



## DU NEUF POUR LES LOUEURS EN MEUBLÉ



Depuis la loi de finances 2020, il suffit que vos recettes locatives annuelles génèrent au moins 23 000 euros et dépassent les autres revenus d'activité du foyer fiscal pour devenir loueur meublé professionnel. L'inscription au RCS n'est plus obligatoire depuis la modification de l'article 155.IV.2 du CGI.

Comme les loueurs inscrits au RCS étaient jusqu' alors assujettis à la Sécurité sociale, une baisse de cotisations correspondante s'annonçait. Depuis, la loi de finances sur la Sécurité sociale 2021 est parue au *Journal officiel* du 15 décembre 2020. Le texte social s'aligne sur la loi fiscale. **Dès le 1er janvier 2021**, l'article L611-1 assujettit aux cotisations sociales les personnes physiques de loueurs meublés professionnels et de locations meublées de courte durée, comme Airbnb, générant des recettes supérieures à 23 000 euros.

En revanche, les personnes morales sont visées par un article du code de la Sécurité sociale, le L311-3-11°. Les critères d'affiliation sont liés au caractère majoritaire du gérant. Un gérant minoritaire devrait donc toujours échapper à cette affiliation.

### En conséquence :

- Les Loueurs Meublés Non Professionnels (LMNP) ne pratiquant pas de la location temporaire ne sont pas concernés par ce dispositif.
- Pour les autres contribuables concernés (LMNP et locations exceptionnelles), il conviendra donc d'analyser chaque cas particulier pour analyser ce potentiel d'assujettissement, basé sur les seuils identifiés.

N'hésitez pas à me contacter en cas de besoin,

**Didier ROSTAING**  
Expert-Comptable & Commissaire Aux Comptes