



Statut fiscal et social LMP vs LMNP

Par Hipparque

Bonjour

Je possède une maison en bord de mer (meublé de tourisme classé) que je loue presque toute l'année

Je m'y perd un peu en matière de législation fiscale et sociale des LMP et LMNP

Selon les sites consultés et selon qu'ils traitent de social ou de fiscal, le passage du statut de LMNP à celui LMP a lieu quand on dépasse 23000 euros de recettes

Certains sites disent cependant que ce seuil est augmenté si les recettes de la location sont inférieures aux revenus du foyer fiscal

Ce site

https://www.efl.fr/actualite/lfss-2021-nouveau-loueurs-meuble_fdf588e8a-6173-4e62-95f2-8df8d0349d40

semble dire que fiscalement et socialement c'est pareil, et qu'on n'est soumis à l'inscription au SSI que quand les recettes de la location dépassent les autres revenus du foyer fiscal

En 2021 j'ai fait 27000 euros de recettes (c'est la première fois que je dépasse les 23000 euros et ce montant est inférieur à nos autres revenus

Qu'en est-il exactement ?

Dois-je changer de statut fiscal ?

Quelle déclaration faire et auprès de quels organismes ?

Merci

Par john12

Bonsoir,

Pour la compréhension, il vaut mieux, me semble-t-il, distinguer l'aspect fiscal et l'aspect social du problème.

Au plan fiscal,

Pour avoir le statut LMP, 2 conditions doivent être cumulativement remplies :

- avoir plus de 23000 ? de recettes brutes annuelles (au niveau du foyer fiscal),

- Ces recettes brutes doivent excéder les revenus nets réputés d'activité du foyer fiscal (traitements et salaires, y compris pensions, après abattement de 10% et rentes viagères, BIC, BA, BNC et revenus de gérance de l'article 62 du CGI). Les revenus du patrimoine (revenus fonciers, capitaux mobiliers) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Si l'une des conditions n'est pas remplie, on reste LMNP.

Si vos revenus nets précités 2021 n'excèdent pas vos loyers bruts, soit 27000 ?, selon vous, vous restez LMNP, au plan fiscal.

Au plan social :

Dans la mesure où vos recettes brutes sont supérieures à 23000 ? et si vous faites bien de la location saisonnière (locataires n'élisant pas domicile dans votre maison), l'activité est considérée, au plan social, comme professionnelle. Vous relevez alors du régime social des indépendants, sauf option contraire lors de l'affiliation pour relever du régime général des salariés.

Tout ceci me semble dit assez clairement dans l'article des éditions Francis Lefebvre que vous citez.

Au plan fiscal, dès lors que vous restez LMNP, d'après les éléments fournis (à bien vérifier peut-être), il n'y aurait pas de formalité particulière à effectuer.

Par contre, au niveau social, ayant dépassé les 23000 ? de recettes brutes et faisant de la location saisonnière, vous devriez, semble-t-il, vous faire enregistrer auprès de l'URSSAF.

Je vous communique un lien vers un site de l'URSSAF concernant les activités de location meublée qui pourrait vous intéresser. En cas de doute, vous pourriez appeler le service.

<https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble/la-location-de-logement-meuble-3.html>

Cordialement

Par Hipparque

Je vous remercie de votre réponse et je commence à y voir plus clair
J'ai d'autres questions cependant :

1- Si je décide de lever le pied (l'activité de loueur de meublé de tourisme n'est pas de tout repos et je commence à prendre de l'âge) et de redescendre en dessous du seuil de 23000 ? je reste soumis aux cotisations sociales sauf à me radier

je lis dans l'article :

"L'entrée dans le régime serait définitive, même si le seuil d'affiliation n'est plus atteint les années suivantes, le loueur pouvant cependant demander à l'ACOSS sa radiation s'il cesse son activité de location"

Est-il possible de me radier pour 6 mois puis de reprendre une activité au bout de 6 mois et de rebénéficier du régime des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine ?

2- le meublé m'appartient et mon épouse et moi sommes mariés sous un régime séparatiste. Je suis retraité mais mon épouse, beaucoup plus jeune, devra encore travailler de nombreuses années. Y a-t-il un moyen que les cotisations vieillesse (retraite de base) que je verserais (cotisations sociales) lui profite ?

3- Quid sur le plan fiscal si je décide de faire de ce logement ma résidence principale dans quelques années ?

Par john12

Bonsoir,

Je précise, de suite, que je ne suis pas spécialiste du social. Sachant par ailleurs que la mutation des conditions d'assujettissement des loueurs en meublé n'est pas encore totalement stabilisée et si je me réfère aux discussions des forums s'intéressant à la location meublée, je crois qu'il sera difficile d'avoir des réponses garanties sur les questions légitimes que vous posez.

Je connais mieux les problématiques fiscales pour avoir exercé au sein du ministère des Finances publiques, il y a maintenant une dizaine d'années, même si la location meublée n'était pas dans mes attributions habituelles.

A votre question 1, je confirme ce que vous avez lu, à savoir que l'URSSAF considère l'entrée dans le régime social des indépendants comme définitive, cette disposition devant être reprise dans un décret. La disposition est-elle légale ? Nous le saurons peut-être dans le futur, quand la jurisprudence se sera prononcée sur la question qui ne devrait pas manquer de lui être soumise.

Un juriste en droit social aurait un avis plus éclairé que le mien. Désolé !

Serait-il possible, comme vous le suggérez, de se radier pour 6 mois avant de redémarrer l'activité de manière réduite pour substituer aux cotisations sociales les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine ?

La solution est séduisante, mais l'URSSAF ne pourrait-elle pas invoquer l'abus de droit pour rétablir la situation, en invoquant le fait que l'arrêt de la location n'a d'autre but que de contourner la législation ? Le risque existe. Sur ce point aussi, un spécialiste du droit social pourrait avoir un avis éclairé.

A la question 2, je ne vois pas comment les cotisations que vous pourriez verser à titre personnel pourraient bénéficier ou profiter à votre épouse.

Pour la question 3, si vous faites de votre meublé, votre résidence principale, cela signifierait la cessation de l'activité commerciale de location meublée. Dans la mesure où vous relevez du LMNP, il n'y a pas de conséquences fiscales.

Je suppose que vous relevez du régime micro pour votre location meublée.

Cordialement

Par Hipparque

Oui, je relève du régime micro

Quand vous dites spécialiste en droit social, pensez-vous expert-comptable ou avocat spécialisé ?

Quiserais le plus à même de me conseiller ?

Merci

Par john12

Je pense à un expert-comptable spécialisé en location meublée (qui gère de nombreux dossiers et qui connaît donc forcément la matière) ou à un avocat spécialisé également dans la location meublée. On trouve des noms sur le net, mais je ne connais personne.