

L'analyse fiscale

Comment traiter les abandons de loyers consentis depuis la crise sanitaire ?



Par Sandra Fernandes,
associée,
LPA-CGR avocats

Depuis mars 2020, la succession des confinements et des fermetures d'établissements accueillant du public pour tenter de juguler la pandémie a mis un certain nombre d'entreprises dans une situation financière difficile, empêchant certaines d'honorer le paiement de leurs loyers. Pour limiter le risque de multiplication des cas de défaut de paiement, les bailleurs ont été sollicités pour accorder des remises/abandons de loyers et plusieurs dispositifs fiscaux exceptionnels et temporaires ont été mis en place pour les y inciter.

La déductibilité fiscale des abandons de créances de loyer consentis par les bailleurs a été garantie et un nouveau mécanisme de crédit d'impôt a été instauré.

1. La déductibilité fiscale des abandons de loyers

Rappelons que le régime de droit commun permet la déductibilité fiscale d'un abandon de créances chez celui qui le consent, si et seulement si ce dernier justifie du caractère normal de cet abandon (c'est-à-dire de son intérêt propre à le consentir), ou de difficultés financières du bénéficiaire.

Dans le cadre du dispositif exceptionnel instauré par la deuxième loi de finances rectificative pour 2020, tous les abandons de créances de loyers consentis entre le 15 avril 2020 et le 30 juin 2021 sont déductibles du résultat imposable du bailleur relevant des bénéficiaires industriels et commerciaux, sans qu'il soit nécessaire qu'il justifie du caractère normal de cet abandon, mais sous réserve que le bailleur et le locataire n'appartiennent pas au même groupe.

S'agissant des bailleurs relevant des revenus fonciers (personnes physiques, associés personnes physiques de SCI ou SCPI), les renoncations ou abandons de loyers ne seront pas considérés comme des revenus imposables. Ces bailleurs garderont toutefois la possibilité de déduire les charges correspondant aux revenus abandonnés.

Le dispositif vise les loyers et leurs accessoires.

En contrepartie de l'abandon, le locataire doit constater un produit imposable, qui viendra compenser la charge de loyer correspondante.

2. Le crédit d'impôt en faveur des bailleurs

La loi de finances pour 2021 est venue compléter le dispositif

pour inciter les bailleurs à accorder des remises ou abandons de loyers en instaurant un nouveau crédit d'impôt temporaire. A travers ce crédit d'impôt, l'Etat prend en charge une partie des loyers abandonnés.

Ce crédit d'impôt est accordé aux bailleurs qui consentent un abandon de loyer au titre du mois de novembre 2020 (deuxième confinement). Pour laisser le temps à la négociation des parties, le dispositif prévoit que l'abandon peut être consenti jusqu'au 31 décembre 2021, mais ne doit concerner que les loyers dus au titre du mois de novembre 2020 (étant précisé que l'abandon peut concerner tout ou partie du loyer de novembre 2020).

Le dispositif ne s'applique qu'au loyer, à l'exclusion des accessoires.

Le bénéfice du crédit d'impôt concerne tous les bailleurs, qu'ils soient personnes physiques ou morales. Néanmoins, son octroi est subordonné à certaines conditions tenant au locataire, puisqu'il vient en soutien des entreprises particulièrement touchées par les conséquences de la crise sanitaire.

En effet, l'entreprise locataire doit louer un local faisant l'objet d'une interdiction d'accueil du public au mois de novembre 2020 ou exercer son activité principale dans certains secteurs d'activités (commerces, culture, restaurants, sports...). Par ailleurs, l'entreprise doit avoir un effectif de moins de 5 000 salariés. Enfin, l'entreprise ne doit pas être une entreprise en difficulté (procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire).

Le montant du crédit d'impôt est fixé à 50 %. En revanche, pour les entreprises locataires qui ont un effectif supérieur à 250 salariés, le crédit d'impôt est ramené aux deux tiers.

Concernant son utilisation, le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur les revenus ou l'impôt sur les sociétés qui est dû par le bailleur, au titre de l'année au cours de laquelle il consent l'abandon. Dans le cas où le montant du crédit d'impôt excéderait le montant de l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés, l'excédent sera restitué.

A noter que les bailleurs qui bénéficient d'une exonération d'impôt (par exemple les SPPICAV ou les SIIC) peuvent bénéficier d'une restitution totale du montant de leur crédit d'impôt.

A l'heure actuelle, aucune mesure n'a été prise en faveur des locataires une nouvelle fois en difficulté et faisant l'objet d'une fermeture administrative, du fait du nouveau confinement national effectif depuis le 31 mars 2021. ■