

Girona, 27 de març de 2020

## SITUACIÓ D'EXCEPCIONALITAT PROVOCADA PEL COVID-19

Comunicat núm. 9

### **Incidències en el pagament del lloguer i la meritació de l'IVA arran de l'estat d'alarma decretat pel COVID-19**

Arran de la situació d'excepcionalitat actual, i amb la publicació del Reial Decret Llei 8/2020, de mesures urgents extraordinàries per tal de fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19, i havent decretat, entre altres, una moratòria (ajornament) en el pagament d'hipoteques d'aquelles persones en una situació d'especial vulnerabilitat, la ciutadania s'ha començat a preguntar si tal mesura serà igualment d'aplicació als lloguers.

Per clarificar aquesta qüestió hem preparat la present nota.

### **S'ha pres alguna mesura des del Govern Espanyol que decreti una moratòria (ajornament) en el pagament dels lloguers?**

De moment no s'ha pres cap mesura al respecte, la postura adoptada pel Govern, en aquest moment, és la d'intentar protegir al petit propietari, i considera que una mora generalitzada podria ser perjudicial.

### **Quines mesures ha adoptat la Generalitat?**

La Generalitat, en aquests moments i dins les seves competències, ha establert una moratòria en el pagament del lloguer per a tots els arrendataris d'habitatges i locals comercials, que siguin persones físiques, del parc d'habitatge administrat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya; per tant l'ajornament només afecta a aquests arrendataris.

Les rendes no satisfetes, mentre duri la moratòria, es facturaran de manera prorratejada durant dotze mesos en els successius rebuts mensuals, una vegada acabada la situació d'excepcionalitat (aquesta mesura es modificarà en el supòsit que l'estat d'excepció s'allargués més enllà del mes d'abril).

### **Què poden fer els arrendataris/inquilins?**

Tot i que legalment no es pot exigir a cap Propietari que accepti l'ajornament en el pagament del lloguer, inquilí i propietari, en virtut del principi d'autonomia de pactes entre les parts, poden modificar de comú acord el contracte d'arrendament i pactar aquelles formes de pagament que considerin més convenientes a ambdues parts (per exemple, ajornament en el pagament, reducció de la quota o condonació d'alguna de les quotes).

### **Quines alternatives legals hi ha?**

La Llei d'Arrendaments Urbans i el Codi Civil no tenen regulada la suspensió del contracte d'arrendament per causes de força major.



## **Podrien desnonar-nos per l'impagament?**

Tècnicament parlant, en cas de manca del pagament de la renda podrien arribar a desnonar-nos, no obstant, val a dir que, amb els terminis judicials i administratius suspesos, es fa pràcticament impossible iniciar una demanda a tal efecte mentre estigui vigent l'estat d'Alarma.

Malgrat l'anterior, val a dir que, hi ha arguments jurisprudencials que podrien defensar la suspensió/reducció temporal de l'obligació de pagar la quota d'arrendament d'aquells locals en els que no s'hi pugui exercir l'activitat arrel de les mesures i restriccions decretades per raons de salut (sempre durant el temps que duri aquesta prohibició); tot i que sempre s'hauria d'analitzar cas a cas.

## **L'IVA i les retencions en els arrendaments de locals**

Cal tenir present que, tot i que les parts són lliures de pactar el que convinguin, ja sigui establint una moratòria en el pagament, o bé, la reducció o condonació d'algunes de les quotes, en tots els casos, l'IVA merita, generant consegüentment, l'obligació al propietari de repercutir el corresponent impost a l'arrendatari.

El fet imposable que grava l'impost es continua realitzant, ja que en cap cas s'ha resolt la relació contractual entre propietari i arrendatari.

Així mateix, l'arrendatari estarà obligat a ingressar les retencions per aquelles rendes que satisfaci o aboni.

## **Conclusions**

Es recomana intentar pactar amb la propietat i no suspendre el pagament de forma unilateral.

En qualsevol cas, estem a la seva disposició per qualsevol dubte o aclariment al respecte i poden contactar amb nosaltres per estudiar i resoldre el seu cas concret.

Atentament,

**Laura Pasqual Lleopart**  
Advocada

**Javier Sierra Rebollo**  
Advocat

## **PORTAL DEL CLIENT RIBAS ÀLVAREZ**

Com a client de RIBAS ÀLVAREZ poden consultar aquestes informacions i circulars al seu PORTAL DE CLIENT RIBAS ÀLVAREZ, on les trobaran ordenades per dates, així com altra informació de la seva empresa.

En el cas que no haguessin activat el seu portal, no dubtin en sol·licitar les seves dades d'accés al correu electrònic [portal@ribasalvarez.cat](mailto:portal@ribasalvarez.cat).

Quedem a l'espera de la seva sol·licitud, així com estem a la seva disposició per a qualsevol consulta al respecte.