

LOCATION MEUBLEE : Les non-résidents sont-ils redevables des prélèvements sociaux et des cotisations sociales ?

Non-résident...	LMNP (revenus et plus-values)	Revenus de locations saisonnières > 23 000 € / an	LMP	
			Revenus	Plus-values
...affilié dans l'UE/EEE/Suisse	<u>7,5 % de prélèvement de solidarité</u> (pas de CSG/CRDS)	<u>Pas de cotisations sociales⁽¹⁾</u> + <i>a priori</i> 7,5 % de prélèvement de solidarité		<u>Pas de cotisations sociales⁽¹⁾</u> + <u>7,5 % de prélèvement de solidarité</u> (pas de CSG/CRDS)
...affilié dans un Etat tiers UE/EEE/Suisse	17,2 % de <u>prélèvements sociaux</u>	<u>Cotisations sociales⁽²⁾</u> + risque de cumul avec 17,2 % de prélèvements sociaux		17,2 % de <u>prélèvements sociaux</u> + risque de cumul avec des cotisations sociales sur plus-value professionnelle court terme ⁽²⁾

(1) les revenus sont toutefois susceptibles d'être soumis à cotisations sociales à l'étranger.

(2) sous réserve de l'application de conventions sociales internationales.

Loueur meublé non professionnel (LMNP)

Le loueur meublé non professionnel (LMNP) est en principe redevable de prélèvements sociaux (et non de cotisations sociales) sur :

- ses revenus,
- ses plus-values de cession de biens.

Toutefois, l'application effective des prélèvements sociaux dépend de son régime d'affiliation sociale.

Non affilié en France et affilié à un régime de sécurité sociale d'un Etat membre de l'UE / EEE / Suisse

En application des règles de coordination européenne, le loueur non-résident qui est affilié à un régime de sécurité sociale dans un Etat de l'UE/EEE ou en Suisse n'est pas soumis à la CSG ni à la CRDS sur ses revenus locatifs et ses plus-values immobilières.

Le loueur non-résident reste toutefois redevable du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % (ce prélèvement est en dehors du champ d'application du règlement).
CE 16 avr. 2019, n° 423586

Pour bénéficier de ce régime social avantageux, le contribuable doit cocher la case 8SH de la déclaration 2042-C.

Non affilié en France et affilié à un régime de sécurité sociale d'un Etat tiers à l'UE / EEE / Suisse

Le loueur non-résident qui est affilié à un régime de sécurité sociale dans un Etat tiers à l'UE/EEE/Suisse est en principe redevable des prélèvements sociaux à 17,2 % en France (les règles de coordination européenne ne sont pas applicables) sur ses revenus et ses plus-values immobilières.

Loueur meublé professionnel (LMP)

Les non-résidents relèvent, dans la majorité des cas, d'un statut de loueur en meublé professionnel (LMP) dès lors que leurs recettes dépassent 23 000 €. En effet, ils ne sont que rarement imposables en France sur leurs revenus d'activités compte tenu des règles de droit interne et de celles tirées des conventions bilatérales :

- lorsque l'activité est exercée à l'étranger : les revenus ne sont pas imposés en France
- lorsque l'activité est exercée en France : le revenu peut être imposé en France ou à l'étranger en fonction de sa nature et des conventions bilatérales

En l'absence d'imposition des revenus d'activité en France, les recettes de location meublée seront nécessairement prépondérantes.

Le loueur meublé non professionnel (LMP) est en principe redevable de cotisations sociales (et non de prélèvements sociaux) sur ses revenus et ses plus-values de cession de biens.

Toutefois, l'application effective des cotisations sociales dépend de son régime d'affiliation sociale.

Revenus

Non affilié en France et affilié à un régime de sécurité sociale d'un Etat membre de l'UE / EEE / Suisse

Le loueur non-résident qui est affilié à un régime de sécurité sociale dans un Etat membre de l'UE/EEE ou en Suisse n'est pas soumis en France aux cotisations sociales sur ses revenus locatifs.

Si les revenus ne sont pas soumis aux cotisations sociales en France en raison des règles de coordination européenne, ils sont toutefois susceptibles d'être soumis à cotisations sociales à l'étranger si la législation sociale interne du pays d'affiliation le prévoit.

Parallèlement, le loueur non-résident affilié à un régime de sécurité sociale dans un Etat de l'UE/EEE ou en Suisse :

- n'est pas soumis à la CSG et à la CRDS, CSS art. L. 131-6 et art. L. 136-6 I ter
- est, a priori, soumis au prélèvement de solidarité de 7,5 % (la question n'est, à ce jour, pas tranchée)

Non affilié en France et affilié à un régime de sécurité sociale d'un Etat tiers à l'UE / EEE / Suisse

Le loueur qui est affilié à un régime de sécurité sociale dans un Etat tiers à l'UE/EEE/Suisse est en principe redevable des cotisations sociales en France (les règles de coordination européenne ne sont pas applicables).

Seule l'application de conventions sociales internationales pourrait lui permettre d'échapper aux cotisations sociales en France. Consulter les conventions sociales sur le site du Cleiss.

En plus des cotisations sociales, le loueur non-résident pourrait *a priori* être également soumis au prélèvement de solidarité de 7,5 % ainsi qu'à la CSG (9,2 %) et de la CRDS (0,5 %).

(les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine n'entrant pas dans le champ d'application des conventions sociales bilatérales)

Plus-values de cession de biens

En tant que non-résident, les plus-values de cessions de biens meublés sont soumises au titre de l'IR au prélèvement de 19 % prévu à l'article 244 bis A du CGI

Il existe par ailleurs une incertitude sur l'éventuelle application des cotisations sociales. En effet, les LMP relèvent, selon les règles de droit commun, du régime des plus-values professionnelles (dont les plus-values court terme sont soumises à cotisations sociales).

Toutefois, cela dépend du régime d'affiliation sociale du loueur.

Non affilié en France et affilié à un régime de sécurité sociale UE / EEE / Suisse

Le loueur n'est pas soumis à la CSG ni à la CRDS. Seul le prélèvement de solidarité de 7,5 % est dû. CSS art. L. 136-7 I bis et I ter et art. L. 136-1 CGI art. 235 ter

Il n'est pas non plus soumis en France aux cotisations sociales.

Non affilié en France et affilié à un régime de sécurité sociale d'un Etat tiers à l'UE / EEE / Suisse

Les prélèvements sociaux de 17,2 % sont dus (les règles de coordination européenne ne sont pas applicables).

Pour les LMP, il existe un risque de cumul avec les cotisations sociales au titre des plus-values professionnelles (plus-value court terme). Le recours au rescrit social est alors recommandé (la procédure à suivre est indiquée sur le site de l'URSSAF).

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00