COVID-19 – ABATTEMENT FISCAL POUR RÉDUCTIONS DE LOYER ACCORDÉES

Flora Castellani

Lilia Henni

Les propriétaires de locaux commerciaux qui ont, ou vont, consentir à des renonciations de loyers au profit de leurs locataires qui se sont trouvés en difficulté de trésorerie en raison de la crise de la Covid-19, peuvent bénéficier d'un avantage fiscal. Cette mesure fiscale a d'abord été introduite pour 2020 et va être reconduite pour 2021. Mais au-delà des avantages apportés par une telle mesure, certaines limites peuvent entraver son efficacité.

TEXTE : FLORA CASTELLANI
& LILIA HENNI
CONSEILLÈRES FISCALITÉ
UNION DES ENTREPRISES
LUXEMBOURGEOISES (UEL)

RENONCIATIONS DE LOYERS ACCORDÉES EN 2020

Issue du paquet de soutien « Neistart Lëtzebuerg » présenté par le Gouvernement le 20 mai 2020, cette nouvelle mesure fiscale permet aux propriétaires (individus ou sociétés) de biens immobiliers situés au Luxembourg de bénéficier, sur demande, d'un abattement fiscal sur leurs revenus nets en contrepartie des renonciations de loyers accordées au cours de la crise de la Covid-19. Cette mesure ne s'applique toutefois que pour les baux commerciaux (i.e., destinés à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale).

Sont visés par cette mesure les propriétaires et copropriétaires détenteurs d'un ou plusieurs immeubles ou partie(s) d'immeuble(s) localisés au Luxembourg. Ces propriétaires doivent de surcroît réaliser un bénéfice provenant d'une activité commerciale, agricole ou forestière, d'une profession libérale ou encore un revenu net provenant d'une activité de location de biens.

Pour pouvoir bénéficier de cette mesure, le propriétaire bailleur devra apporter la preuve (par tout moyen probant) d'avoir définitivement renoncé à tout ou partie du loyer dû au titre de l'année 2020, pour autant que cette renonciation soit également intervenue au cours de l'année 2020. Par ailleurs, la renonciation doit avoir été justifiée par la situation précaire du locataire, causée par la pandémie.

L'abattement fiscal sera accordé au propriétaire bailleur sur demande, en remplissant pour chaque contrat de bail commercial un formulaire mis à disposition sur le site de l'administration fiscale et à joindre à la déclaration fiscale.

Plus d'informations sur les modalités d'application de cette mesure sont disponibles dans la circulaire de l'Administration des contributions directes émise en avril 2021 (référence L.I.R. n° A 21/1 du 7 avril 2021).

L'abattement fiscal dont peut bénéficier le propriétaire bailleur est égal au double du montant de loyer renoncé (hors charges), avec un maximum annuel de 15 000 euros par immeuble / partie d'immeuble et contrat de bail. Cela signifie, par exemple, qu'une renonciation de loyer à hauteur de 2 000 euros permettra au propriétaire bailleur de réduire son revenu net de 4 000 euros.

L'abattement est également cumulable en cas de pluralité de biens et de contrats de bail, mais pas lorsque plusieurs contrats de bail sont successivement conclus pour un même bien (exemple : changement de locataire).

Pour éviter les situations de gonflement artificiel des loyers dans le but de bénéficier entièrement de la capacité d'abattement disponible, les augmentations de loyers convenues après le début de la crise de la Covid-19 (fixée au 18 mars 2020 par voie de règlement grand-ducal) ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'abattement.

QU'EN EST-IL POUR 2021 ?

En raison du prolongement de la crise sanitaire sur l'année 2021, un nouveau projet de loi vient d'être déposé devant la Chambre des Députés afin d'étendre l'application de cette mesure jusqu'au 31 décembre 2021. Ainsi, les renonciations de loyers accordées au cours de l'année 2021 seront également couvertes par la mesure de faveur, selon les mêmes conditions que celles exposées ci-dessus.

AVANTAGES ET LIMITES DE CETTE MESURE

L'abattement fiscal pour réductions de loyers permet, dans son principe, de soutenir les locataires ayant souffert de la crise de la Covid-19 en incitant les propriétaires bailleurs à leur apporter un soutien financier, en renonçant à tout ou partie des loyers dus sur cette période. Toutefois, la mesure présente certaines limites qui peuvent entraver son efficacité en pratique.

La première limite, et probablement la plus contraignante, réside dans son plafond. En effet, l'abattement est limité à 15 000 euros par an et par contrat de bail, ce qui implique que seules les réductions de loyer inférieures ou égales à 7 500 euros par an, pour un même bien, sont prises en compte. En outre, ce plafond est identique, et ce, quelle que soit la localisation du bien au Luxembourg. Or, il est indéniable que le coût locatif afférent à des locaux commerciaux situés dans certaines villes du pays est nettement plus lourd que dans d'autres villes. Cette unicité de traitement implique que l'effet bénéfique et incitatif de la mesure sera moindre pour les loyers les plus élevés. En pratique, ce plafond risque donc de limiter l'impact positif de la mesure pour les entreprises en difficulté.

À titre d'exemple, les chiffres ci-dessous illustrent les modalités d'application de la mesure pour deux locaux commerciaux localisés à Ettelbruck et à Luxembourg-ville, en supposant que le propriétaire cherche dans chaque cas de figure à maximiser le bénéfice de la mesure fiscale :

	Coût mensuel du loyer	Renonciation accordée par le propriétaire	Montant de l'abattement	Impact pour le propriétaire	Impact pour le locataire
Bail commercial sis Ettelbruck (180 m²)	2 500 €	7 500 €	7 500 x 2 = 15 000 € (Plafond)	Le propriétaire peut renoncer jusqu'à 3 mois de loyer (2 500 x 3 = 7 500 €) tout en bénéficiant de l'intégralité de l'abattement fiscal	Coût locatif annuel restant à sa charge : 22 500 € (contre 30 000 € hors renonciation)
Bail commercial sis	12 500 €			Le propriétaire ne peut effectuer qu'une renonciation d'une partie d'un mois de loyer (i.e. seulement 7 500 € sur les 12 500 de loyer) s'il veut bénéficier de l'intégralité de l'abattement fiscal	Coût locatif annuel restant à sa charge : 142 500 € (contre 150 000 € hors renonciation)
Luxembourg-Ville (115 m²					

La seconde limite réside dans les modalités d'application temporelle de la mesure. En effet, le bénéfice de la mesure dépend en pratique du moment auquel la renonciation doit effectivement avoir été octroyée par le bailleur.

Ainsi, il s'avère que pour bénéficier de l'abattement pour 2020, le bailleur doit avoir renoncé aux loyers dus au titre de l'année civile 2020 au plus tard jusqu'au 31 décembre 2020.

La règle sera la même pour 2021 (sur base du projet de loi), à savoir que les renonciations relatives aux loyers 2021 doivent impérativement être faites avant la fin de l'année civile 2021.

À l'inverse, une renonciation de loyer qui serait faite en 2021, mais portant sur les loyers dus au titre de l'année 2020, ne saurait ouvrir droit à l'abattement fiscal. Une telle limite pourrait contribuer à donner à la mesure une portée plus limitée en pratique, en particulier pour l'année 2020 où la mesure n'avait été votée qu'en fin d'année.

À titre de comparaison, la France a accordé une mesure similaire pour les renonciations de loyers échus au titre du mois de novembre 2020, mais a fait preuve de plus de souplesse puisque le bénéfice de la mesure est octroyé dès lors que la renonciation est faite avant 31 décembre 2021. Afin de donner toute son ampleur à cette mesure d'abattement au Luxembourg, il aurait donc été opportun de permettre une application plus flexible de la mesure dans le temps.

Les bailleurs qui souhaiteraient bénéficier pleinement de cette mesure fiscale doivent donc prendre connaissance des différentes conditions et limites applicables pour 2020 et 2021.