

**ASUNTO: Medidas urgentes arrendamientos locales de negocios.
Aplazamientos tributarios.**

Estimado/a asociado/a:

Como continuación a nuestra comunicación de fecha 23 de diciembre de 2020, donde le remitíamos el **Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria**, le adjuntamos nuevamente el Real Decreto-ley, así como le remitimos informe con una ampliación de este.

Pasamos a describir las medidas adoptadas:

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS DIRIGIDAS A ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIOS

PRIMERA. – Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

En ausencia de un acuerdo el arrendatario de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, podrá antes del 31 de enero de 2021 solicitar del arrendado, 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, 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, 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.

El arrendador comunicará expresamente su decisión a la arrendataria, en el plazo máximo de siete días hábiles. A partir de la siguiente mensualidad arrendaticia al fin de ese plazo, se aplicará automáticamente la medida elegida por el arrendador, o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario.

Podrán acceder a esta medida los trabajadores autónomos arrendatarios de un inmueble afecto a su actividad económica cuando cumplan estos requisitos:

a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 926/2020, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o 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, 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, 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.

También podrán acceder a esta medida, en caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme, las que cumplan estos requisitos:

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, esto es, las sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

- Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
- Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
- Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del actual estado de alarma.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida, 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.

SEGUNDA. – Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

El arrendatario de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, cuyo arrendador no sea un gran tenedor, 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.

Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refiere el apartado anterior, 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. 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.

Los arrendatarios han de cumplir los requisitos definidos en el apartado anterior.

MEDIDAS EN MATERIA TRIBUTARIA

PRIMERA. – Aplazamiento de deudas tributarias.

En el ámbito de las competencias de la Administración tributaria del Estado, a los efectos de los aplazamientos a los que se refiere el artículo 65 de la Ley 58/2003, General Tributaria -LGT- ("Las deudas tributarias que se encuentren en período voluntario o ejecutivo podrán aplazarse o fraccionarse"), 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 desde el día 1 de abril hasta el día 30 de abril de 2021, ambos inclusive.

Será requisito necesario para la concesión del aplazamiento que el deudor sea una persona o entidad con volumen de operaciones no superior a 6.010.121,04 euros en el año 2020.

Las condiciones del aplazamiento serán las siguientes:

- a) El plazo será de seis meses.
- b) No se devengarán intereses de demora durante los primeros tres meses del aplazamiento.

SEGUNDA. – Reducción en 2020 del rendimiento neto calculado por el método de estimación objetiva en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de la cuota devengada por operaciones corrientes del régimen simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La reducción prevista en la disposición adicional primera de la Orden HAC/1164/2019, de 22 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2020 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido será del 35 por ciento, para las actividades de "Comercio al por menor de materiales de construcción, artículos y mobiliario de saneamiento, puertas, ventanas, persianas, etc.".

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre el Valor Añadido que desarrollen actividades empresariales o profesionales incluidas en el anexo II de la Orden HAC/1164/2019, de 22 de noviembre, y estén acogidos al régimen especial simplificado, a efectos del cálculo de la cuota anual del citado régimen especial, podrán reducir en un 35 por ciento el importe de las cuotas devengadas por operaciones corrientes

correspondientes a tales actividades en dicho año para las actividades de "Comercio al por menor de materiales de construcción, artículos y mobiliario de saneamiento, puertas, ventanas, persianas, etc."

TERCERA. – Reducción del número de períodos impositivos afectados por la **renuncia al método de estimación objetiva** en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a los ejercicios 2020 y 2021.

Los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que desarrollen actividades económicas cuyo rendimiento neto se determine con arreglo al método de estimación directa por haber renunciado para el ejercicio 2020 al método de estimación objetiva, podrán volver a determinar el rendimiento neto de su actividad económica con arreglo al método de estimación objetiva en el ejercicio 2021 o 2022, siempre que cumplan los requisitos para su aplicación y revoquen la renuncia al método de estimación objetiva durante el mes de diciembre anterior al inicio del año natural en que deba surtir efecto o mediante la presentación en plazo de la declaración correspondiente al pago fraccionado del primer trimestre del ejercicio 2021 o 2022, según corresponda, en la forma dispuesta para el método de estimación objetiva.

Los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que desarrollen actividades económicas cuyo rendimiento neto se determine con arreglo al método de estimación objetiva y renuncien a la aplicación del mismo, podrán volver a determinar el rendimiento neto de su actividad económica con arreglo al método de estimación objetiva en el ejercicio 2022, siempre que cumplan los requisitos para su aplicación y revoquen la renuncia al método de estimación objetiva durante el mes de diciembre anterior al inicio del año natural en que deba surtir efecto o mediante la presentación en plazo de la declaración correspondiente al pago fraccionado del primer trimestre del ejercicio 2022 en la forma dispuesta para el método de estimación objetiva.

La renuncia al método de estimación objetiva en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y la posterior revocación prevista en los párrafos anteriores tendrá los misimos efectos respecto de los regímenes especiales establecidos en el Impuesto sobre el Valor Añadido o en el Impuesto General Indirecto Canario.

No obstante, los plazos de renunciaciones y revocaciones al método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y a los regímenes especiales simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido, para el año 2021, así como la revocación de estas, que deben surtir efectos para el año 2021, será desde el 24 de diciembre de 2020 hasta el 31 de enero de 2021.

Las renunciaciones y revocaciones presentadas, para el año 2021, durante el mes de diciembre de 2020, con anterioridad al inicio del plazo previsto en el apartado 1 anterior, se entenderán presentadas en período hábil.

CONTRATOS PÚBLICOS

PRIMERA. – Declaración de interés general de las infraestructuras para la seguridad del Estado incluidas en planes aprobados por el Consejo de Ministros.

Las obras para la construcción, reforma, mejora, ampliación o rehabilitación de las infraestructuras, instalaciones y equipamientos que se hallen incluidas en los planes de infraestructuras para la seguridad del Estado y de los Centros de Internamiento de Extranjeros aprobados por acuerdos del Consejo de Ministros tendrán, a todos los efectos previstos en las leyes, la consideración de obras de interés general.

SEGUNDA. – Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La disposición adicional primera de la Ley del Suelo establece que:

“Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con la ordenación urbanística en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al titular del Ministerio competente en materia de suelo y vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe del órgano competente de la comunidad autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística que proceda, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora.”

Ahora se añade un nuevo apartado 4 a la disposición adicional décima que, en relación con el párrafo anterior, determina que:

“«4. Cuando los actos a que se refiere el apartado 1 cumplan los requisitos que justifican la tramitación de emergencia regulada por el artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Ministro o la Ministra competentes por razón de la materia podrán declarar dicha situación de emergencia conjuntamente en la misma Orden Ministerial por la que se declara la urgencia o excepcional interés público, reduciéndose en tal caso los plazos previstos en el citado apartado, de la siguiente forma:

a) 5 días naturales, tras la notificación al Ayuntamiento para que este notifique, a su vez, la conformidad o disconformidad del proyecto de que se trate con la ordenación urbanística en vigor. En el caso de que el Ayuntamiento no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

b) 5 días naturales para la emisión del informe del órgano competente de la comunidad autónoma, a contar también desde la oportuna notificación. En el caso de que la Comunidad Autónoma no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.»”

En la Disposición transitoria única del RDL35/2020 se establece un régimen transitorio para los actos promovidos por la Administración General del Estado sujetos a intervención municipal previa y que cumplan los requisitos para la tramitación de



emergencia en el ámbito del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Se declara que será de aplicación a los proyectos o actuaciones que se encuentren, a la entrada en vigor del presente real decreto-ley, pendientes de la tramitación previa a la recepción de las obras a su terminación prevista en el artículo 243 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público. En estos supuestos se entenderá excepcionalmente iniciado el procedimiento previsto en el apartado 1 de la disposición adicional décima del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con la declaración de emergencia adoptada por el órgano competente. En el caso de que el Ayuntamiento o, en su caso, la Comunidad Autónoma no se pronuncien en el plazo establecido, se podrán proseguir las actuaciones.

El presente real decreto-ley **entró en vigor** el 24 de diciembre de 2020, día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».