



MORATORIA PARA PYMES Y AUTÓNOMOS/AS EN LOS ALQUILERES DE LOCALES COMERCIALES O INDUSTRIALES

¿EN QUÉ CONSISTE?

El [Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril](#) introduce un mecanismo para que pequeñas y medianas empresas (pymes) y autónomos puedan beneficiarse de la moratoria en el pago de la renta del alquiler, que les permitan hacer frente al arrendamiento de sus locales comerciales ante las dificultades sobrevenidas por la pandemia del coronavirus. El Real Decreto-ley distingue entre gran y pequeño propietario (arrendador).

En definitiva, la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, que cumpla los requisitos para poder acceder a esta medida, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria en el pago de la renta del alquiler, que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS EN EL CASO DE UN AUTÓNOMO/A?



- Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma, el pasado 14 de marzo en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente
- Si su actividad no fue suspendida directamente por el estado de alarma, deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS EN EL CASO DE UNA PYME?



- Que no se superen simultáneamente dos de los siguientes límites:
 - a) Que el total de las partidas del activo supere los cuatro millones de euros
 - b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios supere los ocho millones de euros.
 - c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio sea superior a 50.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente
- Si su actividad no fue suspendida directamente por el estado de alarma, deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

¿CUÁNDO SE PUEDE SOLICITAR?



El pequeño empresario o autónomo inquilino podrá solicitar de la entidad arrendadora, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, una moratoria en el pago de la renta que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

¿CUÁL ES SU DURACIÓN?



- La moratoria en el pago de la renta arrendaticia se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, **sin que puedan superarse, en ningún caso, los 4 meses.**
- Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de 2 años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación de alarma, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses prorrogables, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

¿CÓMO SE ACREDITAN LOS REQUISITOS?



El arrendatario deberá presentar al arrendador la siguiente documentación:

- La **reducción de actividad** se acreditará inicialmente mediante la presentación de 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 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.
- En su caso, la **suspensión de actividad** se acreditará mediante [certificado expedido por la Agencia Tributaria](#), o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad

¿QUÉ SUCEDE CUANDO EL ARRENDADOR ES UNA PERSONA FÍSICA O UN PEQUEÑO PROPIETARIO?



Si algún arrendatario se beneficia de estas medidas sin haber cumplido con los requisitos previstos, serán responsables de los daños y perjuicios causados y de todos los gastos que se hayan generado, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar

¿QUÉ SUCEDE CUANDO EL ARRENDADOR ES UNA PERSONA FÍSICA O UN PEQUEÑO PROPIETARIO?



- El autónomo o pyme arrendataria, en este caso podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley, el aplazamiento **temporal y extraordinario** en el pago de la renta siempre, que ambas partes no hubieran llegado previamente a un acuerdo amistoso.
- Otra novedad en este supuesto es que tanto arrendador como arrendatario podrán hacer uso de la fianza pagada al inicio del contrato "para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta". En el caso de que se disponga total o parcialmente de ella, la norma establece que el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza en el plazo de un año desde el acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.