



Loueurs en meublé et cotisations sociales Quelles nouveautés depuis le 1^{er} janvier 2017 ?

Newsletter n°17-420 du 9 février 2017



JACQUES DUHEM



STEPHANE PILLEYRE



Les modalités d'assujettissement aux cotisations sociales du loueur en meublé ont fait l'objet de nombreuses modifications au cours de ces dernières années.

Le 18 mai 2009, une circulaire du RSI n°2009/029 a rendu obligatoire l'assujettissement de tout loueur en meublé dès lors qu'il était inscrit au registre du commerce et des sociétés. L'assujettissement était alors totalement décorrélé du statut fiscal de loueur en meublé professionnel.

A compter du 1er janvier 2012, la loi de financement de la sécurité sociale a introduit un 8° à l'article L613-1 du Code de la sécurité sociale. Dès lors, l'assujettissement obligatoire au RSI ne concernait plus que le loueur en meublé professionnel au sens de l'article 155 du Code général des impôts. Pour cela, trois conditions devaient être cumulativement remplies :

- Être inscrit au registre du commerce et des sociétés (l'un des membres du foyer fiscal);
- Générer au moins 23 000 € de recettes TTC dans l'année civile;
- Disposer de recettes issues de la location meublée pour un montant supérieur aux autres revenus professionnels du contribuable.

Les autres loueurs devant s'acquitter des prélèvements sociaux au taux de 15,50%.

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 a modifié une nouvelle fois le régime d'assujettissement aux cotisations sociales à compter du 1er janvier 2017. Le but étant de taxer notamment les loueurs exerçant leur activité via des plateformes en ligne.

Désormais, seront redevables des cotisations RSI, les loueurs remplissant deux conditions cumulatives:

- Générer plus de 23 000 € de recettes dans l'année civile;
- Être inscrit au RCS OU titrer les revenus de la location saisonnière (à la journée, à la semaine ou au mois).

Les règles d'assujettissement au RSI sont donc complètement indépendantes des règles fiscales.

Afin de nous aider à s'y retrouver, Bercy vient de mettre en ligne des informations sur ce sujet. Nous avons extrait (Voir ci-dessous) du communiquer deux tableaux de synthèse (L'un relatif aux locations saisonnières, l'autre aux locations à titre de résidence principale) et un exemple. (Le document complet qui vise toutes les activités développées à partir de plateformes en ligne est disponible à l'adresse suivante :

<http://proxy-pubminefi.diffusion.finances.gouv.fr/pub/document/18/22081.pdf>)

LOCATION SAISONNIERE

<p>Je loue à une clientèle y effectuant un séjour de courte durée et n'y élisant pas domicile</p>		<p>Je suis loueur de chambre d'hôtes (sous réserve de remplir les critères énumérés aux articles D.324-13 à D.324-15 du code du tourisme (accueil par l'habitant, fourniture du petit-déjeuner, du linge de maison, accès à une salle d'eau et à un WC, etc.).)</p>	
V		V	
<p>En 2017, mes recettes annuelles sont : Supérieures à 23 000 €</p>		<p>En 2017, mes recettes annuelles sont : Inférieures à 5 100 €</p>	
V		V	
<p>Inférieures à 23 000 €</p>		<p>Supérieures à 5 100 €</p>	
V		V	
<p>Les revenus de cette activité non-salariée présentent un caractère professionnel</p>	<p>Les revenus de cette activité non salariée relèvent de la gestion du patrimoine privé</p>	<p>Les revenus de cette activité non-salariée présentent un caractère professionnel</p>	
V		V	
<p>Je m'enregistre sur le site guichet-entreprise.fr pour me faire connaître des administrations</p>	<p>Je n'ai pas besoin de payer des cotisations sociales pour cette activité</p>	<p>Je m'enregistre sur le site guichet-entreprise.fr pour me faire connaître des administrations</p>	
V		V	
<p>Je dois payer des cotisations sociales qui m'ouvrent droit à des prestations sociales</p>	<p>Je déclare chaque année mes recettes à l'administration fiscale dans le cadre de ma déclaration de revenus</p>	<p>Je dois payer des cotisations sociales qui m'ouvrent droit à des prestations sociales</p>	
V		V	
<p>En-deçà de 33 100 € de recettes annuelles (82 800 € pour les meublés de tourisme classés), je peux opter pour le régime du micro entrepreneur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je déclare mes recettes sur le site lautoentrepreneur.fr (mensuellement ou trimestriellement). • Je calcule mes cotisations qui sont proportionnelles à mes recettes sans déduction des charges. • Mon taux global de cotisation sera de 22,7 % (6 % pour les meublés de tourisme classés). <p>Dans tous les autres cas, je suis soumis au régime de droit commun des indépendants.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je déclare alors annuellement le montant de mes bénéfices sur le site net-entreprises.fr. • Mes cotisations sont calculées par le RSI sur la base du bénéfice réel. • Je reçois alors un appel de cotisations. <p>Si je suis inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) comme loueur de meublés professionnels je dois m'affilier au régime des indépendants.</p>		<p>Je suis redevable des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux de 15,5 % sur mes bénéfices. Ces prélèvements sont effectués automatiquement en même temps que l'impôt</p>	
V		V	
<p>En-deçà de 82 800 € de recettes annuelles, je peux opter pour le régime du micro entrepreneur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je déclare mes recettes sur le site lautoentrepreneur.fr (mensuellement ou trimestriellement) • Je calcule mes cotisations qui sont proportionnelles à mes recettes sans déduction des charges. • Mon taux global de cotisation sera de 13,1 %. <p>Dans tous les autres cas, je suis soumis au régime de droit commun.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je déclare alors annuellement le montant de mes bénéfices sur le site net-entreprises.fr. • Mes cotisations sont calculées par le RSI sur la base du bénéfice réel. • Je reçois alors un appel de cotisations. 			

Je peux choisir le régime général si mes recettes ne dépassent pas 82 800 €. Cette option permet aux personnes qui ont une activité salariée par ailleurs de ne pas devoir s'affilier auprès de deux régimes différents. Dans ce cas, je verse des cotisations calculées sur la base des taux de cotisations applicables au régime général sur le chiffre d'affaires abattu de 60 % (ou de 87 % si le local est un meublé de tourisme classé).

LOCATION MEUBLE A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

Je mets en location un logement meublé

Les revenus de cette activité sont imposables

Je déclare mes recettes à l'administration fiscale dans le cadre de ma déclaration de revenus

Mes recettes annuelles sont inférieures à 32 900 € (Seuil applicable aux revenus 2016 qui sont déclarés au printemps 2017)

Mes recettes annuelles sont supérieures à 32 900 €

∨

∨

Régime par défaut :

I/ Le régime dit « micro BIC », le plus simple et le plus adapté à la location occasionnelle :


- Je porte le montant de mes recettes sur une déclaration complémentaire d'impôt sur le revenu n° 2042 C pro (ligne 5 ND).
- Je suis imposé au barème de l'impôt sur le revenu, sur 50 % de mes recettes (abattement pour frais automatique de 50%). Comme l'abattement minimal est de 305 €, si mes recettes sont inférieures à 305 €, je ne payerai aucun impôt.
- Si je remplis les conditions de ressources et si j'ai opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire, je porte alors les recettes sur la déclaration n°2042 C pro (ligne 5TB)

Régime sur option :

- Je porte le montant de mes recettes sur une déclaration professionnelle n° 2031-SD.
- Je peux déduire l'ensemble de mes charges pour leur montant exact en les portant sur la même déclaration.
- Si mes recettes dépassent 82 200 €, et que je réalise plusieurs prestations para-hôtelières, je dois facturer de la TVA mais je pourrai aussi déduire la TVA payée sur mes achats et mes frais.

Je suis automatiquement soumis au régime « réel », le régime le plus adapté aux activités professionnelles. C'est aussi le plus complexe.

- Je porte le montant de mes recettes sur une déclaration professionnelle n° 2031-SD.
- Je peux déduire l'ensemble de mes charges pour leur montant exact en les portant sur la même déclaration.
- Si mes recettes dépassent 82 200 €, et que je réalise plusieurs prestations para-hôtelières, je dois facturer de la TVA mais je pourrai aussi déduire la TVA payée sur mes achats et mes frais.



Romain et Vanessa

37 et 36 ans, Toulouse.
Ils sont mariés et gagnent à deux 6 000 € nets/mois.
Ils louent leur appartement chaque fois
qu'ils partent en week-end (12 fois l'an dernier).
La location de leur appartement leur rapporte
200 €/week-end, soit 2 400 €.

Doivent-ils payer des cotisations sociales ?	Comment déclarer leurs revenus ?
Les revenus sont inférieurs au seuil de 23 800 €. Ils n'ont pas à être déclarés à un régime professionnel de sécurité sociale. Ils sont redevables des prélèvements sociaux applicables aux revenus du patrimoine au taux de 15,5 %, soit environ 166 €.	Leur revenu complémentaire de 2 400 € est imposable. Ils peuvent bénéficier du régime « micro » et de son abattement de 50 % automatique. L'assiette imposable est donc de 1 200 €. Les revenus annuels du couple étant de 72 000 €, l'activité complémentaire de location meublée génère 360 € d'impôt sur le revenu supplémentaire.

Le statut de loueur en meublé est devenu au fil du temps, très complexe et les attaques du fisc et du RSI sont nombreuses sur ce sujet.

Aussi nous vous proposons de faire une synthèse des nouveautés et difficultés d'application de ce régime dans le cadre d'une journée de formation prévue à **PARIS le 30 MARS 2017**

Cette journée permet de valider 7 heures de formation au titre du décret relatif aux obligations des intermédiaires immobiliers.

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE Tour de France 2017 DERNIERES DATES

BORDEAUX 14 FEVRIER 2017 4 PLACES

TOULOUSE 22 FEVRIER 2017

MONTPELLIER 23 FEVRIER 2017

PARIS 23 FEVRIER 2017 3 PLACES

BIARRITZ 7 MARS 2017

PARIS 9 MARS 2017

ORLEANS 10 MARS 2017

Pensez à réserver vos places :

DETAILS ET INSCRIPTIONS [Cliquez ICI](#)

Le tarif de 350 € HT comprend la participation à la journée de formation (7 heures) et la remise du *kit fiscal* (Un recueil de plus de 200 fiches techniques et une trentaine de simulateurs Excel)

Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession...

La société FAC-JD propose une formation de **14 heures**

à **PARIS** les **16 ET 17 MARS 2017**
à **AIX en PROVENCE** les **4 et 5 AVRIL 2017**
à **LILLE** les **28 et 29 MARS 2017**
à **PARIS** les **13 et 14 JUIN 2017**



DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)