



Loueur en Meublé et fiscalité

Par Oriono

Bonjour, Propriétaire de ma résidence principale (plus de crédit), je loue depuis peu ma maison quelques semaines l'été. Jusqu'ici en LMNP avec abattement 50 %, l'an dernier j'ai dépassé le seuil des 23.000 ? et suis donc automatiquement en LMP (bien que n'ayant rien de professionnel !). Je souhaiterais savoir comment se calculent les prélèvements sociaux car les impôts ont mis à ma charge un prélèvement à la source qui me semble très élevé et, sur le site des impôts, il n'y a pas le mode de calcul. En outre, sur quelle base l'administration fiscale calcule t elle puisque la déclaration 2023 n'est pas encore faite. J'ai aussi eu la désagréable surprise de recevoir une CFE à payer qui me paraît très élevée. là encore j'ignore de son mode de calcul. Merci pour votre aide.

Par Hibou Joli

Bjr,

Pour être qualifié sur le plan fiscal, de LMP il faut certes dépasser des recettes de 23 000 ? MAIS AUSSI que ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires (y compris les retraites), des bénéficiaires industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéficiaires agricoles, des bénéficiaires non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

Vous confondez probablement avec le fait que la Sécurité Sociale considère de son côté que les recettes dépassant 23 000 ? issues de plateformes de réservation suffisent à rendre l'activité éligible aux URSSAF. Que ce revenu soit prépondérant ou non est sans importance.

Par Oriono

Bonjour,

Tout d'abord merci d'avoir pris le temps de me répondre.

Je me permets de formuler plus précisément mon problème.

En préambule, les locations l'été sont mes seuls revenus actuels et je passe par une agence pas par une plateforme de réservation.

Mon problème principal est le montant mensuel prélevé depuis septembre dernier, au titre du prélèvement à la source, qui me paraît très important par rapport à l'année dernière.

Comment est-ce calculé et sur quelle base, je n'ai pas trouvé de détail sur le site des impôts.

Je sais que l'administration a accès aux encaissements sur nos comptes bancaires, mais voudrais savoir si le prélèvement à la source est basé sur le total encaissé ou s'il faut considérer le montant après abattement de 50 % correspondant au régime micro BIC pour lequel j'ai opté l'an dernier et opterai encore en 2023.

L'an dernier, mon impôt a représenté 23 % de mes revenus après le dit abattement.

En 2023, le prélèvement mensuel à la source représente 50 % de mes revenus après abattement.

Même si, en 2023 j'ai dépassé de 35% le fameux seuil des 23.000 ?, cet impôt qui m'ampute de 50 % mes revenus me paraît énorme (sans compter la CFE).

Quant à l'URSSAF je pensais que c'était CSG CRDS etc. Donc si je vous suis ça s'ajoute ! J'ai vu sur internet que cela

se calcul à partir de sommes encaissées avant l'abattement micro BIC mais je ne trouve pas le taux.

Cette maison est ma résidence principale et avec les factures d'électricité et de gaz qui ont explosé, que restera-t-il?

Cordialement

Par Hibou Joli

Bjr,

Des confusions dans vos propos :

- votre activité de Loueur en meublé fait l'objet d'un acompte d'impôt et non du Prélèvement à la source qui s'applique aux salariés
- Votre activité est considérée comme Professionnelle, vous serez soumis aux URSSAF (taux moyen 40%) et non à la CSG du Patrimoine de 17,2% qui concerne les seuls LMNP : dans cette seule hypothèse l'assiette sera celle du régime micro c'est à dire après abattement de 50% de vos recettes. Ceci doit être formalisé dans la déclaration IRPP formulaire 2042 PRO 5derniere page).

Par ailleurs, vous ne pourrez bénéficier de l'exonération de plus-value pour la vente de ce bien qui n'est plus une résidence principale

Par Oriono

Bonjour,

Une nouvelle fois merci pour vos réponses et conseils, et le temps nécessaire.

Bien noté. Manifestement, selon vos indications sur l'assiette de l'impôt, les acomptes donc (et non le prélèvement à la source) sont trop importants . Je vais me rapprocher de l'administration.

Pour un béotien qui loue juste quelques semaines l'été, tout cela s'avère bien compliqué : on n'imagine pas ce que cela entraîne sur le plan fiscal et URSSAF. Je l'ai fait pour palier au fait que je me suis rendu disponible pour un parent âgé, handicapé et en perte d'autonomie. Ca je ne le regrette pas.

Toutefois, si j'ai dépassé en 2023 le seuil, c'est parce que j'ai augmenté pour faire face aux hausses d'électricité, de gaz et de personnel saisonnier nécessaire , le plafond des 23.000 ? , lui, n'ayant pas été (apparemment) revalorisé.

Pour plus de simplicité je pense revenir en dessous des 23.000 ?, voire ne plus louer, car je n'ai rien de professionnel. Pourriez-vous me dire alors les conséquences tant sur le plan URSSAF que des impôts et si, là où je réside plus de 10 mois par an, sera ou ne sera plus ma résidence principale. Je n'ai pas de résidence secondaire et ma maison serait elle une résidence secondaire alors ?

Depuis nos échanges, j'ai lu qu'en tant que LMP je suis obligatoirement au SSI et qu'une fois affilié à cet organisme on le demeure, et même sans chiffre d'affaires ce qui m'a semblé incroyable.

Bien cordialement.

Par Hibou Joli

Bjr,

citation : j'ai lu qu'en tant que LMP je suis obligatoirement au SSI et qu'une fois affilié à cet organisme on le demeure, et même sans chiffre d'affaires

Vous avez bien lu. Il faut donc vous radier fiscalement dans le cadre de la cessation d'activité de Loueur en meublé.

Par Oriono

Bonsoir,

Merci pour votre retour toujours aussi prompt.

Juste pour info, j'ai appelé les impôts faute de réponse à mes messages écrits sur mon espace personnel et subissant

des prélèvements mensuels bien trop importants qui m'ont mis dans le rouge.

En fait, comme j'ai mis 4 mois pour la durée de location en 2022, ils ont fait une extrapolation de ce revenu sur 12 mois pour calculer les acomptes mensuels pour 2023 !!!

Ils ont donc multiplié les revenus de 2022 par 3 !!!!! Je voyais bien que c'était trop prélevé !

Selon la personne en ligne c'est moi qui n'aurait pas dû marquer le nombre de mois ! Elle m'a dit de rectifier ma déclaration en supprimant le nombre de mois, en allant dans la rubrique gérer mes prélèvements. Or la rubrique est gérer vos acomptes et il n'y a pas moyen de faire ce qu'elle demande. J'ai donc purement et simplement supprimé les acomptes dans le tableau qui apparaît à l'écran.

Comme l'administration n'a pas commis d'erreur à ses dires, il est impossible de me rembourser le trop perçu !

J'ai eu droit de surcroît à un traitement peu sympathique !

Bonne soirée et encore merci.

Par Hibou Joli

Bjr,

L'avance n'est pas perdue et sera remboursée en Septembre

J'en déduis que vous restez dans la catégorie Loueur en Meublé Non Professionnel