



14/01/20221

SOLICITUD HASTA 31/1/21

Ayudas para el alquiler de locales que suspendan actividad o tengan pérdidas del 75%

Como ya os informamos el pasado 23 de diciembre, el Gobierno ha aprobado el [Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria](#), que contempla **medidas urgentes para apoyar al sector turístico, de la hostelería y el comercio minorista** y aliviar la situación de estas empresas y autónomos, tan castigados por la pandemia.

Estas nuevas medidas pretenden atender los **costes fijos y salariales** de las empresas y autónomos de estos sectores, los **arrendamientos** o el **pago de impuestos**, entre otros.

El primer bloque de medidas se dirige al [arrendamiento de locales de negocios](#).

Grandes tenedores o locales de más de 1.500 m2

En el caso de que el arrendador sea un **gran tenedor (10 o más locales)** si las partes no llegaran a un acuerdo, el arrendatario podrá optar entre las siguientes alternativas [antes del 31 de enero de 2021](#):





A.- Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma, sus prórrogas, y hasta un plazo máximo de cuatro meses adicionales a contar desde la finalización del estado de alarma.

B.- Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma, sus prórrogas y hasta un plazo máximo de cuatro meses adicionales a contar desde la finalización del estado de alarma. El pago aplazado de las rentas se podrá realizar durante un período de dos años a contar desde la finalización de la moratoria.

Quedan excluidos los gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo y de los cuales el arrendatario se beneficia.

Una vez se ha solicitado “por un medio fehaciente” la reducción o moratoria en el pago del alquiler, el arrendador tiene siete días hábiles para comunicar expresamente su decisión al arrendatario.

En caso de que las partes hubieran llegado a un **acuerdo** sobre la reducción de la renta o la moratoria de su pago **sólo para una parte del período comprendido por el estado de alarma y sus prórrogas**, así como a un máximo de cuatro meses posteriores a la finalización de la última prórroga de dicho estado de alarma, se aplican estas mismas medidas pero sólo para el período no afectado por el acuerdo de las partes.

Se estima que 157.000 locales comerciales se podrían beneficiar de esta medida.





Restos de arrendadores

Para el **resto de arrendadores de locales**, se establece un **incentivo fiscal** con el que se pretende que las personas físicas que alquilan los locales en los que se desarrollan determinadas actividades económicas vinculadas al sector turístico, la hostelería y el comercio acuerden voluntariamente **rebajas en la renta arrendaticia correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de 2021**, permitiendo computar como **gasto deducible para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario la cuantía de la rebaja de la renta** acordada durante tales meses.

La **solicitud del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago del alquiler** se debe presentar antes del 31 de enero de 2021. Además, las partes podrán disponer libremente de la **fianza**, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En este caso, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde el acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, si fuera inferior a un año.

Este incentivo tiene un coste estimado de 324M€ y **permite deducir hasta el 100% de la cuantía del alquiler mensual en el caso que el arrendador rebaje toda la renta**. Se estima que 323.701 arrendadores se pueden acoger a la medida

Requisitos de los arrendatarios

Pueden beneficiarse de estas medidas los **trabajadores autónomos y pymes** arrendatarias de bienes inmuebles para uso distinto del de vivienda.





1. Autónomos:

a) **Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre**, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.

b) Que su **actividad haya quedado suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

c) En el supuesto de que su **actividad no se vea directamente suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, se deberá **acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o reducción de la renta 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.

2. Pyme:

a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

b) Que su **actividad haya quedado suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.





c) En el supuesto de que **su actividad no se vea directamente suspendida** en virtud de lo previsto en el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, se deberá **acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento o reducción de la renta 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.

Quedan excluidos de la aplicación de la medida los **arrendadores incursos en concurso de acreedores o en probabilidad de insolvencia inminente o actual**. En este caso, deberán acreditarlo.

Acreditación de los requisitos

El cumplimiento de los requisitos se acreditará por la persona arrendataria ante la arrendadora mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) La **reducción de actividad** se acreditará inicialmente mediante la presentación de una **declaración responsable** en la que, sobre la base de 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.

b) La **suspensión de actividad**, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o por la entidad competente para tramitar el cese de actividad extraordinario regulado en el artículo 17 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo,





de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

