



## **MESURES EXTRAORDINÀRIES EN MATÈRIA D'ARRENDAMENT DE LOCALS COMERCIALS. APLICACIÓ DE LA NORMATIVA ESTATAL (RDL 35/2020) O AUTONÒMICA (DL 34/2020)?**

### **A) REIAL DECRET LLEI 35/2020, DE 22 DE DESEMBRE D'ÀMBIT ESTATAL.**

El passat dia 24 de desembre va entrar en vigor el Real Decret Llei 35/2020, de 22 de desembre en el qual, entre altres matèries, es regulen diferents mesures per reduir la renda dels locals de negoci arrendats després del primer dia de gener de l'any 1995.

El contingut de la norma jurídica fa referència, en primer lloc, a la possibilitat que les parts contractants, arrendador i arrendatari- puguin arribar a un acord sobre com regular el pagament de les rendes que es derivin del contracte d'arrendament quan l'arrendador és una empresa o una entitat pública o un gran tenidor per reduir la renda del lloguer o establir una moratòria en el pagament d'aquella.

#### **Quan l'arrendador és un gran tenidor.**

Concepte de gran tenidor: Es qualifica com a gran tenidor, les persones físiques o jurídiques que siguin titulars de més de 10 immobles urbans, amb exclusió de garatges, trasters o una superfície construïda de més de 1.500 m2.

Termini per sol·licitar un acord: 31 de gener de l'any 2021.

#### **En defecte d'acord:**

En aquests supòsits la persona arrendatària – ja sigui persona física o jurídica- podrà sol·licitar de l'arrendador una de les següents alternatives:

a).- Una reducció del 50% de la renda arrendatícia durant el temps que duri l'estat d'alarma i/o les seves pròrrogues que podrà ajornar-se a les mensualitats següents, fins a un màxim de 4 mesos més.

b).- Una moratòria en el pagament de la renda, sense penalització ni interessos, a aplicar durant l'estat d'alarma i/o les seves pròrrogues que podrà estendre's a les mensualitats següents, fins a un màxim de 4 mesos més:

- El termini a partir del qual es podrà aplicar la moratòria començarà a comptar a partir del setè dia en que l'arrendatari hagi requerit a l'arrendador.

- La devolució de les quantitats ajornades podrà ser de 2 anys a comptar des de la finalització de la moratòria sempre i quan el contracte continuï amb la seva vigència.

- El termini per sol·licitar l'acord serà fins el dia 31 de gener de 2021.



- La persona arrendadora haurà de comunicar a l'arrendatari la seva decisió en el termini de 7 dies hàbils comptats a partir que l'arrendatari li hagi formulat la sol·licitud per mitjà fefaent.
- Els serveis de manteniment dels quals l'arrendatari es beneficiï, si es repercuteixen en el rebut de lloguer, restaran exclosos de la reducció/moratòria.

### **Altres arrendadors que no tinguin la condició de grans tenidors.**

En defecte d'acord entre les parts contractants, la persona física o jurídica arrendatària d'un contracte d'arrendament per a ús diferent al d'habitatge o d'indústria, celebrat amb posterioritat al dia 1 de gener de l'any 1995, podrà sol·licitar de l'arrendador, abans del dia 31 de gener de l'any 2021, un ajornament temporal en el pagament de la renda del lloguer. Arrendador i arrendatari podran utilitzar, a aquests efectes, la fiança legal dipositada per el pagament total o parcial de les rendes de lloguer. L'arrendatari vindrà obligat a reposar el dipòsit utilitzat en un termini d'un any o en el termini que resti de vigència del contracte, si aquesta és inferior a un any.

Aquests arrendadors persones físiques (no grans tenidors) tenen un incentiu fiscal específic. Es pretén que les persones físiques que lloguen els locals en els quals es desenvolupen determinades activitats econòmiques vinculades al sector turístic, l'hostaleria i el comerç acordin voluntàriament rebaixes en la renda arrendatícia corresponent als mesos de gener, febrer i març de 2021, permetent computar com a despesa deduïble per al càlcul del rendiment del capital immobiliari la quantia de la rebaixa de la renda acordada durant aquests mesos. Té efectes des de l'1 de gener de 2021.

### **Requisits comuns que han de complir els treballadors autònoms i/o Pymes que tinguin la condició d'arrendataris per accedir a les mesures previstes per aquest RD 35/2020.**

#### **- Autònoms:**

- Estar afiliat i en situació d'alta a la data de la declaració de l'estat d'alarma, en el règim de la Seguretat Social.
- Que la seva activitat hagi quedat suspesa com a conseqüència de la pandèmia Covid-19 o, de no ser així, que acrediti la reducció de la facturació del mes natural anterior al de la petició de l'ajornament o moratòria, en un 75% com a mínim, amb relació a la facturació mitjana mensual del trimestre de l'any anterior.

#### **- Pymes:**

- Que la seva activitat hagi quedat suspesa com a conseqüència de la Covid-19 o, en cas contrari, que acrediti la reducció de la seva facturació del mes natural anterior al qual se sol·licita l'ajornament o reducció de la renda, en al menys un 75%, amb relació a la facturació mitjana mensual del trimestre a que pertany l'esmentat mes referit de l'any anterior
- Que no superin els límits que estableix l'article 257.1 del Text Refós de la Llei de Societats de capital.



**- Acreditació dels requisits:**

- Reducció de l'activitat: presentació d'una declaració responsable on es faci constar la reducció del 75% dels ingressos. Si l'arrendador ho requereix, haurà de mostrar els seus llibres comptables.
- Suspensió de l'activitat: certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributaria o per entitat competent per tramitar el cessament de l'activitat, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.

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

El contingut d'aquest RDL no serà d'aplicació quan l'arrendador sigui insolvent o estigui immers en un concurs de creditors.

**B) DECRET LLEI 34/2020, DE 20 D'OCTUBRE. GENERALITAT DE CATALUNYA.**

El dia 22 d'octubre de 2020 va entrar en vigor el Decret Llei 34/2020, de 20 d'octubre, d'aplicació a la Comunitat Autònoma de Catalunya, per regular mesures per reduir les despeses fixes dels arrendaments de locals comercials, com a conseqüència de la manca d'ingressos o minoració d'aquests produït per la pandèmia Covid-19.

El contingut d'aquest Decret Llei proposa un criteri distributiu de les conseqüències negatives que es deriven de les prohibicions, suspensions o restriccions imposades per evitar la propagació de la Covid-19 en els locals comercials arrendats a partir del dia 1 de gener de l'any 1995.

- **Acord entre les parts:** S'incentiva l'acord entre arrendador i arrendatari per tal que puguin acordar una modificació raonable en el pagament dels diferents rebuts de lloguer en un termini d'un mes comptat a partir del requeriment de l'arrendatari.

**- En defecte d'acord:**

- Suspensió de l'activitat: la renda i d'altres quantitats repercutides, hauran de ser reduïdes en un 50% respecte de les vigents.
- Restricció de l'activitat: La renda i demés quantitats repercutides hauran de reduir-se, mentre durin les restriccions, en una proporció igual a la meitat de la pèrdua de l'aprofitament de l'immoble, mesurat objectivament per la reducció de l'aforament o dels horaris.
- La prestació de serveis de lliurament a domicili o de recollida de productes no afecta a l'aplicació de les reduccions previstes.
- La part arrendatària podrà exigir a la part arrendadora que imputi, total o parcialment a l'obligació de pagar les rendes i d'altres quantitats repercutides que hagin vençut, les



garanties addicionals del contractes, amb excepció de la fiança legal dipositada a l'Incasòl, amb l'obligació de reintegrar aquestes quantitats en el termini d'un any, comptat des de la desaparició de la pandèmia Covid-19.

- Si la suspensió de l'activitat comercial es prolongués més de 3 mesos en el transcurs d'un any, comptat des del 22 d'octubre de 2020, la part arrendatària podrà optar per desistir del contracte, sense penalització.

- La part arrendatària podrà fer us de les facultats d'aquest Decret Llei amb independència dels acords a que haguessin arribar les parts contractants abans de la seva entrada en vigor.

- Nota: A destacar la diferència entre la normativa estatal i l'autonòmica. Mentre la primera fa referència a la reducció o moratòria de la renda del lloguer, la normativa autonòmica inclou, a més de la renda del lloguer, totes aquelles quantitats que es vinguin repercutint als diferents rebuts de lloguer.

### **C) QUINA NORMATIVA S'HAURÀ D'APLICAR A CATALUNYA: L'ESTATAL O L'AUTONÒMICA?**

La Disposició Final Novena del Reial Decret 35/2020, de 22 de desembre determina que el seu contingut s'ha dictat a d'acord amb les competències atribuïdes a l'Estat en matèria de legislació civil, sens perjudici del desenvolupament per les comunitats autònomes dels seus drets civils, forals o especials allà on existeixin. Això implica que, en matèria d'obligacions i contractes, serà competent la regulació de la Comunitat Autònoma de Catalunya i, per tant, s'haurà d'aplicar la normativa continguda al Decret Llei 34/2020, de 20 d'octubre.

No obstant això, entenem que els possibles beneficis fiscals de la norma estatal es podran aplicar, si és el cas, encara que no estiguin contemplats explícitament en la normativa autonòmica.