

Dernière mise à jour le 22 novembre 2022

SCI et crédit d'impôt pour abandon de loyers

Avec la crise sanitaire, pour soutenir les entreprises locataires en difficulté, il est instauré une incitation fiscale en faveur des bailleurs, s'ils renoncent temporairement à percevoir les loyers commerciaux.

Sommaire

- Contexte
- Deux aides spécifiques
- Une première mesure prise en 2020 et prolongée en 2021
- Une seconde mesure
- Cas des SCI
- La SCI est à l'IS (Impôt sur les Sociétés)
- La SCI est soumise à l'IR (Impôt sur le Revenu)
- Les loyers non perçus
- Précisions :
- Exemple :
- Fraction non imputée

Contexte

Avec la crise sanitaire, pour soutenir les entreprises locataires en difficulté, il est instauré une incitation fiscale en faveur des bailleurs, s'ils renoncent temporairement à percevoir les loyers commerciaux.

La loi de finances pour 2021 a créé un crédit d'impôt dans ce sens, pour les propriétaires bailleurs qu'ils soient particuliers ou entreprises.

L'article 20 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 crée ce dispositif pour les abandons et renonciations de loyers échus au titre du mois de novembre 2020.

A noter que les abandons de loyers au titre d'autres mois, ne sont pas concernés.

Seule la location de locaux professionnels est intéressée par cet avantage fiscal, pour les bailleurs qui renoncent à percevoir le loyer de novembre 2020.

Deux aides spécifiques

Une première mesure prise en 2020 et prolongée en 2021

Elle prévoit de ne pas imposer les loyers non réclamés par les bailleurs commerciaux à leurs locataires.

Cette exonération d'impôt sur le revenu prend en compte, sous conditions, les abandons et renonciations de loyers réalisés au profit d'une entreprise locataire entre le 15 avril 2020 et le 30 juin 2021.

Les bailleurs (personnes physiques et SCI) seront non imposables sur les loyers nus non perçus, pour autant, les charges correspondantes resteront fiscalement déductibles.

Une seconde mesure

Le crédit d'impôt pour favoriser les abandons de loyers en faveur des entreprises locataires, touchées économiquement par la crise de la Covid-19.

Le montant du crédit d'impôt pour les loyers non perçus de novembre 2020 est fonction de la taille de l'entreprise. Par exemple, il est de 50% pour une entreprise locataire employant moins de 250 salariés.

Pour rappel

Le locataire doit avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public en novembre 2020, ou exercer dans l'un des secteurs d'activité identifiés par les pouvoirs publics comme, par exemple la restauration.

Une précision, ceux ayant pratiqué le « click and collect » en novembre 2020 sont éligibles au crédit d'impôt.

Cas des SCI

Lorsque les conditions sont remplies, les sociétés civiles immobilières peuvent bénéficier du crédit d'impôt profitant aux bailleurs pour abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020.

Lorsque le bénéficiaire du crédit d'impôt est une SCI (Société civile immobilière), les modalités déclaratives varient selon le régime d'imposition de la SCI.

Formalités à remplir

La SCI est à l'IS (Impôt sur les Sociétés)

Le montant du crédit d'impôt doit être déclaré sur le formulaire n° 2069-RCI-SD, au même titre que les autres crédits d'impôt.

Il est ensuite reporté sur le relevé de solde de l'IS n° 2572-SD.

Cette modalité déclarative s'effectue dans les mêmes délais que la déclaration de résultats.

La SCI est soumise à l'IR (Impôt sur le Revenu)

Si l'abandon de loyers est réalisé par une société de personnes, le crédit d'impôt peut être utilisé par leurs associés ou porteurs de parts, en rapport avec le montant de leurs droits dans la société.

Les associés détenteurs de parts sociales, sont imposés en fonction de leur quote-part dans la société.

La SCI doit indiquer dans la déclaration de résultats n° 2072, la quote-part de loyer abandonné ouvrant droit au crédit d'impôt pour chaque associé.

Etape suivante

- Si les associés déclarent leur quote-part en revenus fonciers, ils indiquent le montant des loyers abandonnés éligibles au crédit d'impôt en remplissant la case 7LS (Loyers abandonnés à une entreprise dispositions Covid-19), de leur déclaration n°2042-RICI jointe à la déclaration d'ensemble des revenus n° [2042](#).

Le montant de l'avantage fiscal sera calculé automatiquement par l'administration, au moment de la liquidation de l'impôt sur le revenu en appliquant le taux prévu (exemple 50 %).

- Si les associés déclarent les loyers dans la catégorie des BNC (Bénéfices Non Commerciaux) des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) ou des BA (Bénéfices Agricoles) : ils calculent le montant de l'avantage fiscal, et reportent le crédit d'impôt sans la case 8LA de la déclaration n° 2042-C-PRO) jointe à la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042.

Les loyers non perçus

La période initialement prévue a été prolongée par la loi de finances pour 2021. Elle s'étend donc dorénavant du 15 avril 2020 au 30 juin 2021. Ils ne sont pas imposables

A noter : il est malgré tout possible de déduire les charges foncières du local pour cette période (charges de propriété, intérêts d'emprunt).

Précisions :

L'abandon ou la renonciation doivent être réalisés au plus tard le 31 décembre 2021, et ont un caractère définitif.

Pour le bailleur, c'est renoncer à exercer tout recours auprès du locataire à raison du défaut de paiement des loyers pour la période précitée, et renoncer à contracter avec le locataire une « clause de retour à meilleure fortune ». C'est une disposition par laquelle le créancier abandonne sa créance sauf s'il advient que le débiteur soit revenu à une situation meilleure, qui amènerait ultérieurement au remboursement des dits loyers.

Exemple :

La société A loue un local commercial à la société B qui exerce son activité dans la restauration.

Le loyer mensuel principal de 10 000 € HT

Elles n'ont aucun lien de dépendance entre elles.

La société B emploie 12 salariés.

La société A a renoncé définitivement à la totalité des loyers échus au titre des mois de novembre et décembre 2020, soit un total de 20 000 €.

Seul l'abandon de loyer du mois de novembre 2020 est pris en compte pour le calcul du crédit d'impôt.

Le crédit d'impôt sera donc de 50% du loyer de novembre : $10\,000 \times 50\% = 5\,000$ €

Imputation

Le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt sur les revenus au titre de l'année au cours de laquelle les abandons ou renonciations de loyers ont été consentis, y compris en cas de clôture en cours d'année civile.

Pour les bailleurs à l'IS, il est imputé sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice au cours duquel les abandons ou renonciations de loyers ont été consentis.

Fraction non imputée

Si le montant du crédit d'impôt excède le montant de l'impôt dû, l'excédent non imputé est restitué.