



LES MEUBLÉS DE TOURISME

OFFICE DE TOURISME DE LA VALLÉE D'AULPS

MONTRIOND - 14 MARS 2018

Les thèmes

01

Où déclarer l'activité ?

02

Quel régime fiscal ?

03

Quel traitement social ?

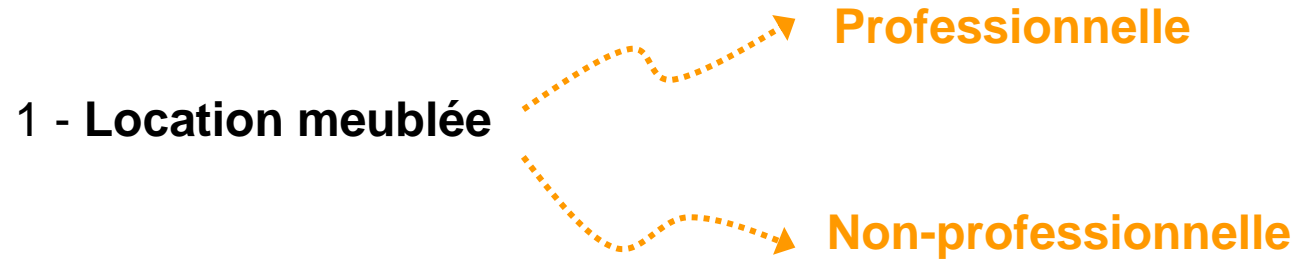


01

Où déclarer l'activité ?



Qualification des activités d'hébergement



Où déclarer l'activité ?

Le loueur de meublés non professionnel doit se déclarer

- En mairie
- Au Greffe du Tribunal de Commerce

Le loueur de meublés professionnel doit se déclarer

- En mairie
- Au Registre du Commerce et des Sociétés



02

Quel régime fiscal?



Définition fiscale du loueur de Meublés Professionnel

► Pour être fiscalement reconnu comme loueur de meublés professionnels, il faut :

- ~~être inscrit au RCS~~ (voir décision du Conseil Constitutionnel février 2018)
- réaliser plus de 23 000 € de chiffre d'affaires
- les recettes doivent être > aux revenus du foyer

Les propriétaires qui ne remplissent pas ces trois conditions sont des loueurs non professionnels



L'impôt sur le revenu

- ▶ Fiscalement les revenus de la location de meublés sont des BIC ils sont donc imposés :
 - Soit dans le régime micro-entreprise
 - soit dans le régime du bénéfice réel simplifié



La micro-entreprise

Loueur en meublé		
Champ d'application	Principe	Meublés de tourisme classés
Seuil	Prestations services 70 000 €	Achat revente 170 000 €
Abattement	50 %	71 %



La micro-entreprise

► Conditions

- Le propriétaire doit porter les loyers sur la déclaration de revenus
- Dispense de produire des comptes annuels... mais des obligations **administratives** (livre des recettes/achats, conservation des pièces justificatives, formalités liées au personnel, mentions sur les factures ...)
- Le propriétaire peut opter pour le réel simplifié avant le 1^{er} février de l'année d'option



Bénéfice Réel Simplifié

Conditions

- Régime de droit lorsque les loyers excèdent
 - . 170 000 € HT (Locations avec classement)
 - . 70 000 € HT (Locations sans classement)
- Ou
- Si les loyers < 170 000 € ou 70 000 € : possibilité d'option avant le 1^{er} février de l'année pour laquelle l'option est prise
- Durée de l'option pour le bénéfice réel simplifié : 1 an renouvelable tacitement



Bénéfice Réel Simplifié

► Intérêts du régime

- Meilleure prise en compte des charges
- Les bénéfices des entreprises non adhérentes à un CGA sont majorés de 25 %
- Réduction d'impôt au titre des frais de comptabilité (2/3 des frais engagés dans la limite de 915 € par an)



Choisir son régime fiscal propriétaire non soumis à cotisations sociales



Les données

Carte d'identité

- ✓ Mme et M. Bonacueil, Mariés, 1 enfant à charge
- ✓ Tous les 2 salariés : revenu annuel de 40 000 €

Les investissements

- Valeur de 180 000 €
- Mobilier 10 500 €

Les recettes de l'activité

- Location pour l'année : 9 000 €



Le revenu disponible

Les flux de trésorerie avant imposition

	Micro entreprise	Bénéfice Réel sans TVA
Recettes	9 000	9 000
Dépenses courantes	4 000	4 850
Remboursement d'emprunt	12 100	12 100
Solde Annuel	- 7 100	- 7 900



Le revenu disponible

L'Assiette fiscale	Micro entreprise sans classement	Micro entreprise avec classement	Bénéfice Réel sans TVA
Recettes	9 000 €	9 000 €	9 000 €
Dépenses courantes			4 800 €
Intérêt d'emprunt			5 400 €
Amortissement			7 554 €
Revenu fiscal	+ 4 500 €	+ 2 610 €	- 8 754 €
Revenu imposable	+ 4 500 €	+ 2 610 €	0



Le revenu disponible

L'imposition	Micro sans classement	Micro avec classement	Bénéfice Réel sans TVA
Prélèvements sociaux	774 €	449 €	0 €
Impôt sur le revenu	2 061 €	2 010 €	959 €
Réduction d'impôt	0 €	0 €	567 €
Imposition nette	2 835 €	2 459 €	392 €

PM : impôt avant projet : 959 €



Le revenu disponible

Synthèse – Revenu disponible

	Micro sans classement	Micro avec classement	Bénéfice Réel sans TVA
Salaires	40 000	40 000	40 000
Recettes location	9 000	9 000	9 000
- Dépenses courantes	4 000	4 000	4 850
- Remb.t d'emprunt	12 100	12 100	12 100
- Fiscalité personnelle	2 835	2 459	392
= Revenu Disponible	30 065 €	30 441 €	31 658 €

≠ 1 593€ / an



03

Quel traitement social ?



Le traitement social

Sont soumis à cotisations sociales :

- Les chambres d'hôtes
- Les loueurs de meublés professionnels (LMP)

Et

- Certains **loueurs de meublés non professionnels** (LMNP)



Qui sont les LMNP concernés ?

Les propriétaires qui :

- Louent **à la nuitée, à la semaine ou au mois**
- Perçoivent des recettes annuelles de la location supérieures à **23.000 €** (s'apprécie au niveau des membres du foyer fiscal).

Ou si :

- Un des membres du foyer fiscal est inscrit au RCS en tant que loueur professionnel



Qui sont les LMNP concernés ?

Les propriétaires qui :

- Louent **à la nuitée, à la semaine ou au mois**
- Perçoivent des recettes annuelles de la location supérieures à **23.000 €** (s'apprécie au niveau des membres du foyer fiscal).

Ou si :

- Un des membres du foyer fiscal est inscrit au RCS en tant que loueur professionnel



Où et quand s'affilier ?

Affiliation immédiate si franchissement des seuils en 2017

- Régime des travailleurs indépendants (Sécurité Sociale des Indépendants, ex RSI)
- Régime général (URSSAF)



Les taux de cotisation SSI ?

Régime micro-entreprise

- Deux cas de figure

L'activité n'est pas classée meublé de tourisme

- Taux de cotisation = 22 %

L'activité est classée meublé de tourisme

- Taux de cotisation = 6 %

Loyers X taux =
Cotisations
sociales



Les taux de cotisation Régime général ?

Régime micro-entreprise

Un taux de cotisation unique : 46,55 % ... mais des assiettes différentes.

L'activité n'est pas classée meublé de tourisme

- 40 % des loyers

L'activité est classée meublé de tourisme

- 13 % des loyers

Assiette X taux
= Cotisations
sociales

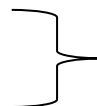


Les taux de cotisation SSI ?

Régime du bénéfice réel simplifié : Taux pour un bénéfice < 39 228 €

Cotisations

29.75% à 33.25 %



Bénéfice X taux

= Cotisations
sociales

Csg-Crds :

9.2 %



**(Bénéfice +
Cotisations) X taux**

= Csg/Crds

Pour mémoire :
Le taux des
prélèvements
sociaux est de
17,2 % du
bénéfice



Impact des cotisations (estimation)

Propriétaire relevant du régime de la **micro-entreprise (affiliation SSI)**

Loyers	25 000 €	30 000 €	38 700 €	50 000 €	82 200 €
---------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Prélèvements sociaux (avant introduction des cotisations sociales)

Avec classement meublé de tourisme

Prélèvements sociaux	1 124 €	1 349 €	1 740 €	2 248 €	3 695 €
-----------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Avec cotisations sociales

Sans classement meublés de tourisme

Cotisations sociales	5 500 €	6 600 €	8 514 €	11 000 €	> au seuil
-----------------------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	----------------------

Avec classement meublé de tourisme

Cotisation sociales	1 500 €	1 800 €	2 322 €	3 000 €	4 932 €
----------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------



merci

