



Dos modelos orientativos de convenio sobre reducción de renta de local comercial durante estado de alarma

Autor: Francisco Nemesio Casabán (abogado de Nemesio Abogados CVLP)

Fecha: 25/03/2020

Modelo orientativo nº 1

CONVENIO sobre REDUCCIÓN DE LA RENTA del LOCAL COMERCIAL en _____, calle _____, número _____, durante la vigencia del estado de alarma ordenado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

En _____, a 25 de marzo de 2020, **REUNIDOS:**

La parte ARRENDADORA,

Y la parte ARRENDATARIA,

Intervienen por sí, como arrendadora y arrendataria, respectivamente, del LOCAL COMERCIAL en _____, calle _____, número _____, y **EXPONEN:**

Debido al estado de alarma para la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el coronavirus Covid-19, para conservar durante el estado de alarma el equilibrio inicial entre las recíprocas prestaciones contractuales, la de la parte arrendadora, de mantener al arrendatario en la posesión arrendaticia del local arrendado, y la de la parte arrendataria, de pagar puntualmente a la otra parte la renta, **PACTAN:**

1º) Durante el periodo de vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, tanto de sus primeros quince días como de la prórroga o prórrogas que apruebe el Congreso de los Diputados, **la cuantía de la renta del local comercial objeto de este contrato se reducirá en el porcentaje del ___ POR CIENTO.**

Esta reducción se aplicará sólo a los días de vigencia del estado de alarma. Consecuentemente la renta del mes de marzo de 2020 queda determinada del modo siguiente:

NEMESIO ABOGADOS Y ASESORES

LABORAL · FISCAL · CONTABILIDAD · SEGURIDAD SOCIAL AUDITORÍA DE CUENTAS · PENAL · SOCIAL · MERCANTIL CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO · CONCURSAL · CIVIL · MATRIMONIAL · FAMILIA · MEDIACIÓN



Base imponible: _____ €
IVA al 21%: _____ €
Retención fiscal 19%: _____ €
Total _____ €

La parte arrendadora emitirá la correspondiente factura rectificativa de la renta del mes de marzo de 2020.

Las declaraciones fiscales del IVA y de la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades correspondientes al 1º trimestre de 2020, tendrán en cuenta la reducción de renta aplicada a partir de las 0:00 horas del 15 de marzo de 2020.

2º) Puesto que antes del día 14 del corriente mes de marzo la parte arrendataria pagó a la parte arrendadora la renta del mes de marzo sin aplicar la reducción de cuantía ahora pactada, y se ha prorrogado la vigencia del estado de alarma hasta las 24 horas del día 11 de abril de este año, lo pagado de más en concepto de renta del mes de marzo, quedará en poder de la parte arrendadora y se imputará a cuenta de la renta "reducida" del mes de abril de 2020.

3º) Cuando finalice el estado de alarma la cuantía de la renta volverá a ser la misma que en febrero de 2020, salvo que las partes acuerden expresamente fijarla en otra cantidad.

Leído este documento por los comparecientes es hallado conforme, y lo aprueban y ratifican con su firma, por duplicado y a un solo efecto, en la fecha y lugar al principio indicados.

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA

NEMESIO ABOGADOS Y ASESORES

LABORAL · FISCAL · CONTABILIDAD · SEGURIDAD SOCIAL AUDITORÍA DE CUENTAS · PENAL · SOCIAL · MERCANTIL CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO · CONCURSAL · CIVIL · MATRIMONIAL · FAMILIA · MEDIACIÓN



Modelo orientativo nº 2

CONVENIO sobre REDUCCIÓN DE LA RENTA del LOCAL COMERCIAL en _____, calle _____, número _____, durante la vigencia del estado de alarma ordenado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

En _____, a 25 de marzo de 2020, **REUNIDOS:**

La parte ARRENDADORA,

Y la parte ARRENDATARIA,

Intervienen por sí, como arrendadora y arrendataria, respectivamente, del LOCAL COMERCIAL en _____, calle _____, número _____, y **EXPONEN:**

Debido al estado de alarma para la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el coronavirus Covid-19, para conservar durante el estado de alarma el equilibrio inicial entre las recíprocas prestaciones contractuales, la de la parte arrendadora, de mantener al arrendatario en la posesión arrendaticia del local arrendado, y la de la parte arrendataria, de pagar puntualmente a la otra parte la renta, y habiendo en cuenta que la parte arrendatario ha pagado a la parte arrendadora, por anticipado, la renta del mes de marzo de 2020, conforme a la factura emitida el 1-marzo-2020, tras las oportunas negociaciones las partes **PACTAN:**

1º) El mes de abril de 2020 será de carencia de renta.

2º) Si en 1 de mayo de 2020 continuara vigente el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, del 14 de marzo, porque continuase prorrogado con la aprobación del Congreso de los Diputados, a partir del 1 de mayo de 2020 **se reducirá la cuantía de la BASE IMPONIBLE de la renta del local comercial objeto de este contrato en el porcentaje del ___ POR CIENTO;** esta reducción se aplicará sólo a los días de vigencia del estado de alarma a partir del 1 de mayo de 2020, inclusive.

Las declaraciones fiscales del IVA y de la retención a cuenta del Impuesto sobre Sociedades correspondientes al 2º trimestre de 2020, tendrán en cuenta la carencia de renta del mes de abril, y la reducción de renta que se aplique (en su caso) a partir de las 0:00 horas del 1 de mayo de 2020.

NEMESIO ABOGADOS Y ASESORES

LABORAL · FISCAL · CONTABILIDAD · SEGURIDAD SOCIAL AUDITORÍA DE CUENTAS · PENAL · SOCIAL · MERCANTIL CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO · CONCURSAL · CIVIL · MATRIMONIAL · FAMILIA · MEDIACIÓN



3º) Cuando finalice el estado de alarma la cuantía de la renta volverá a ser la misma que en febrero de 2020, salvo que las partes acuerden expresamente fijarla en otra cantidad.

Leído este documento por los comparecientes es hallado conforme, y lo aprueban y ratifican con su firma, por duplicado y a un solo efecto, en la fecha y lugar al principio indicados.

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA

NEMESIO ABOGADOS Y ASESORES

LABORAL · FISCAL · CONTABILIDAD · SEGURIDAD SOCIAL AUDITORÍA DE CUENTAS · PENAL · SOCIAL · MERCANTIL CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO · CONCURSAL · CIVIL · MATRIMONIAL · FAMILIA · MEDIACIÓN