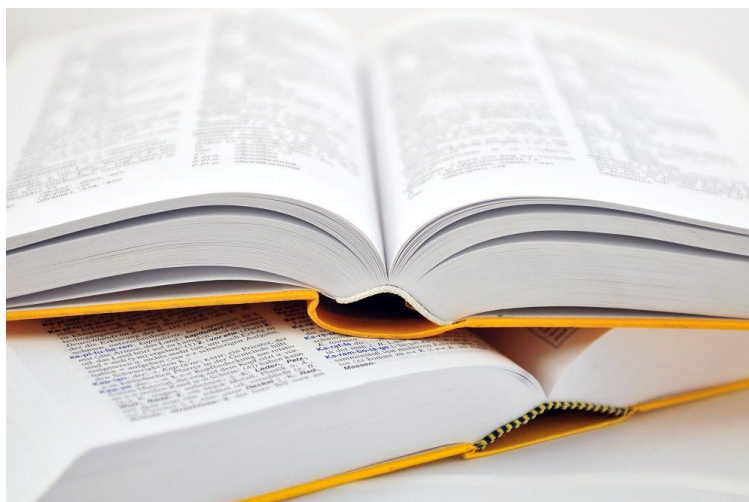


Location meublée : le micro-social sauvé jusqu'à fin 2025



Le BOSS (Bulletin officiel de la Sécurité sociale) prolonge jusqu'au 31 décembre 2025 les anciens seuils de micro-social applicables aux loueurs en meublé non-classé et aux chambres d'hôtes.

L'administration annonce, dans un communiqué du BOSS, un sursis d'un an pour l'application des nouvelles règles sociales à la location meublée non classée (y compris la location saisonnière de la résidence principale ou secondaire) et les chambres d'hôtes.

Les loueurs peuvent continuer à bénéficier du régime simplifié du micro-social jusqu'au 31 décembre 2025 même en cas de dépassement des nouveaux seuils de micro de 15 000 € pour les locations saisonnières non classées et de 77 700 € pour les chambres d'hôtes. Une distorsion pourra alors exister alors entre le régime fiscal (réel sans option) et le régime social (micro).

Toutefois, à compter du 1er janvier 2026, ces loueurs doivent se conformer aux nouvelles règles de seuil. En cas de dépassement, ils relèvent alors du régime réel, tant pour l'établissement de l'impôt sur le revenu que pour les cotisations sociales.

Les seuils d'éligibilité au micro-BIC des loueurs en meublé de tourisme et des chambres d'hôtes pour les loyers encaissés à compter du 1er janvier 2025 ont été abaissés :

- De 77 700 € à 15 000 € pour les meublés de tourisme non classés ;
- De 188 700 € à 77 700 € pour les chambres d'hôtes.

En principe, il est nécessaire d'être au régime micro-fiscal pour pouvoir bénéficier du micro-social.

Toutefois, par tolérance, le BOSS annonce que les loueurs en meublé de tourisme non classés et les chambres d'hôtes qui sortent du régime du micro-fiscal (et du régime de la micro-entreprise) en 2025 pour dépassement des nouveaux seuils peuvent continuer à bénéficier du micro-social une année de plus.

La tolérance est prévue uniquement pour 2025. À compter de 2026, ils passeront au régime de la déclaration au réel également pour le côté social.

Loueurs bénéficiant du maintien des anciens seuils de micro-social pour 2025

Meublés de tourisme non classés

La mesure de tolérance concerne au premier chef les personnes ayant une activité de location meublée saisonnière assujetties aux cotisations sociales (c'est-à-dire lorsqu'ils perçoivent plus de 23 000 € de recettes), n'ayant pas fait classer leur bien et qui bénéficiaient jusqu'à présent du régime micro.

Les personnes mettant en location saisonnière leur résidence principale ou secondaire, lorsqu'elle n'est pas classée, sont également concernées si elles perçoivent plus de 23 000 € de recettes annuelles.

Jusqu'au 31 décembre 2025, elles pourront continuer à bénéficier du régime social de la micro-entreprise, même si elles dépassent les nouveaux seuils, à condition que leur chiffre d'affaires n'excède pas en 2023 ou en 2024 un plafond fixé à 77.700 €.

Notons que cette tolérance ne s'applique pas aux loueurs de meublés de tourisme classés, bien que le seuil du micro ait été abaissé de 188 700 € à 77 700 €.

Chambres d'hôtes

Les revenus issus de la location de chambres d'hôtes sont soumis aux cotisations sociales dès lors qu'ils excèdent 13 % du PASS (soit 6 123 € pour 2025). Pour 2025, ils peuvent continuer à bénéficier du micro-social si leur chiffre d'affaires n'excède pas, en 2023 ou en 2024 un plafond fixé à 188 700 €.

Impact de la tolérance

En principe, au micro-social, le loueur déclare mensuellement ou trimestriellement (sur le site internet autoentrepreneur.urssaf.fr) son chiffre d'affaires à l'URSSAF. Il paie ses charges sociales selon un taux forfaitaire de 21,20 % appliqué au chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période.

Toutefois, une incohérence naît de la parution tardive de ce communiqué puisque les exploitants éligibles à la tolérance ont en principe acquitté des cotisations sociales au fil de l'eau (mensuellement ou trimestriellement), selon le régime social réel. Il est attendu que les modalités déclaratives pour les revenus 2025 s'adaptent pour pallier toute erreur dans le calcul des cotisations sociales dues (au régime micro).

Le maintien pendant un an du régime micro en cas de dépassement des nouveaux seuils est valable uniquement pour le volet social.

S'agissant de l'impôt sur le revenu, si les nouveaux seuils de micro ont été dépassés en 2023 et en 2024, le loueur bascule dans le régime réel dès l'imposition de ses revenus 2025.

Il doit donc tenir une comptabilité commerciale (comptabilité régulière, sincère et appuyée sur des pièces justificatives).

Fin de la tolérance à compter du 1er janvier 2026

Meublés de tourisme non classés

Plus aucun loueur en meublé non classé ne pourra bénéficier du régime du micro-social à partir de 2026. En effet, ils ne sont redevables des cotisations sociales que si leur chiffre d'affaires est supérieur à 23 000 €. Le nouveau plafond de micro étant fixé à 15 000 €, ils ne seront plus éligibles :

- leurs revenus inférieurs à 23 000 € seront assujettis aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine, au taux de 17,2 % ;
- leurs revenus supérieurs à 23 000 € seront soumis aux cotisations sociales calculées au régime réel

Chambres d'hôtes

Seuls les loueurs de chambres d'hôtes dont le chiffre d'affaires 2024 ou 2025 est inférieur à 77 700 € pourront bénéficier du micro-social. En cas de dépassement, ils perdront le bénéfice du micro-fiscal et du micro-social : le régime de la micro-entreprise ne sera plus applicable. Les cotisations sociales seront calculées au régime réel.

Passage au régime social réel

Au régime réel, l'assiette des cotisations sociales est constituée par le montant des produits tirés de l'activité (recettes et plus et moins-values de court terme), diminué des charges nécessaires à l'acquisition de ces résultats (dont les amortissements). Cette assiette fait ensuite l'objet d'un abattement de 26 %.

Différents taux de cotisation sont ensuite applicables en fonction de la couverture sociale (assurance-maladie, retraite, etc.).

Les loueurs en meublé et de chambres d'hôtes qui ne respectent pas les nouveaux seuils du micro vont recevoir au cours du 1er trimestre 2026 un appel de cotisations provisionnelles. Les cotisations seront calculées sur leurs revenus imposables (nets d'abattement forfaitaire) de l'année 2024, puis seront régularisées en fonction des résultats réels portés dans la déclaration de revenus. Le paiement des cotisations est en principe mensuel, mais ils peuvent opter pour un paiement trimestriel.

Les années suivantes, les appels de cotisations provisionnelles seront calculés sur la base des revenus réellement réalisés en N-2, puis seront régularisées à la suite de la déclaration de revenus.

Ils doivent donc, à compter de la déclaration 2027 des revenus 2026 remplir la déclaration des revenus des indépendants (DRI) qui apparaît à la suite de la 2042 C PRO.

Vous souhaitez contacter notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00