

Loueurs en meublé professionnels : vers un alourdissement de charges sociales ?

Par cohérence avec l'évolution du droit fiscal, l'article 14 du Projet de Loi de Financement de la Sécurité Sociale (PLFSS) supprime la condition relative à l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) comme critère d'affiliation au régime social des indépendants (la Sécurité Sociale des Indépendants).

Retour sur la situation actuelle

Les critères retenus par le droit fiscal pour caractériser l'exercice à titre professionnel d'une activité de location en meublé peuvent différer de ceux retenus par le droit social.

- D'un point de vue fiscal (art. 155 IV 2 Code Général des Impôts), est considéré comme un loueur en meublé professionnel celui dont les recettes annuelles :
 - sont supérieures à 23.000 euros ; et
 - excèdent les revenus professionnels de son foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.
- D'un point de vue social (art. L 611-1 6° Code de la Sécurité Sociale), un loueur en meublé dépendrait du régime social des indépendants s'il réalise plus de 23.000 euros de recettes annuelles et :
 - qu'il exerce une activité de location saisonnière ; ou
 - que lui-même, ou un membre de son foyer fiscal, est inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel.

La condition de l'inscription au RCS a disparu de la définition fiscale des loueurs professionnels depuis une décision du Conseil constitutionnel du 8 février 2018 (Décision n°2017-689 QPC).

Alors que la doctrine administrative reconnaît l'effet de cette déclaration d'inconstitutionnalité depuis le 8 février 2018, il aura fallu attendre le 1^{er} janvier 2020 pour que la condition d'inscription au RCS disparaisse enfin de la loi par l'abrogation du 1^{er} du 2 du IV de l'article 155 du CGI.

Cette condition reste pourtant requise par le droit social pour l'affiliation au régime des indépendants des loueurs en meublé de location non saisonnière dont les recettes excèdent 23.000 euros.

En raison de cette différence entre le droit fiscal et le droit social, certains loueurs ont été qualifiés de professionnels au sens fiscal du terme sans pour autant être affiliés au régime social des indépendants et assujettis aux cotisations sociales.

Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2021

L'article 14 du PLFSS 2021 supprime à l'article L 611-1, 6° CSS la référence au paragraphe 1° du 2 de l'article 155 CGI qui imposait l'inscription au RCS.

En conséquence, devraient obligatoirement se soumettre aux cotisations sociales :

- sans changement, les exploitants de locations meublées saisonnières dont les recettes dépassent 23.000 euros ;
- les loueurs en meublé professionnels au sens du droit fiscal, c'est-à-dire les loueurs dont les recettes locatives annuelles sont supérieures à 23.000 euros et sont prépondérantes par rapport aux autres revenus professionnels du foyer.

Il convient de noter que la condition relative à la prépondérance des revenus de location empêche de nombreux contribuables français de basculer vers le régime fiscal des loueurs professionnels. Tel n'est pas le cas des **non-résidents** dont seuls les revenus du foyer fiscal imposables en France sont pris en compte dans l'appréciation de cette seconde condition. Sous réserve des accords internationaux, les non-résidents pourraient être les plus concernés par la modification annoncée de l'article L 611-1 6° CSS.

Si l'article 14 du PLFSS pour 2021 venait à être définitivement adopté, il convient de s'interroger sur la date de son entrée en vigueur dès lors que l'article L 611-1, 6° CSS renvoie depuis le 1^{er} janvier 2020 à une disposition abrogée. En d'autres termes, la condition d'inscription au RCS pourrait être considérée comme déjà abandonnée en droit social depuis le 1^{er} janvier 2020. Reste à espérer pour les concernés que les cotisations sociales ne seront pas appelées rétroactivement sur les revenus de location perçus en 2020.



Marie-Eve CHAUVIERE
Avocat – Associée
mechauviere@mba-avocats.com



Dorothee TRAVERSE
Avocat – Associée
dtraverse@mba-avocats.com



François MORAZIN
Avocat – Associé
fmorazin@mba-avocats.com

Moisand Boutin et Associés
4, Avenue Van Dyck
75008 Paris
France

T : +33 (0)1 47 66 51 19
F : +33 (0)1 46 22 53 98
E : info@mba-avocats.com
<http://www.mba-avocats.com>