



## NOTA INFORMATIVA MORATORIA EN ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

A todos los arrendatarios de inmuebles distintos de las viviendas del Instituto Municipal de Suelo Móstoles les informamos que:

I.- El IMS, mediante resolución de su Consejera Delegada de fecha 3 de abril de 2020, estableció una moratoria en el pago de la renta de los locales y oficinas, para atender a las consecuencias económicas derivadas de la crisis del COVID-19. Esta iniciativa adoptada por el IMS estableció un fraccionamiento de la deuda sin intereses por un plazo máximo de 12 meses o hasta que finalice la vigencia del contrato de arrendamiento.

II.- El 22 de abril de 2020 se ha publicado en el BOE el **Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril**, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Se ha establecido una moratoria en el pago de la renta arrendaticia en arrendamientos para uso distinto del vivienda como medida para reducir los costes operativos de PYMES y AUTÓNOMOS que por imperativo legal se han visto obligados a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma, y atendiendo a la consecuente falta de ingresos o minoración de los mismos durante el periodo de estado de alarma pueden encontrarse en una situación de incapacidad financiera para hacer frente al cumplimiento total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades.

El régimen jurídico y condiciones de esta moratoria se regulan en los artículos 1, 2, 3, 4 y 5 del citado Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril.

Siendo el siguiente:

Moratoria de **aplicación automática** para el arrendatario clasificado como gran tenedor, como es el caso del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A.

**Duración de la moratoria:** Periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, sin que puedan superarse en ningún caso los **cuatro meses**.

**Duración del aplazamiento:** 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.

**Requisitos exigidos al arrendatario, distinguiendo al autónomo de la PYME:**

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.

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



**Acreditación de los requisitos:** El cumplimiento de los requisitos establecidos 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.

**Consecuencias de 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 legalmente, 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.

A la vista de lo anteriormente expuesto resulta que la norma establece el plazo del fraccionamiento del pago de las rentas a DOS AÑOS, por lo que el IMS aplicará este plazo en las moratorias solicitadas pendientes de formalización una vez se restablezca la atención presencial.

El resto de condiciones establecidas en la citada norma no difiere de las acordadas por el IMS, aplicando el límite del 40 % en lugar del 75 % en relación con la reducción de ingresos, por ser una condición más favorable para el arrendatario.

La solicitud de la moratoria se puede descargar en nuestra página web [www.imsm.es](http://www.imsm.es)