



CABINET ROSTAING

EXPERT COMPTABLE - COMMISSAIRE AUX COMPTES

LOUEURS EN MEUBLÉ : ALERTE SUR LES COTISATIONS SOCIALES



À compter du 1er janvier 2021, les loueurs en meublé qui remplissent les conditions pour être fiscalement qualifiés de professionnels doivent s'acquitter des cotisations sociales correspondantes.

Les propriétaires qui louent un ou plusieurs logements en meublés doivent porter une attention toute particulière à leur situation au regard des cotisations sociales, car celle-ci peut avoir évolué cette année à leur insu. Une réforme discrète qui peut impacter les propriétaires vivant de leur patrimoine immobilier.

LA FIN D'UNE OPTION POUR LE LMP

Jusqu'en 2018, les propriétaires qui souhaitent bénéficier du régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP) devaient, en plus des conditions relatives aux franchissements de seuils, s'immatriculer au Registre national du commerce et des sociétés (RCS) ou pouvoir justifier d'une démarche en ce sens auprès du greffe du tribunal de commerce concerné et du refus de celui-ci de procéder à une telle immatriculation au motif que l'activité serait de nature civile et commerciale. Cette condition a été supprimée par le Conseil constitutionnel en février 2018. « Désormais, les loueurs en meublé n'ont plus le choix d'opter ou non pour le statut professionnel, ils le deviennent du seul fait du franchissement du seuil fiscal », souligne Delphine Pasquier, directrice Ingénierie patrimoniale financière et immobilière à la BRED Banque Privée.

Pour mémoire, ce statut s'applique dès lors que l'activité de location meublée procure au moins 23 000 euros de recettes au titre de l'année civile (rapportés prorata temporis en cas de début d'activité ou de cession d'activité en cours d'année), lesquelles excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal. Parmi les spécificités de ce régime fiscal, les propriétaires bénéficient d'une imputation sur l'ensemble des revenus pour déterminer le revenu net global imposable du foyer fiscal, et ce, sans limite des déficits réalisés et d'un régime d'exonération d'imposition sur le revenu de la plus-value de cession du bien objet de la location meublée, dès cinq ans d'exercice mais aux conditions plus strictes que le régime applicable aux non-professionnels.

DES CONSÉQUENCES EN MATIÈRE SOCIALE

La qualification de « professionnel » emporte aussi des effets sur le plan social que la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2021(1) vient de préciser. « En toute logique, la loi aligne le régime social sur le régime fiscal, indique Delphine Pasquier. Autrement dit, dès lors que le loueur est considéré comme professionnel, il se trouve automatiquement dans le champ des

cotisations sociales professionnelles. Par conséquent, il doit être affilié à l'Urssaf, comme l'étaient les LMP inscrits au RCS ou les propriétaires ayant plus de 23 000 euros de recettes qui exercent une activité de location d'habitation de courte durée, du type Airbnb. »

COTISATIONS SOCIALES PROFESSIONNELLES : TROIS RÉGIMES

À partir du 1er janvier 2021, les LMP seront donc assujettis aux charges sociales professionnelles, dont le taux varie selon le régime correspondant : régime du micro-entrepreneur, régime des indépendants ou régime général. *« Il apparaît clairement que si le loueur en meublé doit être soumis à cotisations sociales, il a tout intérêt à se soumettre au régime de la Sécurité sociale des indépendants dès lors qu'il est soumis à un régime réel d'imposition, explique Delphine Pasquier. Dans ce cas, la base de calcul de ses cotisations sera son bénéfice et non ses recettes. »* Bien que le taux de cotisation soit plus important que celui des micro-entreprises, la base taxable étant fortement réduite, le coût réel s'en trouvera minoré. Quant aux LMP structurellement déficitaires pendant 15 ou 20 ans par le jeu des amortissements, ils restent redevables d'une cotisation minimale, de l'ordre de 1 100 euros. En contrepartie, ils valident trois trimestres pour la retraite.

DES PRÉCISIONS À VENIR

Dans ce nouveau contexte, qu'en est-il des revenus tirés des locations saisonnières ? « Jusqu'à présent, une réponse ministérielle exclut du paiement des cotisations sociales de la Sécurité sociale des indépendants les loueurs en meublé de courte durée lorsqu'ils confient la gestion du bien à une agence professionnelle », rappelle Delphine Pasquier. Ils sont considérés comme gestionnaires de leur patrimoine privé et sont alors soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % actuellement en vigueur. Les décrets d'application de la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2021 apporteront sans doute des éclaircissements à leur égard.

De même, la situation des propriétaires qui subiront des variations de revenus d'une année sur l'autre susceptibles de les faire sortir du champ professionnel devra être éclaircie. Est-ce que leurs régimes fiscal et social seront déterminés année par année ? Autant de précisions que votre conseiller privé ne manquera pas de vous relayer.

(1) Loi n° 2020-1576 du 14 décembre 2020.

Didier ROSTAING
Expert-Comptable & Commissaire Aux Comptes