

CRÉDIT D'IMPÔT POUR ABANDON DE LOYERS : QUE FAUT-IL RETENIR ?

AIDE AU PAIEMENT DES LOYERS

Le gouvernement avait annoncé, en octobre 2020, la mise en place d'un crédit d'impôt pour inciter les bailleurs à annuler une partie des loyers dus par leurs entreprises locataires fermées au titre des mesures de police administrative ou particulièrement affectées par les restrictions sanitaires mises en place par les pouvoirs publics.

Ce crédit d'impôt a été adopté par le Parlement le 17 décembre 2020 et fait l'objet de l'article 20 de la loi de finances pour 2021.

Voici les 5 points clés à retenir.

1. QUELS BAILLEURS PEUVENT BÉNÉFICIER DU CRÉDIT D'IMPÔT ?

Tous les bailleurs peuvent bénéficier du crédit d'impôt, qu'ils soient des personnes physiques à condition d'avoir leur domicile fiscal en France¹ ou des personnes morales, de droit privé comme de droit public. Les SIIC et les OPCI, bien qu'exonérés d'impôt sur les sociétés peuvent notamment en bénéficier.

2. À QUELS PRENEURS UN ABANDON DE LOYERS PEUT-IL ÊTRE CONSENTI ?

Pour que le bailleur puisse bénéficier du crédit d'impôt, le preneur auquel l'abandon de loyers est consenti doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- louer des locaux qui font l'objet d'une interdiction d'accueil du public au cours du mois de novembre 2020 ou exercer son activité principale dans un secteur mentionné à l'annexe 1 du décret n°2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité (hôtellerie, restauration, tourisme, culture, événementiel, etc.) ;

- avoir un effectif inférieur à 5.000 salariés² ;
- ne pas avoir été en difficulté au 31 décembre 2019³ ou, si le preneur est une micro ou une petite entreprise⁴, ne pas faire l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et ne pas avoir bénéficié d'une aide au sauvetage ou d'une aide à la restructuration⁵ ;
- ne pas avoir été en liquidation judiciaire au 1^{er} mars 2020.

Des conditions spécifiques s'appliquent aux preneurs constitués sous forme d'association ou en cas de liens familiaux entre le bailleur et le locataire.

En pratique, pour s'assurer qu'il pourra bénéficier du crédit d'impôt espéré, le bailleur aura intérêt à obtenir une déclaration du preneur, sous la responsabilité de ce dernier, confirmant qu'il remplit les conditions susvisées.

3. QUELS ABANDONS DE LOYERS PEUVENT DONNER DROIT AU CRÉDIT D'IMPÔT ?

Seuls les "abandons ou renoncations définitifs" de loyers qui sont afférents à des locaux situés en France portent sur des loyers hors taxes et hors charges dus au titre du mois de novembre 2020 et sont consentis au plus tard le 31 décembre 2021, peuvent donner droit au crédit d'impôt.

4. COMMENT CALCULER LE MONTANT DU CRÉDIT D'IMPÔT ?

Le crédit d'impôt sera égal à 50 % du montant des abandons de loyers susvisés. Toutefois, si le preneur concerné emploie entre 250 et 5.000 salariés, le montant des abandons sera retenu dans la limite des 2/3 du montant du loyer prévu au bail pour le mois de novembre 2020.



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Gide Loyrette Nouel

5. DANS QUELLES LIMITES LES ABANDONS DE LOYERS PEUVENT-ILS ÊTRE ACCORDÉS ?

La loi précise que "le montant total des abandons ou renoncations de loyers donnant lieu à crédit d'impôt dont bénéficie chaque entreprise locataire, retenu dans la limite du montant de crédit d'impôt (pouvant être perçu par le bailleur), ne peut excéder le plafond défini au 3.1 de la communication de la Commission européenne du 19 mars 2020".

Il semble falloir comprendre⁶ que, pour chaque preneur éligible (quel que soit le nombre de locaux loués et de bailleurs impliqués), le montant total du crédit d'impôt résultant des abandons de loyers qui lui seront consentis sera plafonné à 800.000 €.

Ainsi, compte tenu des modalités de calcul susvisées, le montant total des abandons de loyers donnant lieu à crédit d'impôt ne peut excéder 1,6 M€ pour un preneur employant moins de 250 salariés ou 2,4 M€ pour un preneur employant entre 250 et 5.000 salariés. Ce plafond dépendant de la situation globale du preneur, son éventuel dépassement pourrait soulever des difficultés pour le bailleur.

¹ Au sens de l'article 4 B du Code général des impôts.

² Le seuil de salariés doit être calculé selon les modalités prévues au I de l'article L. 130-1 du Code de la sécurité sociale et 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 au niveau mondial.

³ Au sens du règlement (UE) n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014.

⁴ Au sens de l'annexe I dudit règlement.

⁵ Au sens de l'article 3.1 de la Commission européenne du 19 mars 2020 relative à l'encadrement temporaire des mesures d'aides d'Etat visant à soutenir l'économie dans le contexte actuel de la flambée de Covid-19.

⁶ La rédaction peut en effet s'avérer ambiguë sur le point de savoir si ce plafond s'applique au montant du crédit d'impôt ou au montant total des abandons de loyers donnant lieu à crédit d'impôt dont bénéficie chaque preneur.