alister AVOCATS

COVID-19 et aides aux bailleurs

Synthèse

Contacts Avocats :

Emmanuel Aubin

Vincent Montagne

24.12.2020

Alister aarpi
2, rue Grôlée - 69002 Lyon
tel : 04 78 93 28 80 - fax : 04 78 89 66 39
www.alister-avocats.eu

Rappels

Par principe, les abandons de loyers octroyés par un bailleur au profit de son locataire ne sont pas déductibles du résultat fiscal du bailleur, sauf à ce que cet abandon soit qualifié d'aide à caractère commercial octroyée dans le cadre d'une gestion normale (art. 39,13 du Code Général des Impôts (« CGI »).

Ainsi, à défaut de justification, la charge comptable correspondant aux loyers abandonnés n'est pas déductible et doit être réintégrée pour la détermination du résultat fiscal du bailleur. Cette réintégration doit être effectuée alors même que les loyers n'auraient pas été perçus en raison de cet abandon.

Toutefois, par exception au principe de non-déductibilité ci-dessus, les aides octroyées, notamment sous forme d'abandons de loyers, à une société en sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, sont déductibles du résultat fiscal au bailleur sans justification (CGI, art. 39,1-8).

Mesures spéciales – 2ème Loi de finances rectificative pour 2020 et projet de loi de finances pour 2021

1. Déduction / Non-imposition des abandons de loyers (2ème Loi de finances rectificative pour 2020)

Afin d'inciter les bailleurs à alléger la charge locative de leurs locataires dans le contexte des restrictions sanitaires en cours, l'article 3 de la 2ème de Loi de finances pour 2020 (loi 2020-473 du 25 avril 2020) institue la **déduction (pour les bailleurs imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou de l'impôt sur les sociétés) / non-imposition (pour les bailleurs imposables dans la catégorie des bénéfices non commerciaux ou des revenus fonciers) des abandons de créances de loyers et accessoires afférents à des immeubles donnés en location à une entreprise et consentis entre le 15 avril et le 31 décembre 2020.**

A défaut de précision, **il nous semble possible de n'abandonner qu'une partie du loyer dû par le locataire** : le dispositif n'impose pas, sous réserve des prochains commentaires administratifs, l'abandon total d'un loyer au titre d'un mois donné.

Le locataire bénéficiaire de l'abandon ne doit pas avoir de lien de dépendance avec le bailleur[1].

[1] En vertu de l'article 39, 12 du CGI, des liens de dépendance sont réputés exister entre deux entreprises lorsque :

- L'une détient directement ou par personne interposée la majorité du capital social de l'autre ou y exerce en fait le pouvoir de décision ;

- Elles sont placées l'une et l'autre, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, sous le contrôle d'une même tierce entreprise.

- Selon l'administration, un lien de dépendance est également relevé lorsqu'un même groupe d'actionnaires majoritaires détient le pouvoir de décision dans deux entreprises distinctes l'une de l'autre, en raison de la communauté d'intérêts impliquée par cette situation qui crée un lien de dépendance entre les deux entreprises en cause (BOI-BIC-CHG-40-20-10 n°40).

La déduction des loyers détaillée ci-dessous est en vigueur à ce jour et s'applique aux **exercices clos à compter du 15 avril 2020.**

A noter que cette mesure n'a pas, à ce jour, été commentée par l'Administration fiscale.

1.1 Les conséquences pour le bailleur

Les modalités de non-imposition du bailleur au titre des abandons de loyers dépendent de la catégorie de revenus perçus par ce dernier.

1.1.1 Les bailleurs relevant des revenus fonciers et relevant des bénéfices non commerciaux (« BNC »)

Lorsqu'ils relèvent des revenus fonciers ou des BNC, les bailleurs (personnes physiques ou morales) ne sont pas imposables sur les loyers qu'ils ont renoncé à percevoir sur la période 15 avril-31 décembre 2020 au titre de locaux donnés en location à une entreprise.

A noter que sont, notamment, visées par ce mécanisme les sociétés qui donnent des immeubles en sous-location, cette activité relevant des BNC et non des revenus fonciers.

L'ensemble des charges foncières relatives à ces locaux demeurent cependant déductibles du résultat imposable (charges de propriété, intérêts d'emprunt...).

S'agissant des revenus fonciers, le nouvel article 14 B du CGI énonce ainsi :

> « *Ne constituent pas un revenu imposable du bailleur les éléments de revenus relevant du présent I ayant fait l'objet, par le bailleur, d'un abandon ou d'une renonciation dans les conditions et limites mentionnées au 9° du 1 de l'article 39* (voir ci-dessous). *L'application du présent article ne fait pas obstacle à la déduction des charges correspondant aux éléments de revenus ayant fait l'objet d'un abandon ou d'une renonciation.* ».

S'agissant des BNC, les nouveaux articles 92 B et 93 A, I, al.2 du CGI sont ainsi rédigés :

> « *Les éléments de revenus relevant du présent VI ayant fait l'objet d'une renonciation dans les conditions et limites mentionnées au 9° du 1 de l'article 39 ne constituent pas une recette imposable de la personne qui a renoncé à les percevoir*. ».

1.1.2 Les bailleurs relevant des bénéfices industriels et commerciaux (« BIC »)

Les bailleurs (personnes physiques ou morales) peuvent déduire de leur résultat fiscal le montant de l'abandon de loyer consenti, sans avoir à le justifier. En pratique, cette déduction implique la facturation de loyers et l'enregistrement comptable d'un produit et d'une créance sur les locataires bénéficiaires de l'abandon de loyers.

L'abandon octroyé entraînera l'annulation de la créance sur les locataires et constituera une charge comptable qui viendra compenser, dans les résultats comptable et fiscal, le produit de loyers initialement enregistré.

Un exemple illustrant les conséquences comptables et fiscales de cette mesure figure en Annexe 2 ci-jointe.

Le nouvel alinéa 9 de l'article 39, 1 du CGI qui liste les charges déductibles est ainsi rédigé :

> « *9° Les abandons de créances de loyer et accessoires consentis entre le 15 avril 2020 et le 31 décembre 2020, dans leur intégralité.* ».

1.2 Les conséquences pour le locataire

L'entreprise locataire bénéficiaire de l'abandon de loyer doit constater un produit comptable imposable correspondant au montant de l'abandon de loyer. Ce produit viendra se compenser avec la charge comptable déductible de loyer.

En pratique, cette imposition implique la facturation de loyers et l'enregistrement comptable d'une charge et d'une dette envers les bailleurs octroyant l'abandon de loyers.

L'abandon octroyé entraînera l'annulation de cette dette et constituera un produit comptable qui viendra compenser, dans les résultats comptable et fiscal, la charge de loyers initialement enregistrée.

Un exemple illustrant les conséquences comptables et fiscales de cette mesure figure en Annexe 2 ci-jointe.

A noter que, pour les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, le montant de l'abandon de loyers viendra en majoration de la limite d'imputation d'1 m€ de l'éventuel déficit fiscal antérieur imputable sur le bénéfice fiscal de l'exercice au cours duquel les loyers sont abandonnés.

Le dernier alinéa du I de l'article 209 du CGI est ainsi rédigé :

> « *Pour les sociétés auxquelles sont consentis des abandons de créances mentionnés au 9° du 1 de l'article 39, la limite de 1 000 000 € mentionnée au troisième alinéa du présent I est majorée du montant de ces abandons de créances*. »

2. Le crédit d'impôt pour abandon de loyers

Le 17 novembre 2020, l'Assemblée Nationale a adopté le projet de loi de finances pour 2021. Dans ce cadre, un crédit d'impôt serait accordé aux **bailleurs privés (personne physique ou morale)** au titre d'un abandon de créance de loyers accordé aux entreprises locataires les plus durement touchées par les mesures sanitaires.

2.1 Les conditions relatives à la société bénéficiaire de l'abandon de loyer

L'octroi du crédit d'impôt susvisé est conditionné aux abandons de loyers accordés **aux entreprises locataires qui remplissent cumulativement les conditions suivantes** :

- Elles prennent des locaux dont **l'accès est interdit au public au cours de la période de confinement commencée le 30 octobre 2020** ou exercent leur activité principale **dans un secteur mentionné à l'article 1 du décret 2020-371** du 30 mars 2020 (cf. lien ci-contre https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042488101) ;

- Elles ont un **effectif de moins de 5 000 salariés** ;

- Elles n'étaient **pas en difficulté** au regard de la règlementation européenne au 31 décembre 2019 (article 2, 18 du règlement UE n° 651/2014)[2] ;

- Elles n'étaient pas en liquidation judiciaire au 1er mars 2020.

A noter que la **condition d'effectif** devrait être 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[3].

Par principe, le crédit d'impôt susvisé sera de droit et le bailleur octroyant l'abandon de loyers ne devrait pas justifier des éventuelles difficultés financières des locataires bénéficiaires de l'abandon.

---

[2] Critères alternatifs pour les PME

- Les capitaux propres sont inférieurs à la moitié du capital social (le capital social comprend, le cas échéant, les primes d'émission ;
- Lorsque l'entreprise fait l'objet d'une procédure collective d'insolvabilité ou remplit, selon le droit national qui lui est applicable, les conditions de soumission à une procédure collective d'insolvabilité à la demande de ses créanciers ;
- Lorsque l'entreprise a bénéficié d'une aide au sauvetage et n'a pas encore remboursé le prêt ou mis fin à la garantie, ou a bénéficié d'une aide à la restructuration et est toujours soumise à un plan de restructuration.

Critères additionnels aux précédents et cumulatifs pour les PME : lorsque depuis les deux exercices précédents :

- Le ratio emprunts/capitaux propres de l'entreprise est supérieur à 7,5
- Le ratio de couverture des intérêts de l'entreprise, calculé sur la base de l'EBITDA, est inférieur à 1,0

[3] Article L233-3 du code de commerce :

« I. Toute personne, physique ou morale, est considérée, pour l'application des sections 2 et 4 du présent chapitre, comme en contrôlant une autre :
1° Lorsqu'elle détient directement ou indirectement une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de cette société ;
2° Lorsqu'elle dispose seule de la majorité des droits de vote dans cette société en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires et qui n'est pas contraire à l'intérêt de la société ;
3° Lorsqu'elle détermine en fait, par les droits de vote dont elle dispose, les décisions dans les assemblées générales de cette société ;
4° Lorsqu'elle est associée ou actionnaire de cette société et dispose du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de cette société.
II. Elle est présumée exercer ce contrôle lorsqu'elle dispose directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote supérieure à 40 % et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction supérieure à la sienne.
III. Pour l'application des mêmes sections du présent chapitre, deux ou plusieurs personnes agissant de concert sont considérées comme en contrôlant conjointement une autre lorsqu'elles déterminent en fait les décisions prises en assemblée générale. »

Toutefois, dans les situations où 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 de l'article 39, 12 précité, entre elle et le bailleur, ce dernier doit pouvoir justifier, de quelque manière que ce soit, des difficultés de trésorerie de l'entreprise pour bénéficier du crédit d'impôt.

2.2 Le calcul du crédit d'impôt

Le crédit d'impôt serait égal à **50 % du montant total de l'abandon de loyers accordé** au titre de la période susvisée, soit **les loyers échus entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020** (sous réserve des commentaires de l'Administration fiscale).

Le dispositif prévoit cependant **2 mécanismes de plafonnements** du crédit d'impôt :

- **Pour les entreprises bailleurs de plus de 250 salariés**, le calcul du crédit d'impôt ne se ferait que sur la base des 2/3 du montant du loyer abandonné (exemple : pour un loyer de 12 000 €, le crédit d'impôt octroyé serait égal à 4 000 €, soit 50% de (12 000 x 2/3)) ;

- **Pour tous les bailleurs, le montant total des abandons** donnant lieu à crédit d'impôt ne pourra être supérieur à 800 000 €.

2.3 L'utilisation du crédit d'impôt

Il convient de distinguer selon que le bailleur abandonnant sa créance de loyer est passible de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

Ainsi :

- **Pour les contribuables relevant de l'impôt sur le revenu, quelle que soit sa catégorie d'imposition (revenus fonciers, BNC…),** le crédit d'impôt s'imputerait sur l'impôt dû au titre de l'année civile (à priori 2020) au cours de laquelle la perception du loyer ou la créance de loyer a été abandonnée, y compris en cas de clôture d'un exercice en cours de l'année civile ;

- **Pour les contribuables relavant de l'impôt sur les sociétés,** le crédit d'impôt s'imputerait sur l'impôt dû au titre l'exercice au cours duquel l'abandon de créance de loyer a été constaté, à savoir a priori 2020.

Pour ces deux catégories de contribuables, il convient de noter :

- Que le crédit d'impôt qui n'a pas pu être imputé sur l'impôt dû au titre de l'exercice ou de l'année 2020 (année de renonciation à la perception du loyer ou de l'octroi de de l'abandon du loyer) serait **restitué** ;

- **Et, que par dérogation au principe d'imputation sur l'exercice ou de l'année civile de renonciation à la perception ou d'octroi de l'abandon**, l'imputation du crédit d'impôt serait possible au titre de l'année 2021 ou d'un exercice clos à compter du 31 décembre 2021 (selon la situation du contribuable).

Enfin, quel que soit la période d'imputation (à savoir 2020 ou 2021), le crédit d'impôt devrait constituer un produit comptable non imposable pour les bailleurs en bénéficiant.

2.4 Obligations déclaratives

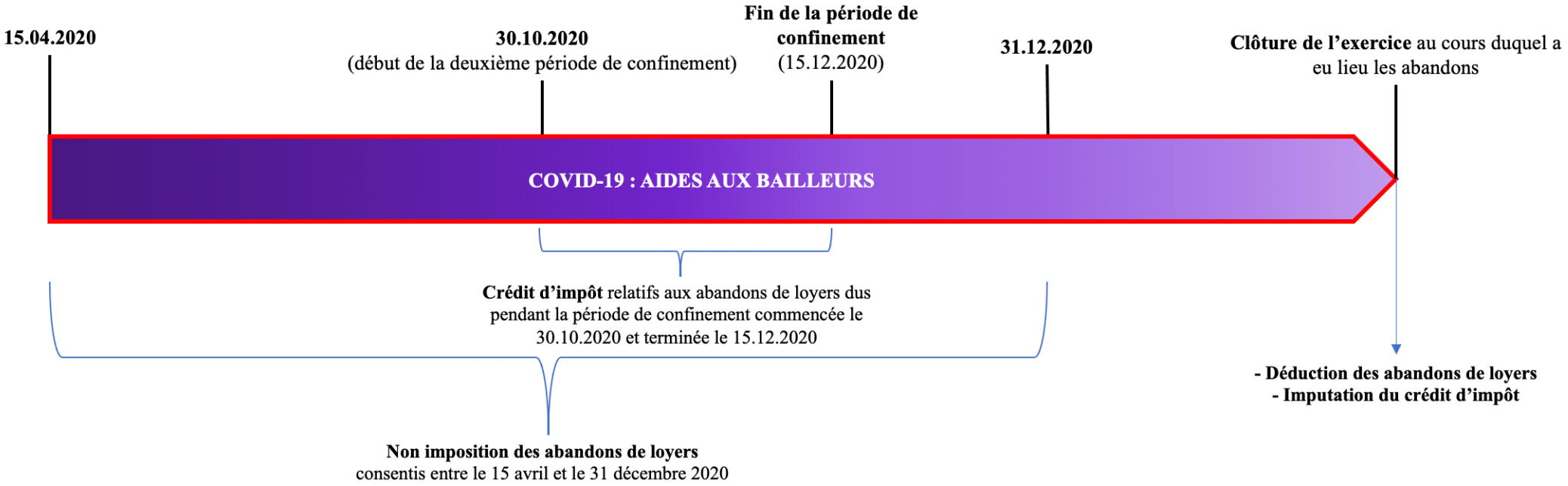
Les contribuables souhaitant bénéficier de ce crédit d'impôt devront déposer une déclaration spéciale dans les mêmes délais que la déclaration annuelle *(i)* de résultat pour les bailleurs relevant de la catégorie des BIC ou de l'impôt sur les sociétés ou *(ii)* d'impôt sur le revenu pour les bailleurs relevant d'autres catégories d'imposition.

NB : ce dispositif de crédit d'impôt a été adopté de façon définitive avec le projet de loi de finance pour 2021 le 17 décembre dernier, sous réserve des éventuels commentaires du Conseil constitutionnel.

Néanmoins, au vu du contexte sanitaire, il nous paraît raisonnable de considérer que ce dispositif sera adopté dans les modalités décrites ci-dessus.

ANNEXE 1 - Synthèse chronologique des mesures d'urgence en faveur des bailleurs

(Pour rappel, seule la mesure relative à la non-imposition des loyers est entrée en vigueur à ce jour, la mesure relative au crédit d'impôt devant encore être adoptée dans le cadre de la Loi de finances pour 2021).



24.12.2020

Alister aarpi
2, rue Grôlée - 69002 Lyon
tel : 04 78 93 28 80 - fax : 04 78 89 66 39
www.alister-avocats.eu

ANNEXE 2 - Exemple chiffré des mesures d'urgence en faveur des bailleurs

(Pour un loyer annuel de 12 000 €, dont le bailleur emploie moins de 250 salariés et est imposé selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux (BIC))

Loyers du 01.01.2020 au 31.10.2020 (Dispositif de déduction / non imposition des abandons de créances)	**Bailleur**	Créance de loyer (produit) (€) *(a)*	Abandon de loyer (charge) (€) *(b)*	Crédit d'impôt (produit) (€) *(c)*	**Résultat comptable** (€) *(d=a+b+c)*	Retraitement extracomptable (déduction) (€) *(e)*	**Résultat fiscal** (€) *(f=d+e)*
		10 000	-10 000	-	0	-	0
	Locataire	Charge de loyer (charge) (€) *(g)*	Abandon de loyer (produit) (€) *(h)*	Crédit d'impôt (€) *(i)*	**Résultat comptable** (€) *(j=g+h+i)*	Retraitement extracomptable (€) *(k)*	**Résultat fiscal** (€) *(l=j+k)*
		-10 000	10 000	-	0	-	0

Loyers du 01.11.2020 jusqu'au 15.12.2020 (Dispositif de déduction / non imposition des abandons de créances et de crédit d'impôt)	**Bailleur**	Créance de loyer (produit) (€) *(a)*	Abandon de loyer (charge) (€) *(b)*	Crédit d'impôt (produit) (€) *(c)*	**Résultat comptable** (€) *(d=a+b+c)*	Retraitement extracomptable (déduction) (€) *(e)*	**Résultat fiscal** (€) *(f=d+e)*	**Crédit d'impôt imputable sur l'IS** (€)
		1 500*	-1 500	750	750	-750	0	**750**
	Locataire	Charge de loyer (charge) (€) *(g)*	Abandon de loyer (produit) (€) *(h)*	Crédit d'impôt (€) *(i)*	**Résultat comptable** (€) *(j=g+h+i)*	Retraitement extracomptable (€) *(k)*	**Résultat fiscal** (€) *(l=j+k)*	
		1 500*	-1 500	-	0	-	0	

* Les 500 € correspondant au loyer de la dernière quinzaine du mois de décembre suivent le régime, le cas échéant, du dispositif de non-imposition des abandons de loyers.

24.12.2020

Alister aarpi
2, rue Grôlée - 69002 Lyon
tel : 04 78 93 28 80 - fax : 04 78 89 66 39
www.alister-avocats.eu