

CIRCULAR 14/2020 – MORATÒRIA PAGAMENT LLOGUER HABITATGE HABITUAL.

REIAL DECRET LLEI 11/2020 DE 31 DE MARÇ DE 2020

Els informem que el Reial Decret Llei 11/2020, entre d'altres, ha aprovat un seguit de mesures que tenen com objectiu donar suport a les persones que no puguin pagar el lloguers en relació a l'habitatge habitual per trobar-se en una situació de vulnerabilitat econòmica derivada del Covid-19 i no tinguin una alternativa residencial.

Així, les mesures més destacades són:

1.- En primer lloc, es suspenen els desnonament durant sis mesos des de l'entrada en vigor de l'estat d'alarma.

2.- En segon lloc, s'implanta la renovació automàtica dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual, que finalitzin dins del període comprès des de l'entrada en vigor del present Real Decret (2 d'abril de 2020) fins el dia en que hagi transcorregut 2 mesos des de la finalització de l'estat d'alarma. Aquesta pròrroga serà de sis mesos i durant la mateixa es mantindran els termes i condicions del contracte d'arrendament en vigor.

3.- En tercer lloc, s'estableix una moratòria automàtica, en el pagament de la renda d'arrendament d'habitatge habitual per aquells arrendataris en situació de vulnerabilitat i que el seu arrendador sigui un gran tenidor d'habitatge, tant públic com privat, inclòs el Fons Social d'Habitatge de les entitats financeres.

- Qui hi pot accedir?

La persona arrendatària d'un contracte d'habitatge habitual que es trobi en situació de vulnerabilitat econòmica.

- Que s'entén per gran tenidor?

Aquella persona física o jurídica que sigui titular de 10 immobles urbans, excloent garatges i trasters, o d'una superfície construïda de més de 1.500 m².

- En que consisteix la moratòria?

En el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquest Real Decret, es produeix l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda, sempre que l'esmentat

ajornament o la condonació total o parcial de la mateixa no s'hagués aconseguit ja amb caràcter voluntari per acord entre propietari i llogater.

En cas que no s'arribés a un acord, el propietari comunicarà expressament a l'arrendatari, en el termini de 7 dies laborables, la seva decisió, que haurà de ser una de les següents alternatives:

- a) Una reducció del 50% de la renda durant el període que duri l'estat d'alarma o mentre duri la situació de vulnerabilitat, amb un màxim en tot cas de 4 mesos.
- b) Una moratòria en el pagament de la renda, que afectarà al període que duri l'estat d'alarma o mentre duri la situació de vulnerabilitat, sense que es pugui superar, en cap cas, els 4 mesos. Aquesta renda s'ajornarà durant almenys 3 anys però sempre dins del període de vigència del contracte. Les quantitats ajornades seran pagades a l'arrendadora sense interessos.

Tot i això, en el cas que el llogater tingués accés al programa d'ajudes transitòries de finançament aprovades, s'aixecarà la moratòria en el pagament de la renda i el conseqüent fraccionament, i s'haurà de pagar la renda en la primera mensualitat en que aquest finançament estigui a disposició de la part arrendatària.

- Què s'entén per vulnerabilitat econòmica?

Els supòsits de vulnerabilitat econòmica que han de complir-se per poder accedir a la moratòria, i que han de concórrer conjuntament, són els següents:

a) Que la persona obligada a pagar la renda passi a estar en situació d'atur, Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTO) o hagi reduït la seva jornada per motiu de cura, i en cas de ser empresari, pateixi una pèrdua substancial dels seus ingressos.

b) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar (composada pel deutor, seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, independentment de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, incloent els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar i seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, que resideixin en l'habitatge) no superi, el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:

- i. Amb caràcter general, el límit de tres vegades IPREM.
- ii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec en la unitat familiar. L'increment aplicable per fill a càrrec serà de 0,15 vegades l'IPREM per cada fill en el cas d'unitat familiar monoparental.
- iii. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar.

iv. En cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia que la incapaciti de manera permanent per fer una activitat laboral, el límit previst en el subapartat i) serà de quatre vegades l'IPREM, sense perjudici dels increments acumulats per fill a càrrec.

v. En cas que la persona obligada a pagar la renda sigui persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33%, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 65%, així com en els casos de malaltia greu que la incapaciti, a la persona o al seu cuidador, per fer una activitat laboral, el límit previst en el subapartat i) serà de cinc vegades l'IPREM.

c) Que la renda d'arrendament, més les despeses i subministraments bàsics, resulti superior o igual al 35% dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar.

No s'entendrà que concorren els supòsits de vulnerabilitat econòmica, en el cas de que la persona arrendatària o qualsevol de les persones que componen la unitat familiar siguin propietàries o usufructuàries d'algun habitatge a Espanya.

- Com s'acrediten les condicions subjectives anteriors?

La part arrendatària haurà d'acreditar davant la propietat que concorren tots els requisits anteriors presentant la següent documentació:

a) En cas de situació legal de desocupació, certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en què figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.

Es pot obtenir el certificat al Servei Públic d'Ocupació Estatal (SEPE).

b) En cas de cessament d'activitat dels treballadors per compte propi, certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, si escau, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.

Es pot obtenir la declaració a l'Agència Estatal de l'Administració Tributària.

c) Nombre de persones que habiten l'habitatge:

i. Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.

ii. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

Es pot obtenir el certificat a l'Ajuntament.

iii. Si escau, declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per fer una activitat laboral.

d) Titularitat dels béns: Nota simple del servei d'índexs del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.

Es pot obtenir al Registre de la Propietat o a www.registradores.org.

e) Declaració responsable del deutor o deutors relatiu al compliment dels requisits exigits per considerar-se sense recursos econòmics suficients segons aquest Reial Decret Llei.

- Què passa sinó es compleixen els requisits?

La persona que s'hagués beneficiat d'una moratòria del deute d'arrendament i/o ajudes públiques per atendre al seu pagament sense reunir els requisits previstos en la norma, serà responsable dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures de flexibilització, sense perjudici de les responsabilitats d'un altre ordre a què aquesta conducta pogués donar lloc.

L'import dels danys, perjudicis i despeses no serà inferior al benefici indegudament obtingut per l'arrendatari per l'aplicació de la norma.

4.- Per últim, es regula la moratòria pel cas en que l'arrendador no sigui un gran tenidor d'immobles, cosa que succeeix en la majoria dels casos.

En aquestes circumstàncies, el llogater, sempre que es trobi en una situació de vulnerabilitat podrà sol·licitar en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquest Real Decret, un ajornament temporal i extraordinari del pagament de la seva renda, sempre que l'esmentat ajornament, o la condonació total o parcial de la mateixa no s'hagués acordat prèviament per ambdues parts amb caràcter voluntari.

L'arrendador tindrà 7 dies per acceptar-lo, proposar una alternativa o refusar-lo.

En el cas que no hi hagi acord, el llogater tindrà accés a un programa d'ajudes transitòries de finançament a cost zero i amb aval de l'Estat.



El llogater podrà sol·licitar un crèdit finalista, directament pagat a l'arrendador, per import de fins a sis mensualitats de la renda de lloguer, a retornar en un període màxim de deu anys. Aquest crèdits no tindran interès, seran concedits per les entitats de crèdit i comptaran amb l'aval de l'Estat, a través de l'Institut de Crèdit Oficial (ICO), que signarà el corresponent acord amb el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.

Per a persones que tinguin problemes més permanents per al pagament del lloguer, s'estableix també un nou programa d'Ajudes directes al lloguer sobre habitatge habitual i que podran ser afegides a les esmentades anteriorment.

Estem a la seva disposició per qualsevol aclariment o consulta sobre el tema.

AGÈNCIA MATA

C. Dr. Hysem, 26
17820 BANYOLES
www.agenciamata.com
fiscal@agenciamata.com

