



## OFICINA VIRTUAL D'ASSESSORAMENT PER FER FRONT A L'IMPACTE ECONÒMIC DEL COVID-19



## LLOGUERS LOCALS AUTÒNOMS I PIMES

*“Reial decret llei 15/2020, de 21 d'abril, de mesures urgents complementàries per a donar suport a l'economia i l'ocupació”*

### MESURES PER A REDUIR ELS COSTOS DE PIMES I AUTÒNOMS

En el Reial Decret-Llei 5/2020 de 21 d'abril, concretament en el seu *Capítol I, sobre mesures urgents complementàries per donar suport a l'economia i l'ocupació*, en els seus articles 1 al 5, s'estableixen mesures per a reduir els costos de pimes i autònoms a causa del COVID-19.

#### 1) Arrendaments per a ús diferent del d'habitatge amb GRANS TENIDORS

*S'entén per GRAN TENIDOR la persona física o jurídica que sigui titular de més de 10 immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m<sup>2</sup>*

#### Beneficiaris

La persona física o jurídica arrendatària d'un contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge de conformitat amb el que es preveu en l'article 3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, o d'indústria, que compleixi els requisits previstos en aquest RDL, podrà sol·licitar de la persona arrendadora, quan aquesta sigui una empresa o entitat pública d'habitatge, o un GRAN TENIDOR, una moratòria que haurà de ser acceptada per l'arrendador sempre que no s'hagués aconseguit ja un acord entre totes dues parts de moratòria o reducció de la renda.

#### Procediment

La moratòria en el pagament de la renda arrendatícia s'aplicarà de manera automàtica i afectarà el període de temps que duri l'estat d'alarma i les seves pròrrogues i a les

mensualitats següents, prorrogables una a una, si aquell termini fos insuficient en relació amb l'impacte provocat pel COVID-19, sense que puguin superar-se, en cap cas, els quatre mesos. Aquesta renda s'ajornarà, sense penalització ni meritació d'interessos, a partir de la següent mensualitat de renda arrendatícia, mitjançant el fraccionament de les quotes en un termini de dos anys, que es comptaran a partir del moment en el qual se superi la situació al·ludida anteriorment, o a partir de la finalització del termini dels quatre mesos abans citat, i sempre dins del termini de vigència del contracte d'arrendament o qualsevol de les seves pròrrogues.

## Termini

Un mes des de l'entrada en vigor d'aquest reial decret llei: **22 de maig de 2020**

## 2) Altres arrendaments per a ús diferent del d'habitatge

### Beneficiaris

La persona física o jurídica arrendatària d'un contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge de conformitat amb el que es preveu en l'article 3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, o d'indústria, l'arrendador de la qual sigui diferent dels definits en l'apartat anterior, i compleixi els requisits previstos en aquest RDL, podrà sol·licitar de la persona arrendadora l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda sempre que aquest ajornament o una rebaixa de la renda no s'hagués acordat per totes dues parts amb caràcter voluntari.

## Termini

Un mes des de l'entrada en vigor d'aquest reial decret llei: **22 de maig de 2020**

### DISPOSAR DE LA FIANÇA

Exclusivament en el marc de l'acord al qual es refereixen els apartats anteriors, les parts podran disposar lliurement de la fiança prevista en l'article 36 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, que podrà servir per al pagament total o parcial d'alguna o algunes mensualitats de la renda arrendatícia. En cas que es disposi totalment o parcialment d'aquesta, l'arrendatari haurà de reposar l'import de la fiança disposada en el termini d'un any des de la celebració de l'acord o en el termini que resti de vigència del contracte, en cas que aquest termini fos inferior a un any.

## Requisits autònoms arrendataris

En el cas de contracte d'arrendament d'un immoble que afecti a l'activitat econòmica desenvolupada per l'autònom:

a) Estar afiliat i en situació d'alta, en la data de la declaració de l'estat d'alarma mitjançant el Reial decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, en el Règim Especial de la Seguretat Social dels Treballadors per Compte Propi o Autònoms o en el Règim Especial de la Seguretat Social dels Treballadors de la Mar o, en el seu cas, en una de les Mutualitats substitutòries del RETA.

b) Que la seva activitat hagi quedat suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor del Reial decret 463/2020, de 14 de març, o per ordres dictades per l'Autoritat competent i les Autoritats competents delegades a l'empara del referit reial decret.

c) En el cas que la seva activitat no es vegi directament suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor del Reial decret 463/2020, de 14 de març, s'haurà d'acreditar la reducció de la facturació del mes natural anterior al que se sol·licita l'ajornament en, almenys, un 75 per cent, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre al qual pertany aquest mes referit a l'any anterior.

## Requisits pimes arrendatàries

a) Que no se superin els límits establerts en l'article 257.1 del Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats de Capital.

b) Que la seva activitat hagi quedat suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor del Reial decret 463/2020, de 14 de març, o per ordres dictades per l'Autoritat competent i les Autoritats competents delegades a l'empara del referit reial decret.

c) En el cas que la seva activitat no es vegi directament suspesa en virtut del que es preveu en el Reial decret 463/2020, de 14 de març, s'haurà d'acreditar la reducció de la seva facturació del mes natural anterior al que se sol·licita l'ajornament en, almenys, un 75 per cent, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre al qual pertany aquest mes referit a l'any anterior.

## Documentació

El compliment dels requisits establerts s'acreditarà per l'arrendatari davant l'arrendador mitjançant la presentació de la següent documentació:

a) La reducció d'activitat s'acreditarà inicialment mitjançant la presentació d'una declaració responsable en la qual, sobre la base de la informació comptable i d'ingressos i despeses, es faci constar la reducció de la facturació mensual en, almenys, un 75 per cent, en relació amb la facturació mitjana mensual del mateix trimestre de l'any anterior.

En tot cas, quan l'arrendador el requereixi, l'arrendatari haurà de mostrar els seus llibres comptables a l'arrendador per a acreditar la reducció de l'activitat.

b) La suspensió d'activitat, s'acreditarà mitjançant certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, en el seu cas, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat: <http://atc.gencat.cat/ca/gestions/certificats/>

### **Conseqüències de l'aplicació indeguda de l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda.**

Els arrendataris que s'hagin beneficiat de l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda sense reunir els requisits establerts en el RDL, seran responsables dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures excepcionals, sense perjudici de les responsabilitats d'un altre ordre al fet que la conducta dels mateixos pogués donar lloc.