

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.

Medidas extraordinarias dirigidas a arrendamientos de locales de negocio

1) Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

- En ausencia de un acuerdo entre las partes para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el pago de la misma, la arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda o de industria, que cumpla los requisitos que se enumerarán posteriormente, **podrá antes del 31 de enero de 2021** solicitar de la arrendadora que tenga la condición de empresa o entidad pública, o un gran tenedor (persona física o jurídica 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) reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y sus prórrogas, extensible a las siguientes mensualidades hasta un máximo de cuatro meses.

b) 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, de 25 de octubre y sus prórrogas, extensible a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses. La renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta.

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.

- Si en el contrato de arrendamiento está previsto el pago, además de la renta arrendaticia, otros gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, y de los cuales el arrendatario se beneficia, estos gastos comunes quedarán excluidos de las medidas previstas en el apartado anterior.

- La arrendadora comunicará expresamente su decisión a la arrendataria, en el plazo máximo de siete días hábiles, desde que la arrendataria le haya formulado su solicitud por un medio fehaciente, aplicable a partir de la siguiente mensualidad, en su defecto, se aplicará la solicitada por el arrendatario.

- En caso de acuerdo entre las partes, lo expuesto en los párrafos precedentes será igualmente de aplicación, limitándose las alternativas recogidas en el primer apartado únicamente para la parte del período no afectada por el acuerdo de las partes.

2) Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

- La arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o de industria, **cuyo arrendador no sea considerado gran tenedor**, y cumpla los requisitos que se enumeraran posteriormente, podrá solicitar de la persona arrendadora, **antes del 31 de enero de 2021**, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta o una rebaja de la renta para el caso de que no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

- Se podrá acordar entre las partes disponer libremente de la fianza para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia, en cuyo caso 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.

3) Requisitos de los trabajadores autónomos y pymes arrendatarios a efectos de los artículos 1 y 2.

Podrán acceder a las medidas expuestas, los trabajadores autónomos y pymes arrendatarios de bienes inmuebles para uso distinto del de vivienda cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. Para el arrendatario trabajador autónomo:

a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, 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 926/2020, de 25 de octubre, 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, 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.

2. Para el arrendatario pyme:

a) No superar 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.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, 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, 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%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

4) Acreditación de los requisitos.

Los requisitos exigidos se acreditarán mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) La reducción de actividad se acreditará:

- mediante la presentación de una declaración responsable en la que, sobre la base de 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.

- 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 por la entidad competente para tramitar el cese de actividad extraordinario regulado en el artículo 17 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

5) Consecuencias de la aplicación indebida de la reducción y el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Las personas arrendatarias que se hayan beneficiado de las medidas sin reunir los requisitos exigidos, 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.

6) Exclusión de la aplicación de la medida a arrendadores incursos en concurso de acreedores.

Lo dispuesto no resultará de aplicación cuando la arrendadora se encuentre en concurso de acreedores o cuando, como consecuencia de la aplicación de las medidas expuestas, el arrendador se encuentre en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, para lo cual deberá acreditar esta situación

Medidas de apoyo en el ámbito laboral y Seguridad Social

El RDL publicado recoge además medidas en materia Seguridad Social, dentro del ámbito laboral en relación con los expedientes de regulación temporal de empleo que hayan sido prorrogados automáticamente hasta el 31 de enero de 2021 para determinadas actividades que se han visto seriamente afectadas por la crisis sanitaria de los sectores de turismo, hostelería y comercio.

1) Las actividades que incluye el RDL serán las recogidas dentro de los siguientes Códigos de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 09):

- 4634 (Comercio al por mayor de bebidas)
- 5610 (Restaurantes y puestos de comidas)
- 5630 (Establecimientos de bebidas)
- 9104 (Actividades de los jardines botánicos, parques zoológicos y reservas naturales)
- 9200 (Actividades de juegos de azar y apuestas)

Las empresas de los sectores indicados estarán exoneradas de pagar parte de las cotizaciones sociales devengadas en diciembre de 2020 y enero de 2021 ya gracias a que tendrán la mencionada consideración de sectores "ultra protegidos". De esta forma, tendrán una reducción del 85% en sus cotizaciones sociales de estos meses si las empresas tienen menos de 50 trabajadores y del 75% si tienen más de 50 trabajadores

2) Medidas de apoyo a la prolongación del periodo de actividad de los trabajadores con contratos fijos discontinuos en los sectores de turismo y comercio y hostelería vinculados a la actividad turística:

Las bonificaciones en cuanto a cuotas de la Seguridad Social a los trabajadores fijos discontinuos son aplicables a las empresas encuadradas en el sector del turismo y también del comercio y la hostelería, si se encuentran vinculadas al sector turístico (exceptuando pertenecientes al sector público).

Se mantienen las bonificaciones del 50% por extensión del periodo de actividad de los trabajadores con contratos fijos discontinuos desde el mes de abril hasta el mes de octubre de

2021 complementariamente al periodo ya previsto en los Presupuestos Generales del Estado para 2021 de los meses de febrero, marzo y noviembre. Estas bonificaciones serán compatibles con las exoneraciones de las cuotas de la Seguridad social que, eventualmente, pudieran ser aplicables.

3) Supresión durante el año 2021 de los requisitos mínimos de actividad para el mantenimiento en el Censo de Activos de los Profesionales Taurinos y para la inclusión en el Régimen General de la Seguridad Social de los artistas en espectáculos públicos durante los periodos de inactividad:

- **En cuanto a los profesionales taurinos**, desde el 1 de enero de 2021 se considerará en situación de alta en el Censo de Activos de Profesionales Taurinos a todos los que lo estuvieran a 31 de diciembre de 2019, así como aquellos que hubiera ingresado en dicho censo a lo largo de 2020.
- **Respecto a los artistas de espectáculos públicos**, podrán solicitar en el próximo año 2021 su inclusión en el Régimen General durante sus periodos de inactividad en 2021 sólo con haber estado en alta en el régimen (como artista en activo o inactivo) en algún momento del 2020.

4) Medidas para la protección del desempleo:

Los trabajadores que hayan agotado su prestación contributiva por desempleo, su subsidio por desempleo o la renta activa de reinserción entre el 14 de marzo y el 30 de junio de 2020, podrán solicitar el subsidio especial por desempleo durante el plazo adicional de un mes a partir de la publicación del Real Decreto-Ley, es decir, 22 de diciembre de 2020.

Medidas en materia tributaria

El citado RDL recoge diversas medidas en materia tributaria, con el objeto de volver a establecer algunas medidas que ya estuvieron vigentes con anterioridad, y adoptar otras nuevas, en aras a disminuir el impacto de la crisis del SARS-CoV-2 en sectores especialmente vulnerables, como son, entre otros, el turismo y el comercio.

Entre las principales medidas, cabe destacar las siguientes:

1) Aplazamiento de deudas tributarias:

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:

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

2) 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:

Se eleva **el porcentaje de reducción del 5% a aplicar al rendimiento neto de módulos** en la declaración del Impuesto correspondiente al ejercicio 2020. En concreto, dicha reducción **queda fijada**, con carácter general, **en el 20%, porcentaje que se eleva hasta el 35% para actividades vinculadas al sector turístico, la hostelería y el comercio.**

3) Plazos de renunciaciones y revocaciones al método de estimación objetiva en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a los ejercicios 2020 y 2021:

Se elimina la vinculación obligatoria que durante tres años se establece legalmente para la renuncia al método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del régimen simplificado y del régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca del Impuesto sobre el Valor Añadido. En concreto, **se establece que la renuncia a la aplicación del método de estimación objetiva para el ejercicio 2021, no impedirá volver a determinar con arreglo a dicho método el rendimiento de la actividad económica en 2022.** Igualmente, **para aquellos contribuyentes que renunciaron a dicho método en el ejercicio 2020**, de forma tácita mediante la presentación del pago fraccionado correspondiente al primer trimestre del ejercicio, o con posterioridad, de forma expresa o tácita, **se permite que puedan volver a aplicar el método de estimación objetiva en los ejercicios 2021 o 2022.**

4) Incentivo fiscal para fomentar la rebaja de la renta arrendaticia:

Los arrendadores que hubieran suscrito un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, con un arrendatario **que destine el inmueble a desarrollar determinadas actividades económicas vinculadas al sector turístico, la hostelería y el comercio** y, que acuerden, voluntariamente, rebajas en la renta arrendaticia correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de 2021, **podrán computar en 2021** para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario **como gasto deducible la cuantía de la rebaja en la renta arrendaticia** que voluntariamente hubieran acordado a partir de 14 de marzo de 2020 correspondientes a las mensualidades devengadas en los meses de enero, febrero y marzo de 2021.

5) Deducibilidad de pérdidas por deterioro de los créditos derivadas de las posibles insolvencias de deudores en empresas de reducida dimensión en los períodos impositivos que se inicien en 2020 y 2021 (para contribuyentes del IS, IRPF e IRNR):

Para períodos impositivos que se inicien en el año 2020 y en el año 2021, se modifica la antigüedad exigida para deducir las pérdidas por deterioro de los créditos derivadas de las posibles insolvencias de deudores, de forma que **se reduce a tres meses desde el vencimiento de la obligación para las empresas de reducida dimensión.**

6) Reducción del plazo para que las cantidades adeudadas por los arrendatarios tengan la consideración de saldo de dudoso cobro:

El plazo de seis meses que recoge la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas **quedará reducido a tres meses en los ejercicios 2020 y 2021.** De esta forma, los arrendadores podrán anticipar su consideración de gasto deducible en el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario, por las cantidades adeudadas por este concepto.

7) Tipo impositivo aplicable del Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de determinados bienes y prestaciones de servicios necesarios para combatir los efectos del SARS-CoV-2 así como a efectos del régimen especial del recargo de equivalencia:

Con efectos desde la entrada en vigor de este RDL y vigencia hasta el 31 de diciembre de 2022, **se aplicará el tipo del 0 por ciento del Impuesto sobre el Valor Añadido a:**

a) Las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de productos sanitarios para diagnóstico in vitro del SARS-CoV-2 que sean conformes con los requisitos establecidos en la Directiva 98/79/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de octubre de 1998, sobre productos sanitarios para diagnóstico in vitro o en el Reglamento (UE) 2017/746 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de abril de 2017, sobre los productos sanitarios para diagnóstico in vitro y por el que se derogan la Directiva 98/79/CE y la Decisión 2010/227/UE de la Comisión y el Real Decreto 1662/2000, de 29 de septiembre, sobre productos sanitarios para diagnósticos «in vitro».

b) Las entregas de vacunas contra el SARS-CoV-2 autorizadas por la Comisión Europea.

c) Las prestaciones de servicios de transporte, almacenamiento y distribución relacionados con las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias, previstas en las letras a) y b) anteriores.

Estas operaciones se documentarán en factura como operaciones exentas.

Asimismo, **el tipo del recargo de equivalencia aplicable** a las entregas de los bienes citados, será el 0 por ciento, durante el mismo ámbito temporal.