

Lors des 2 premiers articles nous avons traité de la manière de commencer une activité de location meublée et de la manière d'établir la liasse fiscale et des impacts de la revente du bien.

Dans cette partie, nous allons traiter de sujets plus techniques (CFE, TVA, charges sociales et prélèvements sociaux, IFI et SARL de famille).

### **La CFE :**

Cette taxe est due par le loueur car elle frappe les personnes qui exercent une activité lucrative et régulière : (BOI-IF-CFE-10-20-20-20120912 -la base d'imposition est la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière).

En quelque sorte, le loueur est ici qualifié de « professionnel » à la différence du loueur de locaux nus, qui, lui, gère un patrimoine « personnel » et c'est pour cette raison qu'il est redevable de la dite CFE.

La CFE peut être plafonnée à 3% de la valeur ajoutée.

Dans un certain nombre de cas, des exonérations existent, mais elles sont assez limitées et concernent :

- Les propriétaires ou locataires qui louent accidentellement une partie de leur habitation personnelle, lorsque d'ailleurs cette location ne présente aucun caractère périodique (BOI-IF-CFE-10-30-10-50) ;
- les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale, et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables (BOI-IF-CFE-10-30-10-50 au II § 70).

### **La CVAE**

- La CVAE n'est pas due si le chiffre d'affaires est inférieur à 500.000€, mais il existe une obligation déclarative lorsque le CA est supérieur à 152.000€ ht. Il est donc assez rare que le loueur y soit assujetti.

### **La taxe d'habitation :**

En principe, cette taxe est due par la personne qui a un bien à sa libre disposition ; cette notion de « disposition » s'entend comme le fait de pouvoir disposer du bien de manière régulière une partie de l'année (BOI-IF-TH-10-20-20-20120912 – paragraphe 30). A cet effet, la documentation fiscale précise qu'un propriétaire qui loue un bien « saisonnier » est redevable de la Taxe d'habitation car il a la possibilité de disposer du bien une partie de l'année. Cette personne serait donc redevable aussi de la CFE car elle réalise des actes de nature « commerciale » au sens de la réglementation fiscale.

Néanmoins, l'article 149 du CGI paragraphe 3, permet dans de nombreux cas d'éviter cette double taxation, sauf si une délibération d'une collectivité locale maintient cette double taxation.

Concernant le locataire, lui-même, ce dernier n'est jamais redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'il n'occupe le bien que de manière temporaire.

Le tableau suivant, permet de résumer les différentes situations :

	CFE	Taxe d'habitation	
Redevable	Propriétaire	Propriétaire	Locataire
Habitation personnelle du propriétaire	Non, sauf délibération contraire des collectivités	Oui	Non
Habitation non personnelle (donc louée meublée et non à disposition du propriétaire)	Oui	Non	Oui, sauf location de courtes durées

## La TVA :

L'article 261 D du CGI précise que les locations ne sont jamais assujetties à la TVA, sauf des cas très particuliers qui concernent les activités de parahôtellerie ou les cas où le propriétaire contracte un bail commercial avec un exploitant.

Sur ce point, nous renvoyons le lecteur à un de nos articles car ce sujet est trop vaste pour être à nouveau développé ici.

## Les cotisations sociales :

Jusqu'à la Loi de financement pour la sécurité sociale, nous vivions dans un paradis social, mais comme souvent, lorsque les choses sont trop simples, le législateur ne manque pas de les complexifier.

Donc, à cette époque, les choses étaient binaires : il y avait le LMNP qui était assujetti aux prélèvements sociaux et le LMP qui lui, relevait du RSI (certes, ce n'était pas toujours le paradis, mais au moins les choses étaient simples).

Depuis cette fameuse ou fumeuse Loi de financement pour la sécurité sociale, l'article 18 précise :

- Sont dorénavant obligatoirement affiliés au RSI, les personnes, autres que les loueurs en chambres d'hôtes, dont les recettes directes ou indirectes par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23.000€, dès lors qu'ils remplissent en outre, l'une des conditions suivantes :
- ces 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, sauf option contraire de leur part pour une affiliation au régime général de la sécurité sociale
- Un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au RCS en qualité de professionnel

Il est à noter que l'option pour le régime général est possible à la condition que les recettes annuelles :

- ❖ N'excèdent pas 82.200€ l'année civile précédente,
- ❖ Ou 90.300€ l'année civile précédente, si le chiffre d'affaires de la pénultième année n'a pas excédé 82.200€.

La base de calcul des cotisations est alors diminuée d'un abattement de 60% ou de 87% dans le cas de location meublée touristique.

Sans compter la possibilité d'être au microsocioal au taux de 22,7%, mais sans abattement sur les recettes et en ayant des recettes au plus égales à 70.000€.

Vous êtes perdu ? C'est normal et on se demande pourquoi tant de haine à l'égard de notre loueur.

Imaginez celui qui réalise des opérations qui relèvent de cet article 18 et des opérations qui n'en relèvent pas et qui est au RSI : c'est toute son activité qui sera alors soumise au RSI et pas seulement ses recettes « saisonnières » ; en effet, le RSI taxe le bénéficiaire et on ne voit pas comment faire, sauf à se lancer dans une comptabilité analytique titanesque pour séparer les activités saisonnières des autres. Et même si cela était le cas, il faudrait ensuite se lancer dans des calculs pour le moins complexes car pour les indépendants, les cotisations RSI sont calculées sur la base du résultat net, lui-même tenant compte des dites cotisations : cette règle n'est pas nouvelle, mais elle aurait ici pour conséquence de **surcomplémenter** la situation.

Le tableau suivant permet de synthétiser les différentes situations :

	Recettes inférieures à 23.000€ (sans être inscrit au RCS en qualité de professionnel)	Recettes supérieures à 23.000€ (sans inscription au RCS en qualité de professionnel)	Recettes supérieures à 23.000€ (et inscription au RCS en qualité de professionnel)
<b>Locations « de courtes durées »</b> (hors meublées dites de tourisme visées à l'article L 324-1 du code de tourisme).	Non soumis au RSI, mais aux prélèvements sociaux	Soumis au RSI (mais option, avec un abattement de 60% sur les recettes pour le régime général lorsque les recettes sont inférieures à 82.200€	Soumis au RSI sans possibilité de bénéficier d'un abattement
<b>Locations Meublées de tourisme</b> (visées à l'article L324-1 du code de tourisme)		Soumis au RSI (mais option, avec un abattement de 87% sur les recettes pour le régime général lorsque les recettes sont inférieures à 82.200€	
<b>Locations autres que celles visées ci-dessus (dont chambres d'hôtes)</b>		Non soumis au RSI, mais aux prélèvements sociaux	

Les tableaux suivants donnent une synthèse en fonction de la nature de l'activité :

	Location de logement de courte durée (hors chambres d'hôtes)		
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	23.000€		
Régimes	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant	Régime général
Seuil maximum de recettes	70.000€ (ou 82.800€ pour le meublée de tourisme)	Pas de limite	82.800€
Démarche d'affiliation	<a href="https://www.guichet-entreprises.fr/fr/">https://www.guichet-entreprises.fr/fr/</a>	<a href="https://www.guichet-entreprises.fr/fr/">https://www.guichet-entreprises.fr/fr/</a>	<a href="https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/">https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/</a>
Informations	<a href="https://www.lautoentrepreneur.fr/">https://www.lautoentrepreneur.fr/</a>	<a href="https://www.rsi.fr/">https://www.rsi.fr/</a>	<a href="https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/">https://ats.declaration.urssaf.fr/Application-ECOLAB-Inscription/</a>

Assiette des cotisations	Recettes au taux de 22,7% (ou 6% pour le meublé de tourisme)	Bénéfices	Recettes -60% (ou 87%)
Abattement fiscal du résultat	50% ou 71%	N/A	N/A

		Location de logement de courte durée de chambres d'hôtes	
Seuil rendant l'affiliation obligatoire		5.165€	
Régime		Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
Maximum		82.800€	Pas de limite
Démarche d'affiliation		<a href="https://www.guichet-entreprises.fr/fr/">https://www.guichet-entreprises.fr/fr/</a>	<a href="https://www.guichet-entreprises.fr/fr/">https://www.guichet-entreprises.fr/fr/</a>

Informations	<a href="https://www.lautoentrepreneur.fr/">https://www.lautoentrepreneur.fr/</a>	<a href="https://www.rsi.fr/">https://www.rsi.fr/</a>
Assiette des cotisations	Recettes au taux de 13,1%	Bénéfices
Abattement fiscal	71%	N/A

On constate donc que la situation est devenue des plus compliquées ; il est devenu illusoire de prétendre donner un conseil en la matière.

Concernant les non-résidents, la Loi de financement pour la sécurité sociale est venue clarifier les choses (pour une fois) qui se résume comme suit :

- Non-résidents de l'EEE, de l'UE et de Suisse couverts dans leur pays par une sécurité sociale ; ils ne doivent plus la CCS-CRDS, mais « seulement » le prélèvement de solidarité de 7.5%
- Autres non-résidents ; ils sont redevables de la totalité des prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Pour information, on notera que le taux d'imposition à l'impôt sur le revenu des non-résidents est dorénavant de 30% et non de 20% minimum.

Le Trésor reprend d'une main ce qu'il a donné de l'autre.

## L'IFI

On l'a dit, dans un des articles précédents : la condition d'inscription au RCS pour être qualifié de professionnel est dorénavant caduque à la suite d'un arrêt du Conseil Constitutionnel.

Dorénavant pour être professionnel seulement 2 conditions doivent être remplies (BOI-PAT-IFI-30-10-10-10-20180608) :

- Réaliser plus de 23.000 € de recettes par an.
- Et que les revenus (et non les recettes comme pour la qualification de professionnel) représentent plus de 50% des revenus professionnels (ce qui signifie que les pensions et retraites ne sont pas prises en compte dans le calcul).

On notera que l'on parle ici de revenus et non de recettes à comparer aux autres revenus ; la conséquence est assez lourde : en l'absence de bénéfice comptable aucune exonération d'IFI n'est possible. Cette règle n'est pas nouvelle, et avait en 2016 fait l'objet de la Réponse MARINI.

Enfin, on notera avec intérêt que l'administration fiscale, dans ses commentaires sur l'IFI a précisé quelque chose d'assez intéressant au BOI-PAT-IFI-30-10-10-10-20180608 :

- Paragraphe 1 : En application du premier alinéa du I de l'article 975 du code général des impôts (CGI), l'exonération des actifs professionnels est subordonnée à la condition que l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale soit exercée à titre principal par le redevable.
- Paragraphe 20, 3<sup>ème</sup> phrase : Par ailleurs, lorsqu'un loueur en meublé professionnel exerce une activité salariée ou une autre profession à plein temps, l'activité de location ne peut pas en général être considérée comme la profession principale, même si elle procure des revenus supérieurs aux autres revenus de l'intéressé.

Pour le coup, l'administration semble ajouter une condition aux deux indiquées ci-dessus.

On se dit donc, que si un contribuable remplit les conditions de bénéfice net et de recettes, il pourrait ne pas bénéficier de l'exonération au titre de l'IFI dès lors qu'il a d'autres activités, comme celle de salarié.

En ce qui concerne plus spécifiquement les non-résidents, il a été précisé (Réponse Ministérielle FRASSA du 17/05/2018) que seuls les revenus de sources Françaises ou imposables en France devaient être pris en compte ; cela signifie que la très grande majorité des non-résidents, depuis l'arrêt de Conseil d'Etat sont des professionnels sans s'en rendre compte.



Cette situation n'est d'ailleurs pas spécifique aux non-résidents, mais à des résidents Français avec toutes les conséquences qui en découlent, notamment au niveau de la revente.

En ce qui concerne le calcul pour déterminer le fait de savoir si le pourcentage des 50% est atteint, le BOFIP précise : « Pour la détermination du seuil de 50 %, Il convient de retenir le bénéfice commercial net annuel dégagé par l'activité de location meublée.

Ce bénéfice correspond au bénéfice net déterminé dans les conditions prévues au 2 de l'[article 38 du CGI](#). Il s'entend de l'excédent des valeurs d'actif sur le total formé au passif par les créances des tiers, les amortissements et les provisions justifiés.

Il doit être comparé avec le revenu net, c'est-à-dire après déduction des charges et abattements, du foyer fiscal dans les catégories d'imposition précitées, y compris le bénéfice tiré de la location ».

Exemple :

- ▶ Dans le cadre de votre activité, votre compte de résultat se présente comme suit :
- ▶ Recettes pour 25.000€
- ▶ Charges (y compris les amortissements) pour 13.000€
- ▶ Soit un résultat net de 12.000€
- ▶ Vos autres revenus sont les suivants :
- ▶ Traitements et salaires d'un des 2 conjoints : 8.000€
- ▶ Revenus fonciers : 64.000€
- ▶ Pensions et retraites : 7.000€
- ▶ Pour savoir si vous pouvez bénéficier de l'exonération au titre de l'ISF, vous devez faire la comparaison entre votre résultat net de la location meublée et le total de vos autres revenus, y compris le résultat de la location meublée, (voir aussi réponse Kert, AN 6 mars 2007) mais sans tenir compte des revenus fonciers et des pensions et retraites soit :  $12.000\text{€}/(12.000+8.000) = 60\%$ . Votre taux étant supérieur à 50%, vous pouvez être exonéré de l'IFI.

La SARL de famille, une bonne idée ?

Nous ne nous lancerons pas ici dans une analyse technique de la SARL de famille car nous avons prévu de le faire dans un prochain article tant ce sujet est complexe en ce qui concerne la détermination du résultat fiscal et notamment du traitement du résultat lorsque les associés ont des situations différentes (professionnels et non professionnels).

Nous attirons seulement l'attention du lecteur sur un point particulier : lorsqu'une activité de location est exercée à titre individuel, il est assez courant que le résultat comptable soit une perte mais que le contribuable puisse prélever la trésorerie qui reste après paiement des échéances d'emprunt.

En cas de recours à une SARL, il est bon de rappeler un principe de base du droit des sociétés, à savoir qu'un dividende ne peut être prélevé qu'en présence de bénéfice comptable ; or en cas de perte, point de dividende ne sera disponible et les associés s'en trouveront fort dépourvus.

Pour pallier cet inconvénient majeur, le gérant peut se faire octroyer des rémunérations, mais cela suppose l'approbation de l'assemblée et surtout que sa rémunération ne soit pas disproportionnée au regard des services rendus. On imagine qu'en cas de dissensions entre membres de la même famille ou en cas d'impayé, que les fournisseurs rappellent au gérant ses obligations au regard du droit des sociétés.

**Conclusion :**

On a vu au long des 3 articles que la location meublée, d'apparence simple, nécessite en fait d'être un véritable expert en la matière et que même le professionnel du chiffre peut avoir parfois des interrogations.

Celui qui donne des conseils doit se garder comme souvent en fiscalité de croire que les choses sont faciles et ce sujet en est l'illustration, tant il est technique et mouvant.

Il n'en reste pas moins que la location meublée reste à ce jour un OVNI fiscal qui est une niche fiscale qui ne porte pas son nom et qui est une arme de destruction massive de la base fiscale, sous réserve de se comporter comme un orfèvre.