

## Finances publiques, prêts immobiliers et coronavirus

### Le ministère espagnol des Finances reporte la date limite des procédures fiscales au 20 mai

Le gouvernement allonge à 10 mois le délai pour tenir les assemblées d'actionnaires. L'assouplissement concerne les procédures déjà engagées : les démarches en cours sont prolongées jusqu'au 30 avril et celles sur le point d'être enclenchées, jusqu'au 20 mai. Le paiement des impôts est maintenu et la période est uniquement étendue pour les PME et les travailleurs indépendants.

Le décret-loi royal que le Conseil des ministres a approuvé la semaine dernière rallonge le délai des procédures fiscales en raison de la crise du coronavirus afin que les contribuables puissent respecter les obligations et formuler des allégations. L'assouplissement concerne les procédures déjà engagées, avec une distinction entre les démarches déjà en cours, dont le délai sera prolongé jusqu'au 30 avril, et celles sur le point d'être enclenchées, dont la date limite est repoussée au 20 mai. Toutefois, si le délai prévu par la règle générale est ultérieur à cette date, il prévaudra. Néanmoins, si le contribuable décide de ne pas avoir recours à cette prorogation et qu'il effectue la procédure avant, cette dernière sera réputée remplie à ce moment-là.

En outre, depuis l'entrée en vigueur du décret et jusqu'au 30 avril, aucune procédure d'exécution forcée des garanties portant sur les biens immobiliers ne sera réalisée. La même prorogation, prédite par l'Agence espagnole des impôts (AEAT) vendredi dernier, vaudra pour le respect des obligations, les saisies et la formulation d'allégations dans le cadre des différentes procédures fiscales. Par ailleurs, l'administration rallonge les délais de paiement des dettes fiscales à titre volontaire découlant d'une liquidation de l'administration et des dettes à titre exécutif, ainsi que les paiements découlant d'accords de report et d'échelonnement.

Les délais de présentation et de règlement des autoliquidations et les délais de présentation des déclarations informatives ne sont pas concernés par le décret, ce qui est contesté par le conseil général des économistes et conseillers fiscaux (REAF-CGE) et l'association espagnole des conseillers fiscaux (AEDAF).

En ce qui concerne les autoliquidations et les déclarations informatives, il convient de rappeler les prochaines échéances : déclaration de la TVA due le 30 mars, modèle 720 de déclaration des biens à l'étranger dû le 31 mars, déclaration de la TVA due le 20 avril, paiements échelonnés de l'impôt sur les sociétés dus en avril et prochaine campagne de déclaration des revenus. Pour le moment, le ministère des Finances n'a annoncé aucune possibilité de prorogation de la campagne de déclaration des revenus de 2019, qui aura lieu en principe du 1er avril au 30 juin, et à partir du 13 mai pour les déclarations réalisées physiquement.

Cependant, le fisc prévoit un mécanisme d'aide au paiement des impôts. Au vu des importantes mesures approuvées par le Conseil des ministres visant à doter les entreprises de liquidité et de l'expiration prochaine du délai de déclaration et de règlement de certaines autoliquidations, pour le cas où certaines entreprises n'auraient pas suffisamment de liquidité pour effectuer les règlements correspondants, l'AEAT va prendre les mesures opérationnelles nécessaires pour que les entreprises rencontrant des problèmes de trésorerie et bénéficiaires des nouvelles mesures de liquidité puissent faire face aux montants déclarés dans les délais et non réglés après avoir bénéficié des nouvelles lignes de liquidité.

Le ministère des Finances justifie le non-report initial des autoliquidations par le fait que le 12 mars dernier, le Conseil des ministres a approuvé une mesure exceptionnelle permettant aux PME et aux travailleurs indépendants de reporter le paiement des impôts jusqu'à six mois, les trois premiers sans intérêts. Les entreprises et les experts fiscaux ont considéré cette mesure comme insuffisante au vu du nombre considérable d'entreprises laissées-pour-compte.

Depuis vendredi dernier, les PME et travailleurs indépendants peuvent reporter jusqu'à 30 000 euros de dettes fiscales dues au 30 mai pendant six mois, avec une période de carence de trois mois. Par conséquent, si une PME doit régler la TVA le 20 avril et en demande le report, elle n'aura rien à payer jusqu'au 20 juillet et disposera d'un échelonnement jusqu'au 20 janvier, avec intérêts de retard.

### **Début de la campagne de déclaration des revenus maintenue au 1er avril**

Le ministère des Finances maintient le début de la campagne de déclaration des revenus de 2019 au 1er avril. Cette campagne comprend des nouveautés, notamment la simplification de la déclaration des biens immobiliers, selon le journal officiel de l'État espagnol publié jeudi dernier.

Le ministère a publié les modèles de déclaration de l'impôt sur le revenu et de l'impôt sur le patrimoine de 2019, dont la période de présentation est maintenue du 1er avril au 30 juin, en dépit du grand nombre de formalités administratives et fiscales affectées par la crise du coronavirus.

Parmi les nouveautés se trouve la simplification de la déclaration des biens immobiliers dont le contribuable est propriétaire. Ces biens figureront désormais dans une section unique permettant d'indiquer l'usage de chacun au cours de l'exercice.

Concernant les revenus tirés de la mise en location de biens immobiliers, la déclaration indique dorénavant les concepts nécessaires au calcul du rendement net de capital, comme les charges déductibles ou l'amortissement.

L'identification du domicile fiscal du contribuable, qui figurera dans une section distincte, et la déclaration des revenus d'activités économiques sous le régime d'estimation directe seront elles aussi simplifiées.

L'exposé des motifs de l'arrêté ministériel explique que ces modifications sont conformes aux objectifs visant à réduire les charges fiscales indirectes, à améliorer l'aide au contribuable et à rendre l'administration fiscale plus efficace.

À l'instar de la dernière campagne, tous les contribuables pourront accéder à leur déclaration par le biais du programme Renta Web en s'identifiant à l'aide de leur certificat électronique, cl@ve PIN ou numéro de référence. Ils pourront y modifier leur déclaration, la confirmer et la présenter.

Outre Internet, les déclarations pourront être présentées par téléphone (plan « Le llamamos ») ou physiquement dans les bureaux de l'AEAT.

### **Les débiteurs vulnérables pourront demander un moratoire hypothécaire jusqu'au 3 mai**

Les débiteurs hypothécaires en situation de vulnérabilité économique en raison du coronavirus pourront demander un report des échéances de leur prêt hypothécaire pour l'acquisition de leur logement habituel, et ce, jusqu'à 15 jours après la fin de la validité du décret-loi royal sur les mesures extraordinaires en raison du Covid-19, soit jusqu'au 3 mai prochain.

L'établissement prêteur procédera à la mise en place du moratoire dans un délai maximal de 15 jours à partir de la demande.

C'est ce que prévoit le décret-loi royal sur les mesures extraordinaires, publié mercredi au journal officiel de l'État espagnol (BOE). Les demandes de report des échéances de prêt immobilier pourront être présentées dès le lendemain de l'entrée en vigueur de la loi, autrement dit dès jeudi prochain, puisque la loi entre en vigueur ce mercredi.

En outre, les débiteurs hypothécaires en situation de vulnérabilité pourront demander le report au prêteur jusqu'à 15 jours après la fin de la validité du décret-loi royal. La loi étant valide un mois, renouvelable en fonction de la prolongation de l'état d'alerte, les emprunteurs pourront donc demander le report jusqu'au 3 mai prochain.

Les mesures prévues s'appliqueront aux contrats de prêt ou de crédit garantis par une hypothèque immobilière dont le débiteur se trouve dans l'un des cas de vulnérabilité économique prévus, ainsi qu'aux garants et aux cautions du débiteur principal, pour le logement habituel de ce dernier et dans les mêmes conditions.

Les cautions, avalistes et garants sur hypothèque non débiteurs qui se trouvent dans des cas de vulnérabilité économique pourront demander à l'entité de poursuivre le patrimoine du débiteur principal, sans préjudice de l'application à ce dernier, le cas échéant, des mesures prévues dans le code de bonnes pratiques, avant de leur réclamer la dette garantie, même s'ils ont renoncé expressément au bénéfice de discussion dans le contrat.

Les débiteurs devront justifier leur situation de vulnérabilité auprès de l'établissement prêteur. Dans le cas d'une situation légale de chômage, le débiteur devra présenter l'attestation délivrée par l'entité de gestion des prestations, dans laquelle figure le montant mensuel perçu aux titres des prestations ou des indemnités de chômage. Dans le cas d'une cessation d'activité pour un travailleur indépendant, le débiteur devra présenter l'attestation délivrée par l'AEAT ou l'organe compétent sur la base de la déclaration de cessation d'activité de la personne concernée.

Les débiteurs devront également indiquer le nombre de personnes habitant dans le logement et fournir comme justificatifs le livret de famille ou l'attestation de partenariat non matrimonial, l'attestation de recensement des personnes habitant dans le logement, au moment de la présentation et pour les six mois antérieurs, ainsi que la déclaration de handicap, de dépendance ou d'incapacité permanente de travail.

Concernant la propriété des biens, les débiteurs devront remettre une note simple du registre foncier correspondant relative à la propriété des membres du foyer fiscal, les actes de vente du logement et d'octroi du prêt hypothécaire, et la déclaration de responsabilité du débiteur relative au respect des conditions requises pour être considéré comme sans ressources économiques suffisantes.

Une fois la demande de report effectuée, l'établissement prêteur procédera à sa mise en œuvre dans un délai maximal de 15 jours et, une fois le moratoire octroyé, l'établissement prêteur informera la Banque d'Espagne de l'existence du report, de sa durée sur le plan comptable et de sa non-imputation dans le calcul des provisions pour risques.

La demande de report entraînera la suspension de la dette hypothécaire pendant le délai indiqué dans la demande et la non-application de la clause d'exigibilité anticipée prévue dans le contrat de prêt hypothécaire pendant la période de validité du report.

Pendant cette période, l'établissement prêteur ne pourra pas exiger les échéances du prêt, ni aucun autre versement qui en fait partie (amortissement du capital ou paiement d'intérêts), ni en totalité ni en partie. Aucun intérêt ne sera dû.

### **Intérêts**

Pour tous les contrats de crédit ou de prêt garantis par une hypothèque immobilière dans lesquels le débiteur se trouve dans un cas de vulnérabilité économique prévu et prouve à l'établissement qu'il se trouve dans cette situation, aucun intérêt de retard ne pourra être appliqué pour la période de validité du moratoire. Cette inapplicabilité des intérêts ne vaudra pas pour les débiteurs ou contrats autres que ceux réglementés.

Concernant les conséquences en cas d'application abusive des mesures de restructuration de la dette hypothécaire immobilière de la part de l'emprunteur, la règle prévoit que le débiteur d'un crédit ou d'un prêt garanti par hypothèque ayant bénéficié des mesures de report sans satisfaire aux conditions requises sera responsable des éventuels dommages et préjudices, ainsi que des frais découlant de l'application de ces mesures d'assouplissement, à hauteur d'un montant au moins égal au bénéfice obtenu de manière abusive.

Le débiteur sera également tenu pour responsable s'il cherche, volontairement et délibérément, à se trouver ou à se maintenir dans la situation de vulnérabilité économique dans le but d'obtenir l'application de ces mesures, sachant que c'est à l'établissement auprès duquel il a souscrit un prêt ou crédit qu'il revient de vérifier cette situation.

### **Conditions**

Les cas de vulnérabilité économique visés comprennent celui d'un débiteur hypothécaire se retrouvant au chômage ou, dans le cas d'un entrepreneur ou d'un professionnel, souffrant d'une perte substantielle de ses recettes ou d'une chute substantielle de ses ventes, si l'ensemble des revenus perçus par les membres de son foyer est inférieur à certaines limites le mois précédant la demande de report.

Ces limites de caractère général correspondent à trois fois l'indicateur public de revenu à effets multiples annuel de quatorze mois (IPREM). Cette limite sera majorée de 0,1 fois l'IPREM pour chaque enfant à charge dans le foyer.

La majoration applicable par enfant à charge sera de 0,15 fois l'IPREM pour chaque enfant dans le cas d'un foyer monoparental ou de 0,1 fois pour chaque personne âgée de plus de 65 ans.

Si l'un des membres du foyer fiscal a déclaré un handicap supérieur à 33 %, une situation de dépendance ou une maladie constituant une incapacité permanente de travail justifiée, la limite prévue sera égale à quatre fois l'IPREM, sans préjudice des majorations cumulées correspondant aux enfants à charge.

La réglementation prévoit également le cas d'un débiteur hypothécaire atteint de paralysie cérébrale, d'une maladie mentale ou d'une déficience intellectuelle, dont le degré de handicap reconnu est égal ou supérieur à 33 %, ou présentant un handicap physique ou sensoriel, dont le degré est égal ou supérieur à 65 %. En cas de maladie grave constituant une incapacité de travail pour la personne ou son aidant, la limite prévue sera de cinq fois l'IPREM.

Autre condition requise, la somme des échéances du prêt hypothécaire, des dépenses essentielles et des services de première nécessité doit être supérieure

*Miguel Morillon*

*Avocat au Barreau de Madrid*

*Fondé le 19 Décembre 1997, Morillon Avocats est le premier cabinet d'avocats franco espagnol présent en Espagne. Le cabinet fête ses 20 ans avec une activité orientée aux particuliers francophones depuis le premier jour exerçant tous types d'activités dans des secteurs divers, compte actuellement une vingtaine de professionnels à Madrid, 15 implantations en Espagne et souhaite arriver à 164 avocats en 2023, 45 implantations et un chiffre d'affaires de 15 millions d'euros.*

*Proche de ses clients, sensible à leurs préoccupations Morillon Avocats a développé une offre globale de services juridiques qui repose sur dix pôles de compétences. Morillon est classé entre les meilleurs cabinets en Espagne spécialisé en droit fiscal international, droit de la famille et droit des successions internationales*