



**MARTÍN ABOGADOS**

**Bufete Legal**

Bilbao (48009) Gran Vía 38-5º; Tel 944247257; jma@martinabogados.com ; www.martinabogados.com

Circular nº15/2020

**ARRENDAMIENTOS DE LOCALES. MODIFICACIONES DE  
CONTRATOS DERIVADAS DEL  
COVID-19**

**ATENCIÓN.** No se establece ninguna medida especial para contratos de locales comerciales, oficinas, almacenes, etc.

Bilbao, 3 de abril de 2020

Estimado cliente:

Como ya indicamos en una circular anterior, no se ha previsto ninguna medida especial respecto de los contratos de uso distinto de vivienda (ej. locales de negocio, oficinas, vivienda de uso turístico, etc.).

Sin embargo se están ya planteando muchas dudas en relación a estos contratos, los derechos y obligaciones de cada parte y las implicaciones fiscales de todo ello.

**1.- MODIFICACIONES EN EL CONTRATO.**

En principio hay que tener en cuenta que las obligaciones y derechos derivados de dichos contratos continúan plenamente en vigor y, por tanto, también el pago de la renta. Por ello, no son admisibles decisiones unilaterales, tomadas generalmente por el arrendatario, de rebajar, fraccionar o incluso anular el importe de la renta.

Pero por otro lado, no puede obviarse la situación de cierre forzoso al que se han ido viendo obligados la mayoría de estos arrendatarios, situación especialmente gravosa en locales comerciales, hostelería, etc.

En primer lugar, es recomendable revisar los contratos por si ya se han pactado cláusulas relativas a las consecuencias ante el incumplimiento de las obligaciones establecidas y la posible regulación de los supuestos de fuerza mayor o caso fortuito, aunque no será lo habitual.

El actual estado de alarma sanitaria ocasionada por el Covid-19 y las medidas de cierre forzoso de locales y confinamiento suponen una alteración de la situación que puede tener consecuencias en estos contratos. Así, en estas circunstancias, caben dos alternativas.

### **1.- Intentar mantener inalterables las condiciones del contrato.**

Partimos del supuesto de que el arrendatario pretende una rebaja o condonación de la renta, a la que no accede el arrendador.

Ninguno puede exigir al otro llegar a un acuerdo por lo que, en estas circunstancias, cada parte tiene diferentes opciones.

1.1.- Arrendatario. Podría optar por dejar de pagar la renta o incluso resolver anticipadamente el contrato, devolviendo las llaves al arrendador. Sin entrar en mayores detalles, se podría alegar causa de fuerza mayor (para resolver el contrato) o la doctrina "*rebus sic stantibus*" (para justificar una modificación de la renta) pero se enfrenta a una probable reclamación judicial iniciada por el arrendador con la incertidumbre de este tipo de procesos.

1.2.- Arrendador. Ante el impago de la renta, tendrá que acudir a los tribunales para exigir su pago o el desahucio por falta de pago y la resolución del contrato. A los problemas habituales de esta vía, se añade que todos los procedimientos judiciales están suspendidos mientras durante el estado de alarma sanitaria, por lo que se retrasará aún más una resolución judicial que podría no ser satisfactoria para el arrendador.

### **2.- Acordar una modificación de las condiciones del contrato.**

Las partes tienen plena libertad para acordar cualquier modificación del contrato.

Respecto a la renta, lo habitual será plantear:

- Una condonación o suspensión de la renta.
- Una rebaja en su importe.

En contrapartida, el arrendador también podrá plantear, entre otras muchas:

- Alargar el período de obligado cumplimiento en la duración del contrato.
- Aumentar el importe de la renta mensual al cabo de un determinado período de tiempo.

Insistimos, lo más recomendable es que ambas partes se adapten a las circunstancias y lleguen a un acuerdo.

De lograrse, es conveniente que conste por escrito para evitar problemas a futuro. Inicialmente podría ser suficiente con un intercambio de correos electrónicos confirmando la mutua aceptación de las nuevas condiciones, y ratificándolas en un anexo al contrato inicial, firmado cuando terminen las medidas de confinamiento.

## **2.- MODIFICACIONES EN LA RENTA Y CONSECUENCIAS FISCALES.**

Analizaremos por impuestos los supuestos que probablemente vayan a ser los más frecuentes aunque, lógicamente, pueden darse muchas más variables:

1. Condonación o suspensión.
2. Rebaja.
3. Fraccionamiento.

### **2.1.- IRPF E IMPUESTO DE SOCIEDADES.**

Para no alargar demasiado esta nota, simplemente diremos que en ambos impuestos hay mecanismos para que ambas partes tributen/deduzcan el importe efectivamente cobrado/pagado, por lo que en ninguno de los dos impuestos se van a plantear problemas de sobreimposición.

### **2.2.- IVA.**

En este impuesto sí pueden generarse problemas. A día de hoy no hay ningún criterio especial publicado por la Hacienda Foral de Bizkaia ni por la Dirección General de Tributos para una situación excepcional como la actual.

Atendiendo a los criterios generales de este impuesto, el arrendamiento es un contrato de "prestación de servicios" y "de tracto sucesivo" es, decir la prestación de servicios que hace el arrendador, consistente en la cesión del uso del inmueble al arrendatario, se produce de manera continuada y es independiente de que el arrendatario efectivamente lo utilice o no, al menos, mientras tenga la posibilidad de usarlo. Y, en condiciones normales, ya es sabido que el iva se devenga con la exigibilidad de la renta, con independencia de que el arrendatario lo pague efectivamente. Por eso el arrendador está obligado al ingreso del iva repercutido aunque no lo haya cobrado si bien dispone de un mecanismo (bastante complicado) para recuperar posteriormente ese ingreso de la Administración rectificando las facturas emitidas.

Como hemos dicho, la Administración Tributaria no ha publicado ningún criterio claro sobre la incidencia del iva y la modificación de la renta de los arrendamientos en esta situación excepcional, pero arrendadores y arrendatarios tienen que actuar ya. Por esta razón de urgencia, vamos a intentar exponer nuestro criterio en los supuestos que serán más habituales con la salvedad de que se trata de la opinión particular del despacho, que puede que finalmente no coincida con el que pueda tener la Administración.

Supongamos un contrato de arrendamiento en el que se venían pagando 1.000€ de renta + 21% de IVA. En general estos son los pactos que probablemente sean los más frecuentes en relación a la renta de los alquileres:

#### 1. REBAJA EN LA RENTA.

*"durante x meses la renta será de 500€ mensuales".*

No parece que haya problema. La nueva base imponible sobre la que se aplicará el iva será 500€.

#### 2. APLAZAMIENTO DE LA RENTA.

*" la renta de los meses x se abonará en los siguientes plazos....".*

En este caso, la renta sigue siendo 1.000€ aunque se cobrará total o fraccionada más adelante. El iva se devenga este mes sobre la base de 1.000 y deberá ingresarse en la liquidación del mes.

#### 3. REBAJA EN LA RENTA Y POSTERIOR RECUPERACION.

*"durante x meses la renta será de 500€ mensuales, durante x meses la renta será de 1.500€ mensuales pasados los cuales volverá a ser de 1.000€".*

Es decir, la rebaja actual de la renta se recupera en rentas posteriores hasta volver a la situación inicial. Evidentemente hay libertad para que las partes pacten lo que quieran. En principio el iva se devenga sobre la renta vigente en cada momento aunque hay un riesgo de que Hacienda analice la operación en su conjunto y considere que realmente se trata de un aplazamiento y debería haberse tributado sobre una base de 1.000€ todos los meses. Es posible, pero pensamos que al menos tiene más defensa que la opción 2.

#### 4. CONDONACIÓN DE LA RENTA.

*" se condona la renta de los meses".*

Condonar es perdonar una deuda, lo que implica que la deuda existe previamente. En este caso, vemos un riesgo de que se considere que la renta (y el iva) se han devengado por lo que se podría exigir al arrendador el ingreso del iva. Yendo más allá, la condonación podría incluso llegar a considerarse una donación y que tuviera que tributar como tal. En estos casos es mucho más recomendable la opción 5.

## 5. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO Y DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LA RENTA.

*" como consecuencia de la situación de alarma sanitaria y la imposibilidad de uso del local por parte del arrendatario, se suspende la vigencia del contrato durante xxx. Pasado ese plazo, se reanudarán el mismo con todas las consecuencias: devengo de la renta, cómputo del plazo de vigencia, etc."*

Esta no es una cláusula nada habitual hasta ahora pero es la medida que se ha tomado legalmente para otros muchos casos (computo de plazos legales, etc.) Sería dejar "en suspenso" el contrato durante un tiempo, pasado el cual volvería a reanudarse contando desde el momento anterior a la suspensión. Esto implicaría incluso que la finalización del contrato se aplazaría por el tiempo en el que ha estado en suspenso. En estas condiciones, es defendible mantener que no se ha devengado renta ni tampoco un IVA repercutido que deba ingresarse. No es un criterio claramente aceptado por la Administración pero consideramos que es más defendible que la opción 4 anterior.

### 3.- CONCLUSIONES.

Es evidente que nos encontramos en una situación excepcional a la que muchos contratos de arrendamiento tendrán que adaptarse, siempre que se llegue a un acuerdo entre las partes, porque ninguno está obligado a aceptar una modificación del contrato.

Es muy conveniente que esos acuerdos, en su caso, se reflejen por escrito como un anexo o modificación del contrato original y se firmen en el momento en el que sea posible. Entretanto conviene que quede constancia de las nuevas condiciones al menos por un correo electrónico en el que conste la aceptación por las dos partes.

Fiscalmente puede haber algún problema en relación al devengo del IVA. La Administración tributaria no se ha pronunciado sobre las consecuencias de modificaciones en la renta derivadas de esta situación de alarma sanitaria y no es una cuestión que esté clara. Hemos intentado fijar algunos criterios generales para poder tomar decisiones en estas fechas en las que se inicia una nueva mensualidad, criterios profesionales de este despacho, que podrían no coincidir con los de la Administración, pero hay que actuar ya.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que puedan precisar.

Atentamente.



Fdo.- Pablo Martín Ruiz de Gordejuela  
Abogado. Asesor Fiscal.