

Mesures sobre l'arrendament de locals de negoci, naus industrials i altres arrendaments – RDL 15/2020

El RDL 15/2020 de 21 d'abril aprova mesures que afecten als arrendaments de locals de negoci, naus industrials i resta d'arrendaments que es regeixen per la LAU i no siguin habitatges habituals.

A quins arrendaments afecta?

A diferència del RDL 11/2020 que només afectava als contractes d'arrendament d'habitatge habitual, **les mesures del RDL 15/2020 van destinades als locals de negoci, naus industrials i resta d'arrendaments que es regeixen per la LAU i no siguin habitatges habituals.**

Qui es pot acollir a les mesures?

Els autònoms i les pimes amb contracte d'arrendament d'un immoble afecte a la seva activitat, sempre que es donin els següents requisits:

1. Autònoms:

- Que estigui afiliat i en situació d'alta quan es va declarar l'estat d'alarma (14 de març de 2020) en el RETA, el Règim especial de Seguretat Social dels Treballadors del Mar o, en el seu cas, en una de les Mutualitats substitutòries del RETA.
- Que la seva activitat hagi quedat suspesa degut a l'entrada de l'estat d'alarma.
- En cas de que l'activitat no s'hagi vist suspesa per aquest motiu, que acrediti la reducció de facturació del mes natural anterior al que es sol·licita l'aplaçament en, al menys, un 75% en relació a la facturació mitjana mensual del trimestre al que pertany dit mes referit a l'any anterior.

2. Pimes:

- Que formuli balanç i estat de canvis en el patrimoni net abreujats, segons estableix article 257.1 de la Llei de Societats de Capital.

Això vol dir, que compleixin dos d'aquest tres límits:

- Que el total de les partides de l'actiu no superi els quatre milions d'euros.
- Que l'import net de la xifra anual de negocis no superi els vuit milions d'euros
- Que el nombre mitjà de treballadors empleats durant l'exercici no sigui superior a cinquanta.

- Que la seva activitat hagi quedat suspesa degut a l'entrada de l'estat d'alarma.
- En cas de que l'activitat no s'hagi vist suspesa per aquest motiu, que acrediti la reducció de facturació del mes natural anterior al que es sol·licita l'aplaçament en, al menys, un 75% en relació a la facturació mitjana mensual del trimestre al que pertany dit mes referit a l'any anterior.

Mesures en relació al pagament del lloguer

El RDL distingeix en funció de les característiques del propietari arrendador:

1. **Si el propietari té la consideració de gran tenidor** (si té 10 o més immobles, o una superfície construïda superior a 1.500 m²), l'arrendatari li pot demanar una moratòria de pagament del lloguer, que s'aplicarà de forma automàtica i afectarà al període de temps que duri l'estat d'alarma, les seves pròrrogues i les mensualitats següents (prorrogables una a una) si el termini fos insuficient per l'impacte del coronavirus, fins un màxim de 4 mesos.

L'ajornament del pagament de la renda es farà sense cap penalització ni interessos i es fraccionarà en un termini de dos anys o, en cas de que el contracte venci abans, quan finalitzi.

2) **Si és un petit propietari**, és a dir, si té menys de 10 immobles (sense comptar garatges i trasters), l'arrendatari li podrà demanar una moratòria de la renda, però l'arrendador no està obligat a concedir-la.

En aquest segon cas, tant l'arrendatari com l'arrendador podran disposar de la fiança per pagar totalment o parcialment alguna mensualitat de la renda. En cas de disposar de la fiança, l'arrendatari l'haurà de reposar en el termini màxim d'una any i, en qualsevol cas, abans de la finalització de la vigència del contracte.

En tos dos supòsits, en cas que arrendador i arrendatari hagin arribat a un acord voluntari abans de l'entrada en vigor del RDL (23 d'abril de 2020), prevaldrà l'acord. Si no s'ha arribat a cap acord, l'arrendatari haurà de formular la sol·licitud a l'arrendador en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor del RDL.

Restem a la vostra disposició per atendre els vostres dubtes, estudiar cada cas i tramitar les accions que siguin necessàries per al vostre negoci.

Podeu contactar amb el vostre assessor habitual mitjançant el mail o a info@canovas.net

Girona, 22 d'abril de 2020