



RESUM DE MESURES EXTRAORDINÀRIES EN MATÈRIA D'ARRENDAMENTS DE LOCALS DE NEGOCI DEL REIAL DECRET LLEI 35/2020, DE 20 DE DESEMBRE DE MESURES URGENTS DE RECOLZAMENT AL SECTOR TURÍSTIC, L'HOSTELERIA I EL COMERÇ, I EN MATÈRIA TRIBUTÀRIA

Mesures extraordinàries en matèria d'arrendaments de locals de negoci contingudes al Reial decret llei 35/2020, de 22 de desembre, de mesures urgents de suport al sector turístic, l'hostaleria i el comerç, i en matèria tributària.

En el Capítol I d'aquest Reial Decret Llei s'estableixen mesures per reduir les despeses fixes dels arrendaments que suporten empreses i autònoms a conseqüència de les mesures adoptades pel Reial Decret 926/2020, de 25 d'octubre (estat d'alarma).

La manca d'ingressos o la minoració dels mateixos durant el període que duri l'estat d'alarma pot donar lloc a la incapacitat financera d'autònoms i pimes per afrontar el compliment, total o parcial, de les seves obligacions de pagament de renda de locals de lloguer que posa en seriós risc la continuïtat de les seves activitats.

A manca d'acord entre les parts aquest RDL pretén oferir una resposta que permeti abordar la possible falta de pagament i regular un procediment perquè les parts puguin arribar a un acord per a la modulació del pagament de les rendes dels lloguers de locals.

Arrendaments amb grans tenidors

Sense acord entre les parts:

1. En absència d'un acord entre les parts per a la reducció temporal de la renda o una moratòria en el pagament d'aquesta, la persona física o jurídica arrendatària podrà abans del 31 de gener de 2021 sol·licitar a la persona arrendadora, quan aquesta sigui una empresa o entitat pública, o gran tenidor, entenenent com a tal la persona física o jurídica que sigui titular de més de 10 immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m², una de les següents opcions:

a) **Una reducció del 50% de la renda durant el temps que duri l'estat d'alarma** declarat pel Reial Decret 926/2020, de 25 d'octubre, pel qual es declara l'estat d'alarma per contenir la propagació d'infeccions causades pel SARS-CoV-2, **i les seves pròrrogues i es pot estendre a les mensualitats següents, fins a un màxim de quatre mesos.**

b) **Una moratòria en el pagament de la renda que s'aplicarà durant el període de temps que duri l'estat d'alarma** declarat pel Reial Decret 926/2020, de 25 d'octubre **i les seves pròrrogues, i es pot estendre a les mensualitats següents, fins a un màxim de quatre mesos.**

La dita renda s'ajornarà, sense penalització ni meritació d'interessos, a partir de la següent mensualitat de renda un cop finalitzat el termini màxim de set dies hàbils, des que l'arrendatària li hagi formulat la seva sol·licitud per un mitjà fefaent. **El pagament ajornat de les rendes es podrà retornar en un període de dos anys a comptar des de la finalització de la moratòria,** i sempre dins del termini al llarg del qual continuï la vigència del contracte



d'arrendament o qualsevol de les pròrrogues, repartint-se els imports ajornats de manera proporcional al llarg del període.

2. En els casos en què en el contracte d'arrendament es prevegi, a més del pagament de la renda, altres despeses derivades de serveis de manteniment o d'un altre tipus, i dels quals l'arrendatari és beneficiari, aquestes **despeses comunes quedaran excloses de les mesures de reducció o moratòria**, previstes en l'apartat anterior.

La persona arrendadora haurà de comunicar expressament la seva decisió a la part arrendatària, en el termini màxim de set dies hàbils, des que l'arrendatari li hagués formulat la sol·licitud per mitjà fefaent. A partir de la següent mensualitat d'arrendament a la finalització d'aquest termini, **s'aplicarà automàticament la mesura triada per l'arrendador d'entre les descrites en els apartats a) i b) o, en defecte de comunicació expressa a termini, la sol·licitada per l'arrendatari.**

Amb acord entre les parts:

En cas que les parts haguessin arribat a un acord les mesures previstes als apartats 1 i 2 anteriors també poden resultar d'aplicació, però **les mesures previstes en els apartats a) i b) s'apliquen únicament a la part del període no afectat per l'acord entre les parts.**

Altres arrendaments per a ús diferent de l'habitatge

La persona física o jurídica arrendatària d'un contracte d'arrendament per a ús diferent de l'habitatge, amb arrendador diferent del previst anteriorment, i compleixi els requisits de l'apartat posterior.

Podrà sol·licitar a la persona arrendadora abans del 31 de gener de 2021, l'**ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda** sempre que aquest ajornament o una **rebaixa de la renda no s'hagués acordat per ambdues parts amb caràcter voluntari.** Exclusivament en el marc d'aquest acord, les parts **podran acordar disposar lliurement de la fiança per al pagament total o parcial d'alguna o algunes mensualitats de les rendes pendents de pagament.**

En cas que es disposi totalment o parcialment d'aquesta, l'arrendatari haurà de retornar 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 sigui inferior a un any.



Requisits dels treballadors autònoms i pimes arrendataris a l'efecte de les mesures mencionades anteriorment:

1. En el cas de **contracte d'arrendament d'un immoble afecte a l'activitat econòmica desenvolupada pel treballador autònom:**

a) **Estar afiliat i en situació d'alta, en la data de la declaració de l'estat d'alarma mitjançant el Reial Decret 926/2020, de 25 d'octubre**, 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 escau, en una de les Mutualitats substitutòries del RETA.

b) **Que la seva activitat hagi quedat suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor del Reial Decret 926/2020, de 25 d'octubre (estat d'alarma) 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 es vegi directament suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor de Reial Decret 926/2020, de 25 d'octubre, s'haurà d'acreditar la reducció de la facturació del mes natural anterior en què se sol·liciti l'ajornament o reducció de la renda en, almenys, un 75%, en relació amb la mitjana de la facturació mensual del trimestre a què pertany l'esmentat mes referit de l'any anterior.**

2. En cas de **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 del Text Refós de la Llei de societats de capital, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol.**

b) **Que la seva activitat hagi quedat suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor del Reial Decret 926/2020, de 25 d'octubre, 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 es vegi directament suspesa en virtut del que preveu el Reial Decret 926/2020, de 25 d'octubre, s'haurà d'acreditar la reducció de la seva facturació del mes natural anterior al qual se sol·licita l'ajornament o reducció de la renda en, almenys, un 75%, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre a què pertany l'esmentat mes referit de l'any anterior.**



Acreditació dels requisits:

El compliment d'aquests requisits s'acreditarà per la persona arrendatària davant l'arrendadora mitjançant la presentació de la següent documentació:

a) La reducció d'activitat s'acreditarà inicialment mitjançant la **presentació d'una declaració responsable** en la qual, sobre la base de la informació comptable i d'ingressos i despeses, es faci constar la reducció de la facturació mensual en, almenys, un 75%, en relació amb la facturació mitjana mensual del mateix trimestre de l'any anterior. En tot cas, quan l'arrendador ho requereixi, l'arrendatari haurà de mostrar els seus llibres comptables a l'arrendador 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 per l'entitat competent que tramita l'expedient de cessament d'activitat extraordinari** (art. 17 de Reial Decret Llei 8/2020, de 17 de març) si escau, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.

Danys i perjudici per incompliment dels requisits

Les persones arrendatàries que s'hagin beneficiat de la reducció i de l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda sense reunir els requisits mencionats, seran responsables dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures excepcionals, sense perjudici de les responsabilitats d'altre ordre a què es pogués donar lloc.

Exclusió en cas d'arrendadors inclosos en concurs de creditors o insolvència:

No és aplicable quan la persona arrendadora es trobi en concurs de creditors o quan, a conseqüència de l'aplicació de les mesures previstes, l'arrendador es trobi en probabilitat d'insolvència o davant d'una insolvència imminent o actual. L'arrendador haurà d'acreditar que es troba en alguna d'aquestes situacions.

Barcelona, 23 de desembre de 2020