



Cotisations sociales sur le plus values au micro BIC

Par **Club**, le **13/12/2024** à **15:11**

Bonjour

Ma question porte sur le droit social. Comme il n'y a pas de rubrique droit social, je l'ai posée dans la rubrique droit du travail

Merci de déplacer mon post si la rubrique n'est pas la bonne

Je suis loueur de meublé de tourisme classé LMP au Micro Bic depuis plus de 5 ans et je fait moins de 90 000 euros de recettes

La nouvelle loi dite "anti RBNB" va réduire mon abattement de 71% à 50%

Pour ce qui est de l'impôt sur les plus values, je sais, qu'en cas de vente, je serai exonéré au motifs de l'article 151 septies du CGI

Ma question porte uniquement sur les cotisations sociales sur les plus values

Si je passe au réel, en cas de vente, les cotisations sociales sur les plus values se calculeront sur les plus values à court terme qui correspondent je crois au montant total des amortissements constatés comptablement

Si je reste au micro, pour lequel aucun amortissement n'est constaté, serais-je soumis en cas de vente à des cotisations sociales sur les plus values ?

Merci

Par **Marck.ESP**, le **14/12/2024** à **10:26**

Bonjour et bienvenue sur LegaVox

Oui, en cas de vente, les plus-values à court terme incluent les amortissements comptables.

Certainement un bon sujet pour l'ami John12, s'il passe par sur son forum de prédilection (fiscalité).

Je modifie en conséquence.

Par **john12**, le 14/12/2024 à 17:44

Bonsoir,

"Si je reste au micro, pour lequel aucun amortissement n'est constaté, serais-je soumis en cas de vente à des cotisations sociales sur les plus values ?"

L'administration fiscale a précisé dans son [BOI-BIC-CHAMP-40-20 du 14/02/2024, n° 435](#), à propos des plus-values de cession réalisées par les LMP : "Conformément aux dispositions de l'article 50-0 du CGI, l'abattement forfaitaire représentatif de frais et charges appliqué dans le régime des micro-entreprises est réputé tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire. Par conséquent, lors de la cession de l'immeuble, **la plus-value relève du court terme à hauteur des amortissements linéaires réputés inclus dans l'assiette forfaitaire.**

Cette quote-part est donc incluse dans le résultat imposable courant de l'entreprise et se trouve exclue du champ d'application de l'article 151 septies B du CGI."

Les cotisations SSI devraient donc s'appliquer à la plus-value à CT, déterminée sur la base des amortissements reconstitués empiriquement, à partir des durées d'amortissement admises par les usages.

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le 14/12/2024 à 19:32

Merci à John.

Par **Club**, le 19/12/2024 à 11:52

bonjour John12

Je voudrais revenir sur un point de votre réponse qui porte, non plus sur les cotisations sociales, mais sur l'impôt sur les plus values

vous écrivez : Cette quote-part est donc incluse dans le résultat imposable courant de l'entreprise et se trouve exclue du champ d'application de l'article 151 septies B du CGI."

Je lit sur ce site

[Quelle est la fiscalité des plus values au régime LMP ?](#)

si l'activité est exercée à titre professionnel depuis au moins 5 ans et que le chiffre d'affaires

réalisé en moyenne sur les 2 dernières années n'excède pas 90.000 € HT, la plus-value (court terme et long terme) est totalement exonérée d'IR.

Qu'en pensez vous ?

Merci

Par **john12**, le **19/12/2024** à **12:17**

Bonjour,

Dans votre première question, vous n'aviez pas évoqué les exonérations possibles, en matière d'impôt sur le revenu et vous vous étiez limité au problème des cotisations SSI, notamment sur la partie des plus-values de cession qualifiées de court terme. Je vous avais donc donné la position administrative, à l'égard du court terme, pour les contribuables soumis au régime micro BIC.

Maintenant vous évoquez les exonérations et notamment l'exonération de [l'article 151 septies du CGI](#). Je confirme que cette exonération s'applique, en matière d'impôt sur le revenu, mais **pas en matière de cotisations sociales**, si l'activité a été exercée, **à titre professionnel, pendant au moins 5 ans, de manière continue ou discontinue, et si le CA n'excède pas 90000 €**

Bien cordialement

Par **Club**, le **19/12/2024** à **22:59**

Merci encore mais il y a une chose qui me dérange :

Un loueur usufruitier ne peut pas amortir s'il est au réel? Comment considérer pour ce dernier que l'abattement microbic comprend une part d'amortissement alors qu'un loueur en pleine propriété a le même abattement ?

Par **john12**, le **20/12/2024** à **09:54**

Bonjour,

Avant d'essayer de vous répondre utilement, il faudrait préciser votre situation réelle et les hypothèses envisagées. En effet, après avoir parlé de cotisations SSI, vous avez évoqué les plus-values. Désormais vous abordez le démembrement de propriété dont vous n'aviez jamais parlé.

Vous comprendrez, je suppose, qu'on ne peut pas deviner votre situation réelle, les situations

envisagées et leurs conséquences, en matière fiscale et(ou) sociale.

Vous avez dit que vous étiez loueur en meublé LMP, depuis plus de 5 ans et que votre CA annuel était inférieur à 90000 €, ce qui vous permettrait d'être exonéré de plus-values de cession, sur le fondement de l'article 151 septies du CGI. Vous parlez désormais de loueur usufruitier. Est-ce votre cas ? Si oui, comment a été constitué votre usufruit et qui est nu-propriétaire ? Dès lors que vous parlez aussi de plus-values de cession, je peux penser que vous envisagez de vendre, en accord avec le nu-propriétaire, le produit de la vente étant alors réparti, en fonction des droits de chacun. Est-ce bien cela ou qu'en est-il vraiment ?

Dans l'attente éventuelle de vos précisions.

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **20/12/2024** à **18:54**

Effectivement, merci "Club" de réécrire votre sujet en donnant bien tous les éléments.

Par **Club**, le **27/12/2024** à **12:11**

John 12

Merci encore de toutes vos explications

Je reconnais être assez confus dans ma façon d'aborder le sujet qui me préoccupe

Voici plus précisément mon histoire :

J'ai 69 ans, suis marié et ai 3 enfants

Ma sœur et moi avons hérité d'une maison les pieds dans l'eau en Bretagne en 2017

Valeur du bien 380000€

J'ai racheté la part de ma sœur et ai, pendant 2 ans, rénové moi même la maison qui était en piteux état, mais excellemment bien située (d'où son prix)

A l'heure d'aujourd'hui, je n'ai pas l'intention de vendre mais plutôt d'en faire ma résidence principale dans quelques années (ce qui pourrait être assimilé à une cession ou à un retrait d'actif) et la laisser en héritage à mes enfants

Si la fiscalité des meublés de tourisme devient trop lourde, je n'exclus cependant pas de vendre

J'ai loué en LMNP en 2019 et 2020 au régime micro

Je loue depuis 2021 en LMP toujours au micro et pourrais donc en cas de vente bénéficier des exonérations prévues à l'article 151 septies du CGI dès 2026 Mes recettes s'élèvent à 32500€ et les revenus du foyer fiscal à 32000 € (chiffres arrondis 2023)

La nouvelle loi « Le Meur qui réduit l'abattement du micro m'a poussé à me pencher sur la réglementation que j'ai beaucoup de mal à comprendre.

En préambule, je cite Le BOFIP BOI-BIC-CHAMP-40-20 qui précise :*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.*

Ce qui me permet en réduisant la toile de choisir mon régime avant une éventuelle cession ou reprise du bien pour en faire une résidence principale

1ere hypothèse : Je garde le bien (hypothèse privilégiée) Je reste LMP pour l'instant et passerais plus tard LMNP avant d'en faire ma résidence principale et d'en laisser la nue propriété en héritage à mes enfants (il récupérerons l'usufruit à la mort de mon épouse qui est beaucoup plus jeune)

Je pourrais également dans quelques années après être passé LMNP donner une partie de la nue propriété à mes enfant dans la limite des 100000€ exonérés d'impôts sur les donations afin de réduire les droits de succession qu'ils auront à verser le jour de mon décès

Dans un précédent post vous écrivez : *En régime réel LMNP, la reprise de l'immeuble pour en faire sa résidence principale, constitue un retrait d'actif, générant une plus-value égale à la différence entre la valeur vénale à la date du retrait et la valeur d'origine. Cette plus-value relève des règles des plus-values immobilières des particuliers. Or, le fait générateur des plus-values des particuliers est constitué par les cessions à titre onéreux, ce qui n'est pas le cas des retraits d'actif. La plus-value concernée n'est donc pas imposable immédiatement.*

Elle

le deviendra, lors d'une cession à titre onéreux ultérieure.

Mais quid alors quand mes enfants en hériteront ? Si je me fie à cela, ils n'auront à payer que des frais de succession puisque j'imagine qu'une succession n'est pas considérée comme une cession à titre onéreux ???

2ème hypothèse, je vends

Je crois comprendre qu'en cas de cession du bien, je serais soumis

-Si je passe LMNP à l'impôt sur la plus-value des particuliers au taux de 19% et à des prélèvements sociaux sur les plus-values au taux de 17,2% avec des amortissements maintenant intégré au calcul

Je note cependant à la vue de cette vidéo que l'Urssaf ne l'entend pas de cette oreille si le bien a été un temps LMP

<https://www.youtube.com/watch?v=F3NCq5F-Dj0>

D'un autre côté, un interlocuteur à l'Urssaf « économie collaborative » m'a affirmé qu'en cas de cession ou de reprise du bien je n'aurais rien d'autre à payer que les cotisations sur l'activité.

Je ne suis pas sûr que mon interlocuteur maîtrisait son sujet et je n'ose pas faire un rescrit social de peur de leur donner de mauvaises idées

-Si je suis LMP à des cotisations sociales sur les plus-values à court terme dont l'assiette serait la somme des dotations aux amortissements mais exonéré de l'impôt sur les plus-values (article 151 septies)

Dans ce dernier cas au fil des années qui passent, le compte des amortissements tourne et l'assiette de cette plus-value sera égale à terme au prix de la maison fixée au départ en excluant bien sûr le terrain qui n'est pas amortissable

Cela est d'autant plus terrible que la maison prendra au fil du temps peu de valeur car depuis quelques années le site « Géo-risque » la classe dans une zone à risque d'effondrement

Je pourrais être donc emmené à payer des cotisations sociales sur des plus-values à court terme alors

qu'en fait je ne ferais probablement pas ou peu de plus-value

Alors, ça se bouscule dans ma tête et parce que je n'ai pas beaucoup d'instruction dans ces domaines j'ai du mal à avoir une approche synthétique du sujet

j'essaie de trouver la solution pour m'adapter à ces nouvelles règles et gérer tout cela au mieux

Par **john12**, le **28/12/2024 à 12:03**

Bonjour Club,

Je comprends mieux, désormais, votre situation. Ceci dit, comme vous avez pu le constater, la fiscalité des locations meublées est complexe et elle pourrait être amenée à évoluer, si notre pays arrive à fonctionner normalement, ce qui n'est pas le cas pour le moment.

La difficulté vient donc de l'incertitude pesant sur l'évolution de la législation de la location et ses conséquences, au niveau fiscal et social. On ne peut que constater, par ailleurs, que, jusqu'à présent, la location meublée avait été délaissée par l'administration fiscale qui n'a pas eu une activité doctrinale débordante en la matière, laissant place aux interprétations divergentes des praticiens.

Pour en revenir à votre situation, je comprends que votre digression sur le loueur usufruitier ne vous concernait pas. Je vais donc faire l'impasse sur ce point.

Pour ce qui concerne le régime fiscal applicable à la cession, vous avez bien compris que le régime fiscal applicable aux plus-values de cession est celui applicable lors de la cession BOI-BIC-CHAMP-40-20 , n° 460). Je ne peux que valider, bien évidemment, ce qui peut permettre d'adapter aux circonstances, le régime fiscal de la plus-value de cession, pour autant que la baisse des recettes soit réelle et que le fisc ne puisse pas être en capacité de prouver des dissimulations.

Concernant votre hypothèse de passage en régime LMNP, puis de donation à vos enfants, comme déjà dit, en régime LMNP, les plus-values de cession des biens immobiliers relèvent des plus-values des particuliers, imposables uniquement en cas de cession à titre onéreux et pas en cas de mutation à titre gratuit (donation ou succession).

Votre observation et interrogation : "Mais quid alors quand mes enfants en hériteront ? Si je me fie à cela, ils n'auront à payer que des frais de succession puisque j'imagine qu'une succession n'est pas considérée comme une cession à titre onéreux ???" me conduit à valider votre interprétation : pas de plus-value imposable, droits de mutation à titre gratuit, lors de la transmission à titre gratuit (donation ou succession).

Dans l'hypothèse de vente, je valide aussi votre approche, tant dans la situation LMNP que LMP, étant précisé, en matière de LMNP que la réintégration des amortissements au calcul de la plus-value n'a pas encore été adoptée et qu'il est bien difficile de savoir ce qui sera fait ou restera des mesures envisagées dans le PLF 2025.

Concernant la position de l'URSSAF, elle est bien celle que vous avez relevée dans la vidéo Youtube, à savoir qu'elle considère qu'après avoir été soumis aux cotisations SSI, on reste affilié à l'URSSAF, même en cas de passage en LMNP. Cette position est contestée par des experts, tels que Paul Devaux, mais pour le moment, elle s'applique, du moins tant que la législation n'a pas été précisée et(ou) que les tribunaux ne se sont pas prononcés sur le sujet.

Je constate globalement que vous avez largement approfondi le sujet, ce qui est logique dans votre situation de loueur en meublé cherchant la solution optimale pour la transmission. Me concernant, je ne suis pas investisseur immobilier. Je ne suis donc pas intéressé personnellement par la matière dont j'aborde l'aspect fiscal, du fait de mes anciennes fonctions d'inspecteur des impôts, même si la vérification des loueurs en meublé reste très accessoire, dans le contrôle fiscal.

Voilà ce que je pouvais dire, en l'état.

Bien cordialement et bonnes fêtes de fin d'année

Par **Club**, le **29/12/2024** à **12:08**

Encore merci et bonne et heureuse année 2025 à vous et à vos proches !