

Principales medidas derivadas del COVID-19 en materia de arrendamientos



El **Gobierno español** ha aprobado, mediante la publicación de los **Reales Decretos-Ley 11/2020 y 15/2020**, diversas medidas de protección destinadas a los **arrendatarios de viviendas habituales**, así como a los de **locales con uso distinto de vivienda**.

Ayudas para arrendatarios de su vivienda habitual

Se proporciona a las **Comunidades Autónomas** (en adelante, CCAA) las herramientas para hacer frente a las consecuencias de la crisis en los arrendatarios de su vivienda habitual.

- **Ayudas** para personas en situación de **vulnerabilidad sobrevenida**.
- **Importe:** Hasta el 100% de la renta arrendaticia con un **máximo** de **900 euros**.
- Cada **CCAA** determinará la **cuantía exacta** de estas ayudas (dentro de los anteriores límites)

Línea de avales otorgada por el Estado

Línea de avales para la cobertura, por cuenta del Estado, de la **financiación a arrendatarios** en situación de **vulnerabilidad social**. Se instrumentaliza a través de **ayudas transitorias de financiación** en forma de **préstamos sin gastos ni intereses**.

- Se han de destinar al **pago de la renta** del arrendamiento de vivienda habitual.
- Pueden cubrir un **máximo de 6 mensualidades** de renta.
- Estos **préstamos** se han de **devolver** en un plazo de **hasta 6 años** (prorrogable 4 años más).
- Son **compatibles con cualquiera de las ayudas** al alquiler reguladas en el Plan Estatal de Vivienda y con las del programa de ayudas para minimizar el impacto del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Prórroga de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

Los contratos que finalicen en los **2 meses posteriores** a la **finalización del estado de alarma** pueden prorrogarse, previa solicitud del arrendatario, por un período máximo de 6 meses.

Esta solicitud deberá ser **aceptada por el arrendador**.

Moratoria de la deuda arrendaticia (vivienda habitual)

a) Las **arrendatarios** que se encuentren en **situación de vulnerabilidad** económica podrán solicitar al arrendador: el **aplazamiento temporal** y extraordinario en el pago de la renta o la **condonación** total o parcial (en caso que éstos no se hayan acordado entre las partes previamente).

Esta moratoria se deberá **solicitar** dentro de los **3 meses posteriores al 2 de abril**.

Si la **persona física arrendadora** no aceptase ningún acuerdo, la persona arrendataria podrá tener acceso al **programa de ayudas transitorias** de financiación.

Moratoria de deuda arrendaticia (vivienda habitual) (cont'd)

b) En caso que el **arrendador** sea una **empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor** deberá **optar**, y comunicar en el plazo de 7 días laborables, entre:

- **Reducir el 50% de la renta** arrendaticia durante el **tiempo** que dure el **estado de alarma** y las mensualidades siguientes (si fuese necesario por la situación de vulnerabilidad) con un **máximo** en todo caso de **4 meses**.
- Una **moratoria** en el **pago de la renta** (que afectará al **período** que dure el **estado de alarma** y a las mensualidades siguientes, si fuese necesario, y sin que pueda superar, en ningún caso, los **4 meses**).

Éstos aplazamientos (apartados a y b) se podrán **fraccionar a partir** del momento en que se **supere** la **situación de vulnerabilidad** o de los **4 meses** citados y mientras **dure** el **contrato** o su prórroga.

En este caso **no** se puede aplicar **penalización ni se devenga interés** de demora.

Solución habitacional a ciertos colectivos vulnerables

Facilitar una **solución habitacional** a personas **víctimas de violencia de género**, personas **objeto de desahucio** de su vivienda habitual, **personas sin hogar** y otras **personas** especialmente **vulnerables**.

Se podrán conceder por un **plazo máximo de 5 años** (pudiéndose acumular los 6 meses anteriores a los que la persona beneficiaria no hubiera podido hacer frente).

Ayuda destinada al **precio del alquiler** y a los **gastos de mantenimiento**, comunidad y **suministros básicos**.

Suspensión de desahucios y lanzamientos

Suspensión del procedimiento de **desahucio** y de los **lanzamientos** para **hogares vulnerables** sin alternativa habitacional

La persona arrendataria ha de **acreditar** que se encuentra en situación de **vulnerabilidad económica**.

Moratoria de deuda arrendaticia (uso distinto vivienda habitual)

El arrendatario en situación de **vulnerabilidad** (persona física o jurídica) podrá solicitar al arrendador (cuando sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor) **la moratoria en el pago de la renta arrendaticia** que deberá ser aceptada por el arrendador (siempre que no se hubiese alcanzado un acuerdo previo de moratoria o de la reducción de la renta). La moratoria se deberá **solicitar** dentro del **mes posterior al 23 de abril**.

Esta moratoria **se aplicará automáticamente** y afectará mientras dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes a la finalización del mismo (en caso que sea necesario) sin que pueda superar los 4 meses.

Estos aplazamientos se podrán **fraccionar** a partir del momento en que se supere la situación de vulnerabilidad o de los 4 meses antes citados y mientras dure el contrato o su prórroga.

Moratoria de deuda arrendaticia (uso distinto vivienda habitual) (cont'd)

¿Qué ocurre si el arrendador no es una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor?

En estos casos la **persona** física o jurídica que se encuentre en **situación de vulnerabilidad**, podrá solicitar a su arrendador el **aplazamiento temporal** en el pago de la **renta** (si no lo ha pactado anteriormente).

En el marco de este acuerdo, se podrá **disponer**, para el pago, de la **fianza constituida** al formalizar el contrato. En tal caso, el arrendatario deberá **reponer la fianza** dispuesta en el plazo de **1 año** desde la celebración del acuerdo o antes de la finalización del contrato (en caso de que este plazo fuese inferior).

Impuesto	Problemática	Soluciones
IVA	<ul style="list-style-type: none">Estamos ante una prestación de servicios de tracto sucesivo.El devengo del IVA se produce en el momento que resulta exigible el pago del arrendamiento con independencia de que este se cobre o no por parte del arrendador.	<p>En caso que el arrendatario no vaya a satisfacer el pago de la renta al arrendador, recomendamos:</p> <ul style="list-style-type: none">Pacto entre las partes con el fin de cancelar, de forma temporal, la relación contractual (*).Pactar, de forma expresa, entre arrendador y arrendatario la modificación de las cláusulas y condiciones del contrato con el objetivo de modificar el momento en que el pago es exigible (*). <p>En caso de que no se produzca ninguna de las anteriores soluciones, y el arrendatario no realizase el pago, el arrendador deberá recurrir al procedimiento de modificación de la base imponible (créditos total o parcialmente incobrable o situación de concurso del deudor).</p> <p>Téngase en cuenta que, como hemos apuntado, en ocasiones el arrendador está obligado a aceptar la moratoria solicitada por arrendatarios especialmente vulnerables. En tal caso, de acuerdo con el criterio fijado por la AEAT, no se producirá el devengo del IVA, por lo que no se deberá repercutir ni ingresar el IVA hasta que no resulte exigible.</p> <p><i>(*) Cabe destacar que esta cancelación temporal o pacto afectará a las mensualidades no devengadas. Es decir, afectará desde la modificación del contrato, no pudiendo afectar a las cuotas previas.</i></p>

Impuesto	Problemática	Soluciones
IRPF	<ul style="list-style-type: none">Los ingresos y gastos se deben imputar en el período en que los mismos resultan exigibles por el perceptor.	<p>En caso que el arrendatario no vaya a satisfacer el pago de la renta al arrendador, recomendamos:</p> <ul style="list-style-type: none">Pacto entre las partes con el fin de cancelar, de forma temporal, la relación contractual (*).Pactar, de forma expresa, entre arrendador y arrendatario la modificación de las cláusulas y condiciones del contrato con el objetivo de modificar el momento en que el pago es exigible (*). <p><i>(*) Cabe destacar que esta cancelación temporal o el pacto afectará a las mensualidades que no sean ya exigibles. Es decir, afectará desde la modificación del contrato, no pudiendo afectar a las cuotas previas.</i></p>
IRPF	<ul style="list-style-type: none">En los arrendamientos distintos de vivienda, en los que el arrendatario tiene la obligación de retener, ¿debe seguir reteniendo aunque no se satisfaga la renta?	<p>En tal caso, no existirá la obligación de retener hasta que las rentas derivadas del arrendamiento se satisfagan.</p>

Impuesto	Problemática	Soluciones
IS	<ul style="list-style-type: none">Los ingresos se imputan en el ejercicio en el que se produce el devengo.Deducibilidad de las pérdidas por deterioro derivadas de insolvencias de deudores.	<p>En caso que el arrendatario no vaya a satisfacer el pago de la renta al arrendador, recomendamos:</p> <ul style="list-style-type: none">Pacto entre las partes con el fin de cancelar, de forma temporal, la relación contractual (*).Pactar, de forma expresa, entre arrendador y arrendatario la modificación de las cláusulas del contrato con el objetivo de modificar el momento en que el pago es exigible (*). <p>En caso que no se llegue a un acuerdo entre arrendador o arrendatario o estemos ante rentas devengadas previamente al acuerdo e impagadas, el arrendador podrá deducirse del IS dicho importe siempre y cuando hubieran transcurrido más de 6 meses desde su exigibilidad (provisión por insolvencias), el arrendatario esté en situación de concurso o la deuda se haya reclamado judicialmente.</p> <p><i>(*) Cabe destacar que esta cancelación temporal o el pacto afectará a las mensualidades que no se hayan devengado. Es decir, afectará desde la modificación del contrato, no pudiendo afectar a las cuotas previas.</i></p>



C/ Tirso de Molina, 36, 2^a Despacho 12 A

08940 Cornellà de Llobregat

934 454 327 | 691 471 407

info@morenosalcedo.com

morenosalcedo.com