

UN VÉRITABLE AVANTAGE FISCAL AU TITRE DES ABANDONS DE LOYERS

Dans le cadre des mesures d'urgence en faveur des entreprises et suite à l'adoption par l'Assemblée nationale de la seconde partie du projet de loi de finances pour 2021, un nouveau crédit d'impôt devrait être instauré pour encourager les bailleurs à accepter des abandons de loyers. Le gouvernement accentue le dispositif déjà mis en place afin qu'il soit plus attractif et donc plus efficace

Le renoncement temporaire des loyers commerciaux

Pour mémoire, lors du premier confinement et afin d'inciter les bailleurs à renoncer à leurs loyers commerciaux tout en permettant dans le même temps aux entreprises locataires de limiter leur endettement, le gouvernement avait fait voter une mesure fiscale temporaire relative aux abandons de créances pour que les bailleurs soient plus enclins à renoncer à toucher leurs loyers, et ce, jusqu'au 31 décembre 2020. Comme

nous vous l'indiquions précédemment, l'abandon de créance correspond fiscalement à la renonciation par une entreprise à exercer les droits que lui confère l'existence d'une créance, et cela est très encadré par l'administration fiscale pour éviter les abus. Cette dernière allant même jusqu'à imposer des loyers "abandonnés", c'est-à-dire jamais encaissés, lorsqu'elle estime que cet abandon n'est pas justifié. Mais la logique d'un bailleur est toujours d'encaisser des loyers, même avec du retard, et si les locataires ont certainement connu des difficultés financières en raison du confinement, cela est également le cas pour les bailleurs qui, en plus de l'absence ou baisse de recettes liées aux mesures sanitaires gouvernementales, devraient de surcroît abandonner leurs loyers. Pour toutes ces raisons, le dispositif peu convaincant fait l'objet d'une modification dans la loi de finance 2021.



Par Maître Julien Alquier

Avocat en droit fiscal au barreau de Nice, chargé d'enseignement à l'Université Nice-Sophia-Antipolis, doctorant au sein du laboratoire CERDP (E.A n°120) et enseignant à l'EDHEC

Des conditions plus souples mais plus nombreuses

Ce crédit d'impôt serait applicable pour les bailleurs personnes physiques ou morales qui renoncent définitivement à percevoir les loyers dus au titre de la période d'application du second confinement. Les entreprises locataires doivent faire l'objet d'une interdiction d'accueil au public durant la période de confinement.

Peuvent également en bénéficier les locataires qui exercent leur activité principale dans un secteur particulièrement touché par la crise sanitaire comme l'hôtellerie, cafés, restauration, culture ou événementiel. Il doit s'agir de locataires ayant un effectif de moins de 5 000 salariés et qui ne sont pas en difficulté au 31 décembre 2019 ou en liquidation judiciaire au 1^{er} mars 2020. Afin d'en bénéficier, les bailleurs devront déposer une déclaration conforme à un modèle établi par l'Administration

fiscale et annexée à leur déclaration annuelle de revenus ou de résultat.

Un crédit variable en fonction de la taille de l'entreprise

La loi de finances pour 2021 prévoit que le crédit d'impôt n'est pas le même en fonction du nombre de salariés. Pour les entreprises de moins de 250 salariés le crédit serait égal à 50% de la somme totale des abandons ou renoncations de loyers et dans la limite de 800 000 €. Pour les entreprises de 250 salariés ou plus le crédit ne serait que de 50 % des deux tiers de la somme totale des abandons ou renoncations de loyers, également dans la limite de 800 000 €. Ce crédit d'impôt serait cumulable avec le fonds de solidarité et serait par dérogation imputable à l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2021 ou sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos à compter du 31 décembre 2021.



Ce crédit d'impôt est variable en fonction de la taille de l'entreprise.