

RESUMEN REAL DECRETO-LEY 35/2020 - 22 DICIEMBRE

Medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.

Resumen de los aspectos más relevantes con relación al RD Ley 35/2020 por el que se pone en marcha un plan de medidas urgentes que ayuden al sector turístico, a la hostelería y al comercio por un importe de 4.220 millones de euros.

Se trata del plan aprobado ayer día 22 de diciembre por el Consejo de Ministros con nuevas medidas que pretenden aliviar la situación de empresas y autónomos relacionados con estas actividades y atender sus costes fijos como los salarios, arrendamientos o pago de impuestos, entre otros, para permitir que puedan mantener su viabilidad y no se vean abocados al cierre como consecuencia de la pandemia.

Medidas extraordinarias dirigidas a arrendamientos de locales de negocios

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. **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. *[Ello implica que uno de las dos opciones, de forma alternativa, es exigible al arrendador por elección del 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.**

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.** *[Esto implica que solo se podrá solicitar el aplazamiento temporal, no la reducción del coste]*

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.**

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.**

Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre Artículo 4. Duración

El estado de alarma declarado por el presente real decreto finalizará a las 00:00 horas del día 9 de noviembre de 2020, sin perjuicio de las prórrogas que puedan establecerse.

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.

Medidas de apoyo en el ámbito laboral y seguridad social

Medidas extraordinarias en materia de cotización vinculadas a los expedientes de regulación temporal de empleo prorrogados automáticamente hasta el 31 de enero de 2021 para determinadas actividades de los sectores de turismo, hostelería y comercio.

1. Las empresas que tengan **expedientes de regulación temporal de empleo basados en el artículo 22** del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, **prorrogados automáticamente hasta el 31 de enero de 2021** de conformidad con el artículo 1 del Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre *[Esto no afecta al sector óptico]*

Régimen transitorio de las zonas de gran afluencia turística para 2021, reguladas en la Ley 1/2004, de 21 de diciembre de horarios comerciales.

Durante el ejercicio 2021, en relación con las declaraciones de zonas de gran afluencia turística que deban declararse o revisarse a efectos de comprobar el cumplimiento o mantenimiento de las circunstancias que justificaron su declaración, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.5 de la Ley 1/2004, de 21 de diciembre, de Horarios Comerciales, y de las distintas normas autonómicas dictadas en desarrollo del mismo, no se considerarán los datos de habitantes, pernoctaciones y pasajeros de cruceros del año 2020. En su lugar, se aplicará la media de los tres años anteriores, del 2017 al 2019 inclusive.

Medidas de apoyo a la prolongación del periodo de actividad de los trabajadores con contratos fijos discontinuos en los sectores de turismo y comercio y hostelería vinculados a la actividad turística.

1. **Las empresas**, excluidas las pertenecientes al sector público, dedicadas a actividades encuadradas en los sectores de turismo, así como los de **comercio y hostelería**, siempre que se encuentren **vinculados a dicho sector del turismo, que generen actividad productiva en los meses de abril a octubre de 2021**, y que inicien o mantengan en alta durante dichos meses la ocupación de los trabajadores con **contratos de carácter fijo discontinuo**, **podrán aplicar una bonificación en dichos meses del 50 por ciento de las cuotas empresariales a la Seguridad Social por contingencias comunes**, así como por los conceptos de recaudación conjunta de Desempleo, FOGASA y Formación Profesional de dichas personas trabajadoras.

ALGUNAS CONCLUSIONES RELEVANTES:

- **El sector óptico podrá beneficiarse de las ayudas al alquiler en dos formatos:** en caso de tener un arrendador gran tenedor podrá optar a la reducción del 50%, pero el arrendador podrá escoger la moratoria. En caso de no ser un gran tenedor, solo podrá reclamar la moratoria. En caso de no ser un gran tenedor, solo podrá reclamar la moratoria.
- **Las medidas laborales no incluyen al sector óptico,** dado que solo aplican al comercio al por mayor de bebidas, restaurantes y puestos de comida, establecimientos de bebidas, jardines botánicos, parques zoológicos y reservas naturales, juegos de azar y apuestas.

REFLEXIONES SOBRE MEDIDAS RELATIVAS A ALQUILERES:

El art. 1.1 nos dice que, en ausencia de acuerdo, en el caso que el arrendador sea gran tenedor, el arrendatario podrá solicitar una de las siguientes alternativas:

- a) La reducción del 50%
- b) La moratoria

Es decir, una o la otra, no las dos a la vez ni tan sólo de forma alternativa.

Asumiendo que todo el mundo preferirá la reducción del 50%, luego el art. 1.3 nos dice que el arrendador comunicará su decisión a la arrendataria en el plazo máximo de siete días de tal forma que a partir de la mensualidad siguiente se aplicará automáticamente la medida elegida por el arrendador.

De ello debemos entender que el arrendatario solicita una preferencia entre las dos medidas pero que el arrendador, haya solicitado lo que haya solicitado el arrendatario, tiene el derecho a escoger cuál de las dos medidas acepta.

Lo solicitado expresamente por el arrendatario, como preferencia, sólo será aplicable en el caso que el arrendador haga omisión de su derecho de elección y de comunicación.

En cuanto a los arrendatarios beneficiarios, fijaos que en el art. 1 y en el art. 2 se habla de “la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto a vivienda” pero que cumplan en ambos casos con “los requisitos del art. 3” que incluye la descripción de autónomos y de pymes y una pyme es, de acuerdo con el art. 257.1 LSC aquella que el activo no supere los 4 millones de euros, que su cifra de negocio no supere los ocho millones de euros y que su plantilla media sea inferior a 50 trabajadores.

Ello excluye a todos los grandes operadores y sólo puede beneficiar a las empresas medianas y a ópticos franquiciados.