

2] Abandons de loyers : nos spécialistes font le point sur les incitations fiscales et leur traitement comptable

Hélène Ollivier, Directeur PwC, spécialiste « Real Estate » et Marie-Hélène Pinard-Fabro, Directeur PwC Société d'Avocats, présentent les récentes mesures d'incitation fiscale des bailleurs à abandonner une partie de leurs loyers, ainsi que les conséquences comptables et fiscales des différents types d'autres avantages concédés.

Collège de l'ANC du 15-1-2021 « Recommandations et observations relatives à la prise en compte des conséquences de l'événement Covid-19 dans les comptes et situations établis à compter du 1-1-2020 » (www.anc.gouv.fr) ; « Questions-Réponses relatives aux conséquences de la crise sanitaire et économique liée à l'épidémie de Covid-19 » de la CNCC et du CSOEC, 7^e édition du 19-1-2021 (www.cncc.fr ; www.experts-comptables.fr)

L'ESSENTIEL

- Dans le cadre des difficultés de trésorerie des entreprises liées aux conséquences financières de la crise sanitaire, les bailleurs ont été fiscalement incités à abandonner une partie des loyers dus par leurs entreprises locataires. La loi de finances pour 2021 prévoit un crédit d'impôt pour inciter les bailleurs à **abandonner** une partie des loyers dus par leurs entreprises locataires qui sont administrativement fermées ou particulièrement affectées par les restrictions sanitaires mises en œuvre. Cette nouvelle mesure complète le précédent dispositif mis en place par la deuxième loi de finances rectificative pour 2020.
- Nous faisons le point, avec Hélène Ollivier, Directeur PwC, spécialiste « Real Estate » et Marie-Hélène Pinard-Fabro, Directeur PwC Société d'Avocats, sur ces mesures fiscales et leur impact comptable.
- C'est également l'occasion de revenir sur tous les autres avantages consentis par les bailleurs, du simple **report d'échéance** à la **renégociation** du bail.
- Les traitements comptables reprennent les positions de l'ANC et de la CNCC/CSOEC publiées dans leurs recommandations respectives du 15 et du 19 janvier 2021 et sont complétés de nos avis et d'exemples.

Délais de paiement accordés par le bailleur

Quelles sont les situations visées ?

La rédaction : L'avantage consenti prend la forme d'un délai complémentaire de paiement accordé sur des **loyers déjà facturés et non encore réglés**. Le bailleur ne renonce donc pas à ses loyers.

Exemple

Une entreprise A clôture en décembre 2020. Elle est locataire d'un local dans lequel elle entrepose du matériel. Le loyer facturé est payable d'avance en début de mois. Son bailleur qui lui a facturé 100 chaque mois entre octobre et décembre 2020 lui propose de reporter le paiement de ces échéances sur les mois de juin à août 2021.

En revanche ne sont **pas visés** ici les cas où il y a une **renonciation définitive** au loyer par le bailleur, suivie de la signature d'un **nouvel échéancier** prévoyant une augmentation des loyers futurs (voir plus loin, les abandons de loyers sans contrepartie pour le bailleur).

Quelles sont les conséquences comptables chez le bailleur et chez le preneur ?

Hélène Ollivier : Le délai de paiement ne consistant qu'en une modalité de paiement de la dette vis-à-vis du bailleur, il n'a **aucune conséquence sur le résultat**. Ainsi, dès lors que le bailleur ne renonce pas au loyer, aucune écriture complémentaire n'est à comptabiliser et le loyer demeure ins-

crit en produit chez le bailleur et en charge chez le preneur.

La dette (côté preneur) et la créance (côté bailleur) restent inscrites dans les comptes jusqu'au règlement aux nouvelles dates convenues. La créance peut devoir faire l'objet d'une dépréciation, le cas échéant, si elle revêt un caractère douteux (voir MC 11340 s.).

Exemple

(Suite) L'entreprise locataire A doit comptabiliser les loyers d'octobre à décembre 2020 dans ses charges 2020 (et donc en dettes d'exploitation). De même, le bailleur doit les comptabiliser dans ses produits 2020 (et donc en créances locataires).

À la clôture de l'exercice, une information pourra être donnée en annexe sur l'évolution du crédit client et fournisseur et les délais de paiement obtenus/accordés si ces informations sont significatives (Recommandation ANC précitée, Questions B3 et B4).

Abandons de loyers sans contrepartie pour le bailleur

Quelles sont les situations visées ?

La rédaction : L'avantage consenti consiste en une **réduction ou annulation** immédiate des loyers et est consenti **sans autre contrepartie pour le bailleur que la poursuite du bail avec le locataire en place**.

Les loyers abandonnés peuvent être :

- des loyers déjà facturés ;

Exemple

Une entreprise B clôture en décembre 2020. Elle est locataire d'un immeuble dans lequel elle a installé son siège social. Le bailleur et le preneur ne sont pas des entreprises liées. Son bailleur, qui lui a facturé 100 chaque mois entre octobre et décembre, décide en décembre d'accéder à la demande de son locataire et abandonne ces loyers, soit 300, sans autre contrepartie pour lui que de maintenir son locataire en place.

- des loyers futurs.

Exemple

(Suite) Le bailleur propose également à l'entreprise B l'abandon des futurs loyers de janvier et février 2021 par le biais d'un avenant prévoyant l'équivalent d'une période de

franchise de deux mois (en plus du dernier trimestre 2020 déjà abandonné). Il n'y a toujours aucune contrepartie pour le bailleur, autre que le maintien du locataire en place.

En revanche ne sont **pas visés** ici les cas où la renonciation au loyer par le bailleur s'accompagne de la signature d'un **avenant** prévoyant un allongement de la période non résiliable, une augmentation des loyers futurs... permettant au bailleur de mieux « sécuriser » les loyers prévus dans le bail initial ou de s'assurer de revenus futurs complémentaires par rapport à ce bail initial (voir plus loin, les avantages consentis avec contrepartie pour le bailleur).

Abandon de loyers déjà facturés

Quelles sont les conséquences comptables chez le bailleur et chez le preneur ?

Hélène Ollivier : Ces avantages sont à comptabiliser en totalité en résultat **lors de la décision d'abandon**.

Aucun lissage n'est possible. La CNCC a en effet indiqué que de tels abandons consentis dans le contexte actuel de la crise sanitaire diffèrent par nature des franchises et autres avantages consentis dans le cadre de la signature d'un bail. Leur traitement en résultat est donc indépendant de la méthode habituellement retenue par l'entreprise pour la comptabilisation des loyers inégaux (sur ce choix de méthode, voir plus loin, les avantages consentis avec contrepartie pour le bailleur).

S'agissant d'une transaction enregistrée à l'origine en exploitation, l'ANC recommande une classification en exploitation. L'avantage doit être comptabilisé en **résultat d'exploitation** au crédit du compte 619 en tant que « Rabais remises, ristournes obtenus sur services extérieurs » (côté preneur) et au débit du compte 709 en tant que « Rabais remises, ristournes accordés » (côté bailleur).

À noter

Cependant, selon cette même recommandation, lorsqu'une entité a déjà présenté par le passé le même type d'avantages consentis en résultat exceptionnel, elle devrait pouvoir poursuivre ce mode de comptabilisation. Pour une entreprise qui déciderait de changer d'une présentation en résultat d'exceptionnel à une présentation en résultat d'exploitation, il s'agirait alors d'un changement de méthode (soumis à la permanence des méthodes pour les exercices suivants).

Exemple

(Suite) L'entreprise locataire B doit comptabiliser dans ses charges d'exploitation 2020, d'une part, les loyers d'octobre à décembre 2020 (soit 3x100) au compte 613 et, d'autre part, l'abandon de 300 au crédit du compte 619.

De même, le bailleur doit comptabiliser dans ses produits d'exploitation 2020 les 300 de loyers au compte 706 et l'abandon de 300 au débit du compte 709.

Quelles sont les conséquences fiscales chez le bailleur ?

Marie-Hélène Pinard-Fabro : Fiscalement, l'abandon étant sans contrepartie, la charge comptabilisée est déductible :

- au titre de l'exercice de l'abandon ;
- sans qu'il ait à apporter de justification particulière pour les abandons de créances de loyers consentis **entre le 15 avril et le 30 juin 2021**, sous réserve que les deux parties n'aient **pas de lien de dépendance** (CGI art. 39, 1-9° créé par loi 2020-473 art. 3 et modifié par loi 2020-1721 du 29-12-2020 art. 20).

À noter

Pour les abandons entre parties liées et/ou en dehors de la période précitée, le caractère commercial de l'abandon devra être justifié afin d'éviter une requalification en aide financière non déductible.

Un **crédit d'impôt** est en outre accordé aux bailleurs qui consentent l'abandon définitif des loyers dus au titre du mois de **novembre 2020** (au plus tard le 31 décembre 2021) au profit de locataires employant moins de 5000 salariés et occupant des locaux ayant fait l'objet d'une mesure de fermeture administrative durant cette période, ou qui exercent leur activité dans un des secteurs les plus particulièrement touchés par la crise sanitaire (Loi 2020-1721 du 29-12-2020 art. 20).

Exemple

(Suite) Sur le plan fiscal, le bailleur constate un produit imposable de 300 au titre des loyers comptabilisés, compensé par l'abandon des mêmes loyers. En effet, cet abandon est fiscalement déductible sur le fondement des dispositions de l'article 39, 1-9° du CGI. Si les conditions prévues par l'article 20 de la loi de finances pour 2021 sont par ailleurs remplies, et notamment si le preneur emploie moins de 250 salariés (au sens du dispositif instauré par cet article), il peut également bénéficier, au titre de la fraction de l'abandon correspondant au loyer total du mois de novembre

2020, d'un crédit d'impôt de 50% du montant de loyer abandonné, soit 50. Rappelons que, si l'effectif du bailleur est compris entre 250 et 4999 salariés, l'abandon n'est retenu que dans la limite des deux tiers du montant du loyer prévu au bail au titre du mois de novembre 2020.

Le crédit d'impôt est **imputable sur l'IS dû au titre de l'exercice au cours duquel les abandons ou renoncations définitifs de loyers ont été consentis**. Un dispositif similaire s'applique également lorsque le bailleur est soumis à l'impôt sur le revenu.

À notre avis

Les dispositions autorisant la déduction des abandons de loyers devraient s'appliquer aux abandons de créance avec retour à meilleure fortune. En revanche, un tel abandon n'étant pas définitif, il ne devrait pas pouvoir ouvrir droit au crédit d'impôt.

Pour plus de détails, notamment en ce qui concerne le mécanisme de crédit d'impôt, voir FR 2/21 inf. 24.

Quelles sont les conséquences fiscales chez le preneur ?

Marie-Hélène Pinard-Fabro : Fiscalement, si l'abandon est sans contrepartie, le produit comptabilisé est imposable au titre de l'exercice d'abandon des loyers.

Le plafond d'imputation des déficits reportables constatés au cours d'un exercice clos à compter du 15 avril 2020 est majoré à concurrence du montant de l'abandon de loyers dont il a bénéficié.

Pour plus de détails, voir FR 23/20 inf. 4.

Un locataire peut-il anticiper un avoir à recevoir quand des négociations sont en cours avec le bailleur ?

Hélène Ollivier : Non, tant qu'il n'y a pas d'engagement ferme reçu du bailleur (courrier formel ou réception de l'avoir s'il n'y a pas eu d'accord préalable matérialisé), il n'est pas possible d'anticiper l'avoir.

Abandon de loyers futurs**Quelles sont les conséquences comptables chez le bailleur et chez le preneur ?**

Hélène Ollivier : Ces avantages étant consentis sans contrepartie pour le bailleur, ils sont à comptabiliser en résultat **immédiatement, sans aucun lissage possible** (voir ci-avant).

L'avantage **ne peut toutefois pas être anticipé**. Ainsi :

- chez le preneur, l'abandon de loyers ne sera comptabilisé en produit qu'une fois celui-ci acquis, c'est-à-dire le loyer (devant être abandonné) facturé ;
- chez le bailleur, l'abandon de loyers ne sera comptabilisé en charge qu'une fois le loyer facial facturé à l'échéance convenue.

Exemple

(Suite) En pratique, les loyers de janvier et février 2021 que le bailleur s'est engagé à abandonner seront facturés avec le plus souvent un **avoir émis concomitamment** à la facture du loyer facial. Dans ce cas, l'entreprise locataire B comptabilisera dans ses charges d'exploitation 2021 les loyers de janvier et février 2021 (soit 2×100) au compte 613 et l'abandon de 200 au crédit du compte 619.

De même, le bailleur comptabilisera dans ses produits d'exploitation 2021 les 200 de loyers au compte 706 et l'abandon de 200 au débit du compte 709.

Selon l'ANC (Rec. Question J5) :

- lorsque la facture est émise directement avec la réduction, c'est le montant net qui devrait être enregistré dans le compte de charge de loyers (chez le preneur) et de produit de loyers (chez le bailleur) ;

Exemple

(Suite) En cas de **remise directement sur facture**, le montant net des loyers de janvier et février 2021 serait de 0.

- lorsque le loyer n'est pas facturé, il ne devrait faire l'objet d'aucun enregistrement comptable, chez le preneur comme chez le bailleur.

À noter

Toutefois pour des raisons pratiques, il semble préférable, dans tous les cas (absence de facturation, facturation pour un montant net, facturation suivie d'un avoir), de comptabiliser de manière décompensée le loyer, d'une part, et la remise représentant l'abandon convenu, d'autre part. L'objectif est d'éviter, pour les sociétés qui appliquent le lissage des franchises, d'étaler (par erreur) l'abandon consenti. Sur le plan fiscal, il est en outre toujours préférable de matérialiser l'abandon en inscrivant au bilan la créance qui fait par la suite l'objet de l'abandon (en ce sens, CAA Douai 19-11-2020 n° 18DA00681).

Quelles sont les conséquences fiscales chez le bailleur et chez le preneur ?

Marie-Hélène Pinard-Fabro : Sur le plan fiscal, l'abandon de loyers futurs constitue un véritable

abandon. Il est donc déductible pour le bailleur et imposable pour le preneur au titre de l'exercice de comptabilisation des loyers abandonnés, sans qu'il ait à apporter de justification particulière pour les abandons de créances de loyers consentis **entre le 15 avril et le 30 juin 2021**, sous réserve que les deux parties n'aient **pas de lien de dépendance** (CGI art. 39, 1-9° créé par loi 2020-473 art. 3 et modifié par loi 2020-1721 du 29-12-2020 art. 20).

Au-delà de cette date, le bailleur devra être en mesure de justifier de son intérêt commercial à abandonner les loyers afin d'éviter une requalification en aide financière non déductible.

Exemple

(Suite) Les dispositions précitées de l'article 39,1-9° du CGI autorisent la déduction des loyers abandonnés jusqu'au 30 juin 2021.

Avantages consentis avec contrepartie pour le bailleur

Quelles sont les situations visées ?

La rédaction : L'avantage consenti consiste en une réduction des loyers, mais en contrepartie de renégociations/modifications des termes du contrat de location qui procurent un **nouvel avantage pour le bailleur**. Ces avantages nouveaux sont, par exemple :

- une augmentation des loyers futurs ;
- un allongement de la durée du bail ;
- un allongement de la durée non résiliable du contrat (par exemple, par l'introduction d'une clause de pénalités de résiliation anticipée du contrat portant sur cette nouvelle période non résiliable).

Exemple

Une entreprise C clôture en décembre 2020. Elle est locataire d'un magasin. Son loyer mensuel est de 100. L'échéance de son bail est prévue le 31 août 2022. Son bailleur lui propose de rééchelonner les loyers des mois d'octobre à décembre 2020 sur la durée restante du bail. En pratique, il lui envoie un avoir de 300 (pour les loyers d'octobre à décembre 2020) et un nouvel échéancier prévoyant un nouveau loyer mensuel de 115 (au lieu de 100) à partir de janvier 2021, ce qui permet au bailleur de ne pas réduire globalement les loyers dus au titre du bail (initialement $100 \times 23 \text{ mois} = 2300$ et selon le nouveau bail $115 \times 20 \text{ mois} = 2300$).

Quelles sont les conséquences comptables chez le bailleur et chez le preneur ?

Hélène Ollivier : Ces avantages constituent des avantages **similaires à ceux pouvant être consentis dans le cadre de la négociation d'un nouveau contrat de location**. Leur traitement comptable dépend donc de la **méthode choisie** par le bailleur et le preneur pour la comptabilisation des franchises.

Il existe en effet un choix de méthode implicite pour comptabiliser les loyers inégaux dans le temps, sans qu'une raison technique ou économique puisse justifier une telle variation. Ainsi, en pratique, les loyers inégaux sont (pour les bailleurs comme pour les locataires) :

- soit comptabilisés en charges (locataire) / produits (bailleur) selon les échéances contractuelles ;
- soit, en application de l'avis n° 29 du CSOEC, répartis, en général de manière linéaire sur la durée du contrat, de manière à rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien de période en période.

À noter Le choix entre les deux méthodes n'est toutefois possible que si aucune option n'a été prise auparavant.

En conséquence, une entreprise (bailleur ou locataire) ayant opté pour la linéarisation des loyers inégaux doit poursuivre sa méthode et l'appliquer aux avantages consentis dans le contexte de la Covid-19. Dans ce cas, et si l'avantage octroyé par le bailleur consiste à un report des loyers sur des échéances futures, il ne doit y avoir aucun effet sur le compte de résultat, l'avenant ne changeant rien au montant global dû au titre du bail. Il n'y aura qu'un effet « décalage de trésorerie », comme dans le simple report de paiement.

Exemple

(Suite) Le bailleur de l'entreprise C étale habituellement les franchises qu'il négocie avec ses locataires. Il doit donc comptabiliser **au cours de l'exercice 2020** :

- les 100 de loyers facturés sur les mois d'octobre à décembre, soit 300 en chiffre d'affaires ;
- les 300 d'avoir correspondant aux loyers d'octobre à décembre en moins du chiffre d'affaires ;

À la clôture :

- compte tenu de la méthode de linéarisation, les loyers « linéarisés » d'octobre à décembre [soit

$300 = 3 \times (115 \times 20 \text{ mois} / 23 \text{ mois})$] sont comptabilisés en chiffre d'affaires en contrepartie d'une facture à établir (ou d'une charge constatée d'avance) ;

- les créances figurant au bilan au titre des loyers pour cette période sont donc nulles.

Courant 2021 :

- il facturera et comptabilisera en produit 115 de loyers mensuels pendant 12 mois ;
- et reprendra une partie de la facture à établir (ou de la CCA) à hauteur de 15 par mois, portant ainsi le produit comptabilisé à 100 mensuel, comme dans le précédent contrat.

En revanche, les entreprises qui comptabilisent les loyers inégaux selon les échéances contractuelles du contrat de location devraient pouvoir :

- comptabiliser les loyers selon les termes modifiés du contrat ;

Exemple

(Suite) L'entreprise locataire C n'étaie jamais les franchises qu'elle négocie sur ses divers contrats de bail. Elle doit donc comptabiliser dans ses charges d'exploitation 2020, d'une part, les loyers d'octobre à décembre 2020 (soit 3×100) au compte 613 et, d'autre part, l'« abandon » de 300 au crédit du compte 619, soit une charge nette de 0. Courant 2021, elle comptabilisera les douze loyers de 115 mensuels en charges.

- ou changer de méthode et étaler l'avantage.

Exemple

(Suite) Si l'entreprise locataire C décide de changer de méthode de comptabilisation de ses loyers inégaux :

- elle doit comptabiliser, au cours de l'exercice 2020, les 300 de loyers facturés d'octobre à décembre en charges et l'avoir reçu en moins des charges ;
- à la clôture, compte tenu de la méthode de linéarisation, les loyers « linéarisés » d'octobre à décembre (300) sont comptabilisés en charges en contrepartie d'un compte de régularisation créditeur qui sera repris au fur et à mesure en 2021 et 2022 à raison de 15 (115-100) par mois.

À noter Ce traitement est recommandé dans le cas où la contrepartie est supérieure ou équivalente à l'abandon consenti. La CNCC ne se prononce toutefois pas sur le cas où la contrepartie serait manifestement moindre que le montant du loyer concédé. À notre avis, ce cas de figure devrait pouvoir se traiter comme un abandon, directement en résultat.

Quelles sont les conséquences fiscales chez le bailleur et chez le preneur ?

Marie-Hélène Pinard-Fabro : Fiscalement, à notre avis, une analyse au cas par cas doit être menée, **en fonction de la nature et de la valorisation des contreparties.**

- L'objectif est de déterminer si l'on est en présence :
- d'un véritable abandon ;
 - ou au contraire d'une modification du contrat (abandon avec contrepartie) ;
 - voire, dans certains cas, d'un nouveau contrat, si les modifications sont importantes.

À noter S'il ressort des circonstances que l'abandon de loyer n'est pas définitif, il ne pourra pas bénéficier du crédit d'impôt pour abandon de loyers institué par l'article 20 de la loi de finances pour 2021 (Loi 2020-1721 précitée). Il en est de même, à notre avis, lorsque l'abandon ne s'analyse pas comme un véritable abandon.

L'analyse dépendra des contreparties stipulées. À notre avis, si l'on peut estimer qu'il existe une **disproportion marquée en faveur du locataire** entre le montant de l'abandon et la valeur des nouveaux avantages accordés au bailleur, ces contreparties ne devraient pas remettre en cause la qualification de l'abandon, qui sera à notre avis fiscalement déductible (voir ci-avant, les abandons de loyers sans contrepartie pour le bailleur). Cela pourrait être le cas en l'absence de contreparties financières. En revanche, si la valeur de ces contreparties est du même ordre de grandeur que l'abandon, ou si les contreparties nouvelles **modifient substantiel-**

lement l'économie du contrat, il ne s'agit, à notre avis, plus d'un véritable abandon. Dans ce cas, ce sont les règles générales de comptabilisation des loyers inégaux qui s'appliquent, reposant sur l'intensité de la prestation fournie. Ainsi :

- le contrat est présumé refléter l'intensité de la prestation ;
- mais cette présomption sera écartée s'il ne reflète pas correctement la valeur de la prestation fournie.

En conséquence, si les **échéances sont inégales**, mais la **prestation constante**, le **lissage des loyers est obligatoire** sur le plan fiscal.

Une **déconnexion** par rapport à la comptabilité est donc possible lorsque la société (bailleur ou locataire) choisit de suivre les échéances contractuelles plutôt que le lissage (voir ci-avant).

Exemple

(Suite) Au cas particulier, l'émission d'un avoir de 300 accompagné d'un nouvel échéancier indique que le loyer du mois de novembre 2020 n'est pas définitivement abandonné, mais simplement rééchelonné. Le bailleur ne sera donc pas éligible au crédit d'impôt pour abandon de loyers. La déduction de l'« abandon » sera échelonnée sur la durée résiduelle du bail. Le bailleur ayant opté comptablement pour le lissage des loyers, il n'y a pas de retraitements extra-comptables à prévoir.

En synthèse

En synthèse, ci-après les exemples les plus fréquemment rencontrés.

	Comptablement	Fiscalement
Absence d'avenant		
Délai de paiement accordé sur des loyers déjà facturés	Pas d'impact en résultat	
Abandon de loyers déjà facturés , sans autre contrepartie pour le bailleur que de poursuivre le bail	Impact en résultat immédiat	
Abandon futur de loyers , sans autre contrepartie pour le bailleur que de poursuivre le bail	Impact en résultat au fur et à mesure que les loyers sont dus et abandonnés	
Avenant au bail		
Franchise , sans autre contrepartie pour le bailleur que de poursuivre le bail	Impact en résultat au fur et à mesure que les loyers sont dus et abandonnés	

	Comptablement	Fiscalement
<p>Abandon de loyers déjà facturés, suivi d'un avenant représentant une contrepartie supérieure ou équivalente à l'avantage concédé (ex. : augmentation des loyers, allongement de la durée non résiliable du bail, etc.)</p>	<p>Dépend du choix de méthode préexistant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - impact en résultat immédiat - ou lissage de l'avantage 	<p>Lissage obligatoire de l'avantage</p>
<p>Abandon de loyers déjà facturés, suivi d'un avenant prévoyant, après analyse, une contrepartie moindre que l'avantage concédé (ex. : allongement de la durée du bail correspondant à la période de franchise accordée, nouvelles garanties de paiement, etc.) ne permettant pas de sécuriser le même montant de loyer que celui prévu dans le bail initial</p>	<p>Impact en résultat immédiat</p>	



Mémento

Comptable n°s 11295 et 15700