

## Incitation fiscale aux bailleurs à renoncer à leurs loyers

La deuxième loi de finances rectificative pour 2020, adoptée jeudi 23 avril 2020, autorise les bailleurs à déduire de leur résultat fiscal la perte résultant d'abandons de créances de loyers, sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un intérêt commercial.

Cette mesure incitative s'appliquera aux **abandons consentis entre le 15 avril 2020 et le 31 décembre 2020**.

En l'état actuel du droit fiscal, la renonciation par un bailleur à percevoir les loyers qui lui sont dus peut-être doublement sanctionnée puisque :

- il ne perçoit pas les loyers
- il est quand même imposé sur ces loyers s'il n'est pas en mesure de démontrer que cette renonciation constitue un acte de gestion « normal » ou que le locataire est en procédure collective (Article 39, 1-8° du Code général des impôts et article 39, 13 du même code).

Cette mesure élargit ainsi la possibilité de déduire sur le plan fiscal les abandons de loyers consentis par les bailleurs à leurs locataires puisque les bailleurs n'ont à justifier d'aucun intérêt particulier, notamment commercial.

Le champ d'application de cette déduction fiscale est large, dans la mesure où sont notamment visés les loyers taxés dans la catégorie des revenus fonciers (location-nue), des bénéfices non-commerciaux (sous-location) ou soumis à l'impôt sur les sociétés.

Plusieurs conditions doivent toutefois être remplies afin de bénéficier de cette mesure :

- le locataire doit être une entreprise ;
- le bailleur et le locataire ne sont pas des entreprises liées (article 39, 12° du Code général des impôts) ;
- lorsque l'entreprise du locataire est exploitée par un ascendant, un descendant ou un membre du foyer fiscal du bailleur personne physique, le bénéfice de cette mesure est subordonné à ce que le bailleur puisse justifier par tous moyens les difficultés de trésorerie du locataire.

En outre, la déduction des loyers « abandonnés » ne remet pas en cause la possibilité pour les bailleurs de déduire les charges correspondant à ces revenus.

S'agissant des bailleurs bénéficiant du régime SIIC, OPCI ou filiale SIIC, cette mesure ne devrait pas directement diminuer leurs charges fiscales dans la mesure où ces sociétés bénéficient d'un régime d'exonération. Les loyers abandonnés ne seront toutefois pas inclus dans l'assiette de leur obligation de distribution.

D'un point de vue TVA, lorsque les loyers sont soumis à la TVA (de plein droit ou sur option), en principe un loyer abandonné et donc non encaissé ne donne pas lieu à la collecte de TVA par le bailleur.

Nous attirons toutefois l'attention sur les deux éléments suivants :

- Option pour les débits : si le bailleur a opté pour les débits, la TVA est exigible au moment de l'émission de la facture de loyers. Ainsi, si le loyer est abandonné alors que la facture correspondant à ce même loyer a déjà été émise, le bailleur devra suivre la procédure des impayés afin de re-créditer la TVA préalablement collectée.
- Droits à déduction du bailleur au titre des frais généraux en cas d'immeuble générant à la fois des loyers soumis à la TVA et des loyers exonérés de TVA : dans cette situation l'abandon de loyers

soumis à la TVA par un bailleur pourrait impacter négativement sa capacité à récupérer la TVA au titre de l'année concernée via une dégradation de son coefficient de taxation (déterminé, en principe, par le rapport entre le chiffre d'affaires soumis à la TVA et le chiffre d'affaires total).

Côté locataire, un tel abandon de loyers constitue un produit taxable. Toutefois, l'amendement susmentionné prévoit également d'accroître (dans les conditions de l'article 209, I 4ème alinéa du Code général des impôts) temporairement la capacité d'imputation des déficits fiscaux des locataires ayant bénéficié de tels abandons : en effet, la limite de 1 000 000 € prévue pour l'imputation des déficits fiscaux sera majorée du montant desdits abandons de loyers.

Il est vivement conseillé de contractualiser avec le locataire une telle remise de loyer via un avenant spécifique au contrat de bail.