



MARIE-BÉNÉDICTE
RIVIÈRE-PAIN



PIERRE DARBO



BÉRÉNICE BINAZET

BULLETIN INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Tous les loueurs en meublé professionnels (« LMP ») sont désormais assujettis aux cotisations sociales !

Jusqu'à présent, les loueurs en meublé dont les recettes excédaient 23.000 € mais qui n'étaient pas inscrits au registre des commerces et des sociétés (« RCS ») **pouvaient ne pas relever du régime des cotisations sociales** (« Sécurité sociale des indépendants »). L'article 22 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2021 **vient dorénavant assujettir aux cotisations sociales l'ensemble des « LMP »** en renvoyant à la définition fiscale comme critère d'affiliation.

En pratique, l'assiette de ces cotisations sera réduite du fait des amortissements déductibles et l'impact majeur de cette mesure n'interviendra qu'en cas de cession de l'immeuble donné en location.

UN RÉGIME FISCAL ET SOCIAL DES « LMP » JUSQU'ICI HYBRIDE

Les critères du régime LMP

Initialement, **3 conditions étaient requises** (art. 155 IV 2 du CGI) pour caractériser l'activité de « LMP » :

- ✓ **les recettes annuelles** du foyer fiscal tirées de cette activité **excèdent 23.000 €** ;
 - ✓ Ces recettes **excèdent** les revenus du foyer fiscal dits « professionnels » ;
 - ✓ Un membre du foyer fiscal **est inscrit au RCS** en tant que loueur professionnel.
- Il était possible de rester « LMNP » en cas de non inscription volontaire au RCS.

Toutefois, la condition d'inscription au RCS a été jugée inconstitutionnelle le 8 septembre 2018 et a eu pour effet de **transformer automatiquement** en « LMP » nombre de « LMNP » non inscrits.

C'est seulement la loi de finances pour 2020 qui a entériné cette décision en modifiant l'art. 155 IV 2 du CGI : désormais, **seules 2 conditions demeurent** pour être automatiquement qualifié de « LMP » (seuil de recettes > 23.000 € + qui excèdent les revenus professionnels du foyer).

Les critères d'affiliation aux cotisations

En matière sociale, l'art. L.611-1-6° du Code la sécurité sociale prévoit les conditions dans lesquelles un loueur en meublé relève des cotisations sociales (**taux max. d'environ 41% pour le régime « SSI »**) et non des prélèvements sociaux (**taux de 17,2%**).

Jusqu'à la nouvelle loi de financement de la sécurité sociale 2021, un loueur en meublé **relevait des cotisations sociales**, lorsque les recettes annuelles tirées de cette activité excédaient 23.000 € **et que** :

- **Soit** les locaux étaient loués pour une courte durée (location saisonnière) ;
- **Soit** il était inscrit au RCS (renvoi à l'art. 155 IV 2 1° du CGI)

→ La majorité des loueurs en meublé **n'était pas inscrite au RCS et relevait donc du régime des prélèvements sociaux** (taux de 17,2%) et non du régime des cotisations sociales.

La location meublée via un intermédiaire de l'immobilier

La réponse ministérielle Pellois (n°3619 du 10 juillet 2018) est venue préciser que les revenus tirés d'une location meublée par le biais d'une agence immobilière bénéficiaire d'un mandat de gestion, sont soumis aux prélèvements sociaux (17,2%).

Si l'article L.611-1-6° modifié **ne distingue pas entre location meublée en direct ou via un intermédiaire pour l'assujettissement aux cotisations sociales**, il devra être confirmé que cette modification s'applique également en cas de location via un intermédiaire.

La parution d'un décret d'application

Il est prévu la parution **d'un décret d'application** permettant de coordonner l'application des critères et préciser certains points (quid si la location meublée est réalisée par une personne morale?)

Pour rappel, lorsque la location est consentie par une société soumise au régime des sociétés de personnes (SARL de famille), le dépassement du seuil de 23.000 € **doit être apprécié, non au niveau de la société, mais au niveau des associés à concurrence de leurs droits dans les bénéfices sociaux.**

Enfin, l'étude d'impact du PLFSS 2021 mentionne que l'entrée dans le régime est définitive, **« même si le seuil d'affiliation n'est plus atteint dans les années suivantes » !**

Ont participé à ce bulletin

Marie-Bénédicte Pain, avocat

Pierre Darbo, avocat

Bérénice Binazet, avocat

DÉSORMAIS HARMONISÉ

Tous les LMP sont désormais assujettis aux cotisations sociales

L'article 22 précité modifie l'art. L.611-1-6° et supprime la condition d'inscription au RCS comme critère d'affiliation **et la remplace par un renvoi à l'article 155 IV 2 du CGI.**

Concrètement, cela signifie que dès que les deux conditions pour être « LMP » sont remplies, **l'assujettissement aux cotisations sociales est automatique** (3 régimes distincts existent – micro-entrepreneur, régime général et « SSI » – en fonction du montant des recettes annuelles et de l'option retenue).

A défaut de précision, **cette modification entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021** (non applicable aux revenus 2020).

Un impact limité lors de l'exploitation de l'immeuble mais important en cas de cession

L'impact en serait toutefois **limité puisque l'assiette des cotisations sociales** (régime « SSI ») **est le bénéfice net issu de l'exploitation.**

Au cours de l'exploitation, le bénéfice net **est fortement réduit voire nul** du fait de la déduction de l'amortissement de l'immeuble loué et des meubles (règle des « BIC »).

Dans ce cas, il existe une cotisation minimale annuelle applicable (env. 1,2k€).

En revanche, l'impact sera **conséquent en cas de cession** de l'immeuble loué puisque **la plus-value à court terme** (i.e. elle correspond aux amortissements déduits), **fût-elle exonérée fiscalement, sera soumise aux cotisations sociales pour sa totalité.**