

**CIRCULAR 20/2020 – MESURES PER A REDUIR LES DESPESES DE PIMES I AUTÒNOMS EN RELACIÓ ALS ARRENDAMENTS D'ÚS DIFERENT A L'HABITATGE.**

**REIAL DECRET LLEI 15/2020, DE 21 D'ABRIL, DE MESURES URGENTS COMPLEMENTÀRIES PER DONAR SUPORT A L'ECONOMIA I A LA OCUPACIÓ**

Els informem que el Reial Decret Llei 15/2020, que té efectes des del dia 23 d'abril, entre d'altres, ha aprovat un seguit de mesures que tenen com objectiu donar suport al teixit productiu i social, minimitzar l'impacte de la crisi provocada pel Covid-19 i facilitar que l'activitat econòmica es recuperi quan comenci a remetre la situació d'emergència sanitària.

Així, les mesures més destacades per a PIMES i autònoms en relació als arrendaments per a ús diferent a l'habitatge, són les següents:

- **Arrendaments per ús diferent del d'habitatge amb grans tenidors.**

S'estableix una moratòria automàtica en el pagament de la renda de lloguer de finques per a ús diferent a l'habitatge (locals comercials, naus...) per aquells arrendataris que compleixin un seguit de requisits i el seu arrendador sigui un gran tenidor, **sempre i quan** no s'hagués arribat prèviament a un acord entre les parts de moratòria o reducció de renda.

- Què s'entén per gran tenidor?

A efectes d'aquesta norma té la consideració de 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 m<sup>2</sup>.

- En que consisteix la moratòria?

Si no s'hagués arribat a un acord previ entre les parts, l'arrendatari podrà sol·licitar a l'arrendador en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquest Real Decret, o sigui fins el dia 23 de maig de 2020, la moratòria en el pagament de la renda de lloguer, que haurà de ser acceptada per l'arrendador i s'aplicarà de manera automàtica.

- A quin període afectarà la moratòria?

Afectarà al període de temps que duri l'estat d'alarma i les seves prorrogues i a les mensualitats següents, prorrogables una a una, si aquell termini fos insuficient en

relació amb l'impacte provocat pel Covid-19, sense que puguin superar-se en cap cas, els quatre mesos.

Per tant, en tot cas el termini màxim per aplicar la moratòria serà el període de durada de l'estat d'alarma més 4 mesos, sempre que en cadascun d'aquests mesos posteriors a la finalització de l'estat d'alarma s'acrediti la situació de vulnerabilitat derivada del Covid19 en base al requisits que es diran.

- Efectes de la moratòria?

Dites rendes d'arrendament s'ajornaran, sense cap penalització ni meritació d'interessos, es pagaran a partir de la següent mensualitat de renda, mitjançant el fraccionament de les quotes ajornades en el termini de dos anys, sempre dins del termini de vigència del contracte d'arrendament o de qualsevol de les seves prorrogues.

Per tant, finalitzat l'estat d'alarma i una vegada superada la situació de vulnerabilitat de l'arrendatari, o en tot cas, en el termini màxim de 4 mesos posteriors a la finalització de l'estat d'alarma, el deute per arrendament que ha quedat ajornat per la moratòria, es fraccionarà i s'abonarà junt a la renda (primera exigible després de la moratòria) d'almenys els següents 2 anys, o de les mensualitats que faltessin per l'extinció de l'arrendament si fossin menor de 2 anys.

- **Altres arrendaments per ús diferent del d'habitatge (arrendador No gran tenidor).**

S'estableix un ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda de lloguer de finques per a ús diferent a l'habitatge (locals comercials, naus...) per aquells arrendataris que compleixin un seguit de requisits i el seu arrendador NO sigui un gran tenidor, **sempre i quan** no s'hagués arribat prèviament a un acord entre les parts de l'ajornament o rebaixa de renda.

- En que consisteix l'ajornament o rebaixa de la renda?

Si no hi hagués hagut acord voluntari previ entre les parts, l'arrendatari podrà sol·licitar a l'arrendador en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquest Real Decret, o sigui fins el dia 23 de maig de 2020, l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda.

- Ús de la fiança?

Exclusivament, en el marc de l'acord d'ajornament o rebaixa a què es refereixen els apartats anteriors, les parts poden disposar lliurement de la fiança prevista a l'article 36 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, que podrà servir pel pagament total o parcial d'alguna o algunes mensualitats de la renda de lloguer.



En cas que es disposi total o parcialment de la mateixa, l'arrendatari haurà de restituir l'import de la fiança disposada en el termini d'un any des de la celebració de l'acord o en el termini que resti de vigència del contracte, en cas que aquest termini fos inferior a un any.

## **QUINS SÓN ELS REQUISITS QUE HAN DE COMPLIR AUTÒNOMS I PIMES PER PODER ACCEDIR A LES MESURES ANTERIORS?**

Els arrendataris, que siguin autònoms o les societats que tenen la consideració de PIMES, hauran de complir amb els següents requisits:

En el cas d'un contracte d'arrendament d'un immoble afecte a l'activitat econòmica desenvolupada per l'autònom:

- a) Estar afiliat i en situació d'alta, en la data de la declaració de l'estat d'alarma, en el règim especial de la Seguretat Social dels treballadors per compte propi o autònoms o en el règim especial de la Seguretat Social dels Treballadors de la Mar o, si s'escau, en una de les mutualitats substitutòries del RETA.
- b) Que la seva activitat hagi quedat suspesa com a conseqüència de l'entrada en vigor de Reial Decret 463/2020, de 14 de març, o per ordres dictades per l'autoritat competent i les autoritats competents delegades a l'empara de l'esmentat Reial Decret.
- c) En el cas que la seva activitat no estigui directament suspesa com a conseqüència de l'entrada en vigor de Reial Decret 463/2020, de 14 de març, s'haurà d'acreditar la reducció de la facturació del mes natural anterior a què se sol·licita l'ajornament en, al menys, un 75%, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre a què pertany l'esmentat mes referit a l'any anterior.

En cas d'un contracte d'arrendament d'immoble afecte a l'activitat econòmica desenvolupada per una PIME

- a) Que no se superin els límits que estableix l'article 257.1 de Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats de capital, que estableix:
  - *Que el total de les partides de l'actiu no superi els quatre milions d'euros.*
  - *Que l'import net de la seva xifra anual de negocis no superi els vuit milions d'euros.*
  - *Que el nombre mitjà de treballadors ocupats durant l'exercici no sigui superior a cinquanta.*
- b) Que la seva activitat hagi quedat suspesa com a conseqüència de l'entrada en vigor de Reial Decret 463/2020, de 14 de març, o per ordres dictades per l'autoritat competent i les autoritats competents delegades a l'empara de l'esmentat Reial Decret.

c) En el cas que la seva activitat no estigui directament suspesa en virtut del que preveu el Reial Decret 463/2020, de 14 de març, s'haurà d'acreditar la reducció de la seva facturació del mes natural anterior al qual se sol·licita l'ajornament en, al menys, un 75 %, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre a què pertany l'esmentat mes referit a l'any anterior.

### **Com s'acrediten aquests requisits?**

L'arrendatari haurà de presentar a l'arrendador la següent documentació:

a) La reducció d'activitat s'acreditarà inicialment mitjançant la presentació d'una declaració responsable en la qual, d'acord amb la informació comptable i d'ingressos i despeses, es faci constar la reducció de la facturació mensual en, al menys, un 75%, en relació amb la facturació mitjana mensual de el mateix trimestre del l'any anterior.

En tot cas, quan l'arrendador ho requereixi, l'arrendatari li haurà de mostrar els seus llibres comptables per acreditar la reducció de l'activitat.

b) La suspensió d'activitat, s'ha d'acreditar mitjançant certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la comunitat autònoma, si s'escau, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.

Finalment, es preveu que si algun arrendatari es beneficia d'aquestes mesures sense haver complert amb els requisits previstos, seran responsables dels danys i perjudicis causats i de totes les despeses que s'hagin generat, sense perjudici de les responsabilitats d'un altre ordre que la conducta dels mateixos pogués donar lloc.

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

### **AGÈNCIA MATA**

---

C. Dr. Hysern, 26  
17820 BANYOLES  
[www.agenciamata.com](http://www.agenciamata.com)  
[fiscal@agenciamata.com](mailto:fiscal@agenciamata.com)

