



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Janvier 2021



Abandons de loyers commerciaux et fiscalité : le crédit d'impôt d'abandon de loyer

Dans le cadre des mesures mises en place pour aider les activités les plus touchées par la crise sanitaire, les bailleurs personnes physiques fiscalement domiciliés en France ou personnes morales, bénéficient d'un crédit d'impôt en cas d'abandon de loyer à hauteur de 50%.

Quelles sont les conditions pour pouvoir bénéficier de ce crédit d'impôt ?

Le crédit d'impôt ne concerne que les loyers dus au titre du mois de novembre 2020 et abandonnés de manière définitive au 31 décembre 2021.

Les entreprises locataires doivent avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil au public ou exercer leur activité principale dans un secteur particulièrement touché par les conséquences financières de la crise sanitaire (restauration, tourisme, etc.) tel que mentionné à l'annexe 1 du décret n° 2020-371 du 30 mars 2020.

Aucun lien de dépendance ne doit exister entre le bailleur et l'entreprise locataire.

L'entreprise locataire doit avoir moins de 5 000 salariés (l'effectif de l'ensemble des entités liées doit être pris en compte). Si l'entreprise locataire a 250 salariés ou plus, le montant de l'abandon du loyer est retenu dans la limite des deux tiers du montant du loyer prévu au bail.

L'entreprise locataire ne doit pas être en difficulté au 31 décembre 2019 ou en liquidation judiciaire au 1er mars 2020.

A noter : il convient d'attendre les commentaires de l'administration fiscale quant aux moyens de preuve de l'abandon de loyer ainsi que les modalités déclaratives du crédit d'impôt pour les bailleurs personnes physiques ou personnes morales.

Source

Loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021- article 20



Travaux irréguliers : comment les régulariser ?

Il n'est pas rare que des travaux soient réalisés en méconnaissance d'un permis de construire comme cela pourrait être le cas de travaux plus importants que ceux mentionnés dans le permis de construire initial. Se pose ainsi la question de la régularisation de cette construction et notamment la possibilité de déposer un permis de construire modificatif.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 25 novembre 2020, est venu clarifier la situation.

Premièrement, le juge administratif a rappelé que des travaux irréguliers pouvaient être régularisés par le dépôt d'un permis de construire modificatif si le permis initial n'était pas périmé et si les travaux envisagés n'étaient pas trop importants et ainsi ne remettaient pas en cause la conception générale du projet.

Deuxièmement, le service instructeur, généralement la commune, ne pourra exiger la régularisation de la construction initiale au travers d'un nouveau permis de construire que dans le cas où elle a contesté leur conformité à la suite du dépôt, par le pétitionnaire, de la déclaration d'achèvement des travaux. Cette contestation de la commune doit se faire dans les 3 mois suivant le dépôt de cette déclaration.

Enfin, le juge administratif confirme qu'un administré peut tout à fait régulariser l'ensemble de la construction au travers du dépôt d'un nouveau permis de construire respectant les règles d'urbanisme applicables.

Source

CE, 25 novembre 2020, n° 429623

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 3^{ème} trimestre 2020 : **1765**

Indice de référence des loyers 3^{ème} trimestre 2020 : **130.59**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,73 et 1,05**