

ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de **arrendamiento para uso distinto del de vivienda, que cumpla los requisitos que se constan al final de este documento** podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², en el plazo de un mes a contar desde el día 23 de abril, 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.

La moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el párrafo anterior se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. **Dicha renta se aplazará**, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, **mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años**, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

En el caso de que el arrendador sea distinto de los descritos en el primer párrafo, podrá solicitar de la persona arrendadora 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. **Para el arrendador no será obligatorio aceptar este aplazamiento o rebaja.**

Dentro de ese acuerdo de aplazamiento, 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, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

Podrán acceder a estas medidas 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, 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

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida, 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 al menos dos de los siguientes límites**:

1) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.

2) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.

3) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

b) Que su **actividad** haya quedado suspendida.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida, 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.

El cumplimiento de los requisitos, 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.

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos, 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.