

## **MEDIDAS EN MATERIA DE ALQUILER RECOGIDAS EN EL REAL DECRETO LEY 11/2020 de 31 de marzo, BOE 01/04/2020, ADOPTADAS PARA HACER FRENTE AL COVID-19.**

### **CÓMO AFECTAN A LA RENTA EN LOS ARRENDAMIENTOS.**

El pago de la renta sigue siendo la obligación principal del arrendatario en el cumplimiento del contrato de arrendamiento tanto de vivienda como de uso distinto de vivienda (local, oficina, almacén, etc.) y por ello sigue obligado a su abono dentro de los primeros 7 días de cada mes.

Este Real Decreto-Ley 11/2020 introduce una serie de medidas que modifican esa obligación de pago de la renta tan sólo cuando se trate de un arrendatario persona física (no jurídica) de vivienda habitual (no uso distinto de vivienda) y que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

Cuando concurren estos supuestos el arrendatario podrá dirigirse al arrendador en el plazo de un mes (hasta el día 2 de mayo de 2020) solicitando:

A.- Si el arrendador es una empresa o entidad pública de vivienda o un “gran tenedor” (titular de más de 10 inmuebles urbanos):

1.- Una **reducción del 50% de la renta arrendaticia** durante el tiempo que dure el estado de alarma, y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, con un máximo de 4 meses.

2.- Una **moratoria en el pago de la renta arrendaticia**, a aplicar de manera automática y durante el tiempo que dure el estado de alarma, y a las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente, hasta un máximo de 4 meses. Dicha renta se aplazará mediante el fraccionamiento de cuotas durante al menos 3 años, contados a partir de cuando finalice el estado de alarma o a partir de la finalización del plazo de los 4 meses citados y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento.

Por supuesto, la medida no devenga intereses a favor del arrendador ni podrá haber penalizaciones.

La moratoria se levanta si el arrendatario accede a la financiación prevista en el decreto.

El arrendador dará contestación expresa al arrendatario en el plazo de 7 días laborables de cuál de las dos propuestas acepta.

B.- Si el arrendador es particular “pequeño tenedor” (titular de 10 o menos inmuebles urbanos), supuesto más habitual:

A la solicitud que formule el arrendatario en el plazo de un mes interesando el aplazamiento o

la condonación de la renta en los mismos términos que en el supuesto anterior, dará contestación el arrendador en el plazo de 7 días laborales, bien aceptando los términos propuestos por el arrendatario, bien proponiendo otros distintos o bien simplemente rechazando la propuesta y exigiendo el pago de la renta en los términos establecidos en el contrato, en este último caso el arrendatario podrá solicitar ayudas directas al alquiler que contempla el Real Decreto-Ley o un crédito a entidad bancaria con el aval del Estado ICO para financiar el pago de la renta (que cubrirá un máximo de 6 mensualidades de renta, al 0% de interés, sin gastos y a devolver en 6 años prorrogables excepcionalmente por otros 4 años). A estos créditos también podrá acogerse empresarios que por “perdida sustancial de ingresos” les impida afrontar la renta de la vivienda en que vive.

## **¿QUÉ PUEDE HACER EL ARRENDADOR ANTE ESTA SITUACIÓN EN QUE EL INQUILINO SOLICITA UNA DEMORA O UNA CONDONACIÓN EN EL PAGO DEL ALQUILER? TIENE VARIAS OPCIONES:**

**1. DEMORA EN EL COBRO DE LA TOTALIDAD DE LA MENSUALIDAD DE ABRIL:** Emitir el recibo de alquiler de abril completo, sin descuentos, y con su IVA y Retención a cuenta del IRPF en el caso de locales y oficinas, y esperar el cobro ... bien no girando el recibo a la cuenta del inquilino o esperando sin más (depende de la forma de pago pactada). De esta forma concedemos una moratoria durante el mes de abril y esperaremos a tomar nuevas decisiones en función de la evolución de la situación.

**2. DEMORA EN EL COBRO DE UNA PARTE DE LA MENSUALIDAD DE ABRIL:** Emitir el recibo de abril pero aplazar el pago de una parte del mismo. Sería el primer caso, pero con la diferencia de que el arrendatario realizaría un pago parcial en el porcentaje que acordaran las partes (la mitad, por ejemplo). Tanto en este caso como en el anterior se devenga la totalidad del IVA y retención a cuenta del IRPF del recibo (en el caso de locales y oficinas), pero dado que es comienzo de segundo trimestre no hay que ingresar esos importes en el fisco al menos hasta el 20 de julio, con lo cual habría tiempo de cobrar esos importes aplazados antes de cumplimiento de nuestras obligaciones fiscales.

En los dos casos anteriores es necesaria la emisión de recibo de alquiler numerado y fechado, con todos los requisitos legales habituales. También puede hacerse constar en el propio recibo el descuento por aplazamiento, lo cual disminuiría la base imponible en el caso de locales y oficinas. Es necesario para ello, en todo caso, que la negociación se documente adecuadamente, en previsión de improbables inspecciones fiscales por este motivo, mediante cláusula adicional al contrato.

**3. CONDONACIÓN. TOTAL, O PARCIAL DEL ALQUILER DE ABRIL:** Cualquier condonación de renta de un contrato vigente debe documentarse adecuadamente exponiendo la causa de la misma y su alcance. La condonación total supone la emisión de un recibo con importe “0” en su base imponible, o añadiendo un concepto negativo por la totalidad de la base imponible, de forma

que no devengue IVA ni retención a cuenta. Hay que tener en cuenta que el local u oficina permanece cerrado y sin actividad por imposición legal y ello impide hacer uso del mismo. Es decir, existe causa.

Estas son las opciones que consideramos pueden tomarse a corto plazo con la renta del mes de abril y que cada arrendador debe valorar en función de la situación de cada arrendamiento concreto. Cualquier acuerdo debe ser razonable y basado en estas circunstancias extraordinarias, pero temporales.