



Décembre 2020

Projet de loi de financement de la Sécurité Sociale (PLFSS) 2021 **« De nombreux bailleurs en meublé pourraient voir leurs coûts augmenter »**

Avis d'expert par Yves Bernard, Président fondateur d'EXPERTIM

Dans le PLFSS pour 2021, tous les bailleurs ayant le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) pourraient être obligatoirement soumis aux cotisations sociales de travailleurs non-salariés (TNS), plus lourdes que les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine dont s'acquittaient jusqu'à aujourd'hui une partie de ces bailleurs.

Ces bailleurs sont de plus en plus nombreux depuis la décision du Conseil Constitutionnel de supprimer l'obligation d'inscription au RCS pour avoir le statut de LMP.

De plus en plus de bailleurs en meublé

Les loueurs en meublé, en général (qu'ils soient sous statut LMP ou LMNP / non professionnels) sont de plus en plus nombreux :

- Les uns sont attirés par des règles de fonctionnement et une fiscalité plus attractive que celles des locations vides ;
- Les autres se « rabattent » sur ces locations de courte durée (9 mois à 1 an), à défaut de pouvoir continuer à profiter des rendements attractifs de la location très courte durée comme celle que procurait, entre autres, AirBnB. Depuis la crise sanitaire, la capitale aurait ainsi vu le nombre de meublés remis sur le marché de la location classique, bondir.

Ces bailleurs en meublé vont-ils déchanter dans les prochains mois ? Cela se pourrait bien pour la partie d'entre eux qui n'a pas encore pris conscience des changements intervenus sur le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP).

Le statut LMP appliqué automatiquement... à l'insu des bailleurs

Rappelons les faits : le Conseil constitutionnel (via la [QPC n° 2017-689](#)) note, en 2018, que l'inscription obligatoire au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) des LMP est non conforme à la constitution. Le Conseil rappelle ainsi que l'activité de location meublée est une activité civile et qu'il est absurde d'exiger que les personnes exerçant cette activité s'inscrivent au registre du commerce.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Logique. Oui mais voilà. Cette décision change considérablement la donne pour les bailleurs de meublés qui, jusqu'alors, ne s'inscrivaient pas au RCS pour conserver le statut de LMNP. Avec l'annulation de cette condition (pro-active) pour obtenir le statut LMP, ne restent que deux conditions à remplir pour être automatiquement considéré comme LMP au sens de l'impôt sur le revenu (IR) :

- Les recettes annuelles tirées de la location meublée par le foyer fiscal doivent être supérieures à 23.000 € ;
- Ces recettes doivent être supérieures à la somme des revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

La loi de finances 2020 a confirmé que la réunion de ces deux seules conditions impliquait un statut LMP.

Une fiscalité alourdie pour ces bailleurs LMP « malgré eux »

Un changement important pour les loueurs en meublés non professionnels dont une partie bascule alors dans le statut LMP sans le vouloir et surtout, souvent, sans le savoir !... Avec les répercussions fiscales qui vont avec.

En effet, par le passé, c'était l'inscription au RCS qui déclenchait l'assujettissement aux charges sociales. Pour les personnes qui cherchaient une couverture sociale à moindres frais, la location meublée avec inscription au RCS était une bonne opportunité, même s'ils étaient alors soumis aux cotisations sociales de TNS, plus lourdes que les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine. Le législateur prévoit donc d'assujettir aux charges sociales tous les loueurs en meublés qualifiés de professionnels au sens de l'IR. Une mauvaise nouvelle !

Des conséquences financières non négligeables

L'assujettissement de tous les LMP aux cotisations sociales aurait des conséquences sur le rendement de ces investissements locatifs :

- Le taux des cotisations sociales oscille entre 35 % et 40 % des bénéfices réalisés, contre 17,2 % pour les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine. De plus, en cas d'activité non bénéficiaire, un forfait minimum de cotisations sociales de 1.145 € est prélevé par la Sécurité Sociale des Indépendants (SSI – Anciennement RSI) ;
- Les plus-values à court terme des ventes seraient aussi soumises aux cotisations sociales.

Un alourdissement social rétroactif ?!

Certains professionnels évoquent le fait que ces nouvelles règles seraient applicables dès 2020. Une telle rétroactivité paraît bien injuste.

D'autres encore indiquent que dès lors que le loueur en meublé professionnel serait assujéti aux charges sociales, il le serait pour les années qui suivent, même s'il devenait loueur en meublé non professionnel (LMNP). Ce serait vraiment injuste ! Cela signifierait que des personnes sous statut fiscal identique (LMNP), exploitant de la même manière en entreprise individuelle, pourraient avoir un traitement différent en matière de charges sociales au titre d'une année. Si le législateur venait à en décider ainsi, espérons que le Conseil Constitutionnel le rappellerait à l'ordre.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Une fenêtre de ciel bleu ?

Le législateur semble ouvrir la porte à l'instauration de règles différentes pour les LMP exerçant en société. A suivre ... le véhicule juridique de la SARL de famille pour accueillir l'activité de loueur en meublé pourrait retrouver un regain d'intérêt.

Au-dessus de 23.000 € de CA, les bailleurs peuvent être LMP ou LMNP

En effet, dès lors qu'il dépasse 23.000 € de CA / an, le loueur en meublé peut être LMNP ou LMP, au sens de l'impôt sur les revenus, au titre de cette année. Sa qualification fiscale dépend de ses autres revenus et de ceux des autres membres de son foyer fiscal. Sa situation peut donc changer d'une année sur l'autre car ses autres revenus ou ceux des membres de son foyer fiscal, peuvent évoluer en fonction d'aléas qu'il ne maîtrise pas forcément (une rémunération variable, une prime octroyée ou non, une situation de chômage, une longue maladie, une reconversion professionnelle, une pandémie ou les gilets jaunes qui font chuter le CA du commerçant, une séparation, un divorce, un mariage...).

Cela risque donc de ne pas être simple, d'autant que la véritable qualification fiscale du loueur en meublé (LMP ou LMNP) ne peut être connue qu'en fin d'année, dans la mesure où elle dépend des autres revenus qui ne sont précisément connus qu'au 31 décembre.

Il faudra donc assujettir aux charges sociales le loueur en meublé, en début d'année N+1, au titre de l'année N... La sécurité sociale des indépendants (SSI) ne risque-t-elle pas de lui appliquer des pénalités de retard de déclaration et de paiement ?! Et si, l'année d'après, il devient à nouveau LMNP, il faudra le radier de la SSI rétroactivement, et demander un remboursement des cotisations versées... Pas simple.

Pour l'heure, il ne s'agit que d'un projet de loi qui peut évoluer lors des débats parlementaires. Espérons que le législateur qui est en train de réfléchir à des simplifications sur le sujet y parvienne. Réponse aux alentours du 20 décembre...

À propos d'EXPERTIM by Consultim :

Depuis 2004, EXPERTIM est l'expert-comptable référent de l'investissement immobilier. Spécialisé dans la comptabilité et le conseil des loueurs en meublé professionnels (LMP) et non professionnels (LMNP), EXPERTIM accompagne au quotidien plus de 15 000 clients dans la gestion comptable de leurs biens immobiliers.

www.expertim-fiduciaire.com

À propos de CONSULTIM

Le Groupe CONSULTIM s'impose depuis près de 25 ans comme la référence de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création en 1995, le Groupe CONSULTIM a commercialisé, par l'intermédiaire de son réseau de professionnels du patrimoine, plus de 60 000 logements pour un volume supérieur à 9 milliards d'euros. Basé à Nantes, le Groupe compte aujourd'hui plus de 200 collaborateurs.

www.consultim.com

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>