

# Flash fiscal

01

Régime applicable jusqu'au  
31 décembre 2016

02

Nouveau régime à compter  
du 1<sup>er</sup> Janvier 2017

## Location meublée : nouveautés 2017



Les fêtes de fin d'année et leur lot de lois de finances ont apporté des modifications sur divers points précis, au nombre desquels figure le régime fiscal et social des locations meublées.

En effet, la problématique des locations effectuées via les plateformes électroniques a obligé le législateur à redéfinir les règles qui encadrent les locations immobilières meublées (art. 18 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2017).

01

### Régime applicable jusqu'au 31 décembre 2016

#### Précédent régime fiscal et social des locations meublées :

Jusqu'au 31 décembre 2016, l'affiliation au régime social des indépendants (RSI) des loueurs en meublé reposait sur la réunion de **3 conditions cumulatives** :

1. L'**inscription** d'au moins un membre du foyer fiscal **au RCS en tant que loueur professionnel** ;
2. Les **recettes annuelles** tirées de l'activité de loueur pour l'ensemble des membres du foyer fiscal devaient **excéder 23 000 €** ;
3. Ces mêmes **recettes** devaient également **excéder les autres revenus professionnels du foyer fiscal** soumis à l'impôt sur le revenu.

Dès lors que ces 3 conditions étaient réunies, le loueur devait fiscalement déclarer ses recettes en tant que bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) professionnels et, au plan social, s'acquitter des cotisations sociales du RSI.

Dans le cas contraire, si une seule de ces conditions n'était pas remplie, le loueur déclarait des BIC non professionnels et il était redevable des prélèvements sociaux (15,5 %).

**Les critères étaient donc identiques sur le plan fiscal et sur le plan social** : un loueur de meublé affilié au RSI déclarait obligatoirement des BIC professionnels, et inversement.

À noter que pour les locations meublées de courte durée, les recettes devaient être déclarées en tant que revenus fonciers.

## 02 Nouveau régime au 1<sup>er</sup> janvier 2017

### 1. Régimes applicables à compter de 2017

Désormais, **les critères de l'affiliation sociale ne sont plus alignés sur les critères fiscaux** de qualification des loueurs en meublé professionnel.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, un loueur de meublé est automatiquement affilié au RSI dès lors qu'il retire **plus de 23 000 € de recettes annuelles** (l'appréciation se faisant au niveau du foyer fiscal) **et qu'au moins une des deux conditions suivantes** est remplie :

- Au moins **un membre du foyer fiscal** est **inscrit au RCS en tant que loueur professionnel** ;
- Les locaux sont loués pour de **courtes durées** (jour, semaine ou mois) à des clients n'y élisant pas domicile.

Ces modifications ne concernent pas les critères d'affiliation des loueurs de chambres d'hôtes au RSI, ni ceux au régime agricole des activités agro-touristiques.

En revanche, **sur le plan fiscal**, le loueur de meublé doit toujours remplir ces mêmes **3 conditions de manière cumulative** pour déclarer des **BIC professionnels**.

Il en découle qu'un loueur de meublé est plus facilement redevable des cotisations RSI qu'auparavant.

Il peut donc, apparaître un décalage entre votre traitement fiscal (BIC professionnels ou non professionnels) et votre situation sociale (redevable des prélèvements sociaux ou des cotisations sociales du RSI).

Ces nouvelles modalités rendent automatique la déclaration en BIC de toutes les locations meublées, quelle que soit leur durée.

## 2. Option pour le régime général de la sécurité sociale :

Dans l'hypothèse où vous seriez redevable des cotisations sociales pour les recettes de vos locations meublées, la loi vous offre la possibilité d'opter pour une affiliation au régime général de la sécurité sociale en lieu et place du RSI.

Cette option ne vous est ouverte qu'à **condition de respecter** un certain plafond de recettes, qui correspond aux limites de **chiffre d'affaires des micro-entreprise** :

- 82 800 € l'année civile précédente ;
- ou 90 300 € l'année civile précédente si le chiffre d'affaires de l'avant dernière année n'a pas excédé 82 800 € (valeurs 2017).

Dans le cas où vous opteriez pour votre rattachement au régime général de la sécurité sociale, vos cotisations et contributions seront calculées sur une assiette constituée de vos recettes diminuées d'un abattement de 60 %.

Pour les loueurs de meublés de tourisme (art. L 324-1 code de tourisme), l'abattement reste porté à 87 % du montant total des recettes.

Toutes ces modifications ont des impacts non négligeables.

**Les non-salariés agricoles relevant de la MSA sont également concernés** : il peut en découler une situation de pluriactivité qui nécessite une étude de l'impact des recettes BIC de la location meublée sur l'assiette MSA.

Ces nouvelles modalités ne produiront un impact qu'à compter de 2018, lors de l'imposition des revenus 2017. Il faut cependant y réfléchir dès aujourd'hui !

***N'hésitez pas à solliciter vos comptables et conseillers du Cerfrance Aveyron pour profiter en toute sécurité de ces nouvelles mesures !***