

FISCAL
NEWS

LES COTISATIONS SOCIALES APPLICABLES AUX LOUEURS MEUBLÉS

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2021 (LFSS 2021) a prévu l'assujettissement obligatoire de toute personne exerçant une activité de location meublée à titre professionnel au régime de sécurité sociale des travailleurs indépendants non agricoles.

Elle s'inscrit dans un cadre consistant à aligner les critères d'assujettissement des loueurs meublés sur le droit fiscal. L'article L. 611-1 du code de la sécurité sociale est ainsi mis en cohérence avec l'article 155 IV 2 du code général des impôts.

SOMMAIRE

01

DEFINITION
FISCALE DU
LOUEUR
MEUBLE

02

LES NOUVELLES
REGLES
D'AFFILIATION

03

LES 4
CATEGORIES
DE LOUEUR EN
MEUBLE

04

LE DECRET
D'APPLICATION



DÉFINITION FISCALE D'UN LOUEUR MEUBLÉ

L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont cumulativement réunies :

1. Réalisation d'un montant minimal de recettes de 23 000 €

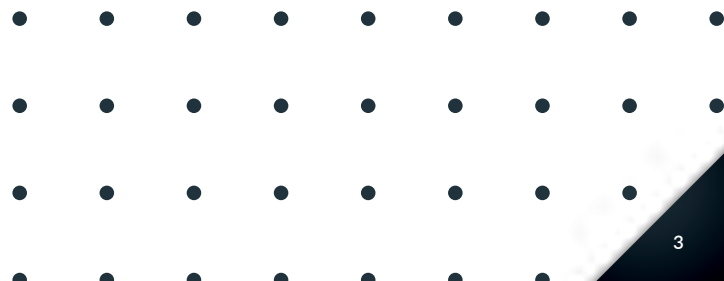
- loyers + charges
- apprécié par année civile et par foyer fiscal

2. Les recettes de location doivent être supérieures à l'ensemble des revenus d'activité du foyer fiscal :

- Traitements, salaires, pensions de l'article 79 du CGI
- BIC autres que ceux de la location meublée
- BNC
- BA
- Revenus de l'article 62

Il est à noter que l'immatriculation au RCS a été supprimée depuis 2018

A contrario, et dès lors que les conditions posées pour être loueur meublé professionnel (LMP) ne sont pas remplies le loueur meublé est d'office placé dans la catégorie du loueur meublé non professionnel (LMNP)



02

LES NOUVELLES RÈGLES D’AFFILIATION

Relèvent du régime des travailleurs indépendants les personnes exerçant une activité de locaux d’habitation meublés dont les recettes annuelles tirées de cette activité pour l’ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 € :

- lorsque ces locaux sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n’y élisant pas domicile, sauf option contraire de ces personnes lors de l’affiliation pour relever du régime général des salariés

ou

- lorsque leurs recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l’impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des BIC autres que ceux tirés de l’activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des BNC et des revenus des gérants et associés

A contrario, et dès lors que les recettes annuelles n’excèdent pas 23 000 €, l’activité de loueur en meublé relève de la gestion du patrimoine privé et ne donne pas lieu au paiement de cotisations sociales, mais supportera les prélèvements sociaux au taux actuel de 17.2 %.



LES 4 CATEGORIES DE LOUEUR EN MEUBLÉ DÉFINIES PAR L'URSSAF

1. La location de logement meublé de tourisme classé de courte durée

A partir de 23 000 € les revenus de cette activité non salariée présentent un caractère professionnel et l'activité doit être enregistrée.

En fonction du montant des recettes le loueur peut choisir entre 3 statuts sociaux : régime général, micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.

Dans l'hypothèse d'un montant de recettes annuelles supérieures à 176 200 € le statut de travailleur indépendant est le seul possible.

2. La location de logement meublé de courte durée

Il s'agit d'un logement meublé pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. A partir de 23 000 € cette activité non salariée doit être enregistrée.

Si les recettes annuelles en 2021 sont comprises entre 23 000 € et 72 600 € le loueur en meublé dispose, au choix, de 3 statuts sociaux : régime général, micro-entrepreneur ou travailleur indépendant. Au-delà de 72 600 € il doit opter pour le statut de travailleur indépendant.

03

LES 4 CATEGORIES DE LOUEUR EN MEUBLÉ DEFINIES PAR L'URSSAF

3. La location de logement meublé de longue durée

Il s'agit en général de locations meublées réalisées au profit de personnes dont c'est l'habitation principale.

Dans ce cas, si les recettes annuelles sont comprises entre 23 000 € et 72 600 € et excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les autres catégories de revenus d'activité (traitements et salaires, BIC, BA) le loueur en meublé dispose de deux choix : micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.

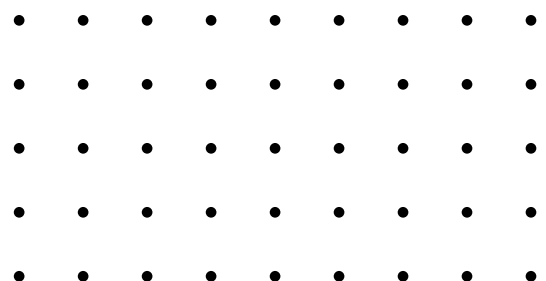
Au-delà d'un montant de recettes 72 600 € un seul statut reste possible celui de travailleur indépendant.

4. La location de chambre d'hôtes

A partir de 5 348 € (13 % du Pass) les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel qui doit être enregistré.

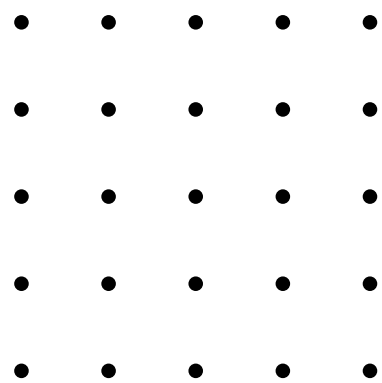
Lorsque les recettes sont comprises entre 5 348 € et 176 200 € le loueur en meublé a le choix parmi 2 statuts sociaux : micro-entrepreneur ou travailleur indépendant.

Au-delà d'un montant de recettes annuelles supérieures à 176 200 € le statut de travailleur indépendant s'applique de droit.



04

DANS L'ATTENTE D'UN DECRET D'APPLICATION



Toutefois, de nombreuses incertitudes entourent la mise en œuvre de cette nouvelle législation applicable à partir du 1er janvier 2021. De nombreux points devront donner lieu à une clarification de la part des pouvoirs publics car ils sont de nature à rendre moins attractif un mode opératoire d'investissement qui a suscité un large engouement. Parmi ceux-ci on peut relever ceux-ci :

- L'étude d'impact du projet de loi indique que l'entrée dans le régime d'assujettissement aux cotisations sociales serait définitive, même si le seuil d'affiliation n'était plus atteint les années suivantes.
- Ainsi un loueur en meublé qui ne remplirait plus les critères pour avoir le statut LMP devrait rester affilié à l'Urssaf ou à la Sécurité Sociales des Indépendants (SSI).
- Les conséquences financières l'année de cession d'un logement meublé ou de cessation complète d'activité, peut entraîner un coût, en termes de cotisations sociales, particulièrement élevé pour les LMP.
- Le sort à réserver aux non-résidents qui retirent plus de 23 000 € de recettes annuelles de leur activité de location meublée et qui risquent de devenir automatiquement LMP s'ils n'ont pas ou peu d'autres revenus imposables en France.

**Mieux vous informer,
nous rapprocher de vous
et encore mieux vous conseiller.**

**Notre spécialiste
reste à votre écoute**

FCC
Comptez sur nous ! 