



NOGUEROLES

asesores & abogados

24 de abril de 2020

COVID-19. CIRCULAR 7/2020

Medidas Alquileres, Fiscales, laborales y otras.

Estimado cliente,

Terminando la sexta semana de estado de alarma, desde NOGUEROLES deseamos que usted, su familia y sus colaboradores se encuentren lo mejor posible. Le informamos de algunas de las nuevas medidas aprobadas relevantes.

ALQUILER DE LOCALES DE NEGOCIO, OFICINAS E INDUSTRIAS:

Se establecen medidas para procurar la **moratoria** de la deuda arrendataria.

Para **inquilinos autónomos y Sociedades PYMES** es requisito estar de alta el 14/03/2020 y con **actividad suspendida** por la normativa dictada, o bien **reducción de facturación** en el mes anterior superior al 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes en el año anterior 2019.

Los requisitos se acreditarán ante el arrendador mediante una declaración responsable. Para reducción de la actividad el arrendador puede exigir que se le muestren los libros contables que lo prueben.

1) En el caso que el arrendador sea un gran tenedor de inmuebles más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros) o una superficie construida de más de 1500 m² → Si hay acuerdo previo entre las partes, sea el que sea, el Acuerdo es válido. Si no hay acuerdo, el arrendatario puede solicitar hasta el 23/05/2020 un **aplazamiento** en el pago de las rentas hasta un máximo de cuatro mensualidades, que se pagarán fraccionadas en los dos años siguientes a la última renta aplazada, sin intereses ni penalización de ningún tipo. Esto se aplicará de forma automática.

2) En el caso de un arrendador no sea un gran tenedor → En este caso, la norma no es tan concreta como en el anterior, pero debe entenderse:

- Si hay **acuerdo previo** entre las partes, sea el que sea, de reducción de la renta o fraccionamiento, dicho Acuerdo es válido.
- Si no hay acuerdo, el arrendatario puede **solicitar** al arrendador **hasta el 23/05/2020** un **aplazamiento** temporal y extraordinario en el pago.
- No se regulan las condiciones del aplazamiento ni que el arrendador esté obligado a aceptarlo. Se entiende que debe ser por el periodo del Estado

1

© **Nogueroles, asesores&abogados**

Herrerías, 2, 1º A y 2º A. 03501.-Benidorm. Tel. 965851566. Fax 965851158

www.nogueroles.com. e-mail:info@nogueroles.com

alarma y sin intereses.

- La norma sí que regula para facilitar el aplazamiento que se podrá disponer de la **fianza** entre las partes para servir al pago total o parcial de alguna o algunas de las mensualidades, fianza que deberá reponerse en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo.
- entendemos que se podría aplicar el aplazamiento previsto para los grandes tenedores: 4 mensualidades como máximo y fraccionado en dos años.

Entendemos que esta medida es una concreción legal de la cláusula “rebus sic stantibus” de elaboración jurisprudencial, que permite al arrendatario solicitar la modificación de las obligaciones contractuales si concurren requisitos tales como la imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, (en nuestro caso COVID), o la excesiva onerosidad de la prestación y de la buena fe contractual.

ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL:

En relación exclusivamente a la vivienda habitual y **sólo para personas en situación de vulnerabilidad económica:**

-Moratoria del pago del arrendamiento: el arrendatario puede solicitar una reducción o moratoria de la renta. **A falta de acuerdo** entre ambas partes, **el arrendatario tiene que pagar la renta.**

En este caso, el artículo 8 y 4.4 del RDL 11/2020 prevén el acceso de los arrendatarios en situación de vulnerabilidad a **financiación bancaria** con avales del Estado. Los Bancos deben prestar a estos arrendatarios el importe máximo de 6 mensualidades, sin intereses y con un plazo de devolución de 6 años prorrogables otros 4 años.

-Suspensión de los lanzamientos en los desahucios durante 6 meses, cuando al arrendatario la crisis actual le imposibilite encontrar otra vivienda habitual.

-Los **contratos de arrendamiento de vivienda habitual** que finalicen entre el 01/04/2020 y dos meses después de la finalización del estado de alarma **se prorrogarán por seis meses**, si lo solicita el arrendatario.

MEDIDAS FISCALES:

- Quienes tributan por **Estimación Objetiva I.R.P.F.** (Módulos) y **Régimen Simplificado I.V.A.** podrán:

- **Reducir** en las declaraciones trimestrales de I.R.P.F. e I.V.A. **el rendimiento neto y la cuota de I.V.A.** por la parte del tiempo de estado de alarma
- **Renunciar temporalmente** en 2020 y determinar el rendimiento por Estimación Directa y liquidar el I.V.A. por el Régimen General

- **Pagos fraccionados Impuesto sobre Sociedades**: Se permite **optar por la modalidad base** en los siguientes casos:

- **Volumen de operaciones 2019 < 600 mil euros**: hasta el 20/05/2020 pueden optar por calcular los pagos fraccionados según base imponible del periodo.
- **El resto (sin opción anterior y menos de 6 millones de cifra de negocios en 2019)** podrán optar por determinar el pago fraccionado en función de la base imponible del periodo a liquidar, en el momento del segundo pago fraccionado de 2020 (del 1 al 20/10/2020).
- Estas opciones vinculan **sólo para el ejercicio en curso**
- El pago fraccionado del mes de abril de 2020 será deducible del resto de pagos fraccionados del ejercicio realizados según opción

-Hasta el 31/07/2020 se aplicará el **0% de I.V.A.** a las **entregas de material sanitario nacional** a entidades públicas, sin ánimo de lucro y centros hospitalarios.

-Se rebaja al **4% el I.V.A.** de **libros y prensa en formato electrónico**.

-**Moratoria especial del pago de impuestos**: Una vez presentada en plazo una declaración de tributos del Estado entre el 20/04/2020 y 30/05/2020, sin efectuar el pago y sin haber solicitado aplazamiento, no se iniciará el periodo ejecutivo en el caso que se hubiera solicitado a un banco financiación con aval público.

PLAZOS EN LIQUIDACIONES, PROCEDIMIENTOS TRIBUTARIOS Y RECURSOS:

Los **plazos para pago** de las deudas liquidadas por cualquier Administración, **vencimiento de aplazamientos concedido, atender requerimientos**, diligencias de embargo, **formular alegaciones** en trámite de audiencia en cualquier procedimiento:

- **notificados antes y después del 18/03/2020** se amplían **hasta el 30/05/2020**.

El **plazo para interponer recursos en vía administrativa** contra Resoluciones estatales, autonómicas o locales, tanto para los notificados antes del 14/03/2020 (que no hubiera vencido a dicha fecha el plazo de recurso) como después del 14/03/2020, **empezará a contarse desde el 30/05/2020**. Por consiguiente, dado que el plazo mensual para recurrir comienza a contarse desde el sábado 30/05/2020, siendo inhábil dicho día, **el plazo para recurrir terminará el 1 de julio de 2020**.

MEDIDAS LABORALES Y DE PROTECCIÓN DE LOS CIUDADANOS:

Se modifica la regulación de los **ERTEs por causa de fuerza mayor**, para cubrir las reducciones significativas de actividad en aquellos sectores considerados esenciales, pero que se han visto afectados por las medidas de reducción de la movilidad y han visto mermados sus ingresos, con aplicación sólo a la parte no esencial.

Es decir, se abre la posibilidad de aplicar ERTE por causa de fuerza mayor en la parte de las actividades esenciales que no sea imprescindible mantener.

Se suspenden los plazos de **actuación de la Inspección de Trabajo**, el cómputo de la prescripción y los plazos procedimentales de la Seguridad Social.

Para evitar **comportamientos fraudulentos en la percepción de las prestaciones**

- Se refuerzan los mecanismos de control y sanción
- Se establece una responsabilidad que implica la devolución por parte de la empresa de las prestaciones indebidamente percibidas por sus trabajadores.

Se reducen un 19,11% las **cotizaciones de determinados trabajadores agrarios** durante los periodos de inactividad en 2020.

Se simplifica del procedimiento para el **aplazamiento de deudas con la Seguridad Social**.

Se amplía la cobertura de la **prestación por desempleo** los trabajadores cuyos contratos hayan sido extinguidos durante el **periodo de prueba** de un nuevo trabajo desde el 9 de Marzo y quienes lo hayan extinguido voluntariamente desde el 1 de marzo por tener una **oferta laboral en firme que haya decaído**.

Se amplía la protección de los **trabajadores fijos discontinuos**, que podrán incorporarse a los ERTes de fuerza mayor y beneficiarse de sus medidas, aunque no estuvieran trabajando al tiempo de la declaración del estado de alarma.

Se amplía la **cobertura del desempleo** a los trabajadores que como consecuencia del COVID-19 no hayan podido reincorporarse a su actividad en las fechas previstas y que no cumplan el requisito de situación legal de desempleo, o carezcan del periodo de cotización mínimo.

Se tiene en cuenta la condición de **discapacitado en el cálculo de las prestaciones**.

OTRAS MEDIDAS:

En relación al derecho **resolución de contratos por los consumidores y usuarios**, que resulten de imposible ejecución, se concreta en el plazo de 14 días que tiene el consumidor para ejercer su derecho a resolverlo empieza a contar desde que resulta imposible su ejecución.

Se reducen un 50% los **aranceles notariales** para la novación de créditos no hipotecarios, con un mínimo de 25 y un máximo de 50 euros. Se establecen unos **honorarios registrales** fijos de 6 euros.

Se concede un plazo de tres meses desde la finalización del estado de alarma para que los trabajadores autónomos ejerzan su **opción de elección de Mutua**.

Se modifican las condiciones de las **ayudas públicas en el ámbito universitario.**

Se establece una moratoria en las cuotas de marzo a diciembre 2020 de los **préstamos universitarios** concedidos para la realización de estudios de máster universitario o doctorado.

Reciba un cordial saludo,



Vicente Nogueroles González
Abogado. Director.

Más información en www.nogueroles.com especial CORONOVIRUS (COVID-19).