

INSTAURATION D'UN CRÉDIT D'IMPÔT POUR ABANDONS DE LOYERS

La loi de finances pour 2021 instaure un crédit d'impôt au profit des bailleurs pour encourager les abandons de loyers aux entreprises locataires les plus durement touchées par la crise sanitaire. Elle proroge en outre la mesure de déductibilité des abandons de créances de loyers instaurée par la deuxième loi de finances rectificative pour 2020.

ABANDONS DE LOYERS ÉLIGIBLES

Les bailleurs, personnes physiques domiciliées en France ou personnes morales, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des abandons ou renoncations définitifs des loyers hors taxes et hors accessoires échu au titre du mois de novembre 2020, lorsqu'ils sont afférents à des locaux situés en France et consentis, au plus tard le 31 décembre 2021.

Pour ouvrir droit au crédit d'impôt, les entreprises locataires doivent louer des locaux qui font l'objet d'une interdiction d'accueil du public ou exercer leur activité principale dans un secteur particulièrement touché par la crise mentionné à l'annexe 1 du décret 2020-371 du 30 mars 2020 (culture, hôtellerie, restauration...);

Les locataires doivent en outre avoir un effectif de moins de 5 000 salariés. La condition d'effectif est appréciée en tenant compte de l'ensemble des salariés des entités liées lorsque l'entreprise locataire contrôle ou est contrôlée par une autre personne morale au sens de l'article L 233-3 du code de commerce.

Les entreprises en difficultés au 31 décembre 2019 au sens de la réglementation européenne, à l'exception des micro et petites entreprises pour autant qu'elles ne fassent pas l'objet d'une procédure de sauvegarde, d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, et celles en liquidation judiciaire au 1er mars 2020 n'ouvrent pas droit au dispositif.

Lorsque l'entreprise locataire est exploitée par un ascendant, un descendant, ou un membre du foyer fiscal du bailleur, ou lorsqu'il existe des liens de dépendance au sens du 12 de l'article 39 du CGI entre elle et le bailleur, le bénéfice du dispositif est subordonné à la condition que le bailleur puisse justifier par tous moyens des difficultés de trésorerie de l'entreprise locataire.

CALCUL DU CRÉDIT D'IMPÔT

Le crédit d'impôt est égal à 50 % de la somme totale des abandons. Toutefois, lorsque l'entreprise locataire a un effectif de 250 salariés ou plus, le montant de l'abandon du loyer qui lui est consenti est retenu dans la limite des deux tiers du montant du loyer prévu au bail.

Par ailleurs, le montant total des abandons donnant lieu à crédit d'impôt dont bénéficie chaque entreprise locataire ne peut excéder un plafond de 800 000 €.

UTILISATION DU CRÉDIT D'IMPÔT

Le crédit d'impôt s'applique pour le calcul de l'impôt sur le revenu dû par le contribuable au titre de l'année civile au cours de laquelle les abandons de loyers ont été consentis. Si le montant du crédit d'impôt excède l'impôt dû au titre de cette année, l'excédent est restitué. Pour les bailleurs passibles de l'impôt sur les sociétés, le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt dû au titre de l'exercice au cours duquel les abandons ou renoncations définitifs de loyers ont été consentis. Si le montant du crédit d'impôt excède celui de l'impôt dû au titre de cet exercice, l'excédent est restitué.

Les bailleurs souhaitant bénéficier du crédit d'impôt devront déposer une déclaration spéciale dans les mêmes délais que la déclaration annuelle de revenu ou de résultat.

Ce dispositif permet ainsi un partage de la charge de l'abandon de loyers entre les bailleurs et l'Etat.

Par ailleurs, le dispositif de déductibilité des abandons de créances de loyers introduit par la deuxième loi de finances rectificative pour 2020 est prorogé, de sorte qu'il s'appliquera aux abandons de loyers consentis jusqu'au 30 juin 2021.



HERALD
AVOCATS DEPUIS 1957

Réginald Legendre
Avocat associé

**ABANDON DE
LOYERS**

CRÉDIT D'IMPÔT

**DÉDUCTIBILITÉ
FISCALE**