahucio y lanzamientos por impago del alquiler o por expiración del plazo de duración del contrato que pretendan recuperar la posesión del inmueble, se haya suspendido o no el procedimiento.

Para ello, el arrendatario deberá solicitarlo al Letrado de la Administración de Justicia, acreditando el cumplimiento de los requisitos de situación de vulnerabilidad.

Asimismo, se ha dictado otra medida por la que se prevé la posibilidad de que el juez decrete la suspensión en los procedimientos verbales y penales en los que se sustancie el lanzamiento para personas económicamente vulnerables y dependientes, que habiten una vivienda sin título, cuando se den una serie de

circunstancias específicas y siempre que el titular de la vivienda sea persona jurídica o persona física propietaria de más de diez viviendas.

Esta última facultad del juez no tendrá lugar en los siguientes casos:

i) cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario
ii) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada
iii) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas
iv) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas
v) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda
vi) Cuando la entrada en la vivienda por el ocupante se haya producido con posterioridad al 23 de diciembre de 2020

Estas dos medidas de suspensión dejarán de surtir efecto, en todo caso, al finalizar el estado de alarma y sus prórrogas (9 de mayo de 2021).

Los propietarios que finalmente se vean afectados por estas medidas podrán solicitar una compensación económica cuando la administración competente no adopte, en el plazo de tres meses, las medidas señaladas en el informe de los servicios sociales para ofrecer una solución habitacional al ocupante. Cuando se trate de ocupante sin título, el propietario que quiera obtener esta compensación deberá acreditar el perjuicio económico que le ha ocasionado la suspensión del lanzamiento. Esta compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble más los gastos abonados por el propietario.

2.3 PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

En primer lugar, hay que destacar que para optar a esta medida no será necesario que el arrendatario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, definida en el apartado 2.1 anterior.

Los arrendatarios con contratos de arrendamientos de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU del 1994), cuyo vencimiento tenga lugar entre la fecha de entrada en vigor del RD 11/2020 (2 de abril) y hasta el 31 de enero de 2021[10], tendrán derecho a solicitar la prórroga del contrato hasta un máximo de seis meses. Durante la prórroga, se seguirán aplicando las mismas condiciones acordadas para el contrato en vigor.

El arrendador se verá obligado a aceptarlo, salvo que concurra uno de los siguientes supuestos:

(i) las partes hubieran llegado a otro acuerdo al respecto; o
(ii) debido a la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial[11]

2.4 MORATORIA DEL PAGO DE LA CUOTA ARRENDATICIA

Las medidas son diferentes en función de si el arrendador es:

A. GRAN TENEDOR, EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA

Los arrendatarios de vivienda habitual, sujetos a la LAU del 1994, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica en los términos establecidos y cuyos arrendadores sean grandes tenedores de viviendas o empresa o entidad pública de vivienda, podrán solicitar desde la entrada en vigor del RD 11/2020 (2 de abril) y hasta el 31 de enero de 2021[12] el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Asimismo, se aplicará a los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

Recibida la solicitud, el arrendador, en el plazo de siete días laborables, deberá haber escogido y comunicado al arrendatario su opción entre las siguientes:

a) Una reducción de la renta del 50%; o
b) El aplazamiento del pago de la renta. En este caso, las cantidades se devolverán de forma fraccionada durante al menos, tres años y no se aplicarán al arrendatario penalidades ni el devengo de intereses.

[10] Modificación introducida por el Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre
[11] Excepción introducida mediante Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre
[12] Modificación introducida por el Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre

Ambas opciones se extenderán hasta que finalice el estado de alarma, o incluso los siguientes meses, prorrogable mes a mes, si se acredita que el plazo resulta insuficiente dada la situación de vulnerabilidad, y hasta un máximo de cuatro meses.

Esta previsión podrá adoptarse en la medida en que no existiera un acuerdo previo entre las partes en este sentido.

En caso de que el arrendatario al que se le haya otorgado una moratoria resulte beneficiario de las ayudas transitorias de financiación para el pago de vivienda, la moratoria se alzará y se procederá a la devolución de las cantidades mediante su fraccionamiento, desde el momento en que el beneficiario tenga a su disposición la financiación para hacer frente al pago del alquiler.

B. RESTO DE ARRENDADORES

En caso de que el arrendador no sea gran tenedor de vivienda, empresa o entidad pública de vivienda, el arrendatario en situación de vulnerabilidad podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, en el plazo de tres meses[13] desde el 2 de abril.

Recibida la solicitud, el arrendador deberá responder en el plazo de siete días laborables. Sin embargo, en este caso podrá oponerse a la misma.

Esta posibilidad opera en la medida que no exista un acuerdo previo entre las partes sobre moratoria o reducción de renta.

2.5 OTRAS MEDIDAS

En el RD 11/2020 se incluyen otras ayudas para los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

En este sentido, se autoriza una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias ofrezcan financiación a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19. Esta financiación deberá destinarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrá cubrir un máximo de seis mensualidades. Estas cantidades deberán devolverse en un plazo de hasta seis años, que se podrán prorrogar excepcionalmente hasta cuatro años más. Y no devengarán ningún interés ni gasto para el arrendatario[14].

Se prevén, asimismo, unas ayudas al alquiler mediante la adjudicación directa de hasta 900 euros al mes, para los arrendatarios que cumplan los requisitos de vulnerabilidad.

[13] Plazo modificado por la Ley 3/2020, de 18 de septiembre
[14] Regulación actual en la Ley 3/2020, de 18 de septiembre

3. RESPONSABILIDAD DE LOS BENEFICIARIOS POR APLICACIÓN INADECUADA

Tanto el RDL 11/2020, el RDL 15/2020, así como el más reciente RDL 35/2020, establecen expresamente la responsabilidad en que incurrirán los arrendatarios que resulten beneficiarios de las medidas que tales normas prevén, cuando se hayan aplicado sin cumplir los requisitos previstos para cada caso.

En este sentido, serán responsables los arrendatarios que se hayan beneficiado indebidamente de la reducción de la renta, de los aplazamientos temporales y extraordinarios, los que se beneficien de las ayudas públicas para atender al pago de las rentas y asimismo, los que busquen situarse o mantenerse deliberadamente en un supuesto de vulnerabilidad.

Esta responsabilidad abarcará los daños y perjuicios que hayan podido producirse y los gastos ocasionados por la aplicación de estas medidas extraordinarias, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden en que se puedan incurrir por esta conducta.

De esta forma, los arrendadores que se hayan visto afectados y hayan tenido que soportar las medidas previstas sin que el arrendatario cumpliera los requisitos establecidos de vulnerabilidad, entre otras acciones, tendrán derecho a reclamar la devolución inmediata de las cuotas que se hubieran aplazado o reducido, así como los intereses de demora, al tipo del interés legal, si no se hubiera pactado otra cosa.

4. CONSECUENCIAS FISCALES

Es importante tener en cuenta que las modificaciones en los contratos de arrendamiento por aplicación de las anteriores medidas o por posibles acuerdos suscritos entre las partes, podrán tener consecuencias fiscales con relación al pago de impuestos, pues su aplicación podrá verse modificada en función del acuerdo o medida adoptado en cada caso.

Queremos resaltar la necesidad de que el acuerdo se documente por escrito y sea debidamente firmado por las partes. Asimismo, es muy relevante que el acuerdo, ya sea voluntario o que determine moratoria/diferimiento obligados, se realice con anterioridad a que la renta sea exigible pues ese momento determina el devengo y la exigibilidad, con carácter general, de los impuestos. En caso contrario deberá realizarse el ingreso del impuesto y esperar a la recuperación a un momento posterior que varía según cada impuesto:

A. En tributación indirecta – Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

Se trata de un impuesto de tracto sucesivo cuyo devengo se produce cuando la renta sea exigible.

Por eso, si el acuerdo se documenta con anterioridad a la exigibilidad de la renta, resultará efectivo debiendo repercutir el impuesto según lo acordado.

Sin embargo, si el acuerdo se produce con posterioridad, el devengo del IVA se habrá producido con respecto a las condiciones iniciales y, por ello, el arrendador tendrá la obligación de declararlo y, en su caso, ingresar el IVA por la totalidad, a pesar de que la renta no se pague hasta un momento posterior o haya una condonación total o parcial de las rentas.

En este último caso de condonación, en nuestra opinión es razonable entender (interpretación que pudiera no ser compartida por la administración tributaria) que la causa de la condonación es la excepcional situación derivada de la pandemia y que la medida no es una liberalidad sino que tiene una motivación de mantener la relación arrendaticia. En dicho caso, cabría a posteriori modificar la base imponible del IVA mediante la emisión de una factura rectificativa.

B. En tributación directa

B.1 Si el arrendador es una persona física que no realiza una actividad económica:

En IRPF, la imputación temporal de los ingresos y gastos se produce en el momento de su exigibilidad, por lo que si existe un acuerdo previo no deberá incluirse el ingreso/gasto en la declaración de IRPF. En caso de incobro, será deducible el gasto cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada la finalización del período impositivo hubiesen transcurrido más de 6 meses (3 meses en los ejercicios 2020 y 2021), y no se hubiese producido una renovación de crédito.

En relación con la obligación de retener, ésta surge en el momento del pago, por lo que, en principio, habría que atenerse al importe pagado y al momento del pago. No obstante, recomendamos que exista un pacto previo porque conforme a criterio manifestado por la Dirección General de Tributos, en consulta V0164-16, para que no nazca la obligación de retener será necesario que se haya pactado la carencia o el diferimiento de pago en el contrato.

B.2 Si el arrendador es una sociedad o una persona física que realiza una actividad económica:

Resulta de aplicación el principio general de imputación de ingresos y gastos según el devengo contable que con carácter general se refiere al periodo de prestación del servicio con independencia del cobro/pago. No obstante, considerando la Norma de Registro y Valoración 8ª y el criterio del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas podrían llevar a entender que el descuento en el precio debe distribuirse a lo largo de la vida del arrendamiento (recomendamos revisar con su auditor).

En caso de impagos, la provisión de insolvencias será deducible, siempre y cuando, a la fecha del devengo del impuesto, hubiese transcurrido más de 6 meses del vencimiento de la obligación (para PYMES durante 2020 y 2021 el plazo es de 3 meses), el deudor se encontrase en una situación de concurso o se reclamen las cantidades judicialmente.

Madrid, a 21 de enero de 2020

María Pérez Aguilar - Tributario
mperezaguilar@abcgcabogados.com
Isabel Vera Hervás - Mercantil
ivera@abcgcabogados.com