

# MORATORIA DE ALQUILERES

20 MARZO 2020

MEDIDA PARA  
AUTÓNOMOS Y PYMES

## MORATORIA DE ALQUILERES

**PLAZO DE SOLICITUD: 23 MAYO 2020**

Existen dos supuestos:

1. Alquiler en el supuesto que nuestro arrendador NO sea gran tenedor
2. Alquiler en el supuesto que nuestro arrendador sea gran tenedor

GRAN TENEDOR: con grandes tenedores: persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos

En ningún caso se suspenden las mensualidades: los comerciantes que tengan alquilado un local podrán solicitar a sus caseros una moratoria de las rentas.

La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso de negocio podrá solicitar de la persona arrendadora hasta el 23 de mayo de 2020 **el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. Excepto que dicho aplazamiento, condonación o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.**

### 1 ALQUILER EN EL SUPUESTO QUE NUESTRO ARRENDADOR S NO SEA GRAN TENEDOR

Si el propietario es un **particular o un "pequeño tenedor"**, el inquilino puede solicitar el aplazamiento. La diferencia es que esta no se aplicará de forma automática: el casero tiene que dar su visto bueno y ambas partes deben llegar a un acuerdo.

**IMPORTANTE:** En caso de que ya hayáis acordado cuando vuestro arrendador condonación, reducción o aplazamientos de alquileres no podéis acogeros a estas medidas.

USO DE LA FIANZA: Se **podrá disponer libremente de la fianza** previamente depositada y se podrá utilizar para el **pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades** de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá **reponer el importe de la fianza** dispuesta **en el plazo de un año** desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

## 2 ALQUILER EN EL SUPUESTO QUE NUESTRO ARRENDADOR SEA GRAN TENEDOR

GRAN TENEDOR: con grandes tenedores: persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos.

Si el propietario es una **empresa, una entidad pública de vivienda o un gran tenedor**, el inquilino puede solicitar una moratoria. Una vez solicitada, esta se aplicará de forma automática.

El aplazamiento referido consiste en una moratoria en el pago de la renta del alquiler que se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma, a sus prórrogas y a las mensualidades siguientes (prorrogables una a una), si el plazo fuera insuficiente en relación con el impacto del virus, pero **sin que pueda superar los cuatro meses**.

Se trata de un aplazamiento del pago de la renta **sin intereses ni devengo** a partir de la siguiente mensualidad de la renta y mediante el **fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años** que empezarán a contarse a partir del momento en que se supere la situación aludida anteriormente o a partir del fin del plazo de los cuatro meses antes citados. Eso sí, siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquier de sus prórrogas.

## ¿QUÉ AUTÓNOMOS Y PYMES PUEDEN PEDIR LA MORATORIA EN EL ALQUILER?

Podrán pedir las ayudas al alquiler las pymes y autónomos que cumplan los siguientes requisitos:

### **1. En el caso del AUTÓNOMO con un contrato de arrendamiento de un local afecto a su actividad económica:**

- Debe estar afiliado y en situación de alta en la fecha de la declaración del estado de alarma de 14 de marzo en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- Que su actividad haya quedado suspendida debido a la entrada del estado de alarma.
- En caso de que la actividad económica no se haya visto suspendida, como consecuencia del estado de alarma, el autónomo deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la factura media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

### **2. En caso de la PYME con contrato de arrendamiento de un inmueble para desarrollar su actividad económica:**

- Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital). Es decir, que el total de las partidas del activo de la pyme no supere durante dos ejercicios consecutivos los cuatro millones de euros, o que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros durante dos años

consecutivos, o que el número medio de trabajadores durante el ejercicio no sea superior a 50.

- Que la actividad haya quedado suspendida debido a la entrada en vigor del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente.
- En caso de que la actividad no se vea suspendida por el estado de alarma, la pyme deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita la moratoria en, al menos un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

Si una pyme o autónomo se acoge a la medida sin cumplir los requisitos, será responsable de los "daños y perjuicios que se hayan podido producir". También de los gastos generados.

### **¿CÓMO ACREDITAR LOS REQUISITOS PARA PEDIR EL APLAZAMIENTO DE LA RENTA?**

El inquilino deberá acreditar que se encuentra en situación de solicitar la moratoria ante el arrendador con la siguiente documentación:

En caso de haber sufrido una reducción de actividad, deberá presentar una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

En todo caso, cuando el arrendador lo pida, el inquilino tendrá que mostrar sus libros contables al propietario para acreditar la reducción de la actividad.

En caso de haber sufrido una suspensión de la actividad, la pyme o el autónomo deberá acreditar mediante certificado expedido por la Agencia Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

## CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN INDEBIDA DE LA MORATORIA

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos, serán **responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados** por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.