



CREDIT D'IMPOT POUR ABANDON DE LOYERS : CE QU'IL FAUT SAVOIR



SOLUTIONS *Décideur*

Les bailleurs ont jusqu'au 31 décembre 2021 pour accorder des abandons de loyers à des entreprises locataires particulièrement impactées par la crise sanitaire, et ainsi bénéficier d'un crédit d'impôt.

Ce dispositif, mis en place par la loi de finances pour 2021, vient d'être précisé par l'administration.

Bailleurs: du particulier à la société soumise à l'IS 3

Quels sont les locataires visés ? 4

Quels sont les loyers concernés ? 5

Calcul & imputation 6

Modalités de déclaration 7

Cumul avec d'autres dispositifs 8

BAILLEURS: DU PARTICULIER A LA SOCIÉTÉ SOUMISE A L'IS

Dans ses commentaires publiés au Bofip, l'administration précise qu'il peut s'agir de particuliers, d'entreprises individuelles, de sociétés ou organismes de droit privé ou public soumis à l'impôt sur les sociétés (IS), de sociétés de personnes n'ayant pas opté pour l'IS, ou encore de membres de sociétés transparentes.

Sont également inclus dans le dispositif les bailleurs entreprises exonérés d'impôt:

- soit en raison de leur implantation dans certaines zones (zones d'aide à finalité régionale, bassins d'emploi à redynamiser, zones de développement prioritaire...),
- soit en raison d'un statut particulier (jeune entreprise innovante, syndicats professionnels, sociétés de coopérative agricole...).

QUELS SONT LES LOCATAIRES VISÉS ?

Côté locataires, les entreprises visées par le dispositif sont celles qui, pendant toute la période de novembre 2020 (sans interruption) :

- ont loué un local faisant l'objet d'une interdiction d'accueil au public. Toutefois, les entreprises qui ont pratiqué au cours du mois de novembre 2020 une activité de livraison et de retrait de commandes (de type «click and collect») dans ces locaux sont éligibles, selon le Bofip ;
- ou ont exercé leur activité principale dans les secteurs dits S1. La liste est celle applicable à la date de publication de la loi du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

Ces entreprises locataires doivent employer moins de 5000 salariés. Seules sont prises en compte les personnes titulaires d'un contrat de travail. L'effectif est calculé au niveau de l'entreprise, en prenant en compte tous les établissements.

NB: les locataires ne doivent ni être en difficulté au 31 décembre 2019 (à l'exception des micro et petites entreprises pour autant qu'elles ne fassent pas l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire), ni être en liquidation judiciaire au 1er mars 2020.

QUELS SONT LES LOYERS CONCERNÉS ?

L'abandon ou la renonciation de loyers concerne uniquement «les loyers échus au titre du mois de novembre 2020».

Ces loyers s'entendent hors taxes et hors accessoires : sont donc exclus «les loyers concernant la location du droit d'affichage et redevances ayant leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit», ainsi que «le remboursement des charges récupérables afférentes aux locaux faisant l'objet de la location», indique l'administration.

NB: «aucun montant minimal d'abandon ou de renonciation n'est re-quis» pour être éligible au crédit d'impôt. Les bailleurs peuvent renoncer seulement à une fraction du loyer du mois de novembre 2020, est-il souligné. A l'inverse, le montant total des abandons ou renonciations de loyers doit respecter le plafond prévu par le droit de l'Union européenne.

Par ailleurs, l'abandon du loyer est définitif. Ce qui signifie que le bailleur ne peut exercer aucun recours auprès du locataire à raison du défaut de paiement des loyers pour la période au titre de laquelle il bénéficie du crédit d'impôt. Il ne peut pas non plus contracter avec le locataire «une clause de retour à meilleure fortune visant au remboursement des loyers auquel il a renoncé au titre de cette même période».

CALCUL & IMPUTATION

Comment est calculé le crédit d'impôt du bailleur ?

Le taux est fixé à 50%. L'assiette dépend de la taille du locataire :

- pour les entreprises de 0 à 249 salariés, assiette = montant de l'abandon ou de la renonciation du loyer.
- pour les entreprises de 250 à 4 999 salariés, assiette = deux tiers maximum du montant du loyer hors taxes du mois de novembre 2020.

Pour les bailleurs soumis à l'impôt sur le revenu:

Le crédit d'impôt est imputé sur l'IR dû par le bailleur au titre de l'année au cours de laquelle les abandons de loyers ont été consentis, «y compris en cas de clôture en cours d'année civile».

Pour les bailleurs soumis à l'IS:

Le crédit d'impôt est imputé sur l'IS dû au titre de l'exercice au cours duquel les abandons de loyers ont été consentis.

Le Bofip précise que cet avantage fiscal ne peut pas être utilisé pour payer les contributions calculées sur l'IS (notamment la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés) ou encore pour acquitter un rappel d'impôt sur les bénéfices qui se rapporterait à des exercices clos avant le 31 décembre de l'année au titre de laquelle il est obtenu.

Des modalités particulières sont prévues pour les sociétés de personnes n'ayant pas opté pour l'IS ainsi que pour les groupes de sociétés.

MODALITÉS DE DÉCLARATION

Pour bénéficier du crédit d'impôt, le bailleur doit déposer une déclaration (conforme à un modèle établi par l'administration fiscale) dans les mêmes délais que la déclaration annuelle de revenu ou de résultat. Voici les précisions publiées par l'administration :

Obligations déclaratives des bailleurs soumis à l'IR:

Pour les contribuables qui déclarent les loyers dans la catégorie des revenus fonciers :

Montant du loyer abandonné (le cas échéant, les deux tiers) à indiquer dans la case prévue à cet effet de la déclaration n° 2042-RICI (CERFA n° 15637) jointe à la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (CERFA n° 10330)

Pour les contribuables qui déclarent les loyers dans la catégorie des BIC, BA ou BNC :

Souscription du formulaire n° 2069-RCI-SD (CERFA n° 15252) avec la déclaration de résultat (régime réel d'imposition) ou avec la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (régime micro) & report du montant du crédit d'impôt dans la case prévue à cet effet de la déclaration n° 2042-C-PRO (CERFA n° 11222) jointe à la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042.

Obligations déclaratives des bailleurs soumis à l'IS:

Montant du crédit d'impôt à indiquer sur la déclaration n° 2069-RCI-SD.

CUMUL AVEC D'AUTRES DISPOSITIFS

Ce crédit d'impôt est cumulable avec d'autres dispositifs mis en place dans le cadre de la crise de la Covid-19 :

- **l'exonération d'IR des abandons et renoncations de loyers réalisés au profit d'une entreprise locataire entre le 15 avril 2020 et le 30 juin 2021 ;**
- **la déductibilité du résultat imposable des entreprises soumises à l'IR et à l'IS, des abandons de créances de loyers et accessoires afférents à des immeubles donnés en location à une entreprise consentis entre le 15 avril 2020 et le 30 juin 2021.**

