Crédit d'impôt et abandons de loyers :

Fiche rédigée le 6 janvier 2021

L'article 20 de la loi de finances de 2021 instaure un crédit d'impôt au profit des bailleurs qui consentent au plus tard le 31 décembre 2021 des **abandons de loyers au titre du mois de Novembre 2020** aux entreprises locataires particulièrement touchées par les conséquences des mesures restrictives proses pour lutter contre l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

Sont ainsi visés les bailleurs personnes physiques ou morales, les bailleurs physiques devant néanmoins être résidents fiscaux français.

Les locataires doivent remplir les conditions cumulatives suivantes :

- Ils doivent **prendre en location des locaux qui font l'objet d'une interdiction d'accueil du public au cours du mois de novembre 2020** ou **exercer leur activité principale dans un secteur mentionné à l'annexe 1 du décret 2020-371 relatif au fonds de solidarité** *(essentiellement les secteurs suivants : hôtellerie, restauration, cafés, tourisme, événementiel, sport et culture).* Ceux qui ont **pratiqué du drive-in ou du click and collect pendant le mois de novembre restent éligibles.**

- Leur effectif doit être **inférieur à 5.000 salariés**.

- Ils n'étaient **pas en difficulté au 31/12/2019** au sens de la réglementation européenne.

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

S'il existe des liens de dépendance entre le bailleur et le locataire (appartenance au même groupe, identité de propriétaires des titres des sociétés bailleur et locataire), le bailleur ne bénéficiera du crédit d'impôt, que si le locataire justifie de difficultés de trésorerie, cette preuve pouvant être apportée par tous moyens en cas de contrôle fiscal.

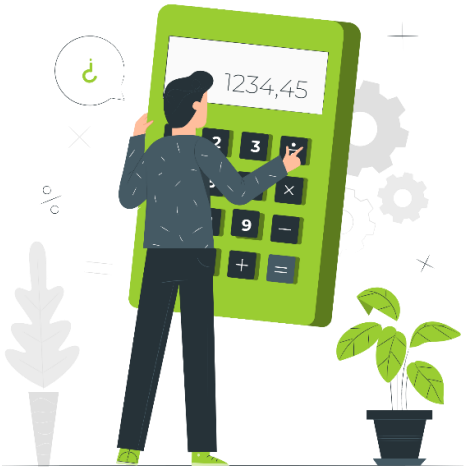
Il n'existe pas à ce jour de définition donnée par le législateur des « difficultés de trésorerie de l'entreprise locataire ».

Cette absence de définition induit un questionnement en cas d'obtention d'un PGE dont les fonds sont toujours disponibles mais qui devra être remboursé. En effet une telle entreprise n'est pas stricto sensu en situation de difficultés de trésorerie quand bien même le dit PGE sera in fine à rembourser. On ignore quelle sera la position prise par l'administration fiscale. Le montant du crédit d'impôt obtenu aura certainement également une incidence sur la position de l'administration fiscale.

Le crédit d'impôt est égal à 50% de la somme totale des abandons ou renonciation de loyers.

Petite nuance pour les sociétés qui emploient plus de 250 salariés, le montant du crédit d'impôt est retenu dans la limite des deux tiers du montant du loyer prévu au bail échu ou à échoir au titre du mois de Novembre.

Exemple : abandon d'un loyer de 30.000 euros en novembre 2020 au bénéfice d'une entreprise locataire de 300 salariés.



Crédit d'impôt : (30 000 *2/3) * 50% : 10.000 euros.

Le montant total de crédit d'impôt obtenu par le bailleur est toutefois **plafonné à 800 000 euros de crédit d'impôt.**

Si le bailleur décide d'abandonner le loyer de novembre après le 31/12/2020 ce dernier sera éligible au crédit d'impôt dès lors qu'il consent cet abandon au plus tard le 31/12/2021.

Le bénéfice du crédit d'impôt devra être demandé dans le cadre de la déclaration d'impôt sur le revenu ou les sociétés suivante.

L'année au titre de laquelle le bailleur bénéficie du crédit d'impôt dépend de la date à laquelle l'abandon de loyer est consenti :

- **les abandons consentis avant le 31/12/2020** seront pris en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu ou les bénéfices 2020 (ou de l'exercice en cours à la date de l'abandon),
- **les abandons consentis à compter du 01/01/2021** seront pris en compte dans le calcul de l'impôt sur les revenus ou les bénéfices de 2021 (ou de l'exercice en cours à la date de l'abandon).

Rappelons qu'il s'agit d'un crédit d'impôt et non d'une réduction d'impôt. Si le montant du crédit d'impôt excède le montant de la fiscalité à régler alors l'excédent est restitué par les services fiscaux aux bailleurs IR ou IS.