

Votre patrimoine

LES MESURES INTÉRESSANT L'IMMOBILIER DE LA LOI DE FINANCES POUR 2021

LES PRINCIPALES MESURES ISSUES DE LA LOI DE FINANCES POUR 2021 DU 29 DÉCEMBRE 2020 PUBLIÉE AU JO LE 30 DÉCEMBRE 2020 INTÉRESSANT LE MONDE DE L'IMMOBILIER SONT ICI PRÉSENTÉES.

IMPOSITION DES LOYERS ABANDONNÉS (ARTICLE 20 LF 2021)

La loi proroge jusqu'au 30 juin 2021 (contre le 31 décembre 2020 auparavant) le dispositif assurant le caractère non imposable dans la catégorie des revenus fonciers des loyers auxquels le bailleur renonce lorsque le preneur est une entreprise (article 14 B du Code Général des Impôts).

Pour que ce dispositif s'applique, trois conditions doivent être respectées :

- L'abandon de créance ou la renonciation doit être consenti au profit de l'entreprise locataire entre le 15 avril 2020 et le 30 juin 2021 ;
- Aucun lien de dépendance ne doit exister entre le bailleur et l'entreprise locataire ;

- Si l'entreprise locataire est exploitée par un ascendant, un descendant ou un membre du foyer fiscal du bailleur, le bailleur devra pouvoir justifier par tous moyens des difficultés de trésorerie de l'entreprise.

La non-imposition de ces sommes ne sera pas un obstacle à la déductibilité des charges correspondantes (charges de propriétés, intérêts d'emprunt).

Cette prorogation concerne également la déductibilité des abandons de créances de loyers consentis à des entreprises non liées concernant, notamment, les locations meublées relevant d'un régime réel BIC mais aussi les BNC (article 39, 1, 9° du CGI).

d'Etat visant à soutenir l'économie dans le contexte actuel de la flambée de covid-19 »).

- Elles ne doivent pas être en liquidation judiciaire au 1er mars 2020.

Précision concernant la première condition :

- Entreprises qui louent des locaux ayant fait l'objet d'une interdiction de recevoir du public au cours du mois de novembre 2020 : Concernant les agences immobilières, celles-ci se sont vu réautorisées à recevoir du public à compter du 28 novembre 2020 (communiqué de presse du 26 novembre 2020). Entrent-elles néanmoins dans cette catégorie ? Nous n'avons à ce jour pas de précision à ce sujet. Toutefois, la notion de « au cours du mois » peut être interprétée, selon nous, comme intégrant les agences immobilières qui ont bien connu une interdiction de recevoir du public au cours du mois de novembre 2020.

- Entreprises qui exercent leur activité principale dans un secteur mentionné à l'annexe 1 du décret n° 2020-371 du 30 mars. Cela concerne principalement l'hôtellerie, la restauration, les cafés, le tourisme, l'événementiel, le sport et la culture. Le décret 2020-1620 du 19 décembre 2020 a ajouté les activités de fabrication et distribution de matériels scéniques, audiovisuels et événementiels, les magasins de souvenirs et de piété et les entreprises de transport ferroviaire international de voyageurs. Les agences immobilières ne figurent pas à cette annexe.

Existence d'un lien entre le bailleur et le locataire :

Le bailleur devra justifier par tous moyens de l'existence de difficultés de trésorerie pour l'entreprise locataire lorsque cette dernière est exploitée par un ascendant, un descendant ou un membre du foyer fiscal du bailleur, ou s'il existe entre eux des liens de dépendance au sens de l'article 39, 12 du CGI. Cette justification devra être apportée en cas de contrôle fiscal.

En vertu de l'article 39, 12 du code général des impôts « des liens de dépendance sont réputés exister entre deux entreprises :

- a. Lorsque l'une détient directement ou par personne interposée la majorité du capital social de l'autre ou y exerce en fait le pouvoir de décision ;
- b. Lorsqu'elles sont placées l'une et l'autre, dans les conditions définies au a, sous le contrôle d'une même tierce entreprise ».

Montant et calcul du crédit d'impôt :

Le crédit d'impôt est équivalent à 50% de la somme totale des abandons et/ou renonciations de loyers. A titre d'exemple, si un bailleur consent un abandon de loyer d'un montant de 1800 € au titre du mois de novembre 2020, il bénéficiera d'un crédit d'impôt de 900 €.

Néanmoins, si l'entreprise locataire a un effectif d'au moins 250 salariés, le calcul sera un peu plus complexe. En effet, le crédit d'impôt est alors calculé sur la base des 2/3 du montant de l'abandon ou renonciation de loyers. Lorsque le locataire entreprise dispose d'un effectif au moins égal à 5 000 salariés, le bailleur ne peut bénéficier de ce crédit d'impôt.

Le montant total des abandons ou renonciations de loyers dont peuvent bénéficier les locataires entreprises donnent lieu à un crédit d'impôt qui ne pourra dépasser au total 800 000 € soit un abandon de loyer maximum de 1 600 000 € si le preneur à bail a un effectif de moins de 250 salariés. Le montant plafond du crédit d'impôt est apprécié au regard du locataire entreprise, il convient par conséquent de bien communiquer avec les locataires entreprises pour vérifier qu'ils n'ont pas déjà bénéficié d'autres abandons ou renonciations de loyers.

Ce crédit d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu pour 2020. Néanmoins, si l'abandon ou la renonciation intervient en 2021, il s'imputera sur l'impôt dû au titre de 2021.

Si le crédit d'impôt est supérieur à l'impôt, l'excédent est restitué au bailleur et dans l'hypothèse où aucun impôt n'est dû, l'intégralité du crédit d'impôt lui est reversée.

Important ! Il est à noter que le cumul crédit d'impôt et déduction des abandons de loyers est possible.

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (ARTICLES 37 ET 38 LF 2021)

L'exonération prévue en cas de cession d'un droit de surélévation est prorogée de 2 ans jusqu'au 31 décembre 2022.

CRÉDIT D'IMPÔT POUR ABANDON DES LOYERS DE NOVEMBRE 2020 (ARTICLE 20 LF 2021)

La loi de finances met en place un crédit d'impôt de 50 % en faveur des bailleurs qui acceptent de consentir, au plus tard le 31 décembre 2021, des abandons ou renonciations définitifs de loyers pour le mois de novembre 2020, en faveur de certains de leurs locataires entreprises.

Les bailleurs concernés :

Sont visés par ce dispositif :

- Les bailleurs personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts
- Les bailleurs personnes morales

Pour rappel, une personne physique est considérée comme domiciliée en France si :

- Elle a son foyer en France ;
- ou son lieu de séjour principal en France ;
- ou elle exerce son activité professionnelle en France ;
- ou si le centre de ses intérêts économiques se trouve en France.

Les locataires visés :

Plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies par les entreprises locataires pour que les bailleurs puissent bénéficier de ce crédit d'impôt :

- Elles louent des locaux qui ont fait l'objet d'une interdiction de recevoir du public au cours du mois de novembre 2020 ou elles exercent leur activité principale dans un secteur mentionné à l'annexe 1 du décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation.

- Elles doivent avoir un effectif de moins de 5 000 salariés. On doit ici prendre en compte l'ensemble des salariés des différentes entités liées dans l'hypothèse où l'entreprise locataire contrôle et/ou est contrôlée par une ou plusieurs autre(s) personne morale au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

- Elles ne devaient pas être en difficulté au 31 décembre 2019, au sens du règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 à l'exception de certaines micro et petites entreprises (celles ne faisant pas l'objet de l'une des procédures prévues aux titres II, III et IV du livre VI du code de commerce et n'ayant pas bénéficié d'une aide au sauvetage ou d'une aide à la restructuration, définies au 3.1 de la communication de la Commission européenne du 19 mars 2020 « Encadrement temporaire des mesures d'aide

- Un abattement exceptionnel est mis en place sur les plus-values résultant de la cession d'un immeuble bâti ou de droits portant sur un tel bien (usufruit, nue-propriété...) situé en tout ou partie dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire ou d'une grande opération d'urbanisme.

INVESTISSEMENT LOCATIF “ PINEL ” (ARTICLES 168 ET 169 LF 2021)

Le dispositif Pinel est prorogé de 3 ans jusqu'au 31 décembre 2024 mais avec une réduction progressive du taux de la réduction d'impôt à partir de 2023 (sauf pour les logements situés dans un quartier prioritaire de la ville et les logements qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation) :

- **Engagement pris pour une durée de 6 ans :**
 - 12 % pour les investissements réalisés entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2022 ;
 - 10,5 % pour les investissements réalisés en 2023 ;
 - 9 % pour les investissements réalisés en 2024.
- **Engagement pris pour une durée de 9 ans :**
 - 18 % pour les investissements réalisés entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2022 ;
 - 15 % pour les investissements réalisés en 2023 ;
 - 12 % pour les investissements réalisés en 2024.

Il concerne :

- les acquisitions, entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024, d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation collectif
- les logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif que le contribuable fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024
- les logements que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf
- les logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence, que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf
- les locaux affectés à un usage autre que l'habitation que le contribuable acquiert entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 et qui font ou qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement : article 199 novovicies du Code Général des Impôts

Attention : Il est expressément précisé que le dispositif Denormandie-ancien n'est pas impacté par ces réductions de taux.

DIVERSES MESURES

- Création d'un crédit d'impôt temporaire pour les dépenses de travaux de rénovation énergétique des bâtiments à usage tertiaire des PME fixé à 30 % des dépenses éligibles et plafonné à 25 000 € par entreprise (article 27 LF 2021)
- Prorogation de 3 ans du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement en faveur de l'aide aux personnes âgées ou handicapées soit pour les dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 2023 (article 117 LF 2021).
- Enregistrement d'actes sous seing privé rédigés et signés selon un procédé électronique fiable sauf pour les actes constatant les promesses unilatérales de vente mentionnées à l'article 1589-2 du Code civil (article 157 LF 2021).
- Généralisation de la possibilité de déposer les actes au registre du commerce et des sociétés (RCS) avant leur enregistrement au service des impôts sauf notamment pour les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit de fonds de commerce, de clientèles ou d'offices, ou cession de droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble (article 67 LF 2021).
- Dispense d'enregistrement obligatoire de nouveaux actes relatifs à la vie des sociétés : augmentation du capital en numéraire et par incorporation de bénéfices, de réserves ou de provisions ; augmentations nettes de capital de société à capital variable constatées à la clôture de l'exercice ; réduction ou amortissement du capital ; formation d'un groupement d'intérêt économique (GIE) (article 68 LF 2021);
- Prorogation du prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2022. Par ailleurs, les conditions d'octroi dudit prêt aux particuliers sont aménagées pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2022 afin que soient pris en compte les revenus de l'emprunteur de l'année de l'émission de l'offre de prêt plutôt que les revenus de l'année N-2 (article 164 LF 2021).
- Aménagement du CITE avant suppression et création d'un crédit d'impôt particulier de 75 % du montant des dépenses d'installation de systèmes d'alimentation des véhicules électriques (répondant à certaines caractéristiques précisées par décret à venir) et engagées entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023 par les propriétaires ou les locataires/ occupants du bien (article 53 LF 2021).

Remarque complémentaire : Notons la clarification sur le plan social du régime des loueurs de meublés ou de biens meubles, par cohérence avec les évolutions du droit fiscal, issue de la loi sur le financement de la Sécurité Sociale du 14 décembre 2020 (article L. 611-1, 6 ° du Code de la Sécurité Sociale), avec :

- La suppression du critère d'inscription au RCS pour être considéré comme un loueur professionnel dans le champ social.
- L'alignement de la définition du loueur professionnel sur le plan social et fiscal ce qui a pour conséquence qu'un loueur de meublé professionnel au sens fiscal serait considéré comme un loueur de meublé professionnel au sens social et donc assujetti aux cotisations de sécurité sociale au-delà de 23 000 € de revenus annuels tirés de sa location, dès lors que ces derniers constituent la majorité des revenus de son foyer fiscal.

ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre des formations gratuites sur les thématiques importantes de la copropriété (assemblées générales, travaux, comptabilité) et animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris.

Nous avons organisé une formation gratuite entièrement en visioconférence le 17 décembre dernier sur les nouvelles règles de tenue des AG et sur la rénovation énergétique. Vous avez été nombreux à nous rejoindre et nous vous en remercions.

Pour ceux qui ne seraient pas dans notre fichier et qui souhaiteraient participer au prochain évènement que nous organiserons, nous vous invitons à nous transmettre votre mail en écrivant à l'adresse suivante : cdespres@fnaimgrandparis.com

LES INDICES

IRL 4ème trimestre 2020 : 130,52

Variation annuelle : + 0,20 %
Parution INSEE du 15 janvier 2021

ICC 3ème trimestre 2020 : 1 765

Variation annuelle : + 1,09 %
Parution INSEE du 18 décembre 2020

ILC 3ème trimestre 2020 : 115,70

Variation annuelle : + 0,09 %
Parution INSEE du 18 décembre 2020

ILAT 3ème trimestre 2020 : 114,23

Variation annuelle : - 0,54 %
Parution INSEE du 18 décembre 2020