NUEVAS AYUDAS A LA HOSTELERÍA, RESTAURACIÓN Y COMERCIO MINORISTA

Wolters Kluwer Ciss
23 de diciembre de 2020

El Gobierno obliga a los grandes propietarios de locales a rebajar el 50% los alquileres.
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 la hostelería y el comercio, dos de los sectores más afectados por la crisis sanitaria del Covid-19. La medida estrella de la reforma incluye una rebaja del 50% del alquiler sobre los locales que pertenezcan a una empresa o entidad pública o a grandes propietarios (con más de 10 inmuebles, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2).

Quedarán excluidos otros gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo, y de los cuales el arrendatario se beneficia.

Se trata de ayudar al sector Horeca (restauración, hostelería y cafeterías) y el comercio con el objetivo de dar "mayor certidumbre" a la planificación del ejercicio 2021 y minimizar costes.

Para acceder a esta ayuda será necesario cumplir varios requisitos. El principal, tal y como hemos anunciado, es que el local sea de un gran tenedor y que no haya un acuerdo previo entre las partes para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el pago durante la pandemia.

Igualmente, esta reducción no resultará de aplicación cuando la persona arrendadora se encuentre en concurso de acreedores 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.

Si se cumplen estas condiciones, el inquilino podrá solicitar antes del 31 de enero el descuento del 50% durante el estado de alarma (hasta el 9 mayo en principio), sus posibles prórrogas y los cuatro meses posteriores.

Por otra parte, el plan también permite a los arrendatarios de locales solicitar una moratoria de la totalidad del pago mensual, durante el mismo periodo. En este caso, como ya se hizo para la vivienda habitual de afectados por la crisis del Covid, se tendría que acordar una devolución prorrateada. Esta fórmula reduce el gasto del alquiler a cero durante unos meses, aunque su importe indefectiblemente se tendrá que pagar en los dos años posteriores a la finalización de tal moratoria.

Cuando los bares o comercios 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 RDl 35/2020).

Con esta batería de medidas el Ejecutivo presiona para que los propietarios de locales comerciales accedan a renegociar las rentas. De esta forma, los arrendadores que no hayan aceptado bajadas de precios se verán ahora empujados a ello.

Si no acceden, se arriesgarán a la aplicación directa del plan de choque gubernamental, limitando sus rentas actuales a la mitad o a cero en el caso de la opción de la moratoria.

La aprobación de estas ayudas se ha tenido que postergar en diversas ocasiones ante la ausencia de un consenso y según los entendidos, llega tarde. Para el presidente de la Hostelería de España, *apenas ayudará al 5% del sector, pues se trata de una actuación que llega a grandes superficies, y por tanto no beneficia a la gran mayoría. "Además, ya hay muchos empresarios y pymes que han llegado a acuerdos y pactos con sus arrendatarios".*

Por el momento, casi todos dan por perdida la campaña de Navidad, especialmente después de que las comunidades autónomas vengan anunciando en los últimos días un aumento de las restricciones, limitando la actividad de los negocios y adelantando los toques de queda ante el aumento de contagios en toda España.

Finalmente recordar, que también se ha abierto un nuevo tramo de 500 millones en liquidez ICO para las pymes y autónomos Horeca con una garantía del 90% del Estado. En el caso de agencias de viajes y operadores turísticos, estos fondos podrán utilizarse para la devolución de las reservas que tuvieron que cancelarse por la pandemia.