

COMPROMISO

nuevas economías

empatía

GLOBALIDAD

TRANSPARENCIA

profesión

método

Comunidad

HONESTIDAD

tecnología

Modernidad

Avanzar

Cooperación

Innovación

TRANSPARENCIA

Construir

éxito.



¿Qué ha cambiado en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo?

Para cualquier información o consulta, puede dirigirse a info@lifeabogados.com, o a los teléfonos de nuestras oficinas, indicándonos su nombre y referencia para poder contactarles a la mayor brevedad.

En el BOE de 1 de abril de 2020 (BOE nº 91), con fecha de vigencia desde el 2 de abril, se publicó el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, dirigidas al apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables. Quedan, por tanto, excluidos de su ámbito de aplicación, los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Por su parte, en el BOE de 29 de abril de 2020 (BOE nº 119), con fecha de vigencia desde el 30 de abril, se publicó el Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia que, en su disposición final cuarta, acuerda la modificación de los artículos 4, 8, 9 y disposición adicional vigésima del Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo.

Entre las disposiciones acordadas destacan las medidas adoptadas para dar apoyo al alquiler de vivienda por personas y colectivos especialmente vulnerables, que permitan asegurar el pago de rentas y gestionar posibles acuerdos entre arrendador y arrendatario que faciliten dicho pago, protegiendo también a aquellos propietarios para los que los ingresos derivados de las rentas de alquiler son esenciales para su propia subsistencia.

Podemos destacar, entre las medidas acordadas, las siguientes:

1. Posible solicitud de aplazamiento o reducción de renta al arrendador “gran tenedor de viviendas”.

Esta es una de las medidas más llamativas para el ciudadano (y que quizás es una de las que más ha trascendido) pero es necesario destacar que **solamente será aplicable en aquellos casos en los que se acredite que el propietario del inmueble ostenta la condición de “gran tenedor de viviendas”, y el arrendatario acredite que se encuentra en una “situación de vulnerabilidad”.**

Se define como gran tenedor de viviendas a todos aquellos (personas físicas o jurídicas), que sean titulares de diez (10) o más inmuebles urbanos, sin incluir garajes y trasteros, o titulares de una superficie construida de más de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

Por su parte, se consideran arrendatarios en situación de vulnerabilidad aquellos que cumplan **todos** los siguientes requisitos:

- a) La vivienda arrendada tiene que ostentar la condición de vivienda habitual.
- b) Haber sufrido un ERTE, haber sido despedido o encontrarse en una situación que le provoque una drástica disminución de sus ingresos.
- c) Tener una renta familiar que sea inferior a tres (3) veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), que está establecido en la cantidad de 537,84 € para el año 2020, es decir, unos 1.613,52 €.

Este límite podrá aumentarse hasta cinco (5) veces el IPREM, en los casos en los que concurra una situación de discapacidad, dependencia, incapacidad permanente, enfermedades graves o situación similar, es decir, hasta 2.689,20 €.

- d) Los gastos derivados de la renta y los suministros básicos, incluyendo los posibles gastos de comunidad, deben superar, al menos, el 35% de los ingresos netos de su unidad familiar.
- e) El arrendatario no puede ser propietario o usufructuario de otro inmueble en España, salvo supuestos concretos en los que no se pueda acceder a esa otra vivienda, como podría concurrir en una separación o divorcio, cuando se ostenta la condición de copropietario de una masa hereditaria que incluye alguna vivienda, o cuando la vivienda a la que se podría acudir tiene problemas de accesibilidad, habiendo discapacitados dentro de la unidad familiar.

El arrendatario que pueda acreditar su situación de vulnerabilidad **podrá solicitar la moratoria o condonación del pago de renta en el plazo máximo de tres (3) meses, desde la entrada en vigor del Real Decreto 11/2020**, es decir, hasta el 2 de julio de 2020.

Aun en el caso de que se pueda acreditar que el inquilino se encuentra en una situación de vulnerabilidad, **el propietario del inmueble podrá elegir libremente entre las siguientes alternativas (salvo que medie acuerdo previo entre las partes):**

- a) Condonación del pago del 50% de las rentas, desde el acuerdo del Estado de Alarma y hasta que el mismo finalice, pudiendo extenderse hasta un máximo de cuatro (4) meses desde dicha finalización, dependiendo de la situación concreta de vulnerabilidad.
- b) Conceder al inquilino una moratoria en el pago de la renta, desde el acuerdo del Estado de Alarma y hasta que el mismo finalice, pudiendo extenderse hasta un máximo de cuatro (4) meses desde dicha finalización, dependiendo de la situación concreta de vulnerabilidad. Dichas rentas se abonarán en los tres (3) siguientes años, si la duración restante del contrato es superior, o a lo largo del plazo restante, si el período pendiente de cumplimiento del contrato es inferior a dicho plazo.

2. Aplazamiento o reducción de renta potestativos en el supuesto de arrendadores que no tengan la consideración de “grandes tenedores de viviendas”.

El arrendatario de un inmueble **que tenga la consideración de vivienda habitual** y que **se encuentre en situación de vulnerabilidad económica** (conforme a los criterios definitorios indicados en el artículo 5 del RD 11/2020), derivada de los efectos provocados por el COVID-19, y que **carezca de una vivienda alternativa en la que residir**, podrá solicitar al propietario del inmueble, que no tenga la condición de gran tenedor de viviendas, **en el plazo de tres (3) meses desde la aprobación de este Real Decreto**, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

Tras recibir la solicitud, **el propietario comunicará al arrendatario, en el plazo máximo de siete (7) días laborables**, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

Si el arrendador no aceptara ningún tipo de acuerdo, el arrendatario podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación a las que se refiere el RD 11/2020, que establecen una línea de avales con cobertura del ICO, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis (6) años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro (4) y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante. **Estas ayudas, deberán dedicarse íntegramente al pago de la renta, cubriendo un importe máximo de seis (6) mensualidades de renta.**

Como se deduce fácilmente, se trata de una medida inocua, ya que el arrendador puede aceptar o rechazar la propuesta, sin más.

3. Suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos, en circunstancias concretas.

Tras la finalización del estado de alarma, los arrendatarios que acrediten encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica (conforme a los criterios definitorios indicados en el artículo 5 del RD 11/2020), derivada de los efectos provocados por el COVID-19, y que carezcan de una vivienda alternativa en la que residir, **podrán solicitar la suspensión de los procedimientos de desahucio o, en caso de encontrarse ya fijada, la fecha de lanzamiento del inmueble, durante un plazo máximo de seis (6) meses** desde la entrada en vigor de este Real Decreto 11/2020.

La suspensión de los citados plazos procesales va encaminada a que los servicios sociales competentes tomen las medidas que estimen oportunas dentro de ese plazo máximo de seis (6) meses dispuesto.

En caso de que el establecimiento de esta suspensión extraordinaria del procedimiento afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, se comunicará igualmente a los servicios sociales competentes para su consideración a la hora de establecer el plazo de suspensión extraordinaria y de definir las medidas de protección social a adoptar.

4. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Los contratos de arrendamiento destinados a vivienda habitual, que finalicen dentro del plazo comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto 11/2020 y hasta dos (2) meses después de la finalización del estado de alarma, podrán prorrogarse, por solicitud del arrendatario, por un período máximo de seis (6) meses, en las mismas condiciones que se venían aplicando.

5. Miscelánea.

Es necesario destacar que cuestiones tales como las posibles responsabilidades de aquellos que intervengan como avalistas, o la exigibilidad del pago de la renta a la aseguradora que cubra los posibles impagos, cuando se aplique alguna de las medidas previstas en el Real Decreto, han quedado sin determinar, por lo que es necesario completar toda esta normativa.

Al margen de lo previsto en el Real Decreto, arrendador y arrendatario pueden alcanzar los acuerdos que libremente decidan y que en muchos casos ya se están tomando de manera acordada o incluso unilateralmente por parte de los arrendadores, destinados a apoyar a los inquilinos que se puedan encontrar en dificultades económicas derivadas del estado de alarma acordado, incluso en caso de arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Por lo que se refiere, en particular, a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, nos remitimos a nuestra circular “Efectos jurídicos del COVID-19 en el cumplimiento de los contratos”, disponible en nuestra web (<https://lifeabogados.com/actualidad/efectos-juridicos-del-covid-19-en-el-cumplimiento-de-los-contratos/>). Se debe analizar el modo en que la

pandemia ha afectado al contrato de manera sobrevenida y si tal afectación justifica su modificación, no solo durante el tiempo que dure el estado de alarma, sino durante el tiempo que duren sus efectos.

6. Fiscalidad de la renegociación de los contratos de arrendamiento de vivienda y otros arrendamientos distintos a los de la vivienda.

No queremos dejar de dar unas pautas muy básicas, que recomendamos sean consultadas caso por caso con nuestro Departamento de Derecho Fiscal, para confirmar cada caso concreto que tenga en cuenta el tratamiento fiscal de distintas maneras de resolver la negociación o tratamiento legal forzoso que se abra por razón de las dificultades de los arrendatarios para el pago de las viviendas u otros inmuebles que ocupen.

a) IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.

Nos referimos en este supuesto a los supuestos de arrendamientos distintos al de vivienda, sujetos y no exentos a IVA con incidencia inmediata en el IVA a repercutir y la cuota a ingresar de las próximas declaraciones-liquidaciones. Los arrendamientos de vivienda (exentos de IVA) pueden tener su incidencia en la determinación del porcentaje de prorrata aplicable.

En el caso de arrendamientos con IVA, nos podríamos encontrar ante las siguientes situaciones:

- ❖ **Casos de impago de la renta sin negociación alguna.** La peor de la situación en esta materia sería la del impago directo del arrendatario, sin dar opción a negociación alguna, pues colocaría al propietario en la obligación de repercutir e ingresar el impuesto, y considerar, de conformidad con el artículo 80.Cuatro de la Ley del IVA, su posible recuperación por la vía de dicho artículo, una vez transcurridos seis o doce meses desde su impago.
- ❖ **Suspensión negociada del pago de la renta,** con carencia parcial o total en el pago de la misma.
 - La base imponible se reduciría en la parte de la renta que se redujese, sin que a estos efectos deba considerarse existente autoconsumo.

- La cuota a repercutir, en consecuencia, será el resultado de aplicar el tipo impositivo del 21% sobre la base reducida.
- ❖ **Moratoria en el pago de la renta y fraccionamiento en su pago añadiendo la renta no exigida a mensualidades venideras.**
 - La base imponible de las mensualidades correspondientes a las mensualidades objeto de moratoria se reducirán parcial o totalmente, conforme a la renta que se vea minorada de conformidad al acuerdo alcanzado.
 - La base imponible de las futuras mensualidades se incrementará en las fracciones aplazadas de las mensualidades que incrementen el importe de aquéllas.
- ❖ Mismo supuesto anterior, en el que **el pago de las fracciones de la renta objeto de la moratoria se retrase por virtud del acuerdo más de un año natural**, podría plantearse si se produciría el devengo del impuesto correspondiente a las fracciones aplazadas, conforme al artículo 75.Uno.7º.2º párrafo LIVA, el 31 de diciembre del año natural a que correspondan.
 - Consideramos que el espíritu de la norma no se corresponde con el de los supuestos que resulten de una situación como la actual, y en particular al de la moratoria y fraccionamiento de la renta de algunas de las mensualidades de renta de un contrato de arrendamiento, pese a que se retrase su pago más de un año natural desde su devengo originario. A este respecto, hay que recordar que los supuestos regulados en la norma son los de inexistencia de precio, la falta de determinación de su exigibilidad o su exigibilidad con una periodicidad superior a un año en el contrato original.
- ❖ En todo caso, recomendamos reflejar en acuerdo específico la reducción de la renta, su fraccionamiento o aplazamiento, ya sea por adenda al contrato, ya por una novación al mismo, para evitar que la falta de documentación del acuerdo pueda facilitar una posible posición contraria de la Administración tributaria a la reducción de la base imponible y correspondiente repercusión del impuesto.

b) IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

En el marco de este impuesto, la cuestiones presumiblemente se plantearán más en la práctica como consecuencia de la crisis sanitaria y la negociación del pago de las siguientes mensualidades serían las siguientes:

- ❖ la posible calificación de liberalidad o gasto no deducible desde el punto de vista del arrendador, y la del paralelo tratamiento de ingreso en el arrendatario, en los casos de reducción de renta que se pacte.
 - En nuestra opinión, no puede hablarse aquí sino de un esfuerzo comercial motivado por las circunstancias, que en modo alguno tiene causa liberal ni tratamiento asimilable en las partes al de una liberalidad.
- ❖ la del tratamiento contable y fiscal de la renta, por lo que respecta al devengo de la renta en los supuestos en que se apruebe una moratoria con el aplazamiento o fraccionamiento de la renta no exigible por mor del acuerdo a un ejercicio económico siguiente.
 - En este supuesto, el principio de devengo contable exigirá contabilizar el ingreso en el período al que efectivamente corresponda su ingreso, y deberá tributarse por él, independientemente de que su cobro resulte exigible con arreglo a un calendario de pagos aplazados.
 - No obstante, si el aplazamiento de las distintas mensualidades llegase a ser superior al de un año natural desde el devengo de cualesquiera de ellas al pago del último plazo en que se fraccione o aplace, entendemos que resultaría de aplicación la norma fiscal especial de imputación temporal con arreglo al momento en que sean exigibles los correspondientes pagos, conforme al artículo 11.3.2º LIS correspondiente a las operaciones a plazos o con precio aplazado.

c) IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.

En el marco jurídico que fija la Ley del IRPF, la norma que rige la imputación temporal de las rentas del capital prescribe declararlas conforme al criterio de exigibilidad, por lo que cualquier modificación en las condiciones del contrato de arrendamiento determinante de una reducción, fraccionamiento o aplazamiento de la renta que sea pactada entre las partes y sea susceptible de ser acreditada, determinará su inmediata eficacia en el plano impositivo, de manera que solo se tribute por las rentas exigibles al arrendatario.

Aprovechamos la ocasión para recordarles que LIFE ABOGADOS continuará informándoles, mediante nuestras circulares, sobre cualquier medida novedosa que surja, tendente a combatir los efectos económicos del Covid-19 y que nuestro equipo está a su disposición para asesorarles sobre esta o sobre cualquier otra cuestión que surja como consecuencia de esta nueva crisis.

Madrid, a 7 de abril de 2020

C/ Velázquez, 78 - 1º
28001 - Madrid
T +34 911 433 038
F +34 917 915 674
info@lifeabogados.com

lifeabogados.com