

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 décembre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3642)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N° 31

présenté par

Mme Bonnavard, M. Saddier, Mme Audibert, M. Cordier, M. Cinieri, M. Bony, Mme Bassire,
Mme Anthoine, Mme Bazin-Malgras, Mme Louwagie, Mme Le Grip, M. Schellenberger,
M. Perrut, M. Bazin, Mme Genevard, M. Viala et Mme Poletti

ARTICLE 3 DECIES C

I. – À l’alinéa 1, après le mot :

« prévues »,

insérer les mots :

« par les arrêtés ministériels des 14 et 15 mars 2020, le décret n° 2020-293 du 23 mars 2020, le décret n° 2020-548 du 11 mai 2020, le décret n° 2020-663 du 31 mai 2020 et ».

II. – En conséquence, à l’alinéa 2, substituer aux mots :

« de la période mentionnée »

les mots :

« des périodes mentionnées ».

III. – En conséquence, à la première phrase de l’alinéa 3, après le mot :

« effectif »,

insérer les mots :

« en France ».

IV. – En conséquence, à l’alinéa 13, substituer aux mots :

« bénéficie chaque entreprise locataire »

les mots :

« bénéficient le ou les bailleurs au titre des abandons de loyer consentis à un locataire unique ou à l’ensemble des locataires d’un même immeuble ou ensemble immobilier comprenant un ou plusieurs locaux visés au 1° du 1 du I du présent article ».

V. – Compléter cet article par l’alinéa suivant :

« IX. – La perte de recettes pour l’État est compensée à due concurrence par la création d’une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L’objectif poursuivi par cet article est de permettre aux entreprises locataires de moins de 5 000 salariés particulièrement fragilisées par la crise sanitaire (correspondant aux secteurs dits « S1 ») de bénéficier d’un allègement de leurs charges de loyers en réduisant, pour leurs bailleurs, le coût des abandons de loyers qu’ils pourraient leur consentir dans le cadre de leur relation contractuelle, à travers la prise en charge par l’État d’une partie des loyers sous la forme d’un crédit d’impôt accordé aux bailleurs.

Toutefois, la question de l’affectation du plafond de 800 000 euros répondant aux exigences communautaires soulève difficulté dès lors qu’elle est placée du chef de l’entreprise locataire correspondant au secteur « S1 », il en est de même si inversement elle est placée du chef de l’entreprise bailleur bénéficiaire effectif du crédit d’impôt.

Dans le premier cas, -tel que le projet de texte est actuellement envisagé-, la mesure est totalement privée d’efficacité pour les entreprises locataires dont le modèle économique est basé sur une relation locative à l’égard d’une forte pluralité de bailleurs. Dans le second cas, la mesure serait également privée d’efficacité pour les entreprises bailleurs dont le modèle économique est basé sur une relation locative avec une forte pluralité de locataires.

Qui plus est, affecter ce plafond du chef de l’une ou l’autre des parties aura pour effet de rompre l’égalité de traitement devant l’impôt : dans le premier cas, les communautés de bailleurs face à un locataire unique disposant de très faibles retombées fiscales résultantes du texte à la différence de ceux unique ou peu nombreux face à un locataire ou plusieurs locataires. Dans le second cas, les bailleurs en relation avec des entreprises locataires multiples seraient privés d’impacts de la mesure à la différence de ceux en relation avec un locataire unique.

Cette situation est particulièrement symptomatique dans le secteur de l’hébergement touristique (résidences de tourisme, villages de vacances...) très lourdement impacté par la crise sanitaire et dans lequel plus de 130 000 propriétaires individuels épargnants ont investi en signant un bail ; l’affectation du plafond par locataire pénalisant totalement ces bailleurs propriétaires individuels et les excluant de facto de ce dispositif qui a pour but de les protéger.

En effet, les principaux acteurs de ce secteur exploitent un nombre très important d'établissements dont la propriété est organisée sur le modèle juridique de la copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, regroupant dans une même ensemble immobilier les propriétaires personnes physiques qui achètent des lots de copropriété et les donnent à bail commercial à un exploitant unique.

Il semble dès lors essentiel que le dispositif du crédit d'impôt puisse bénéficier aux propriétaires, qui font pour la plupart partie de la classe moyenne, sous peine de générer une véritable « guerre judiciaire » avec les exploitants qui de leur côté n'ont pas les moyens de payer les loyers, ne pouvant plus exploiter leurs établissements à raison des mesures administratives d'interdiction.

C'est pourquoi, il est proposé de prévoir que :

- l'affectation du plafond de 800 000 euros soit placée non pas du chef de l'une ou l'autre des parties au bail mais du chef de l'établissement, le fonds de commerce ou l'ensemble immobilier comprenant un ou plusieurs locaux objet du bail ;
- le plafond s'applique à l'assiette des crédits d'impôts à répartir entre le ou les bailleurs bénéficiaires au titre de leur abandon de loyer et non pas sur l'assiette desdits abandons de loyers consentis à l'entreprise locataire.

Cet amendement propose également de s'assurer que les aides soient perçues par des entreprises ayant un effectif de 5000 salariés en France, l'application de l'article L 233-3 du code de commerce pour le calcul des effectifs salariés du locataire faisant entrer ceux employés hors du territoire national et privant de facto de l'efficacité de la mesure les grands groupe locataires tels ceux du secteur touristique très lourdement impactés par la crise.

Cet amendement propose enfin de prendre en compte une période de restriction de déplacements plus proche des difficultés rencontrées par les établissements au cours de l'année 2020.