



## **- CIRCULAR ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL RDL 11/2020, DE INTERÉS PARA LOS AGENTES, PREPARADA POR JOSÉ LUÑO MARTÍN, API Y ASESOR FISCAL.**

Ante la crisis sanitaria y económica en la que se encuentra la sociedad, provocada por la pandemia debida al COVID 19, y por el importante daño económico y social causado en la economía y especialmente en el día a día de todos los ciudadanos, el Estado ha prestado mayor interés a la política sanitaria y económica, que a la tributaria.

En consecuencia, son escasas por no decir nulas al menos hasta hoy, las medidas tributarias adoptadas.

Centrándonos en este Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo, las únicas materias tributarias que regula, de incidencia poco significativa, para nuestra actividad de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, son los aplazamientos y fraccionamientos de deudas tributarias, ya contemplados en Reales Decretos Ley anteriores, comentados en el ANEXO II de 25/03/2020 (circular de igual fecha):

- Extensión, a las Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales, de los supuestos de la suspensión de plazos de pago de deudas tributarias, regulado por el artículo 33 del Real Decreto-Ley 8/2020. (art. 53)
- Suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos de la normativa tributaria, por el período transcurrido entre la entrada en vigor del Real Decreto que declara el Estado de Alarma (RD 436/2020 de 14 de marzo) y el 30 de abril.

### **OTROS ASPECTOS DE INTERÉS PARA LOS API.**

**A) Aunque ajena al ámbito tributario y fiscal, recordaros una prestación de interés para los API**, por la incidencia directa en la titularidad de la actividad económica, y es la regulada en el art. 17 del RDL 8/2020, para “los **trabajadores por cuenta propia o autónomos**”, que aun no siendo actividad obligada a cerrar, les concede el derecho a la **prestación extraordinaria por cese de actividad**, del 70% de su Base Reguladora, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que su facturación, en el mes anterior al que se solicita la prestación, se vea reducida, al menos, en un 75% del promedio de facturación del semestre anterior, circunstancia que deberá acreditar en su momento. Se nos plantea la duda, consultada a la Administración y no respondida todavía, de a que fechas debe considerarse el semestre, a diciembre, a febrero o al día de entrada en vigor el estado de alarma.



- b) Estar afiliados y en alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma, en el Régimen Especial de la SS de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos (RETA)
- c) Hallarse al corriente en el pago de las cuotas a la Seguridad Social. No obstante, si en la fecha de la reducción de la facturación no se cumpliera este requisito, será invitado al trabajador autónomo será invitado a que, en el plazo improrrogable de treinta días naturales, ingrese las cuotas debidas.  
La regularización del descubierto producirá plenos efectos para la adquisición del derecho a la protección.

Debes continuar dado de alta en “autónomos”, por tanto, NO tienes que tramitar la baja en la SS, ni en el censo fiscal.

No tienes que cotizar y las cuotas ya ingresadas que se superpongan con alguno de los días del periodo durante el que se tiene derecho a la prestación de carácter extraordinario, serán devueltas por la Tesorería General, sin necesidad de solicitud por el interesado.

Esta prestación tiene carácter excepcional y su vigencia está limitada a un mes, a partir de la entrada en vigor del RD 463/2020 (14/03/2020)

- B)** Los API, que **no hayan suspendido la actividad**, con arreglo al RD Ley 8/2020, podrán solicitar de la TGSS **moratoria** (NO condonación) de hasta **seis meses, sin interés** para el pago de sus cuotas de tres meses, ya ejerza la actividad mediante Entidad Mercantil o como persona física (“autónomo”) tal como regula este derecho el art 34 del RD-Ley 11/2020.

Tendrás que solicitarlo y cumplir los requisitos y condiciones que se establecerán mediante la oportuna Orden del Ministro de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

En todo caso y si te la conceden afectará al pago de tus cotizaciones a la SS y por conceptos de recaudación conjunta, cuyo período de devengo, en el caso de las empresas estará comprendido entre los meses de abril y junio de 2020 y, en el caso de los “autónomos”, entre mayo y julio de 2020.

- C)** En caso de no tener derecho a optar por esta moratoria, podrás solicitar el **aplazamiento en el pago de deudas** cuyo plazo de ingreso tenga lugar entre los meses de abril y junio de 2020, aplicando en este caso un **interés del 0,5%**, y presentando esta solicitud antes de los diez primeros días naturales del ingreso reglamentario.

Siguiendo la pauta utilizada en la información que te estamos enviando estos días, te indicamos la dirección electrónica donde puedes ampliar esta información y sobre todo tenerla actualizada. En este caso de la TGSS:



<http://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/FAQ/897e30db-3172-4528-987f-ab1ffde1b8e7/ed13c2a7-72fb-4831-83b5-7c597923e568/64f2316b-c235-4dd9-a2cd-ac44c96b46a9#102703AUT>).

- D) También puede ser de interés, para informar a nuestros clientes, conocer **“la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual”**.

Esta moratoria se aplicará a los contratos de préstamo o crédito **garantizados con hipoteca inmobiliaria** cuyo deudor se encuentre en los supuestos de **vulnerabilidad económica** establecidos en el RD-Ley (art.9) y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor.

El concepto de vulnerabilidad económica, es el mismo que hemos venido definiendo en la información sobre alquileres, así como la cuantía de los ingresos máximos de todos los miembros de la unidad familiar, relacionados con la propia estructura de la familia.

También está condicionada a que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos (luz, agua, gas, tf, comunidad) resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos, que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

**Se incluyen**, en la moratoria de hipotecas, los **inmuebles afectos a la actividad económica de autónomos**.

- E) Además, se establecen diferentes medidas para que los autónomos y las empresas que se hayan visto afectados por el COVID-19 puedan flexibilizar el pago de suministros básicos como la luz, el agua o el gas, llegando incluso a la posibilidad de suspender su pago. Las cantidades adeudadas se abonarán como máximo en los seis meses siguientes a la finalización del Estado de Alarma.
- F) Se adoptan diferentes medidas de protección al consumidor en los contratos de compraventa de bienes y de prestación de servicios, sean o no de tracto sucesivo, cuya ejecución sea imposible como consecuencia de la aplicación de las medidas adoptadas en la declaración del estado de alarma.
- G) Los partícipes de Planes de Pensiones, Planes de Previsión Asegurados, Planes de Previsión Social empresarial y Mutualidades de Previsión Social, que se encuentren en los supuestos recogidos en la DA 20ª del reiterado



RD Ley, entre los que destacamos, el de desempleo consecuencia de un ERTE derivado del COVID 19 y el de los trabajadores por cuenta propia “autónomos”, que hayan cesado en la actividad, como consecuencia de esta crisis ocasionada por el COVID 19. Podrán, excepcionalmente, hacer efectivos sus derechos consolidados, durante el plazo de seis meses desde 14 de marzo de 2020.

Este rescate tiene otras limitaciones relativas a la cuantía a disponer y al periodo de ejecución. Su régimen fiscal será el establecido para las prestaciones de los planes de pensiones. Tiene que solicitarlo el partícipe, y el reembolso deberá efectuarse dentro del plazo máximo de siete días hábiles, desde que el partícipe presente la documentación acreditativa correspondiente.

A la mayor brevedad posible y que la acumulación normativa nos permita, te remitiremos un resumen esquemático de la situación en la que quedan los **arrendamientos de vivienda habitual** por aplicación del DR Ley 11/2020, para el arrendador, sea “**gran tenedor de inmuebles**” o “**pequeño propietario**” y para el arrendatario que se encuentre en situación de **vulnerabilidad económica**, condición necesaria para que se vea afectado por este RD Ley.

Un afectuoso saludo y nuestros mejores deseos de salud

Fdo.: José Luño Martín  
(Luño y Gracia S.L.)

2/4/2020