

Location meublée et fonds de solidarité Crise Covid-19 : éligible !

Publié le : 16/08/2022

Auteur : Olifan Group

Mise à jour 16 août 2022

La jurisprudence confirme notre analyse d'alors, le LMNP était bien éligible :

« L'annexe 1 au décret du 30 mars 2020 prévoit expressément la location de tourisme courte durée parmi les activités éligibles à l'aide exceptionnelle, sans exclure les locations meublées non professionnelles ;

- en lui refusant le bénéfice de l'aide exceptionnelle au motif que son activité n'entre pas dans le champ d'éligibilité à cette aide, l'administration a commis une erreur de droit ;

- la décision est privée de base légale, car elle se rapporte au contenu d'une foire aux questions sans valeur juridique ; »

« la qualification de professionnelle (art. 155,IV du CGI) est sans incidence sur la notion d'activité économique.

De même, est sans incidence la circonstance que la location d'immeubles ne constitue pas un acte de commerce au sens de l'article L.110-1 du code de commerce »

TA Poitiers 24 juin 2022 – CAA Bordeaux 10 mai 2022

Mise à jour 30 avril 2020

L'administration fiscale dans sa FAQ du 29 avril 2020 (https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/cabcom/covid19/fds/fonds_solidarite_faq-29042020-12h53.pdf) énonce que les loueurs en meublés non professionnels ne sont pas éligibles au fonds de solidarité, sans motiver cette réponse (question n°27).

Plusieurs remarques :

- La qualité de loueur en meublé professionnel ou non ne dépend pas de l'activité réalisée. Cette qualité, définie à l'article 155,IV du Code général des impôts, dépend uniquement de critères quantitatifs absolus (plus de 23K€ de recettes annuelles) et relatifs (proportion de ces recettes par rapport aux autres revenus professionnels) appréciés au niveau du foyer fiscal (être marié à un conjoint disposant de revenus professionnels importants vous exclut de la qualification de professionnel au sens de l'impôt sur le revenu). Cette qualité de loueur professionnel ou non professionnel est ainsi totalement illégale car les textes ne font aucune référence explicite ou implicite à ces notions quantitatives. Au contraire, l'administration avait énoncé que le statut et le régime fiscal n'avait aucune incidence...

- La seule motivation objective d'exclusion serait la nature de l'activité, c'est-à-dire que la location meublée ne serait pas une activité économique. Mais cela ne semble pas être la position de l'administration.

En effet, à la question de l'éligibilité d'une société civile (question n°14), l'administration répond qu'une société civile de location est éligible.

Comment une activité de location, le plus souvent nue, serait une activité économique et donc éligible, et une activité de location meublée qui par nature relève fiscalement des bénéfices industriels et commerciaux (article 35 du Code général des impôts), nécessite le dépôt d'une déclaration de début d'activité et un numéro Siren, est soumise à la cotisation foncière des entreprises, et est assujettie aux cotisations sociales (et cela depuis 2017 sans égard au statut fiscal de LMP) se verrait dans le même temps exclue ?

Certes, la location meublée ne répond pas à la notion de réinvestissement économique au sens des dispositifs de différé d'imposition en cas d'apport-cession (article 150-0B : voir jurisprudences relatives à l'abus de droit - article 150-0B ter du Code général des impôts : voir commentaires BOFiP). Mais ce

dispositif peut être considéré comme plus exigeant que l'activité économique ici présente et en tout état de cause toute location est exclue de ce dispositif.

Cette réponse administrative nous semble donc une réponse de circonstances afin de limiter les demandes, juridiquement recevables compte tenu de la rédaction (imprudente et involontaire ?) des textes légaux et réglementaires. Elle serait ainsi contestable tant que la rédaction de ces textes n'est pas modifiée.

Les loueurs en meublé éligibles sont certes limités du fait des conditions liées à l'absence de contrat de travail à temps plein, de pension de retraite... souvent non remplies, mais ils existent.

La gestion de la location d'un nombre conséquent de logements saisonniers nécessitant souvent de nombreux actes de gestion, une réelle implication, peut constituer une activité économique éloignée d'une gestion patrimoniale et ainsi injustement écartée.

Le fonds de solidarité

Un fonds de solidarité a été constitué^[1] et les entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques du Covid-19 y sont éligibles.

Le décret du 30 mars en énonce les modalités d'application.

Cette aide contient deux volets et peut aller jusqu'à 3500€ par entreprise :

- le premier volet : une aide d'un montant égal à la perte déclarée de chiffre d'affaires en mars 2020 par rapport à mars 2019, dans la limite de 1 500 € ;
- le second volet : une aide complémentaire de 2000 € pour les entreprises les plus en difficulté. A compter du 15 avril, ces entreprises pourront solliciter les services de la région où ils exercent leur activité. Ainsi, des plateformes régionales seront ouvertes à cet effet.

Nous doutons de l'éligibilité des loueurs en meublé à cette dernière aide.

Critères

Seul le critère d'"activité économique" est énoncé. Le loueur en meublé remplit ce critère.

Si le critère avait été l'« activité commerciale » la question aurait été beaucoup plus

ardue en raison de la nature civile de la location meublée.

La page « professionnels » du site impots.gouv.fr est également très explicite : « commerçants, artisans, professions libérales et **autres agents économiques, quel que soit leur statut** (société, entrepreneur individuel, association, etc.) **et leur régime fiscal et social** ».

Sont néanmoins exclus les loueurs :

- > titulaires d'un contrat de travail à temps complet
- > ou d'une pension de vieillesse
- > ou bénéficiaire d'indemnités journalières de sécurité sociale d'un montant supérieur à 800 euros en mars 2020.

Les locations ne sont en principe pas interdites (sauf arrêtés locaux d'interdictions de locations saisonnières pendant les vacances de Pâques[2]), cas d'éligibilité au fonds. Néanmoins les mesures d'annulation pour cas de force majeure[3], ou encore la simple absence de demande locative du fait des mesures de confinement entraînent une forte baisse du chiffre d'affaires des locations de courte durée.

Si le seuil de baisse de plus de 50 % est atteint, le loueur est à même d'être éligible au fonds de solidarité.

Lot de consolation

A défaut d'être éligible au fonds de solidarité, en cas de baisse pas assez marquée de chiffre d'affaires par exemple, les loueurs en meublés affiliés à la sécurité sociale des indépendants pourront demander l'aide du Conseil de la protection sociale des travailleurs indépendants (CPSTI)[4].

Là aussi les critères sont très larges, il suffit d'être affilié au régime et à jour de cotisations.

Comment ?

La demande relative à l'aide du fonds de solidarité plafonnée à 1500 € est réalisée sur simple déclaration dématérialisée dans votre espace particulier sur impots.gouv.fr

[Florent Belon](#)

[1] *ordonnance du 25 mars 2020*

[2] https://www.francetvinfo.fr/sante/maladie/coronavirus/coronavirus-les-locations-de-vacances-interdites-sur-une-large-partie-du-littoral-francais_3899905.html -

<https://www.20minutes.fr/nice/2754311-20200403-coronavirus-nice-ville-interdit-location-airbnb-reservations-hotels-pendant-vacances>

[3] <https://www.airbnb.fr/help/article/2701/politique-relative-aux-cas-de-force-majeure-et-coronavirus-covid19>

[4] <https://www.secu-independants.fr/action-sociale/aide-coronavirus/>