

Régime social des Loueurs de meublés de tourisme Affiliation RSI/régime général

La présente fiche concerne l'assujettissement des loueurs de meublés non professionnels aux cotisations sociales à la suite de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 (article 18). NB : cette fiche ne concerne que la métropole (hors Outre-Mer).

1 – Absence d'affiliation obligatoire jusqu'à 23 000€ de recettes annuelles

Sont obligatoirement affiliées au régime d'assurance maladie et maternité des travailleurs indépendants des professions non agricoles les personnes, autres que les loueurs de chambres d'hôtes mentionnées à l'[article L. 324-3 du code du tourisme](#), exerçant une activité de location de locaux d'habitation meublés dont les recettes annuelles retirées de cette activité excèdent 23 000 € (articles [L613-1](#) du CSS et [155](#) du CGI) :

- ✓ lorsque 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
- ✓ ou lorsqu'un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel.

Nota : les travailleurs non salariés agricoles y sont également assujettis (article [L.613-1](#) du CSS).

Si les recettes annuelles retirées de cette activité n'excèdent pas 23 000 €, le contribuable n'a pas à payer de cotisations sociales pour cette activité.

- ⇒ Ces recettes doivent être déclarées à l'administration fiscale dans le cadre de la déclaration de revenus et des prélèvements sociaux seront prélevés en même temps que l'impôt sur le revenu.

Le régime concernant les chambres d'hôtes est différent et n'est pas exposé dans les présents développements (cf. Fiche juridique OTF n°39).

Il n'y a plus de régime spécifique concernant les gîtes ruraux. Ils relèvent donc de l'un des régimes, en fonction des faits de l'espèce.

Nota : lors du débat au Parlement, un amendement octroyant un abattement de 87% avait été déposé et était initialement réservé gîtes ruraux meublés classés. Le Gouvernement l'a néanmoins modifié pour le réserver à tous les meublés de tourisme classés.

A noter que des dispositions spécifiques peuvent être applicables concernant les premières années d'activité (taux, cotisations minimales, éventuelle exonération...). Elles ne sont pas exposées dans la présente note.

2 – Au-delà de 23 000€, il convient de distinguer s'il s'agit, ou non, d'un meublé classé de tourisme

2.1 S'il ne s'agit pas d'un meublé classé de tourisme

2.1.1 Au-delà de 23 000€ et bénéficiant du micro-BIC (en-deçà de 33 100€ de recettes annuelles)

Dans cette hypothèse,

- les recettes annuelles retirées de cette activité **excèdent 23 000 €**
- **et le travailleur indépendant bénéficie du micro-BIC** (articles [L.133-6-8](#) du CSS, [50-0](#), [293 B](#) et [1407](#) du CGI).

Nota : Le régime du micro-BIC est soumis à plusieurs conditions, et notamment que le chiffre d'affaires n'excède pas 33 100 € l'année civile précédente (35 100 € l'année civile précédente, lorsque la pénultième année les recettes n'ont pas excédé 33 100 €). Pour l'appréciation du bénéfice du régime micro-BIC, il est parfois nécessaire de prendre en compte différents revenus, et non seulement ceux tirés de l'activité de location.

- En principe, ces travailleurs indépendants, s'ils relèvent :
 - (jusqu'en 2017) : des professions artisanales, industrielles ou commerciales ou de la CIPAV (caisse interprofessionnelle de prévoyance et d'assurance vieillesse) ;
 - (à compter du 1er janvier 2018) : de l'assurance vieillesse du régime social des indépendants,

ils relèvent alors de droit du régime du micro-social ([articles L.133-6-8 alinéa 1er](#), [L.622-1 et suivants](#) du CSS).

Nota : la présente ne traite pas du cas d'une affiliation à une assurance vieillesse autre que le régime social des indépendants. Les articles L.622-1 et suivants du CSS prévoient les règles d'affiliation à l'assurance vieillesse en cas de pluralité d'activités.

Le versement social forfaitaire du au titre des périodes courant à compter du 1er janvier 2017 est de 22,7 % du chiffre d'affaires ou des recettes effectivement réalisés au cours de la période précédente (mensuelle ou trimestrielle) (article [D.131-6-1](#) du CSS ; articles 50 et 1407 du CGI) (ou de 22,5% pour les professionnels libéraux affiliés à la section professionnelle « *des architectes, agrées en architecture, ingénieurs, techniciens, géomètres, experts et conseils, artistes auteurs ne relevant pas de l'article L. 382-1, enseignants, professionnels du sport, du tourisme et des relations publiques, et de toute profession libérale non rattachée à une autre section* » de la Caisse nationale d'assurance vieillesse des professions libérales – article R.641-1.11° du CSS).

Ce versement forfaitaire ne comprend pas la contribution à la formation professionnelle qui s'ajoute aux cotisations sociales versées au titre du micro social.

La taxe pour frais de chambre de commerce et d'industrie n'est pas comprise dans ce versement forfaitaire et doit être versée en plus (sauf exonération). En sont exonérés les loueurs de chambres ou appartements meublés qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle (articles [1459](#) et [1600](#) du CGI).

Nota : il est possible d'acquiescer des cotisations minimales.

- **Il est néanmoins possible d'opter pour le régime de droit commun des indépendants (RSI)** (article L.133-6-8 alinéa 2 du CSS).

Dans ce cadre, le taux de chaque cotisation varie selon le revenu. Le total des taux varie entre 40 et 44%.

Selon notre compréhension, l'abattement de 60% ne s'applique pas.

L'option pour le régime de droit commun des indépendants entraîne la perte du bénéfice du régime micro-BIC sur le plan fiscal (et, le cas échéant, celui de l'option pour le prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu).

Lorsque le montant annuel du revenu d'activité est inférieur à un certain seuil (environ 27 459 €), le taux de cotisation est réduit (articles L.612-5 et D.612-5 du CSS modifié par le décret 2017-301 du 8 mars 2017).

- **Il est également possible d'opter, lors de l'affiliation, pour le régime général si les recettes ne dépassent pas 82 800€ l'année civile précédente** (ou 90 300 € l'année civile précédente, lorsque les recettes de la pénultième année n'ont pas excédé 82 800€) (articles L.311-3.35 ; L.613-1.8° du CSS et 293B du CGI).

Il ne semble pas possible d'opter pour le régime général lorsqu'un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel.

Les cotisations et contributions de sécurité sociale dues par ces personnes sont calculées sur une assiette constituée de leurs recettes diminuées **d'un abattement de 60 %**. Le taux effectif d'imposition dépendra des cotisations qui seront incluses.

Nota : Les modalités de cette option n'ont pas (encore) été précisées. Elles devront probablement faire l'objet d'une mention sur le formulaire de déclaration d'activité.

2.1.2 A compter de 33 100 € de recettes annuelles (ou en l'absence de bénéfice du micro-BIC)

- Ces personnes relèvent alors de droit du régime de droit commun des indépendants (RSI) (articles [L.131-6](#) et suivants ; article [L.613-1.8°](#) du CSS).

Dans ce cadre, le taux de chaque cotisation varie selon le revenu. Le total des taux varie entre 44 et 48%. Selon notre compréhension, l'abattement de 60% ne s'applique pas.

L'option pour le régime de droit commun des indépendants entraîne la perte du bénéfice du régime micro-BIC sur le plan fiscal (et, le cas échéant, celui de l'option pour le prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu).

- Il est possible d'opter pour le régime général si les recettes ne dépassent pas 82 800 € l'année civile précédente (ou 90 300 € l'année civile précédente, lorsque les recettes de la pénultième année n'ont pas excédé 82 800 €) (articles L.311-3.35 ; L.613-1.8° du CSS et 293B du CGI).

Il ne semble pas possible d'opter pour le régime général lorsqu'un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel.

Les cotisations et contributions de sécurité sociale dues par ces personnes sont calculées sur une assiette constituée de leurs recettes diminuées d'un **abattement de 60 %**.

Le taux effectif d'imposition dépendra des cotisations qui seront incluses.

Nota : Les modalités de cette option n'ont pas (encore) été précisées. Elles devront probablement faire l'objet d'une mention sur le formulaire de déclaration d'activité.

2.2 S'il s'agit d'un meublé classé de tourisme (dans les conditions prévues à l'article L.324-1 du code du tourisme)

2.2.1 Au-delà de 23 000€ et bénéficiant du micro-BIC (en-deçà de 82 800€ de recettes annuelles)

Dans cette hypothèse,

- les recettes annuelles retirées de cette activité **excèdent 23 000 €**,
- **et le travailleur indépendant bénéficie du micro-BIC** (articles [L.133-6-8](#) du CSS, 50-0, 293 B et 1407 du CGI).

Nota : Le régime du micro-BIC est soumis à plusieurs conditions, et notamment que le chiffre d'affaires n'excède pas 82 800€ l'année civile précédente (90 900€ l'année civile précédente, lorsque la pénultième année les recettes n'ont pas excédé 82 800€). Pour l'appréciation du bénéfice du régime micro-BIC, il est parfois nécessaire de prendre en compte différents revenus, et non seulement ceux tirés de l'activité de location.

- En principe, ces travailleurs indépendants, s'ils relèvent :
 - (jusqu'en 2017) : des professions artisanales, industrielles ou commerciales ou de la CIPAV (caisse interprofessionnelle de prévoyance et d'assurance vieillesse) ;
 - (à compter du 1er janvier 2018) : de l'assurance vieillesse du régime social des indépendants

ils relèvent alors de **droit du régime du micro-social** (article L.133-6-8 alinéa 1er, L.622-1 et suivants du CSS).

Nota : la présente ne traite pas du cas d'une affiliation à une assurance vieillesse autre que le régime social des indépendants. Les articles L.622-1 et suivants du CSS prévoient les règles d'affiliation à l'assurance vieillesse en cas de pluralité d'activités.

Le versement social forfaitaire du au titre des périodes courant à compter du 1er janvier 2017 est de 6% du chiffre d'affaires ou des recettes effectivement réalisés au cours de la période précédente (mensuelle ou trimestrielle) (article D.131-6-1 du CSS ; articles 50 et 1407 du CGI). Ce versement forfaitaire ne comprend pas la contribution à la formation professionnelle qui s'ajoute aux cotisations sociales versées au titre du micro social.

La taxe pour frais de chambre de commerce et d'industrie n'est pas comprise dans ce versement forfaitaire et doit être versée en plus (sauf exonération). En sont exonérés les loueurs de chambres ou appartements meublés qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle (articles 1459 et 1600 du CGI).

Nota : il est possible d'acquitter des cotisations minimales.

- **Il est néanmoins possible d'opter pour le régime de droit commun des indépendants** (article [L.133-6-8](#) alinéa 2 du CSS).

L'option pour le régime de droit commun des indépendants entraîne la perte du bénéfice du régime micro-BIC sur le plan fiscal (et, le cas échéant, celui de l'option pour le prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu).

Dans ce cadre, le taux de chaque cotisation varie selon le revenu. Le total des taux varie entre 40 et 44%.

Selon notre compréhension, l'abattement de 87% ne s'applique pas.

Lorsque le montant annuel du revenu d'activité est inférieur à un certain seuil (environ 27 459 €), le taux de cotisation est réduit (articles L.612-5 et D.612-5 du CSS modifié par le décret 2017-301 du 8 mars 2017).

- **Il est également possible d'opter pour le régime général si les recettes ne dépassent pas 82 800€ l'année civile précédente** (ou 90 300 € l'année civile précédente, lorsque les recettes de la pénultième année n'ont pas excédé 82 800€) (articles L.311-3.35 ; L.613-1.8° du CSS et 293B du CGI).

Il ne semble pas possible d'opter pour le régime général lorsqu'un membre du foyer fiscal au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel.

Les cotisations et contributions de sécurité sociale dues par ces personnes sont calculées sur une assiette constituée de leurs recettes diminuées d'un **abattement de 87 %**.

Le taux effectif d'imposition dépendra des cotisations qui seront incluses.

Nota : Les modalités de cette option n'ont pas (encore) été précisées. Elles devront probablement faire l'objet d'une mention sur le formulaire de déclaration d'activité.

2.2.2 A compter de 82 800€ de recettes annuelles (ou en l'absence de bénéfice du micro-BIC)

Ces personnes relèvent alors de droit du régime de droit commun des indépendants (RSI) (articles [L.131-6](#) et suivants ; article [L.613-1.8°](#) du CSS).

Dans ce cadre, le taux de chaque cotisation varie selon le revenu. Le total des taux varie entre 44 et 48 %. Selon notre compréhension, l'abattement de 87 % ne s'applique pas.

TABLEAU RECAPITULATIF REGIME SOCIAL DES LOUEURS DE MEUBLES NON PROFESSIONNELS (HORS OUTRE MER)

	Loueurs en meublés non professionnels en métropole			
Recettes annuelles (RA)	Meublé non classé <i>Locaux loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile</i>		Meublé classé de tourisme selon le Code du tourisme <i>Locaux loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile</i>	
RA ≤ 23 000€	- Pas d'affiliation (au titre de cette activité)	Prélèvements sociaux en même temps que l'impôt sur le revenu (~15,50% en 2016)	- Pas d'affiliation (au titre de cette activité)	- Prélèvements sociaux en même temps que l'impôt sur le revenu (~15,50% en 2016)
23 000€ < RA < 33 100€ (et micro-BIC)	- De droit : micro-social.	- 22,7% du chiffre d'affaires ou des recettes (ou 22,5%)	- De droit : micro-social.	- 6% du chiffre d'affaires ou des recettes
	- Option possible pour le régime de droit commun des indépendants.	40 à 44% (pas d'abattement) Taux réduit si montant annuel du revenu d'activité < ~27 459€	- Option possible pour le régime de droit commun des indépendants.	- ~40 à 44% (pas d'abattement) Taux réduit si montant annuel du revenu d'activité < ~27 459€
	- Option possible pour le régime général	assiette constituée de leurs recettes diminuées d'un abattement de 60 % .	- Option possible pour le régime général	- assiette constituée de leurs recettes diminuées d'un abattement de 87 % .
33 100 € < RA < 82 800€ (et micro-BIC pour meublés classés)	- De droit : régime de droit commun des indépendants	~44% à 48% (pas d'abattement)	- De droit : micro-social.	- 6% du chiffre d'affaires
	- Option possible pour le régime général	assiette constituée de leurs recettes diminuées d'un abattement de 60 % .	Option possible pour le régime de droit commun des indépendants.	~ 44% à 48% (pas d'abattement)
RA > 82 800€	- De droit : régime de droit commun des indépendants.	~47/ 48% (pas d'abattement)	De droit : régime de droit commun des indépendants.	- ~47/ 48% (pas d'abattement)



Offices de
Tourisme
de France
FÉDÉRATION NATIONALE

FICHE JURIDIQUE N°22 bis

Mars 2017