

Real Decreto-ley 11/2020: los arrendamientos tras la declaración del estado de alarma y su incidencia fiscal

Pilar Álvarez Barbeito

Profesora titular de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de La Coruña

Consejera académica de Gómez-Acebo & Pombo

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, incluye, entre otras medidas económicas, las «dirigidas al apoyo al alquiler de personas vulnerables», fomentando ante todo el acuerdo voluntario y el equilibrio entre las partes.

Entre otras¹, se incluyen medidas *«conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19»* en los términos del Real Decreto-Ley. En concreto:

Advertencia legal: Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

¹ Además, por ejemplo, se aprueba la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (cuando el arrendatario pueda probar su situación de vulnerabilidad de acuerdo con el Real Decreto-ley) y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual cuando el periodo de prórroga obligatoria o tácita finalice dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma.

- **Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia²:**

Requiere solicitud en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley y sólo cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El arrendatario de una vivienda habitual se encuentre en situación de vulnerabilidad económica en los términos del Real Decreto-ley³.
- Que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley.
- Que no se haya pactado de forma voluntaria por las partes un aplazamiento o la cancelación total o parcial.

El arrendador deberá contestar al arrendatario en el plazo de 7 días laborables escogiendo entre:

- Una reducción del 50% de la renta durante el estado de alarma y las mensualidades siguientes con un plazo máximo de 4 meses.
- Una moratoria en el pago de la renta durante el estado de alarma y las mensualidades siguientes con un plazo máximo de 4 meses⁴.

Serán responsables de los daños y perjuicios producidos y de los gastos generados, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidades de otro orden, aquellos que disfruten de las medidas sin cumplir los requisitos.

- **Modificación excepcional y transitoria de las condiciones del contrato, cuando el arrendador no cumpla los requisitos anteriores:**

El arrendatario podrá solicitar al arrendador en el plazo de 1 mes el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. El arrendador comunicará en el plazo máximo de 7 días laborables las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

² Aplicable también a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

³ Definido en su artículo 5, incluyendo, por ejemplo, aquellas personas que, como consecuencia del COVID-19, estén desempleados o en situación de Expediente Temporal de Regulación de Empleo y el conjunto de ingresos de la unidad familiar no alcance determinados importes; el artículo 6 incluye las formas de acreditar las condiciones subjetivas.

⁴ Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres 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 a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora SIN intereses.

- **Acceso de ayuda transitoria de financiación:**

Se incorporan para los colectivos afectados por la vulnerabilidad económica las siguientes:

- Cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda.
- Un «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual», con concesión de ayudas al alquiler de la vivienda habitual.

Derivado de lo anterior, los arrendadores deberán comprobar si se encuentran o no afectados por las medidas aprobadas y si, aun estando afectados, proceden a hacer uso del acuerdo con el arrendatario para pactar una determinada condición (ya sea un aplazamiento o una minoración o cancelación de la renta). En caso de no ser aplicable, en el mismo sentido, las partes deberían llegar a acuerdos que permitan identificar la situación actual.

Pues bien, a la vista de tales acuerdos serán muchas las situaciones particulares que podrán plantearse y, por tanto, las cuestiones fiscales que de ellas se pueden derivar.

En ese sentido, por ejemplo, a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y desde la perspectiva del arrendador habrán de valorarse en cada caso las consecuencias de una carencia, aplazamiento o minoración de la renta, y ello en relación con el importe de las rentas que habrán de imputarse, como rendimientos del capital mobiliario o como rendimientos de actividades económicas, así como, por ejemplo, desde el punto de vista de las retenciones que han de practicarse a los arrendatarios que tengan la condición de empresas o profesionales.

De igual modo, un escenario de modificación contractual derivado de las medidas incorporadas al Real Decreto-ley, también tendrá efectos en el ámbito de tributos como el Impuesto sobre Sociedades o el Impuesto sobre el Valor Añadido, en la medida en que ambos tributos deben reflejar las consecuencias del impacto de la crisis sanitaria. En ese sentido, por ejemplo, parece posible que un acuerdo de aplazamiento de la exigibilidad de los cobros durante el estado de alarma, permita aplazar también el devengo del Impuesto sobre el Valor Añadido, o que un pacto de minoración de renta permita reducir la base imponible del impuesto respecto de las rentas pendientes de devengo o, en su caso, modificar dicha base (ex artículo 80 de la Ley 37/1992), en relación con las rentas ya devengadas.

La gran variedad de situaciones que pueden plantearse permiten recomendar que los afectados contacten con sus asesores para llevar a cabo un análisis exhaustivo de su situación concreta bajo el estado de alarma.