



NOTA INFORMATIVA CONTRATOS ARRENDAMIENTO DURANTE COVID-19

Una de las principales dudas planteadas durante el Estado de Alarma derivado de la crisis del Coronavirus (COVID-19) es la relacionada con los **contratos de arrendamiento de viviendas, de naves industriales, locales comerciales y oficinas.**

Para comenzar, a día de hoy (9 de abril de 2020), *la normativa es muy densa, enrevesada y cada situación es concreta*, pero a modo resumen:

Solamente existe posibilidad de solicitar al arrendador la suspensión o moratoria de los contratos de arrendamiento de VIVIENDA HABITUAL,

- Siempre y cuando el arrendatario (inquilino) se encuentre en **situación de vulnerabilidad económica** (ver requisitos y condiciones),
- Pero será el arrendador (propietari@) quien se reserva el derecho a decidir si admite o no esta solicitud (siempre que no se tratase de gran tenedor con 10 o más inmuebles o empresa pública de vivienda, quienes tendrán obligación de admitirla),
- El arrendatario podrá (o no) acceder al programa de ayudas transitorias de financiación aprobadas con el fin de abonar las rentas del arrendamiento de vivienda en las condiciones que fueron pactadas en el contrato privado.

Por otro lado, y más habitual en el mundo de los **autónom@s y Pymes**, se encuentran los contratos de arrendamiento de **NAVES INDUSTRIALES, LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS.**

A día de hoy no se ha publicado ninguna norma que permita a los arrendatarios suspender el pago de las rentas de oficinas, locales comerciales, naves industriales u otros **inmuebles distintos a la vivienda habitual**, por tanto, deberían de respetarse (a priori) los pactos establecidos en los contratos de arrendamiento firmados y vigentes.

Es decir, la propiedad del inmueble no presenta ninguna obligación tácita que le oblique a aplazar, suspender o reducir la renta pactada y/o las condiciones establecidas en el contrato.

Ahora bien, teniendo en cuenta las circunstancias que nos azotan, bien es cierto que se están produciendo tres situaciones negociadas entre las partes (condonación, reducción y aplazamiento de la renta, DEBEN FIGURAR POR ESCRITO) que tienen repercusiones tanto para la propiedad como para el arrendatari@ del inmueble y que a continuación pasamos a desglosar:



Cuando la **renta de alquiler esté sujeta a IVA** (por ejemplo, en el caso de locales comerciales, naves industriales, oficinas y otros inmuebles no destinados a vivienda habitual), la respuesta es diferente según el acuerdo al que se llegue con el arrendador:

A/ Condonación del pago del alquiler. Se trata de una alteración del precio, que afecta a las cuotas no cobradas. En este caso, no existe cuota de IVA repercutida al inquilino, ni autoconsumo. Al no existir cuota repercutida, no debe ser autoliquidada. El acuerdo de condonación debe figurar por escrito.

No obstante, si el arrendador le cobrase algún gasto (tipo agua, luz, etc..) al inquilino, entonces habrá de repercutir cuota de IVA sobre la base de los gastos facturados.

B) Reducción/modificación de la renta. Se trata nuevamente de una alteración del precio, que SÍ devenga IVA y por lo tanto deberá de liquidarse en su respectiva proporción y en los plazos y formas establecidas legalmente.

El acuerdo deberá figurar por escrito.

C) Moratoria (retraso o aplazamiento) en el pago del alquiler. El IVA se devenga cuando el pago del precio sea exigible (artículo 24.1-7º de la Ley Foral 19/1992, del IVA), con lo que si pactan el pago en un momento posterior (el pacto debe recogerse por escrito), liquidarán e ingresarán el IVA en la fecha pactada (sin perjuicio del plazo máximo previsto en el citado artículo 24.1-7º LF 19/1992).

Además, les recordamos que el plazo para la presentación e ingreso de las declaraciones-liquidaciones o autoliquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido y de las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, correspondientes **al primer trimestre de 2020, se amplía hasta el 1 de junio de 2020.** (Habitualmente 20 de abril). *Eso no quita para que, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta esta situación completamente extraordinaria, intentemos mantener nuestro programa de trabajo habitual y las declaraciones fiscales correspondientes al primer trimestre estén planteadas como en las fechas habituales (abril) a pesar de que la presentación y el pago puedan demorarse hasta el 1 de junio de 2020.*

Acyse Asesores Consultores

C/ San Andrés nº8, Estella (Navarra)

Tfno. 948 55 26 00 - Mail: acyse@acyse.com

www.acyse.com