

Economía

El Gobierno dará incentivos fiscales para aplazar el pago de los alquileres

Estudia distintos estímulos para los propietarios que apliquen descuentos del 50% en las rentas | El nuevo plan podría ir más enfocado hacia las personas físicas que a los grandes tenedores

I. A. / A. B. MADRID.

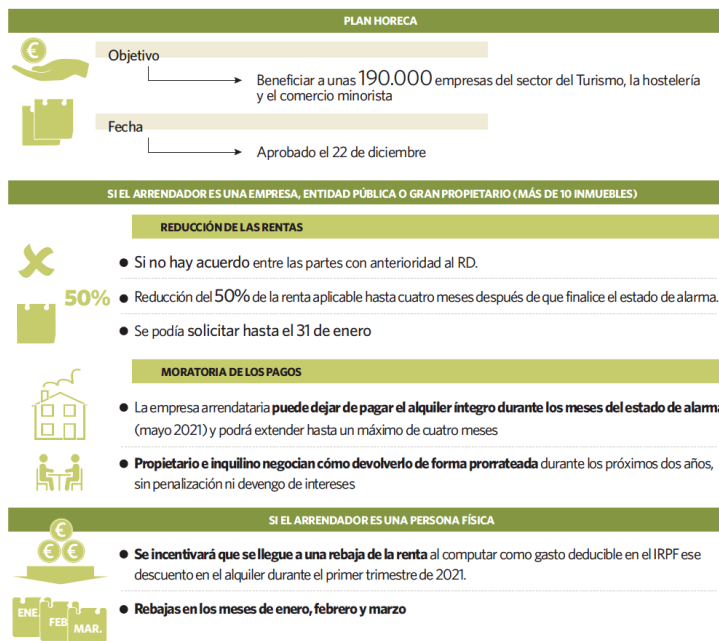
El Gobierno está trabajando en una nueva batería de medidas que reduzca de algún modo la asfixia económica que viven a raíz de la pandemia miles de negocios, que a pesar de no estar operativos o con limitaciones de horarios, tienen que hacer frente al pago del alquiler de los locales que ocupan. Según han explicado fuentes de Moncloa a *elEconomista*, esta es ahora mismo una de las líneas prioritarias para el Ejecutivo, que a través de incentivos fiscales quiere promover que los arrendadores sean más benevolentes con sus inquilinos aplicando moratorias o aplazamientos de los pagos con reducciones del 50% en la renta aplicable.

Estas nuevas medidas se sumarían o serían una extensión de las que ya se aprobaron el pasado 22 de diciembre mediante un Real Decreto Ley con medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio en materia tributaria, bautizado como plan Horeca.

Dentro de este plan de choque se estableció que los inquilinos de locales comerciales cuyo arrendador sea una empresa o entidad pública o un gran propietario –aquel que tenga más de 10 inmuebles urbanos o más de 1.500 metros cuadrados en alquiler– pudieran solicitar una reducción de las rentas o una moratoria en los pagos. Estas medidas son efectivas hasta septiembre de este año, ya que se extienden durante los cuatro meses posteriores a la finalización del estado de alarma, que termina el próximo 9 de mayo.

Sin embargo, en el caso de que el propietario del local sea una perso-

Estas son las medidas vigentes en la actualidad



Fuente: elaboración propia.

elEconomista

na física, el Real Decreto establece un incentivo fiscal con el que se pretende que las partes acuerden voluntariamente rebajas en la renta arrendataria correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de 2021, permitiendo computar como

gasto deducible para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario la cuantía de la rebaja de la renta acordada durante tales meses. De este modo, tendría lógica que las medidas que está analizando el Gobierno vayan más dirigidas a es-

ta vía, puesto que las ayudas en el caso de los caseros que no son grandes propietarios terminarían en apenas un mes.

Además, según explican Itxaso López y Bárbara Hernández-Mora, codirectoras del área de Real

Estate de Dentons, la regulación actual “deja fuera a numerosos inquilinos que, pese a pasar por dificultades, no lleguen a los límites establecidos por la normativa. Además, estas medidas de apoyo llegaron tarde, ya que muchos inquilinos han tenido que cerrar por no contar con ayudas directas y no haber llegado a acuerdos con los arrendadores quienes, a su vez, deben asumir obligaciones de pago regulares (impuestos, seguros, seguridad...). En cualquier caso, los arrendadores y los arrendatarios tienen que convivir con estas medidas que se imponen y dejan poco margen

El plan actual se extiende hasta marzo o septiembre dependiendo del tipo de casero

a la negociación si los requisitos previstos en la nueva normativa se cumplen”.

El propio Gobierno, según explican las mismas fuentes, reconoce que el plan de choque aprobado en diciembre no ha dado resultados suficientes y por ello trabajan en un nuevo cargamento de medidas que completen las actuales.

En esta línea, Jesús Conde, socio de Inmobiliario de Araoz & Rueda, señala que con las medidas actuales “la litigiosidad ha aumentado por la extensión del uso de la cláusula *rebus sic stantibus* como mecanismo para establecer suspensiones y reducciones de renta en supuestos de falta de acuerdo”.

Un juez libra a un gimnasio de hacer frente a las rentas

elEconomista MADRID.

Con la pandemia, los periodos de confinamiento y las restricciones posteriores en cada región con el fin de evitar nuevos contagios han sido muchos los negocios que llevan meses con el cierre echado y sin poder generar ningún tipo de ingresos. Este es el caso de un gimnasio de Palencia, que tras diez meses sin abrir, acaba de protagonizar una sentencia pionera en nuestro

país. Así, el juzgado de primera instancia e instrucción número 7 de Palencia dictó una medida cautelar por la que suspende la obligación del gimnasio Spartan's Gym del pago de las rentas y la parte proporcional del IBI devengadas desde el actual mes de febrero y durante el tiempo que la administración no permita la apertura de los centros deportivos a consecuencia de las restricciones por la pandemia del coronavirus.

La medida procede después de que el regente del gimnasio acudiera a la Justicia una vez que los propietarios del local le presentaron una demanda de desahucio por el impago del alquiler de los últimos meses.

De esa forma, el juez “procede concretamente acceder a la adopción de medidas cautelares consistentes en la suspensión de la obligación del pago de las rentas y parte proporcional del IBI que se de-

venguen desde el presente mes de febrero de 2021 y durante el tiempo en que no esté permitida por la administración la apertura del negocio -gimnasio- que la parte demandante lleva a cabo en el local”.

Así cómo a “la reducción de la renta en un 40% desde que se permita la reapertura del local y el inicio de la actividad en el mismo y por el período que dure la tramitación de este procedimiento; al igual que la prohibición de inclusión de

la entidad arrendataria o del avalista en cualquier tipo de fichero de morosos”.

La información publicada por *Diario Palentino* apunta que se trata de la primera decisión judicial al respecto dictada en la provincia de Palencia tras aplicarse la denominada cláusula *rebus*, en virtud de la cual es posible atemperar o modular las cláusulas pactadas en el contrato en virtud de esta circunstancia sobrevenida.