

Loueurs en meublé, les conséquences insoupçonnées de la décision du Conseil constitutionnel

Nora FAUGÈRE – Consultante Fidroit

27/02/2018

I - Des conséquences fiscales immédiates sur le statut fiscal des loueurs en meublé

Des loueurs en meublé professionnels plus nombreux

La suppression de la condition d'inscription au RCS signifie la modification des critères de qualification du loueur en meublé professionnel au sens de l'impôt sur le revenu. Les conditions à respecter seront, en effet, au nombre de deux :

- La perception de recettes annuelles retirées de la location meublée par l'ensemble des membres du foyer fiscal supérieures à 23 000 € toutes taxes comprises ;
- La perception de recettes annuelles retirées de la location meublée supérieures aux revenus professionnels du foyer fiscal (traitements et salaires, pensions, rentes viagères à titre gratuit et à titre onéreux, bénéfices industriels et commerciaux hors location meublée, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux et revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI).

Cette nouvelle définition implique un basculement immédiat et automatique de nombreux loueurs en meublé exploitant sous la forme individuelle vers le statut de professionnel, avec les conséquences qui lui sont associées. En effet, ces derniers n'ont plus la faculté d'exploiter le levier que constitue le critère d'inscription au RCS pour « choisir » le régime fiscal qui leur est applicable¹.

Ce constat est encore plus prégnant s'agissant des non-résidents pour qui la condition de prépondérance des recettes s'apprécie à la lumière des seuls revenus imposables en France (en application du droit français, et le cas échéant des conventions fiscales internationales)².

Pour les loueurs exploitant en société en revanche, la suppression de la condition est sans conséquence, dès lors que cette dernière ne revêt pas un caractère déterminant pour sa qualification fiscale (la condition d'inscription au RCS du loueur étant considérée comme automatiquement satisfaite par l'immatriculation de la société en qualité de loueur en meublé)³.

Des modalités d'imposition modifiées

Pour les loueurs en meublé devenus « professionnels », des conséquences immédiates sont à prévoir sur les modalités d'imposition des revenus.

¹ L'administration considère que « la location meublée n'est jamais considérée comme exercée à titre professionnel lorsque aucun des membres du foyer fiscal n'est inscrit en qualité de loueur en meublé professionnel au RCS, et ce quand bien même les deux autres conditions seraient satisfaites » (BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 70).

² BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 165 ; les non-résidents ayant rarement des revenus d'activité imposables en France (il s'agit d'un revenu généralement imposable dans l'Etat de résidence), le risque de se voir appliquer du jour au lendemain le statut du loueur en meublé professionnel avec toutes ses conséquences serait d'autant plus important...

³ BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 90

Les déficits provenant de l'activité de location meublée, imputables sur le revenu global, ne vont plus impacter l'assiette des cotisations ou prélèvements sociaux. Les éventuels déficits non professionnels en report risquent quant à eux d'être perdus, ne pouvant plus, à l'avenir, s'imputer sur les revenus provenant de la location meublée (ces derniers relèveront désormais de la catégorie des BIC professionnels)⁴ ;

Les plus-values constatées en cas de vente des immeubles vont relever du régime des plus-values professionnelles⁵. Selon ce régime, la plus-value comptable (différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable) est décomposée, après deux ans de détention, en une plus-value à court terme à hauteur des amortissements fiscalement déduits et une plus-value à long terme au-delà. La plus-value à court terme intègre le résultat imposable pour être taxée au barème progressif⁶. Elle intègre surtout l'assiette des cotisations sociales des travailleurs non salariés⁷. La plus-value à long terme est, quant à elle, imposée à taux forfaitaire (désormais 12,8 %⁸) et aux prélèvements sociaux.

Les conséquences particulières suivantes peuvent, à ce titre, être relevées :

- Tout d'abord, contrairement au régime des plus-values privées, le fait générateur est constitué par la sortie du bilan (et non pas simplement par la mutation à titre onéreux). Dès lors, les transmissions à titre gratuit ultérieures se retrouveront taxées à ce titre, en plus des droits de mutation à titre gratuit (avec possible application d'un régime de report d'imposition, excluant toutefois toute stratégie de donation avant cession)⁹.
- Ensuite, le régime des plus-values professionnelles aura vocation à s'appliquer à la plus-value constatée depuis la date d'inscription à l'actif de l'immeuble, c'est-à-dire « rétroactivement » depuis le point de départ de l'activité de location meublée (nonobstant le fait que le loueur relevait jusqu'ici du statut non professionnel)¹⁰. En cas de cession d'un bien détenu dans le patrimoine privé du loueur avant sa mise en location meublée, le régime des biens « migrants » sera également applicable¹¹. Celui-ci implique le calcul de deux plus-values distinctes : une première calculée selon les règles des plus-values privées pour la période antérieure à l'inscription à l'actif de l'immeuble et une seconde plus-value, cette fois-ci calculée selon les règles des plus-values professionnelles pour la période allant de l'inscription à l'actif du bilan jusqu'à la cession. L'articulation de ces règles peut se révéler extrêmement pénalisante pour un loueur en meublé de longue date. Un bien immobilier détenu depuis plus de trente ans, exonéré en application des règles des plus-values privées, se retrouvera, par exemple, taxable sur les plus-values à court terme et à long terme constatées (potentiellement sur la totalité de la valeur des constructions si celles-ci sont totalement amorties). Si le bien a été acquis plusieurs années avant la mise en location meublée, un impôt supplémentaire sera à payer au titre de la plus-value privée avec un délai de détention arrêté à la date d'inscription à l'actif de l'immeuble¹².

⁴ BOI-BIC-DEF-20-20 § 110

⁵ 39 *duodecies*

⁶ Elle peut cependant, sous conditions, bénéficier des dispositions de l'article 151 *septies* du CGI avec une exonération totale ou partielle (applicable également à la plus-value à long terme).

⁷ Qu'elle soit ou non exonérée d'impôt sur le revenu en application de l'article 151 *septies* du CGI (voir *infra*)

⁸ CGI, art. 39 *quindecies*

⁹ CGI, art. 41, II ; la plus-value en report est définitivement exonérée lorsque l'activité est poursuivie par le bénéficiaire pendant cinq ans au moins à compter de la transmission.

¹⁰ « En cas de cession d'immeuble par un contribuable ayant eu alternativement la qualité de loueur en meublé professionnel et de loueur en meublé non-professionnel, la plus-value afférente à cette cession est soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession » (BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 460).

¹¹ CGI, art. 151 *sexies* ; BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 480

¹² CGI, ann. II, art. 74 SG, I ; BOI-RFPI-PVI-10-20 § 130

Notons que le passage en location nue peu de temps avant la vente n'est d'aucun secours, dès lors que la reprise dans le patrimoine privé est elle-même un fait générateur d'imposition des plus-values professionnelles¹³...

- Enfin, bien que des régimes de faveur spécifiques aux plus-values professionnelles soient susceptibles de s'appliquer¹⁴, ces derniers supposent dans la plupart des cas l'exercice de l'activité de loueur en meublé à titre professionnel depuis cinq ans au moins¹⁵. Aussi, les personnes concernées par le changement de statut et envisageant une vente à court terme risquent de subir un traitement fiscal désastreux.

Conséquence moins attendue, la théorie du bilan, supprimée pour les entreprises individuelles et sociétés de personnes exerçant leur activité à titre professionnel¹⁶ va modifier le traitement fiscal des périodes de jouissance privative. Contrairement aux loueurs en meublé non professionnels, imposables sur la valeur locative représentative des périodes d'utilisation personnelle¹⁷, les loueurs en meublé professionnels doivent réintégrer les charges et amortissements correspondant à ces périodes¹⁸. Les plus-values constatées lors de la vente des immeubles font, de la même façon, l'objet d'un traitement spécifique, consistant à ventiler la plus-value selon les périodes d'utilisation (*prorata temporis*)¹⁹. Pour les personnes louant une partie de l'année leur résidence principale ou secondaire et relevant d'un régime réel d'imposition, le changement de qualité va donc impliquer un retraitement des résultats BIC selon des modalités nouvelles, plus complexes, et potentiellement moins favorables (par exemple si les charges sont conséquentes par rapport aux recettes).

La perte d'avantages fiscaux directement ou indirectement liés au statut de loueur non professionnel

Le statut de non professionnel constitue parfois une condition déterminante pour le bénéfice de certains avantages fiscaux. Pour les loueurs dont les recettes excèdent 23 000 € et sont supérieures aux autres revenus d'activités, le changement de statut pourrait se révéler fatal.

Le dispositif « Censi-Bouvard » en particulier, n'ouvre droit à réduction d'impôt qu'au profit des personnes qui revêtent la qualité de loueur en meublé non professionnel, cette qualité devant être conservée tout au long de l'engagement de location. Lorsque le loueur devient « professionnel » au cours de cette période, l'avantage fiscal est remis en cause pour l'avenir, et sans aucune possibilité d'amortir les constructions²⁰.... Pire encore, lors de la vente ultérieure du bien, la plus-value

¹³ BOI-BIC-PVMV-10-10-20 § 520

¹⁴ BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 400 et s. ; en particulier les articles 151 *septies* (exonération des plus-values professionnelles des petites entreprises) et 151 *septies* B (abattement pour durée de détention de 10 % par an au-delà de la cinquième année) du Code général des impôts. Les articles 151 *septies* A et 238 *quindecies* sont également applicables mais présentent peu d'intérêt dans la mesure où ils ne concernent pas l'immobilier.

¹⁵ BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 410 pour l'article 151 *septies* du CGI, et BOI-BIC-PVMV-20-40-30 § 210 et 320 pour l'article 151 *septies* B du CGI.

¹⁶ CGI, art. 155, II

¹⁷ Lorsqu'ils relèvent d'un régime réel d'imposition

¹⁸ Confirmé par la doctrine administrative au BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 59

¹⁹ BOI-BIC-BASE-90 § 230

²⁰ BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 320 : par tempérament, l'administration admet toutefois que l'avantage fiscal ne soit pas remis en cause au titre des années antérieures au changement d'activité.

professionnelle est calculée sous déduction des amortissements pratiqués en comptabilité, pourtant non déduits fiscalement²¹ !

L'effet du changement de statut sur l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est peut-être encore plus inattendu. Rappelons en effet que les conditions propres à qualifier le loueur de professionnel pour cet impôt sont, comme en matière d'ISF, décorrélées des critères retenus pour l'impôt sur le revenu. Notons d'ailleurs à ce sujet que le législateur, probablement conscient des difficultés posées par la condition d'inscription au RCS, a pris le parti d'en supprimer la référence dans la définition (nouvelle) du loueur en meublé professionnel au sens de l'IFI²² (la notion « *d'activité professionnelle principale* » l'ayant remplacée avec des conséquences, dans certains cas, redoutables...)²³.

En réalité, ce n'est pas pour l'exonération des biens meublés que la problématique du changement de statut du loueur va s'exprimer, mais pour le traitement des autres actifs dits « professionnels ».

Les biens immobiliers compris dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière peuvent en effet être exonérés lorsqu'ils sont mis à disposition d'une entreprise réunissant les conditions des « biens professionnels ». Or, nous allons le voir, le changement de statut du loueur en meublé est susceptible d'impacter la qualification de ces actifs. Lorsque l'entreprise est exploitée en société relevant de l'impôt sur les sociétés, le redevable doit, pour obtenir cette qualification, occuper une fonction de direction éligible et percevoir une rémunération normale représentant plus de 50 % de ses revenus d'activité (traitements et salaires, BIC, BNC, BA à l'exclusion des revenus non professionnels)²⁴. En basculant d'un statut à un autre à l'impôt sur le revenu, ce dernier seuil de 50 % peut ne plus se trouver respecté, dès lors que les BIC professionnels provenant de la location meublée vont entrer dans la comparaison.

II – Des conséquences indirectes sur l'environnement juridique et social de la location meublée

Le statut social du loueur en meublé mécaniquement impacté

Depuis la loi de financement de la sécurité sociale pour 2017²⁵, l'affiliation au régime des travailleurs non salariés concerne les loueurs en meublé qui réalisent plus de 23 000 € de recettes, soit que ces recettes proviennent d'une activité de location saisonnière (ou de courte durée)²⁶, soit que l'un des membres du foyer fiscal soit inscrit au RCS en qualité de loueur professionnel.

Cette dernière condition étant définie par renvoi au 1° du 2 de l'article 155, IV du Code général des impôts, une modification de la définition du loueur en meublé professionnel (au sens de l'impôt sur le

²¹ BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 320 à 340

²² Loi de finances pour 2018, CGI, art. 975, IV

²³ Ce critère peut se révéler particulièrement pénalisant pour les loueurs en meublé dont l'essentiel des actifs est donné à bail commercial à un exploitant. En effet, dans ce contexte, il nous semble difficile de reconnaître que le loueur « *accomplisse des actes précis et des diligences réelles* » ou « *participe aux actes nécessaires à l'activité* » propres à qualifier l'activité de « *professionnelle* » et de « *principale* » (à la lumière des critères retenus au BOI-PAT-ISF-30-30-10-10 § 140 et au BOI-BIC-DEF-10 § 210).

²⁴ CGI, art. 975, III

²⁵ Loi n°2016-1827 du 23 décembre 2016 de financement de la sécurité sociale pour 2017, article 18.

²⁶ Sauf option de ces personnes pour le régime général formalisée dans les conditions prévues au 35° de l'article L. 311-3 du Code de la sécurité sociale (CSS, art. L. 611-1, 8°)

revenu) entraîne automatiquement l'assujettissement aux cotisations sociales de toutes les personnes exploitant en entreprise individuelle qui réalisent plus de 23 000 € de recettes²⁷.

Pour les loueurs, cela implique un taux de cotisations, allant jusqu'à 45 % environ, appliqué au bénéfice imposable (avec un minimum de cotisations de 1 202 € pour 2018)²⁸. Certes, les cotisations ouvrent généralement droit au versement de prestations différées supplémentaires, mais à quel prix !

La situation est d'autant plus délicate pour le loueur qui, au jour de la cession de ses immeubles, respecte la condition de prépondérance des recettes par rapport à ses revenus d'activité : la plus-value, imposable selon les modalités des plus-values professionnelles, intègre en effet dans ce cas le résultat imposable en BIC à hauteur des amortissements pratiqués et, en conséquence, l'assiette des cotisations sociales²⁹.

L'élargissement du champ d'application du régime des travailleurs non salariés nous semble également remettre en cause l'intérêt que pouvait présenter la définition (nouvelle) du loueur en meublé professionnel à l'égard de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Là où la disparition de la condition d'inscription au RCS de ce seul statut permettait d'en rechercher l'application, sans conséquence automatique ni sur le régime social du loueur, ni sur celui des plus-values, il conviendra désormais de s'accommoder *a minima* du paiement de cotisations sociales.

La suppression de la condition d'inscription au RCS est en revanche totalement neutre sur le statut social du loueur en meublé qui exerce son activité en société. Dans cette hypothèse en effet, il convient de retenir des critères d'affiliation spécifiques, basés cette fois sur le statut du gérant ou de l'associé³⁰.

La suppression de la condition d'inscription au RCS présente un intérêt sur le plan social : elle fait disparaître les hypothèses de « double régime » que semblait permettre l'articulation des conditions d'assujettissement aux cotisations des travailleurs non salariés avec celles prévues pour la cotisation subsidiaire maladie (mise en place pour le financement de la Protection Universelle Maladie).

Pour rappel, la cotisation subsidiaire maladie (CSM) de 8 % s'applique, sauf exceptions, aux revenus du patrimoine des personnes dont les revenus d'activités sont inférieurs à 10 % du plafond annuel de la sécurité sociale³¹, après un abattement équivalent à 25 % de ce même plafond.

Lorsqu'il n'avait pas de revenus d'activités suffisants, le loueur en meublé non professionnel, qui, en même temps, répondait aux critères d'affiliation au régime des travailleurs non salariés, était

²⁷ Notons d'ailleurs que l'option pour le régime général prévue par l'article L.611-1, 8° pourrait être menacée car elle n'est ouverte que dans la seule situation des loueurs en meublé réalisant plus de 23 000 € de recettes provenant de locations de courte durée.

²⁸ 22 % ou 12,8 % appliqué au chiffre d'affaires brut annuel pour les micro-entrepreneurs (sans cotisations minimales, sauf option). Notons que les seuils du régime micro ont été portés depuis 2017 à 70 000 € et 170 000 € (CGI, art. 50-0).

²⁹ A l'inverse, le loueur en meublé qui, réalisant plus de 23 000 € de recettes à l'année, ne perçoit pas suffisamment de recettes à ce titre pour être qualifié de professionnel (eu égard à l'importance de ses autres revenus d'activité) ne cotise pas sur la plus-value qui relève du régime des plus-values immobilières des particuliers et fait l'objet d'une déduction extracomptable à ce titre.

³⁰ CSS, art. L.311-3, 11°, CSS, art. L.611-1, 5°

³¹ CSS, art. L. 380-2 et D. 380-1 ; circulaire n° DSS/5B/2017/322 du 15 novembre 2017. La CSM est due par les assurés résidant en France de manière stable et régulière, qui remplissent les critères suivants (cumulativement) : les revenus d'activités de l'assuré et de son conjoint ou partenaire pacsé sont inférieurs à 10 % du PASS ; L'assuré et son conjoint ou partenaire pacsé ne disposent d'aucun revenu de remplacement (pension de retraite, rente, allocation chômage). Sont également exclus du champ de la CSM les élèves et étudiants de l'enseignement supérieur et les frontaliers suisses (sous condition).

susceptible d'être redevable d'une double cotisation calculée sur une assiette proche, voire identique (cotisations sociales des travailleurs non salariés et cotisation subsidiaire maladie). Dans cette hypothèse, en effet, les revenus de la location meublée, imposables dans la catégorie des BIC non professionnels, n'étaient pas retenus pour l'appréciation du seuil de 10 % du plafond de la sécurité sociale et étaient, à l'inverse, compris dans l'assiette de la cotisation subsidiaire maladie en tant que revenus du patrimoine.

Cette situation était rendue possible dans le cas particulier où le loueur percevait plus de 23 000 € de recettes provenant d'une activité de location saisonnière ou de courte durée. A défaut d'inscription au RCS, celui-ci conservait son statut de loueur non professionnel quel que soit le niveau de ses revenus d'activités, y compris en présence de revenus très faibles (et donc potentiellement inférieurs au fameux seuil de 10 % du plafond de la sécurité sociale).

Si le nouveau statut fiscal du loueur en meublé professionnel se distingue du loueur en meublé affilié au régime des indépendants par le seul critère de la prépondérance des recettes (le critère d'inscription au RCS étant supprimé), le loueur en meublé qui perçoit plus de 23 000 € de recettes doit percevoir plus de 23 000 € de revenus d'activités pour être qualifié de « non professionnel ». Il aura donc nécessairement plus de 10 % du plafond de la sécurité sociale de revenus d'activités.

Conséquences juridiques sur la protection de l'investisseur dans ses relations contractuelles

L'acquéreur immobilier fait l'objet d'une protection spécifique intégrée au Code de la consommation et au Code de la construction et de l'habitation. Parmi les mesures phares de ces dispositifs, figurent notamment le droit de rétractation de l'acquéreur immobilier et en matière de prêt immobilier, les dispositions relatives à l'offre, aux mentions obligatoires et au délai de réflexion³², le plafonnement des indemnités de remboursement anticipé, ou encore la faculté de résiliation de l'assurance-emprunteur (récemment élargie par la loi du 21 février 2017, n°2017-203).

Ces règles protectrices ne s'appliquent qu'à la condition que l'investisseur ait la qualité de « non-professionnel » au sens de ces dispositions³³. A ce titre, la jurisprudence a récemment³⁴ pris en compte le statut fiscal du loueur en meublé pour en déduire le régime juridique applicable, et en particulier, pour déterminer l'étendue de la protection dont il pouvait se prévaloir dans ses relations avec la banque. Dans une décision plus récente, l'argument retenu par la Cour de cassation a été cette fois, non pas la qualification fiscale du propriétaire, mais son inscription au RCS en qualité de loueur en meublé professionnel³⁵.

La modification annoncée des critères fiscaux de qualification du loueur professionnel interroge sur la lecture de ces deux décisions et surtout sur leur compatibilité. En effet, l'utilisation alternative du critère fiscal et de l'inscription au RCS ne posait jusqu'alors pas véritablement de difficulté pratique : hormis l'hypothèse du loueur inscrit dont les recettes auraient considérablement baissé, les deux notions employées pouvaient recouvrir la même réalité. En l'absence de condition d'inscription au RCS pour la qualification fiscale du loueur en meublé, le choix des termes retenus par la Cour de cassation peut à l'avenir avoir une importance considérable :

³² Loi n°78-22 du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit (loi « Scrivener »).

³³ C. conso., article liminaire, L. 311-1 et L. 313-1 ; CCH, art. L. 271-1

³⁴ Cass. civ. 1 du 22 juin 2017 n°16-18.718

³⁵ Cass. Civ. 1 du 6 décembre 2018, n°16-10.341

- S'il convient de retenir la qualification fiscale comme critère déterminant, la suppression de la condition d'inscription au RCS aura pour conséquence d'écarter un grand nombre d'investisseurs du bénéfice des régimes protecteurs.
- Si, au contraire, les juges conservent le critère d'inscription au RCS du loueur en meublé, les règles protectrices de l'acquéreur ou emprunteur immobilier seront susceptibles de s'appliquer aux loueurs en meublé, quel que soit leur statut fiscal. Une telle analyse risque néanmoins de créer une discrimination entre les loueurs en meublé professionnels historiquement inscrits en cette qualité, et ceux dont la qualification repose sur de nouveaux critères.

Les prochaines décisions de la Cour de cassation sur ce thème seront évidemment très attendues...

III - De nouveaux arguments en faveur de la location en société à l'IS ?

L'intérêt de recourir à une société relevant de l'impôt sur les sociétés pour une activité de location immobilière s'est largement renforcé avec la loi de finances pour 2018.

L'abaissement du taux d'impôt sur les sociétés à 25 % à l'horizon 2022 (sans modification du taux de 15 % dont bénéficient déjà certaines sociétés pour la fraction des résultats inférieure à 38 120 €)³⁶, et l'instauration du prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 12,8 % sur les dividendes (30 % avec les prélèvements sociaux) vont, en effet, incontestablement améliorer la rentabilité des investissements.

La suppression de la condition d'inscription au RCS de l'article 155, IV du Code général des impôts et l'assujettissement systématique aux cotisations sociales des loueurs en meublé percevant plus de 23 000 € de recettes, peuvent marquer encore davantage cet intérêt. A l'impôt sur les sociétés, le résultat imposable est en effet calculé dans des conditions similaires aux bénéficiaires industriels et commerciaux, sans toutefois que la déduction des amortissements ne fasse l'objet d'une quelconque limitation³⁷. Le taux d'imposition peut être réduit à 15 %³⁸, auquel s'ajoute évidemment le taux de 30 % sur les dividendes distribués (taux global potentiellement plus faible que celui résultant d'une imposition des résultats au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux).

Le principal inconvénient de l'impôt sur les sociétés réside traditionnellement dans le traitement fiscal des plus-values lors de la revente des immeubles (imposition au taux d'impôt sur les sociétés de la plus-value tenant compte des amortissements pratiqués sans aucun abattement possible). Mais dès lors que le loueur en meublé exploitant en entreprise individuelle n'a plus la faculté de se tenir hors du statut du loueur professionnel (au-delà d'un certain seuil de recettes)³⁹, l'intérêt de son régime d'imposition devient moins déterminant.

Certes, la trésorerie est susceptible d'être tenue « captive » à hauteur des amortissements comptables, mais des solutions peuvent aisément être trouvées en amont par l'option de financement de l'investissement choisie par l'associé. Des opérations sur le capital social, pourront aussi, à terme, apporter une réponse.

En toute hypothèse, l'associé n'aura pas à subir les conséquences fiscales et sociales d'un changement de statut non maîtrisé. Rappelons à cet effet que si l'affiliation du loueur peut être recherchée pour lui assurer une couverture sociale et l'acquisition de droits à retraite supplémentaires, le recours à une

³⁶ CGI, art. 219

³⁷ Contrairement aux dispositions de l'article 39 C du CGI, applicables exclusivement aux entreprises individuelles et sociétés relevant du régime des sociétés de personnes (BOI-BIC-AMT-20-40-10-10 § 30).

³⁸ Sous réserve du respect des conditions prévues à l'article 219, I du Code général des impôts

³⁹ Pour conserver l'application du régime des plus-values privées.

société relevant de l'impôt sur les sociétés permet au dirigeant de choisir son statut social et surtout de calibrer le niveau de ses cotisations. Par ailleurs, en SARL, le caractère déductible des cotisations sociales sur dividendes⁴⁰ aboutit dans certains cas à ce que leur coût réel soit moins important qu'avec les prélèvements sociaux, qui, quant à eux, ne génèrent aucun droit à prestation différée. Ce sera en particulier le cas lorsque le taux marginal d'imposition et la tranche marginal sociale du gérant sont à leur maximum.

Pour les loueurs en meublé devenus professionnels, des opérations d'apport à société pourront utilement être envisagées lorsque l'environnement patrimonial et familial s'y prête. Ces apports, éligibles aux dispositions de l'article 151 *octies* du Code général des impôts⁴¹, permettront, au-delà de l'aspect fiscal et/ou social, de transmettre les actifs immobiliers dans des conditions optimales.

⁴⁰ Dont sont redevables les gérants majoritaires ou membres d'un collège majoritaire lorsque les dividendes sont supérieur à 10 % du capital social, des primes d'émission, et des apports en compte courant (CSS, art. L. 131-6).

⁴¹ La plus-value nette constatée sur les immobilisations amortissables est, par dérogation, imposable au nom de la société de manière étalée sur quinze ans (cas des constructions). Sur option, l'apporteur peut demander l'imposition immédiate des plus-values nettes à long terme.