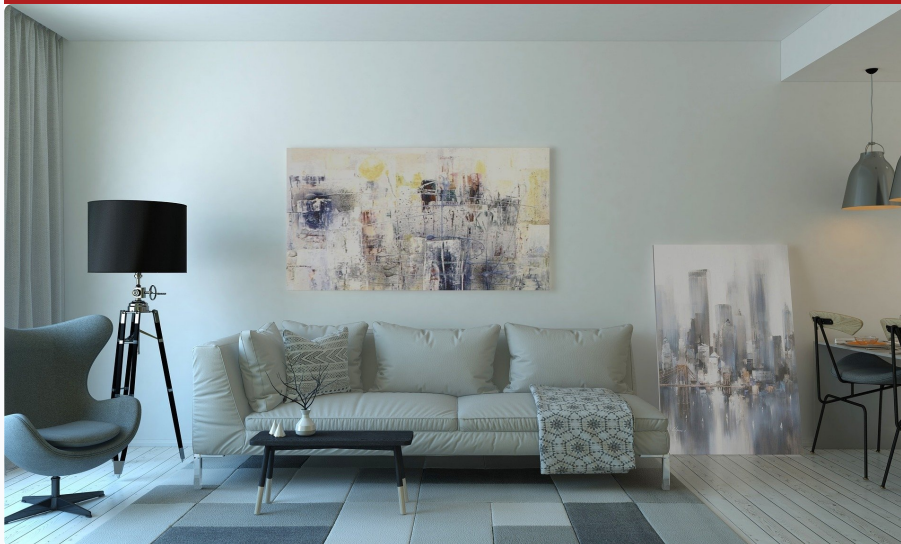




CABINET ROSTAING

EXPERT COMPTABLE - COMMISSAIRE AUX COMPTES

QUEL EST LE RÉGIME SOCIAL DES LOUEURS EN MEUBLÉS ?



Les règles de droit social ne cohabitent pas nécessairement avec celles du droit fiscal. La situation du loueur en meublé en a été la parfaite illustration, mais une mise en cohérence des règles est actée par le législateur, à compter du 1er janvier 2021.

LE LOUEUR EXERCE EXCLUSIVEMENT UNE ACTIVITÉ DE LOCATION DE COURTE DURÉE (HORS LOCATION DE CHAMBRES D'HÔTES ET DE MEUBLÉ DE TOURISME) ?

Le loueur en meublé doit être affilié en tant que travailleur indépendant si les conditions cumulatives sont remplies :

- Les 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 ;
- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 €.

Une option au régime général peut être exercée dès lors que les recettes ne dépassent pas 72 600 € (en 2021). Les cotisations sont alors calculées sur une assiette constituée des recettes diminuées d'un abattement de 60 %.

LE LOUEUR EXERCE EXCLUSIVEMENT UNE ACTIVITÉ DE LOCATION DE LONGUE DURÉE

Le loueur en meublé doit être affilié en tant que travailleur indépendant si les conditions cumulatives sont remplies :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- Ces recettes **excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu** dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants (art 62).

LE LOUEUR EXERCE CUMULATIVEMENT UNE ACTIVITÉ DE LOCATION DE COURTE DURÉE ET

UNE ACTIVITÉ DE LOCATION DE LONGUE DURÉE

Fiscalement, il n'est opéré aucune distinction selon le critère de la durée de la location, les revenus étant appréhendés globalement.

Aussi, une activité de location de courte durée générant moins de 23 000 € de recettes peut donner lieu à affiliation si les revenus globaux dépassent 23 000 € et constituent le revenu majoritaire du foyer.

L'assiette de cotisations serait, en ce cas, constituée des revenus résultant des activités de location de courte durée et de longue durée.

Didier ROSTAING
Expert-Comptable & Commissaire Aux Comptes