

Trois questions à



Charles Koskas,
associé au sein du cabinet [Bersay](#)

Le gouvernement a annoncé la mise en place, dans le projet de budget, d'un crédit d'impôt pour inciter les bailleurs à abandonner le loyer dû en novembre 2020. Explications.

Quel est le montant de ce crédit d'impôt ?

Le montant du crédit d'impôt est de 50 % des abandons ou renoncations définitives de loyers accordées par les bailleurs au cours de la période de confinement (soit à compter du 30 octobre 2020). Ce crédit sera toutefois plafonné aux 2/3 du montant du loyer pour les bailleurs d'entreprises de 250 salariés ou plus jusqu'à 5 000. Il s'agit d'une mesure non-contraignante, qui vise à inciter les bailleurs commerciaux à accorder des réductions de loyer, et qui peut jouer pour tous les bailleurs, quel que soit leur régime fiscal, IR ou IS, dès lors que le commerce concerné fait l'objet d'une fermeture administrative ou fait partie de la catégorie des hôtels, cafés et restaurants (HCR), qui subissent la crise sanitaire de plein fouet. Par ailleurs, le texte

adopté le 17 novembre 2020 par l'Assemblée Nationale (nouvel article 43 *sexdecies* du PLF 2021), précise que le montant total des abandons de loyers donnant lieu à crédit d'impôt ne peut excéder le plafond de 800 000 € afin de respecter les mesures européennes relatives aux aides d'État.

Les associations et fédérations représentatives de bailleurs ont plutôt bien accueilli la mesure, quels sont ses avantages ?

L'avantage de la mesure c'est qu'elle pousse à la solidarité et encourage bailleurs et locataires à se comporter davantage comme des partenaires commerciaux, interdépendants, plutôt que dans un strict rapport d'obligations. C'est dans l'intérêt de tous, car il n'est pas impossible qu'à l'avenir, il y ait des conséquences sur les valeurs locatives. Beaucoup de commerçants vont se demander s'il est encore opportun d'exploiter des boutiques physiques. Dans ces conditions, les bailleurs n'ont pas la certitude, si leur

locataire part, de pouvoir louer à quelqu'un d'autre.

Quelles difficultés dans la mise en œuvre de cette mesure ?

Le crédit d'impôt envisagé ne concerne pas les charges, taxes et assurances que doit payer le locataire. Par ailleurs il ne couvrira pas les abandons de loyer consentis par les bailleurs pendant le premier confinement, ce qui paraît plus problématique. En effet, beaucoup d'efforts ont été faits lors du premier confinement lorsque les acteurs économiques étaient en état de sidération. Bailleurs et locataires ont depuis pris des dispositions pour prévoir l'éventualité d'un autre lock-down. Il est dommage que ces efforts ne soient pas justement récompensés. Un avantage fiscal serait souhaitable sur ce point. Une autre difficulté vient du fait que le projet n'est pas encore rédigé et qu'à ce stade cette annonce invite les bailleurs à se positionner alors qu'aucun texte n'est encore proposé.

Anne Portmann