Location meublée et cotisations sociales : enfin du nouveau !

Publié le : 14/10/2020

Auteur : Olifan Group

L'avant-projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2021 aménagerait les critères d'assujettissement aux cotisations sociales, près de 3 ans après la décision du Conseil constitutionnel[1] ayant qualifié de nul le critère d'inscription au RCS.

Sous quelle forme exercez-vous l'activité de location meublée ? Réalisez-vous de la location courte ou longue durée ?
Quels sont les revenus professionnels et pensions de votre conjoint ?
Voici quelques-unes des nombreuses questions que l'on doit se poser pour savoir si vous devez acquitter des cotisations sociales commerçants !

La conséquence d'un traitement administratif détaché de la nature juridique

Une activité juridiquement civile, qualification confirmée par la Cour de cassation sans discontinuité depuis 1862[2], peut se voir assujettie aux cotisations sociales de commerçants.
Attention, en cas de prestations de services, activité de chambre d'hôtes par exemple, vous pouvez être qualifié d'hôteliers et donc de commerçants !

Le loueur ne remplissant pas les critères d'assujettissement étant soumis aux prélèvements sociaux comme pour un revenu du patrimoine ordinaire.

Activité qualifiée au sens social de « professionnelle »	OUI	NON
Nature juridique de l'activité	Civile mais non libérale	
Prélèvements	Cotisations sociales régime commerçant	Prélèvements sociaux revenus du patrimoine

Les critères de distinction ont la plupart du temps été différents entre le droit fiscal et le droit social, notamment compte tenu des enjeux respectifs distincts.
Si en droit fiscal on constate une certaine stabilité des critères (une réforme majeure avec la loi de finances pour 2009), en droit social on pourra compter 6 régimes différents en à peine plus d'une décennie !

[su_button url="https://olifangroup.com/contacts/" target="blank" background="#8D1D22" size="4" radius="0"]Pour en savoir plus, renseignez-vous ici [/su_button]

Qualification sociale avant la QPC

La location de courte durée prenant de l'ampleur, offrant une rentabilité importante, causant des tensions sur les marchés locatifs attractifs, le législateur a profité de dispositions encadrant plus précisément les activités ayant pris essor grâce au numérique pour étendre, à compter des revenus 2017, le champ de l'assujettissement aux cotisations sociales[3].
La qualification sociale n'était désormais plus calquée sur la qualification fiscale[4].

Les situations considérées comme entraînant un assujettissement social étaient les suivantes :

- les loueurs de courte durée dont les recettes sont d'au moins 23 K€ au sens du statut fiscal LMP à l'impôt sur le revenu (appréciation au niveau du foyer fiscal en TTC, avec le cas échéant des proratas en cas d'activité débutant ou cessant en cours d'année…)
- les loueurs remplissant 2 conditions des 3 nécessaires à la qualification de LMP :

  * le niveau de recettes locatives d'au minimum 23 K€ TTC annuels du foyer fiscal impôt sur le revenu,

  * et l'inscription au RCS.

  Le critère de la prépondérance des recettes locatives par rapport aux revenus professionnels, lui aussi analysé au niveau du foyer fiscal, nécessaire à la qualification de LMP à l'impôt sur le revenu, était donc totalement absent.

[su_button url="https://olifangroup.com/ingenierie-immobiliere/" target="blank" background="#8D1D22" size="4" radius="0"]Faites-vous accompagner par nos experts[/su_button]

La décision du Conseil constitutionnel du 08 février 2018

Le Conseil constitutionnel, saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité[5], a considéré comme nulle la condition d'inscription au RCS exigée dans le Code général des impôts (CGI) pour être qualifié de LMP au sens de l'impôt sur le revenu[6].

Depuis, le Code de la sécurité sociale renvoyait à des dispositions du Code général des impôts désormais nulles et, après la suppression de la condition litigieuse dans le CGI par la loi de finances pour 2020, disparues…

La réponse ministérielle Pellois

La réponse ministérielle du 10 juillet 2018[7] relative aux locations de courte durée, dont nous avions alors relevé la grande liberté prise avec la règle de droit, n'a guère apporté de clarté à la question, bien au contraire.
N'évoquant nullement la décision du Conseil constitutionnel rendue quelques mois auparavant, elle avait introduit le critère d'intermédiation d'un agent immobilier dont on est bien en mal de trouver une source dans la rédaction de la loi. Le recours à un agent immobilier aurait écarté l'assujettissement aux cotisations sociales !

Mais, en matière sociale, une réponse ministérielle n'a pas le caractère d'opposabilité [8], et s'avère donc illusoire en cas de contentieux.

L'avant-projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2021

L'avant-projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2021, en son article 14, prévoit de modifier la rédaction de l'article L.611-1 du Code de la sécurité sociale.

Nous allons voir que la rédaction retenue fait plus qu'éclaircir les critères d'assujettissement expurgés de l'inscription au RCS depuis la décision du Conseil constitutionnel.
Elle modifie une nouvelle fois les critères pour les loueurs en meublé hors loueurs de courte durée.

La rédaction du texte conserve deux situations d'assujettissement :

- sans surprise, l'assujettissement des loueurs réalisant au moins 23 K€ de recettes annuelles apprécié selon les critères du LMP au sens de l'impôt sur le revenu en courte durée, non affectée par la disparition du critère d'inscription au RCS.
  On relèvera l'absence totale à nouveau de référence à l'intervention d'un agent immobilier, ce qui conforte notre position au regard de la portée de la réponse ministérielle *Pellois*.
- et l'assujettissement des loueurs en meublé autres lorsqu'ils ont le statut de LMP au sens de l'impôt sur le revenu (renvoi à l'article article 155,IV-2 du CGI).

Par conséquent, le législateur propose le remplacement du critère d'inscription au RCS par celui de la prépondérance des recettes de location meublée par rapport aux autres revenus professionnels, qui était devenue inutile depuis les revenus 2017.

La conséquence de ce nouveau périmètre serait de rétablir en partie la relation perdue depuis les revenus 2017 : tout LMP au sens de l'impôt sur le revenu est assujetti aux cotisations sociales… mais sans pour autant que seuls les LMP soient assujettis (les LMNP courte durée dont les recettes sont d'au moins 23000 euros par an étant eux

aussi assujettis) !

Loueurs en meublé hors courte durée : critère d'assujettissement

Critères cumulatifs	2009-2011	2012-2016	2017	2018-2020 (position doctrinale en l'absence de tempérament opposable)	≥ 2021
RCS	X	X	X		
23 K€	–	X	X	X	X
Recettes > autres revenus professionnels	–	X			X

Le texte issu de l'avant-projet de loi prévoit un décret d'application à paraître.

Des critères répréhensibles ?

On rappellera la source de l'agitation de ces 3 dernières années en matière de location meublée dont nous envisageons seulement l'apaisement : la décision du Conseil constitutionnel suite à une question prioritaire de constitutionnalité.
La nullité du critère de l'inscription au RCS fut basée sur une rupture d'égalité non justifiée par des critères objectifs.

L'assujettissement personnel aux cotisations sociales d'une activité économique est depuis 2012 appréciée en référence à la définition fiscale au regard de l'impôt sur le revenu du LMP, c'est-à-dire au regard de sa situation familiale, voire du choix de rattachement d'enfants majeurs, de l'activité de location meublée et/ou des revenus professionnels des membres du foyer fiscal et donc notamment de son conjoint ou partenaire de Pacs.
Si le critère de l'inscription au RCS d'un contribuable réalisant une activité civile n'avait aucun sens, quel est celui d'un critère dépendant de son conjoint pour qualifier

le traitement en termes de protection sociale d'une activité ?
La question sera peut-être soumise au Conseil constitutionnel…

Le choix de son traitement social

Le traitement fiscal mais aussi social de la location meublée peut être optimisée en choisissant le bon mode d'exploitation.
Nous disposons pour cela d'une expertise et d'une expérience reconnues pour vous accompagner.

Florent Belon, Partner Olifan Group

[su_button url="https://olifangroup.com/wp-content/uploads/2020/11/locations-meublees-301020-Editions-Francis-Lefebvre.pdf" target="blank" background="#8D1D22" size="4" radius="0"]Lecture complémentaire : locations meublées & cotisations sociales[/su_button]

[1] QPC N° 2017-689 du 08 février 2018. [2] Ce qui explique l'absence d'obligation d'inscription au RCS encore mise en lumière par la QPC du 08 février 2018, la possibilité juridique de réaliser cette activité en SCI sans craindre de corrompre sa forme sociale… [3] Article 18 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 – article L.611-1, 6° du Code de la sécurité sociale. [4] BOFiP-impôts BOI-BIC-CHAMP-40-10 n°40 : « 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. » [5] QPC N° 2017-689. [6] Francis Lefebvre – avis d'expert https://olifangroup.com/definition-du-lmp-par-florent-belon-partner-olifan-group-edition-lefebvre/ [7] Réponse ministérielle n°3619 Pellois JOAN 10 juillet 2018. [8] L'article L.243-6-2 du Code de la sécurité sociale – circulaire DSS/5C 2006-72 du 21 février 2006