

Bilbao, 23 de diciembre de 2020

Estimada empresa asociada,

Hoy ha sido publicado en el BOE 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, debido a que la evolución de la pandemia hacen necesario extender la aplicación de algunas de las ayudas aprobadas en normativas anteriores, así como aprobar nuevas medidas encaminadas a reforzar la actividad económica y a apoyar a empresas y personas trabajadoras autónomas.**

NORMATIVA:

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/23/pdfs/BOE-A-2020-16823.pdf>

ENTRADA EN VIGOR:

El día siguiente al de su publicación en el BOE, es decir, el **24 de diciembre de 2020.**

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS DIRIGIDAS A ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIOS

Artículo 1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores

1. **En ausencia de un acuerdo entre las partes** para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el pago de la misma, **la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda**, de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3 de este real decreto-ley, **podrá antes del 31 de enero de 2021 solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública, 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, una de las siguientes alternativas:**

- a) **Una reducción del 50 por ciento de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma** declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, **y sus prórrogas y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.**
- b) **Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma** declarado

por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y sus prórrogas, **y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.** Dicha renta se aplazará, **sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia al fin del plazo** señalado en el apartado 3. **El pago aplazado de las rentas se podrá realizar durante un periodo de dos años a contar desde la finalización de la moratoria, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas, repartiéndose los importes aplazados de manera proporcional a lo largo del período.**

2. En los casos en los que en el contrato de arrendamiento esté previsto el pago, además de la renta arrendaticia, **de otros gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, y de los cuales el arrendatario se beneficia, estos gastos comunes quedarán excluidos** de las medidas previstas en el apartado anterior.

3. **La persona arrendadora comunicará expresamente su decisión a la arrendataria, en el plazo máximo de siete días hábiles, desde que la arrendataria le haya formulado su solicitud por un medio fehaciente.** A partir de la siguiente mensualidad arrendaticia al fin de ese plazo, se aplicará automáticamente la medida elegida por el arrendador de entre las descritas en los apartados a y b del apartado 1, o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario.

4. **En caso de que las partes hubieran llegado a un acuerdo sobre la reducción de la renta o la moratoria de su pago que afectara únicamente a una parte del período comprendido por el estado de alarma** declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y sus prórrogas, **así como a un máximo de cuatro meses posteriores a la finalización de la última prórroga de dicho estado de alarma,** los apartados 1 y 2 de este artículo **también resultarán de aplicación,** pero la medida correspondiente prevista en el apartado 1 se aplicará únicamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

Artículo 2. 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** de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, **o de industria, cuyo arrendador sea distinto** de los definidos en el artículo 1, **y cumpla los requisitos** previstos en el artículo 3, **podrá solicitar de la persona arrendadora, antes del 31 de enero de 2021, 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 refiere el apartado anterior, **las partes podrán disponer libremente de la fianza** prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, **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.**

Artículo 3. Requisitos de los trabajadores autónomos y pymes arrendatarios a efectos de los artículos 1 y 2

Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2, los trabajadores autónomos y pymes arrendatarios de bienes inmuebles para uso distinto del de vivienda cuando cumplan los siguientes **requisitos**:

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

Acreditación de los requisitos

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, 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.

Consecuencias de la aplicación indebida de la reducción y el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta

Las personas arrendatarias que se hayan beneficiado de la reducción y 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.

Exclusión de la aplicación de la medida a arrendadores incursos en concurso de acreedores

1. **Lo dispuesto en el artículo 1 no resultará de aplicación cuando la persona arrendadora se encuentre en concurso de acreedores o cuando, como consecuencia de la aplicación de las medidas previstas en dicho artículo, el arrendador se encuentre en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual**, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

2. **El arrendador** que pretenda la aplicación de este artículo 6 **deberá acreditar encontrarse en alguna de las situaciones previstas en él.**

Incentivo fiscal para fomentar la rebaja de la renta arrendaticia

Con efectos desde 1 de enero de 2021 se añade una disposición adicional cuadragésima novena en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, sobre **gastos deducibles de los rendimientos del capital inmobiliario correspondientes a alquileres de locales a determinados empresarios durante el período impositivo 2021**, con la siguiente redacción:

Los arrendadores distintos de los previstos en el apartado 1 del artículo 1 del 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 hubieran suscrito un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, con un arrendatario que destine el inmueble al desarrollo de una actividad económica clasificada en la división 6 o en los grupos 755, 969, 972 y 973 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, podrán computar en 2021 para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario como gasto deducible la cuantía de la rebaja en la renta arrendaticia que voluntariamente hubieran acordado a partir de 14 de marzo de 2020 correspondientes a las mensualidades devengadas en los meses de enero, febrero y marzo de 2021.

El arrendador deberá informar separadamente en su declaración del Impuesto del importe del gasto deducible a que se refiere el párrafo anterior por este incentivo, consignando asimismo el número de identificación fiscal del arrendatario cuya renta se hubiese rebajado.

No será aplicable lo establecido en esta disposición, cuando la rebaja en la renta arrendaticia se compense con posterioridad por el arrendatario mediante incrementos en las rentas posteriores u otras prestaciones o cuando los arrendatarios sean una persona o entidad vinculada con el arrendador en el sentido del artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades o estén unidos con aquel por vínculos de parentesco, incluido el cónyuge, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad hasta el segundo grado inclusive.

Deducibilidad de pérdidas por deterioro de los créditos derivadas de las posibles insolvencias de deudores en empresas de reducida dimensión en los períodos impositivos que se inicien en 2020 y 2021

Los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre la Renta de No residentes que obtengan rentas mediante establecimiento permanente situado en territorio español que cumplan las condiciones del artículo 101 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto

sobre Sociedades, en los períodos impositivos que se inicien en el año 2020 y en el año 2021 podrán deducir, en dichos períodos, las pérdidas por deterioro de los créditos derivadas de las posibles insolvencias de deudores cuando en el momento del devengo del impuesto el plazo que haya transcurrido desde el vencimiento de la obligación a que se refiere la letra

a) del apartado 1 del artículo 13 de dicha ley sea de tres meses.

Reducción del plazo para que las cantidades adeudadas por los arrendatarios tengan la consideración de saldo de dudoso cobro

El plazo de seis meses a que se refiere el número 2.º de la letra e) del artículo 13 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas **quedará reducido a tres meses en los ejercicios 2020 y 2021.**

Reglamentariamente podrá modificarse el plazo previsto en este artículo.

OTRAS MEDIDAS

Tipo impositivo aplicable del Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de determinados bienes y prestaciones de servicios necesarios para combatir los efectos del SARS-CoV-2 así como a efectos del régimen especial del recargo de equivalencia.

Con efectos desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y vigencia hasta el 31 de diciembre de 2022, se aplicará el tipo del 0 por ciento del Impuesto sobre el Valor Añadido a:

- a) **Las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de productos sanitarios para diagnóstico in vitro del SARS-CoV-2** que sean conformes con los requisitos establecidos en la Directiva 98/79/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de octubre de 1998, sobre productos sanitarios para diagnóstico in vitro o en el Reglamento (UE) 2017/746 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de abril de 2017, sobre los productos sanitarios para diagnóstico in vitro y por el que se derogan la Directiva 98/79/CE y la Decisión 2010/227/UE de la Comisión y el Real Decreto 1662/2000, de 29 de septiembre, sobre productos sanitarios para diagnósticos «in vitro».
- b) **Las entregas de vacunas contra el SARS-CoV-2 autorizadas por la Comisión Europea.**
- c) **Las prestaciones de servicios de transporte, almacenamiento y distribución relacionados con las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias, previstas en las letras a) y b) anteriores.**

Estas operaciones se documentarán en factura como **operaciones exentas**.

El tipo del recargo de equivalencia aplicable, durante el ámbito temporal mencionado en el apartado anterior, a las entregas de los bienes citados en dicho apartado, será el 0 por ciento.

Sobre las MEDIDAS DE APOYO EN EL ÁMBITO LABORAL Y SEGURIDAD SOCIAL Y MEDIDAS TRIBUTARIAS os informaremos en la circular que os haremos llegar tan pronto como sea posible.

Esperando que esta información sea de tu interés, recibe un cordial saludo.