

# Medidas para reducir los costes de pymes y autónomos introducidas por el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de Abril.

- **Medidas para arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores:**

Se podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, una moratoria que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

No tendrá penalización ni devengo de intereses, y se articulará mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, además, las partes podrán disponer libremente de la fianza, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades, debiendo el arrendatario reponer el importe en el plazo de un año.

- **Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda:**

1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el [artículo 1.1 del Real Decreto Ley 15/2020](#), definidos anteriormente y cumpla los requisitos previstos que hemos descrito, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley 15/2020, el ***aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.***

2. *Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, 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 caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato.

**¿ Qué Autónomos y pymes arrendatarios a efectos del Real Decreto Ley 15/2020 pueden acceder a las anteriores medidas?**

*Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2 de este real decreto-ley, los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:*

1. En el caso de contrato de arrendamiento de un **inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el AUTÓNOMO:**

a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, 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 463/2020, de 14 de marzo, 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 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se

solicita el aplazamiento 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. En caso de contrato de arrendamiento de **inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una PYME:**

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

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, 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 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el

aplazamiento 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.

### **¿ Cómo se Acreditan de los requisitos?.**

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3, se *acreditará por el arrendatario ante el arrendador 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, en base a 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 el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

### **¿ Qué consecuencias traerá la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta?**

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.