



Actualitzat 30/04/2020

AJUTS LLOGUER

“Reial Decret-Ilei 11/2020 de 31 de març, pel que s’adopten mesures urgents complementàries en l’àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19”

Descripció:

MESURES MORATÒRIA DEUTE ARRENDATARI

En el Reial Decret-Ilei 11/2020 de 31 de març, concretament en el seu **Capítol I, sobre mesures de suport als treballadors, consumidors i famílies i col·lectius vulnerables, Secció 1ª Mesures dirigides a famílies i col·lectius vulnerables**, en els seus articles 3 al 9, s’estableixen mesures per procurar **la moratòria del deute arrendatari per a les persones arrendatàries d’habitatge habitual en situació de vulnerabilitat econòmica a causa del COVID-19.**

Requisits:

1. Els supòsits de vulnerabilitat econòmica a conseqüència de l’emergència sanitària ocasionada pel COVID-19 **requeriran que es donin de forma conjunta**, per poder obtenir moratòries o ajudes en relació amb la renda de lloguer de l’habitatge habitual, **els següents requisits:**

1.1) Que la persona que estigui obligada a pagar la renda de lloguer passi a estar en situació d’atur, Expedient Temporal de Regulació d’Ocupació (ERTO), o hagi reduït la seva jornada per motius de cura, en cas de ser empresari, o altres circumstàncies similars que suposin una pèrdua substancial d’ingressos, **no arribant el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria.**

- a) Amb caràcter general, el límit de 3 vegades l’Indicador Públic de Renda d’Efectes Múltiples mensual: 537,84€ (d’ara en endavant IPREM), 537,84€ x 3 = **1.613,52€**

- b) Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec en la unitat familiar. L'increment aplicable per fill a càrrec serà de 0,15 vegades l'IPREM per cada fill en el cas d'unitat familiar monoparental.
- c) Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar.
- d) En el cas de que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per a realitzar una activitat laboral, el límit previst en l'apartat a) serà de quatre vegades l'IPREM, sens perjudici dels increments acumulats per fill a càrrec.
- e) En el cas de que la persona obligada a pagar la renda arrendatícia sigui una persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 65 per cent, així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament, a la persona o al seu cuidador, per a realitzar una activitat laboral, el límit previst a l'apartat a) serà de 5 vegades l'IPREM.

1.2) Que la renda arrendatícia, més les despeses i subministres bàsics, resulti superior o igual al 35 per cent dels ingressos nets que rebi el conjunt dels membres de la unitat familiar. A aquests efectes, s'entendrà per "despeses i subministres bàsics" l'import del cost dels subministres d'electricitat, gas, gasoil per a la calefacció, aigua corrent, dels serveis de telecomunicació fixa i mòbil, i les possibles contribucions a la comunitat de propietaris, tots ells de l'habitatge habitual que correspongui pagar al llogater.

2. S'entendrà per unitat familiar la composta per la persona que deu la renda arrendatícia, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que visquin a l'habitatge, inclosos els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar i el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, que visquin a l'habitatge.

3. No s'entendrà que concorren els supòsits de vulnerabilitat econòmica a conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada pel COVID-19 a l'efecte d'obtenir moratòries o ajudes en relació amb la renda arrendatícia de l'habitatge habitual **quan la persona arrendatària o qualsevol de les persones que componen la unitat familiar que habita aquella sigui propietària o usufructuària d'algun habitatge a Espanya.**

Es considerarà que no concorren aquestes circumstàncies quan el dret recaigui únicament sobre una part proporcional de la mateixa i s'hagi obtingut per herència o mitjançant transmissió mortis causa sense testament.

S'exceptuarà d'aquest requisit també als qui, sent titulars d'un habitatge, acreditin la no disponibilitat de la mateixa per causa de separació o divorci, per qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat o quan l'habitatge resulti inaccessible per raó de discapacitat del seu titular o d'alguna de les persones que conformen la unitat de convivència.

Quina documentació cal aportar:

La concurrència dels supòsits de vulnerabilitat econòmica s'acreditaran per la persona arrendatària davant la persona Arrendador (Propietari) mitjançant la presentació dels següents documents:

1) Persones aturades, certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, on hi figuri la quantitat mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis d'atur.

2) En el cas del cessament d'activitat dels treballadors per compte propi, mitjançant certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la Comunitat autònoma.

3) Nombre de persones que viuen a l'habitatge:

a) **Llibre de família** o document acreditatiu de parella de fet.

b) **Certificat d'empadronament** relatiu a les persones empadronades a l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

c) **Declaració de discapacitat**, de dependència o d'incapacitat permanent per a realitzar una activitat laboral.

4) Titularitat dels béns:

a) **Nota simple** del servei d'índex del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar. <http://www.registradores.org/>

5) Declaració responsable del deutor o deutors conforme es compleixen els requisits exigits per a considerar-se sense recursos econòmics suficients segons aquest Reial Decret-llei.

Si el sol·licitant de la moratòria no pogués aportar algun dels documents requerits en els apartats 1 a 4 de l'apartat anterior, podrà substituir-lo mitjançant una declaració responsable que inclogui la justificació expressa dels motius, relacionats amb les conseqüències de la crisi del COVID-19, que li impedeixen tal aportació. Després de la finalització de l'estat d'alarma i les

seves pròrrogues disposarà del termini d'un mes per a l'aportació dels documents que no hagués facilitat.

Procediment sol.licitud (2 tipus segons si l'arrendatari té condició de “gran tenidor” o NO té condició de “gran tenidor”:

- 1) Procediment que han de seguir els Arrendataris definits com “en situació de vulnerabilitat econòmica”, en supòsits que l'Arrendador (Propietari) sigui “gran tenidor” o “empreses o entitats públiques d'habitatge”**

S'entén per GRAN TENIDOR, “la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m²”

Requisits a complir per l'arrendatari:

- 1) Complir la definició de “situació de vulnerabilitat econòmica”.
- 2) Complir l'obligació d'acreditació de les condicions davant l'Arrendador (Propietari)

Procediment:

1) La persona arrendatària podrà sol·licitar de la persona arrendadora (propietari), en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reial Decret-Llei, l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda, sempre que aquest ajornament o la condonació total o parcial de la mateixa no s'hagués aconseguit ja amb caràcter voluntari per acord entre totes dues parts.

2) En el cas que l'acord no s'hagués produït, l'arrendador (propietari) comunicarà expressament a l'arrendatari, en el termini màxim de 7 dies laborables, la seva decisió, triada entre les següents alternatives:

a) Una reducció del 50% de la renda arrendatícia durant el temps que duri l'estat d'alarma decretat pel Govern i les mensualitats següents si aquell termini fos insuficient en relació amb la situació de vulnerabilitat provocada a causa del COVID-19, amb un màxim en tot cas de quatre mesos.

b) Una moratòria en el pagament de la renda arrendatícia que s'aplicarà de manera automàtica i que afectarà el període de temps que duri l'estat d'alarma decretat pel Govern i a les mensualitats següents, prorrogables una a una, si aquell termini fos insuficient en relació amb la situació de vulnerabilitat provocada a causa del COVID-19, sense que puguin superar-se, en cap cas, els quatre mesos.

Aquesta renda s'ajornarà, a partir de la següent mensualitat de renda arrendatícia, mitjançant el fraccionament de les quotes durant almenys tres anys, que es comptaran a partir del moment en el qual se superi la situació al·ludida anteriorment, o a partir de la finalització del termini dels quatre mesos abans citat, i

sempre dins del termini al llarg del qual continuï la vigència del contracte d'arrendament o qualsevol de les seves pròrrogues.

La persona arrendatària no tindrà cap mena de penalització i les quantitats ajornades seran retornades a la persona arrendadora (propietària) sense interessos.

3) La persona arrendatària podrà tenir accés al programa d'ajudes transitòries de finançament regulades per l'article 9, aixecant-se la moratòria en el pagament de la renda arrendatària regulada per aquest article i el consegüent fraccionament de les quotes preestablert, en la primera mensualitat de renda en la qual aquest finançament estigui a la disposició de la persona obligada al seu pagament.

2) Procediment que han de seguir els Arrendataris definits com “en situació de vulnerabilitat econòmica”, en supòsits que l'Arrendador NO tingui la condició a “gran tenidor” o “empreses o entitats públiques d'habitatge”

Requisits a complir per l'arrendatari:

- 1) Complir la definició de “situació de vulnerabilitat econòmica”.
- 2) Complir l'obligació d'acreditació de les condicions davant l'Arrendador (Propietari)

Procediment :

1) La persona arrendatària podrà sol·licitar de la persona arrendadora, en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda, sempre que aquest ajornament o la condonació total o parcial de la mateixa no s'hagués acordat prèviament entre totes dues parts amb caràcter voluntari.

2) Una vegada rebuda la sol·licitud, la persona arrendadora comunicarà a l'arrendatària, en el termini màxim de 7 dies laborables, les condicions d'ajornament o de fraccionament ajornat del deute que accepta o, en defecte d'això, les possibles alternatives que planteja en relació amb aquestes.

3) Si la persona física arrendadora no acceptés cap acord sobre l'ajornament i, en qualsevol cas, quan la persona arrendatària es trobi en la situació de vulnerabilitat econòmica, aquesta podrà tenir accés al programa d'ajudes transitòries de finançament definit regulades per l'article 9 del Reial Decret-Llei.

Terminis:

Fins al 2 de juliol 2020

Formularis:

[Formularis de sol·licitud de moratòria](#) del pagament del deute del lloguer (s'annexen els 2 models de sol·licitud al darrera de la fitxa)

Ajudes transitòries de finançament als Arrendataris definits com “en situació de vulnerabilitat econòmica”

En aquest mateix Reial Decret-Llei s'aproven d'una línia d'avals per a la cobertura, per compte de l'Estat, del finançament a arrendataris en situació de vulnerabilitat social i econòmica a conseqüència de l'expansió del *COVID-19.

1.- A fi de proporcionar cobertura financera per a fer front a les despeses d'habitatge per part de les llars que es trobin en situacions de vulnerabilitat social i econòmica a conseqüència de l'expansió del COVID-19, s'autoritza el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana perquè, mitjançant acord amb l'Institut de Crèdit Oficial, per un termini de fins a catorze anys, es desenvolupi una línia d'avals amb total cobertura de l'Estat, perquè les entitats bancàries puguin oferir ajudes transitòries de finançament a les persones que es trobin en la referida situació de vulnerabilitat, amb un termini de devolució de fins a sis anys, prorrogable excepcionalment per altres quatre i sense que, en cap cas, reporti cap mena de despeses i interessos per al sol·licitant.

2.- Les ajudes transitòries de finançament seran finalistes, havent de dedicar-se al pagament de la renda de l'arrendament d'habitatge i podran cobrir un import màxim de sis mensualitats de renda.

3.- A aquestes ajudes transitòries de finançament podran accedir tots aquells arrendataris que es trobin en situació de vulnerabilitat sobrevinguda a conseqüència de l'expansió del COVID-19, d'acord amb els criteris i requisits que es defineixin a través d'una Ordre del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, que inclouran en tot cas, i com a mínim, les situacions definides com a “situació de vulnerabilitat econòmica”. Aquesta Ordre no requerirà desenvolupament normatiu posterior per a la seva aplicació i complirà en tot cas amb la normativa de la Unió Europea en matèria d'ajudes d'Estat.

Conseqüències per a l'Arrendatari de l'aplicació indeguda de la Moratòria excepcional i de les Ajudes públiques, en relació al deute arrendatíci

1.- La persona o persones que s'hagin beneficiat d'una moratòria del deute arrendatíci del seu habitatge habitual i/o d'ajudes públiques per a atendre el pagament de la mateixa sense reunir els requisits de trobar-se en “situació de vulnerabilitat econòmica”, seran responsables dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures excepcionals, sense perjudici de les responsabilitats d'un altre ordre al fet que la conducta dels mateixos pogués donar lloc.

2.- L'import dels danys, perjudicis i despeses no podrà ser inferior al benefici indegudament obtingut per la persona arrendatària per l'aplicació de la norma, la qual

incorrerà en responsabilitat, també, en els casos en els quals, voluntària i deliberadament, busqui situar-se o mantenir-se en els supòsits de vulnerabilitat econòmica amb la finalitat d'obtenir l'aplicació de les mesures regulades per aquest Reial Decret-llei.