

REAL DECRETO-LEY 35/2020, DE 22 DE DICIEMBRE. MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ALQUILERES, LABORALES Y TRIBUTARIAS EN APOYO AL SECTOR TURÍSTICO, LA HOSTELERÍA Y EL COMERCIO

El Boletín Oficial del Estado ha publicado un nuevo Real Decreto-Ley 35/2020, de 22 de diciembre, por el que se aprueba un plan de choque para reactivar la economía de los sectores más afectados. Este real decreto-ley busca aliviar la situación de empresas y autónomos, especialmente los relacionados con la actividad turística, hostelera y comercial, para permitir que puedan mantener su viabilidad y no se vean irremediablemente abocados al cierre como consecuencia de la pandemia.

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS DIRIGIDAS A ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIOS

1.- Cuando el arrendador 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.

➤ No existe un acuerdo entre las partes:

Los arrendatarios de locales de negocio que no hayan llegado a un acuerdo entre las partes para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el

pago de la misma podrán - antes del 31 de enero de 2021- elegir entre:

a) Una reducción del 50 por ciento de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma (hasta el 9 mayo en principio) 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 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. 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.

➤ Existe acuerdo previo entre las partes:

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, las opciones a) y b) también resultarán de aplicación, pero la medida correspondiente a la reducción del 50 por ciento de la renta se aplicará únicamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

2.- Cuando el arrendador NO sea una empresa o entidad pública, o un gran tenedor.

- El arrendatario 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.
- 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, pero 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.

- El RD establece una serie de requisitos que deberán cumplir y acreditar los trabajadores autónomos y pymes arrendatarios que soliciten aplicar estas medidas.

MEDIDAS DE APOYO EN EL ÁMBITO LABORAL Y SEGURIDAD SOCIAL

- Se amplían los incentivos aprobados en septiembre (Real Decreto ley 30/2020, de 29 de septiembre) para los sectores afectados por la pandemia ampliando el catálogo de sectores ultra protegidos de la hostelería, turismo y comercio.
- Las empresas de estos sectores económicos estarán exoneradas de pagar parte de las cotizaciones sociales que se devengarían en los meses de diciembre de 2020 y enero de 2021.
- Además, podrán aplicar la bonificación del 50% de las cuotas a la Seguridad Social para los llamados trabajadores denominados fijos-discontinuos desde abril a octubre de 2021.
- Estas bonificaciones serán compatibles con las exenciones de cuotas empresariales a la Seguridad Social que pudieran corresponder y el importe resultante de aplicar las

exenciones y estas bonificaciones no podrán, en ningún caso, superar el 100% de la cuota empresarial que hubiera correspondido ingresar.

MEDIDAS EN MATERIA TRIBUTARIA

- Cuando locales de negocio no pertenezcan a grandes tenedores, sino a pequeños propietarios, se otorgan incentivos fiscales como, por ejemplo, la deducción en el IRPF de la rebaja en el precio de alquiler que se acuerde, para los meses de enero, febrero y marzo de 2021, incluso aunque esta alcance el 100% de la mensualidad. (art. 13 RD 35/2020).
- Se reduce el sistema de tributación por el sistema de módulos al 20% y se aplicará un 35% a determinados servicios, como hoteles, hostales, restaurantes de uno y dos tenedores, cafeterías, comercio al por menor, transporte urbano colectivo y de viajeros por carreteras.
- Los contribuyentes podrán cambiar su sistema de tributación de estimación objetiva a estimación directa con mayor facilidad. Los autónomos que están tributando en módulos podrán descontarse en el cálculo del pago fraccionado de IVA e IRPF los días del segundo semestre de 2020 en los que su

actividad se vio suspendida o comprometida por las medidas adoptadas por las autoridades sanitarias como consecuencia del COVID-19.

- Se concederá el aplazamiento del ingreso de la deuda tributaria correspondiente a todas aquellas declaraciones-liquidaciones y autoliquidaciones cuyo plazo de presentación e ingreso finalice el día 1 de abril hasta el 30 de abril de 2021, ambos inclusive, siempre que se reúnan determinados requisitos.
- Finalmente recordar, que también se ha abierto un nuevo tramo de 500 millones en liquidez ICO para las pymes y autónomos Horeca (Hostelería, restauración y cafeterías) con una garantía del 90% del Estado.
- Las agencias de viaje y operadores turísticos podrán utilizar la financiación avalada por el Instituto de Crédito Oficial (ICO) para devolver a sus clientes los anticipos por los viajes contratados y no realizados.

FLEXIBILIZACIÓN DE LOS REQUISITOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LOS INCENTIVOS REGIONALES

Se flexibilizan los requisitos para el mantenimiento de los incentivos regionales, es decir, las ayudas que concede el Gobierno a la inversión que fomente la actividad empresarial en determinadas zonas. El sector hotelero es uno de los más beneficiados.

De todas estas medidas les ofreceremos una información más detallada a través de nuestro Blog. En todo caso, para resolver cualquier duda, pueden contactar con nuestro equipo de profesionales. Estaremos encantados de ayudarle a resolver cualquier consulta que nos planteen.