

# CHARGES SOCIALES SUR DIVIDENDES ? UNE RÉPONSE ÉCLAIRANTE ?<sup>1</sup>

PAR SERGE ANOUCHIAN – EXPERT-COMPTABLE

L'assujettissement aux charges sociales de certaines catégories de dividendes décidé par le législateur en 2013 a fait couler déjà beaucoup d'encre.

Que ce soit pour délimiter les sociétés éligibles où le montant des dividendes assujettis aux fameuses charges sociales, les avis ou commentaires n'ont pas manqué.

Ajoutons à cela le sentiment de révolte et d'horreur qu'avait soulevé la mise en application du RSI et l'on comprendra dès lors la cristallisation du débat autour de ces concepts.

Puis, dans un second temps les questions se sont focalisées sur le fait de savoir si les dividendes ainsi concernés par l'assujettissement des charges sociales devaient ou non bénéficier de l'abattement de 40 % réservé à ces mêmes dividendes sur le plan fiscal ?

La question de savoir si les charges sociales ainsi générées par les dividendes concernés étaient ou non déductibles du résultat de la société n'avaient pas fait l'objet de questions fondamentales ou controversées.

Encore moins sans doute après la confirmation apportée par un arrêt de la Cour de cassation<sup>2</sup> stipulant que la société « peut acquitter ses cotisations sociales en lieu et place du dirigeant dans la mesure où, assimilées à un élément de rémunération, leur prise en charge est prévue, pour les gérants de SARL, par les statuts ou a été approuvée par l'assemblée générale conformément aux articles L223 – 18 et L223 – 19 du code de commerce ».

C'est pourtant la question qu'avait posée le sénateur FRASSA<sup>3</sup>, habitué des questions à connotation patrimoniale, au ministre de l'économie et des finances en date du 31 octobre 2019.

C'est donc avec une rapidité stupéfiante que dix mois plus tard la réponse fut publiée dans le JO du 3 septembre 2020.

La réponse affirmative du ministre doit être lue sans aucune surprise, en rappelant les termes de la question, les réponses déjà portées par les articles précités du code de commerce et confirmées par la Cour de cassation dans son arrêt du 20 janvier 2015 également précité.

En réalité, le léger malaise provient sans doute de la dernière phrase de la réponse ministérielle qui, après avoir indiqué que ces cotisations et contributions sociales prises en charge par la société présentent le caractère d'un supplément de rémunération et sont donc déductibles du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés, croit utile d'ajouter en conclusion la phrase suivante :

« *Corrélativement, en application du deuxième alinéa du même article, le montant de la prise en charge des charges sociales par la société, qui constitue un avantage, est imposable à l'impôt sur le revenu au nom du dirigeant dans les conditions de droit commun prévu à l'article 62 du CGI* ».

C'est précisément parce qu'elle semble en contradiction avec l'article 62 du CGI que cette dernière phrase dérange ou plutôt inquiète sur l'interprétation qui pourrait en être faite par les services de l'administration fiscale.

En effet, dans son dernier alinéa, cet article précise : « *Le montant imposable des rémunérations visées au premier alinéa est déterminé, après déduction des cotisations et primes mentionnées à l'article 154 bis, selon les règles prévues en matière de traitements et salaires.* »

Si les cotisations sociales sont déduites des bases de l'impôt sur le revenu du gérant, elles ne peuvent donc constituer un revenu imposable si elles sont prises en charge par la société.

Il semble d'ailleurs qu'un exemple très simple puisse permettre d'illustrer de façon pratique ce propos.

Supposons deux sociétés, SARL, qui souhaitent rémunérer leurs dirigeants sur la base d'un montant similaire de 1000 €.

La première société décide de prendre en charge les cotisations professionnelles alors que la seconde souhaite laisser cette charge à son gérant, mais évidemment en lui versant une rémunération supérieure pour lui permettre de s'acquitter de cette charge supplémentaire.

Le premier gérant va percevoir un revenu net de 1000 €, qui va coûter en réalité 1350 € à la société si l'on tient compte d'un montant forfaitaire de charges sociales de 35 %.

Le second gérant va donc percevoir un revenu de 1350 € mais dont il pourra déduire les 350 € de charges qu'il aura personnellement acquittés et sera donc imposé sur une somme nette de 1000 €.

Dans cet exemple d'une simplicité volontairement pédagogique, les deux sociétés auront dépensé 1350 € et les deux dirigeants auront été imposés sur une somme de 1000 €.

La question, évidente du sénateur FRASSA, ne méritait sans doute pas un délai de réflexion de 10 mois, encore moins pour apporter une réponse plus susceptible de semer le trouble que d'éclairer le débat.

Mais il faut aller plus loin. En réalité cette réponse a le mérite, dans un premier temps de sécuriser la déduction des charges sociales sur dividendes, notamment en cas de pluralité d'associés.

En effet, dans les cas les plus fréquents où l'associé détient 100 % du capital, l'intégralité des dividendes sera soumise au même régime ne générant aucune distorsion.

Supposons que le gérant majoritaire détienne 75 % du capital et un tiers associé détienne les 25 % restants, ce qui est loin d'être un cas d'école, les dividendes du gérant majoritaire seront assujettis aux charges sociales mais pas ceux versés à l'associé minoritaire.

Cette situation soulève deux problèmes que la réponse précitée ne résout absolument pas.

1 - Cet article est largement inspiré de celui paru dans la revue JFA de janvier 2021.

2 - Cassation – arrêt N° 13 – 22 709 du 20 janvier 2015.

3 - La question et la réponse sont publiées à la fin de l'article.

- Les dividendes perçus par les 2 associés, qui ont la même nature juridique n'auront pas subi la même taxation immédiate.
- Plus inquiétant encore, les cotisations sociales que supportera la société à raison des dividendes versés au gérant majoritaire viendront mécaniquement minorer le résultat futur et donc minorer à due concurrence le résultat distribuable de l'exercice suivant, dont 25 % reviennent à l'associé minoritaire.<sup>4</sup>

En conclusion, il nous semble que la réponse FRASSA a le mérite de sécuriser, sur le plan fiscal uniquement, la prise en charge des cotisations sociales sur dividendes, et on lui rendra grâce sur ce sujet.

Mais elle laisse ouverte à la réflexion des questions aussi importantes qui semblent être complexes à résoudre.

Une explication sans doute au délai mis par le ministre pour apporter une réponse !

Permettez-moi un dernier mot pour souligner, si besoin était, l'acuité et la complexité de ce problème qui ne laisse pas d'interroger l'ensemble des confrères.

Ceci d'autant plus qu'au moment même où l'on pensait totalement et définitivement sécurisé l'abattement de 40 % appliqué à la base des charges sociales des dividendes des gérants majoritaires, une modification législative, qui se voulait « à droit constant » est venue modifier notre récente certitude pour la transformer en doute solide.

J'en veux pour preuve l'extraordinaire succès remporté par le webinaire organisé par ECF et brillamment animé comme à son habitude par Pierre-Yves Lagarde, qui a réuni plus de 400 confrères, qui ont entendu notre ami Pierre-Yves confirmer ses sérieux doutes sur la sécurité de l'application de l'abattement de 40 % pour l'assujettissement des dividendes concernés aux charges sociales.

**C'est encore un avatar supplémentaire à la sécurité juridique qui reste décidément un vœu pieux !**

.....

**RM Frassa, n° 12909 : JO Sénat 3 sept. 2020, p. 3900**

Question écrite n° 12909 de M. Christophe-André Frassa (Français établis hors de France - Les Républicains)  
publiée dans le JO Sénat du 31/10/2019 - page 5470

<sup>4</sup> - Pour aller plus loin sur ce sujet, lire l'excellent interview de Pierre Yves LAGARDE, spécialiste reconnu de la matière, parue le 30 septembre 2020, dans Facbox@facetassociés.

## Distribution 2021 : gérer les cotisations sociales et sécuriser la « flat tax »

WEB-FORMATION

ECCF



PIERRE-YVES LAGARDE

FAC & ASSOCIÉS - IMANI FAMILY OFFICE

Mardi 23 mars 2021

M. Christophe-André Frassa attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la possibilité de prise en charge par une société à responsabilité limitée (SARL) - et, par conséquent, sur la déductibilité du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés - des charges sociales dues sur les dividendes versés à un gérant majoritaire. Il lui précise qu'un récent arrêt de la Cour de cassation (Cass. com. 20 janvier 2015 n° 13/22709) a rappelé les conditions de prise en charge et de déductibilité des charges sociales afférentes à la rémunération du dirigeant (mention expresse dans le procès-verbal de l'assemblée générale déterminant le niveau de rémunération). Il lui indique que l'article L. 136-1 du code de la sécurité sociale assujettit aux charges sociales les dividendes versés au gérant majoritaire pour la part excédant 10 % du capital social et des primes d'émission et des sommes versées en compte courant. Dans ces conditions, il lui demande de préciser si ces charges sociales afférentes aux dividendes versés peuvent être prises en charge par la société débitrice et si elles sont alors déductibles du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés.

Réponse du Ministère de l'économie, des finances et de la relance publiée dans le JO Sénat du 03/09/2020 - page 3900

Aux termes de l'article L. 131-6 du code de la sécurité sociale, est assujettie aux cotisations et contributions sociales applicables aux revenus d'activité non-salariés la part des revenus distribués et des intérêts de comptes courants perçus par les travailleurs indépendants non agricoles exerçant leur activité dans une société passible de l'impôt sur les sociétés, leur conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité ou leurs enfants mineurs non émancipés qui est supérieure à 10 % du capital social et des primes d'émission ainsi que des sommes versées en comptes courants détenus en pleine propriété ou en usufruit par ces mêmes personnes. La part des revenus susvisés inférieure à ce seuil de 10 % est, quant à elle, soumise aux contributions sociales sur les produits de placement au taux global de 17,2 %. Les cotisations sociales obligatoires des travailleurs non salariés sont des dettes personnelles dont le paiement incombe aux travailleurs indépendants. Il en est ainsi notamment pour le gérant associé majoritaire ou appartenant à un collègue de gérance d'une société à responsabilité limitée (SARL). Toutefois, la société peut

acquiescer ces cotisations sociales en lieu et place du dirigeant dans la mesure où, assimilées à un élément de rémunération, leur prise en charge est prévue, pour les gérants de SARL, par les statuts ou a été approuvée par l'assemblée générale conformément aux articles L. 223-18 et L. 223-19 du code de commerce. C'est d'ailleurs ce qu'est venue confirmer la Cour de cassation dans son arrêt n° 13-22709 du 20 janvier 2015. Dans ces conditions, les cotisations et contributions sociales prises en charge par la société au nom du dirigeant présentent le caractère d'un supplément de rémunérations et sont déductibles du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés sur le fondement de l'article 211 du code général des impôts (CGI). Corrélativement, en application du deuxième alinéa du même article, le montant de la prise en charge des charges sociales par la société, qui constitue un avantage, est imposable à l'impôt sur le revenu au nom du dirigeant dans les conditions de droit commun prévues à l'article 62 du CGI.



Serge Anouchian

Twitter: @AnouchianS

Fondateur du Club Expert Patrimoine

# ASSUJETTISSEMENT DES LOUEURS EN MEUBLÉ AUX COTISATIONS SOCIALES PROFESSIONNELLES :

## CATACLYSME OU NON ÉVÈNEMENT ?

PAR JACQUES DUHEM ET STÉPHANE PILLEYRE

La dernière loi de financement de la sécurité sociale adoptée en décembre dernier et applicable depuis le premier janvier 2021 est venue modifier les modalités d'application des cotisations sociales des loueurs en meublé. Le législateur a à cette occasion, tiré les conséquences au plan social des modifications législatives affectant au plan fiscal la définition du LMP (loueur en meublé professionnel) et résultant de la loi de finances pour 2020.

De nombreux commentaires publiés en ce début d'année 2021 soulignent les effets néfastes que produiraient systématiquement les nouvelles dispositions du Code de la sécurité sociale. Les analyses reposent essentiellement sur un comparatif de taux. En effet, certains loueurs qui jusqu'alors étaient redevables de prélèvements sociaux patrimoniaux, au taux de 17,2 %, seront passibles de cotisations sociales professionnelles calculées à un taux pouvant parfois flirter jusqu'à 45 %.

Mais comparer ici les situations à partir de taux d'imposition, sans analyser les bases taxables, sans tenir compte des impacts fiscaux et sans prendre en compte d'éventuelles contreparties sociales, revient en quelque sorte à comparer des choux et des carottes.

## I/ RETOUR SUR LE DISPOSITIF APPLICABLE ENTRE 2018 ET 2020 : DES DIFFÉRENCES DE QUALIFICATION ENTRE LE DROIT FISCAL ET LE DROIT SOCIAL

### A - La fiscalité applicable

Antérieurement au premier janvier 2020, l'article 155 du CGI prévoyait que pour acquérir le statut fiscal de LMP, il convenait de respecter de manière cumulative trois conditions :

- Un membre du foyer fiscal au moins devait être inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel ;
- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal devaient excéder 23 000 € ;
- Ces recettes devaient excéder les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.

La première condition faisant l'objet de difficultés d'application, elle a été supprimée par le législateur à compter du premier janvier 2020. Depuis cette date, seules les deux dernières conditions doivent donc être respectées pour accéder au statut de LMP fiscal.

### B - Le dispositif applicable au plan social

Tout loueur en meublé est redevable de cotisations sociales professionnelles ou à défaut de prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Pour l'aspect social, il convenait de distinguer la situation des loueurs de chambres d'hôtes, des autres loueurs.

Les premiers étaient visés par les dispositions de l'article L 611-1 al 5 du Code de la Sécurité sociale. Les autres étaient touchés par les dispositions de l'article L 611 al 6.

### 1 - La situation des loueurs de chambres d'hôtes

« Le présent livre (Livre 6 : Régimes des travailleurs non-salariés) s'applique aux personnes suivantes :

[...]

5° Sous réserve des dispositions du 1° de l'article L. 722-1 du code rural et de la pêche maritime, les loueurs de chambres d'hôtes mentionnées à l'article L. 324-3 du code du tourisme dont le revenu imposable de l'activité est supérieur à un montant fixé par décret ; [...]

L'assujettissement de ces derniers était fonction uniquement du revenu imposable issu de l'activité. Peu important le montant des recettes réalisées, ni le poids de ces dernières par rapport aux autres revenus professionnels.

Par application de ces dispositions, tout loueur de chambres d'hôtes était assujetti aux cotisations sociales des indépendants (SSI) dès lors que son bénéfice imposable était supérieur à 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale (PASS), soit 5 348 € en 2020.

Nous verrons ci-après que la situation des loueurs de chambres d'hôtes n'est pas modifiée en 2021.

### 2 - La situation des autres loueurs

6° Les personnes, autres que celles mentionnées au 7° du présent article, exerçant une activité de location de locaux d'habitation meublés dont les recettes sont supérieures au seuil mentionné au 2° du 2 du IV de l'article 155 du code général des impôts, lorsque ces locaux sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile, sauf option contraire de ces personnes lors de l'affiliation pour relever du régime général dans les conditions prévues au 35° de l'article L. 311-3 du présent code, ou lorsque ces personnes remplissent les conditions mentionnées au 1° du 2 du IV de l'article 155 du code général des impôts ;

Le législateur prévoyait donc deux cas d'assujettissement aux cotisations sociales professionnelles :

- Pour les personnes réalisant plus de 23 000 € de recettes et réalisant de la location à la journée, à la semaine ou au mois au profit de locataires n'y élisant pas domicile ;
- Pour les personnes réalisant plus de 23 000 € de recettes et inscrites au RCS en tant que loueurs (par renvoi aux dispositions de l'article 155 du CGI).

Pour la seule année 2020, l'application de ce dernier cas posait une difficulté juridique non résolue, dans la mesure où les dispositions du Code de la sécurité sociale renvoyait à une disposition du CGI abrogée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## II/ CONSÉQUENCES DE LA LOI DE FINANCES POUR 2020

Le législateur a modifié la définition du LMP au regard de l'impôt sur le revenu. Les dispositions de l'article 155 du CGI ont été modifiées. La nouvelle définition est applicable pour les revenus et profits perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La loi a supprimé l'obligation d'être inscrit au RCS pour les LMP. Deux conditions subsistent pour accéder au statut de LMP :

Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000 €.

Ces recettes doivent excéder les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.

L'administration fiscale avait anticipé cette réforme, en supprimant cette condition lors de la mise à jour de son BOFIP en 2019. Pour les opérations antérieurement, il existait donc un conflit entre la loi (qui continuait d'imposer l'inscription au RCS) et la doctrine administrative (qui l'avait supprimée).

Dans une QPC, (QPC n° 2017-689 du 8 février 2018) le Conseil constitutionnel avait eu à statuer sur le critère de l'inscription au RCS, nécessaire pour bénéficier du statut de LMP au sens de l'article 151 septies dans sa version en vigueur du 31 décembre 2005 au 1<sup>er</sup> février 2009.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la doctrine et la loi sont donc homogènes. Il conviendra toutefois de ne pas faire de confusion avec le statut de LMP au sens de l'IFI (CGI, art. 975 I ou II) et au sens social (CSS, L611-1 6°).

Pour rappel, le statut de LMP au sens de l'article 155 du CGI conduit à :

- L'imputation du déficit (non issu des amortissements) sur le revenu global sans limite ;
- L'application du régime des plus-values professionnelles et des cas d'exonérations attachés.

## III/ LES CHANGEMENTS ISSUS DE LA LOI DE FINANCEMENT DE LA SÉCURITÉ SOCIALE POUR 2021

### A - Champ d'application

#### 1. Des principes inchangés pour les loueurs de chambres d'hôtes

Les dispositions de l'article L 611-1 al 5 du Code de la Sécurité sociale n'ont pas été modifiées. Le plafond de la sécurité sociale est lui aussi inchangé au premier janvier 2020.

#### 2. Des changements pour les autres loueurs

##### a) Qui doit s'acquitter de cotisations sociales professionnelles ?

Les dispositions du Code de la sécurité sociale doivent être analysées avec méthodologie.

En premier lieu, l'article L611-1 du CSS vise une analyse au niveau de l'individu (utilisation du terme « Personne ») et du montant des recettes issues de location meublée.

Il n'est pas fait de distinction quant à la nature de la location meublée (qu'il s'agisse de location saisonnière, location meublée à usage d'habitation, ou de location meublée gérée via une société qui exploite une résidence de service, de tourisme, étudiante, sénior...)

Les recettes individuelles doivent excéder le seuil de 23 000 €.

Il convient de souligner qu'il n'est pas fait référence ici au statut fiscal : professionnel ou non.

Il convient ensuite d'analyser la nature de l'activité au niveau de l'exploitant.

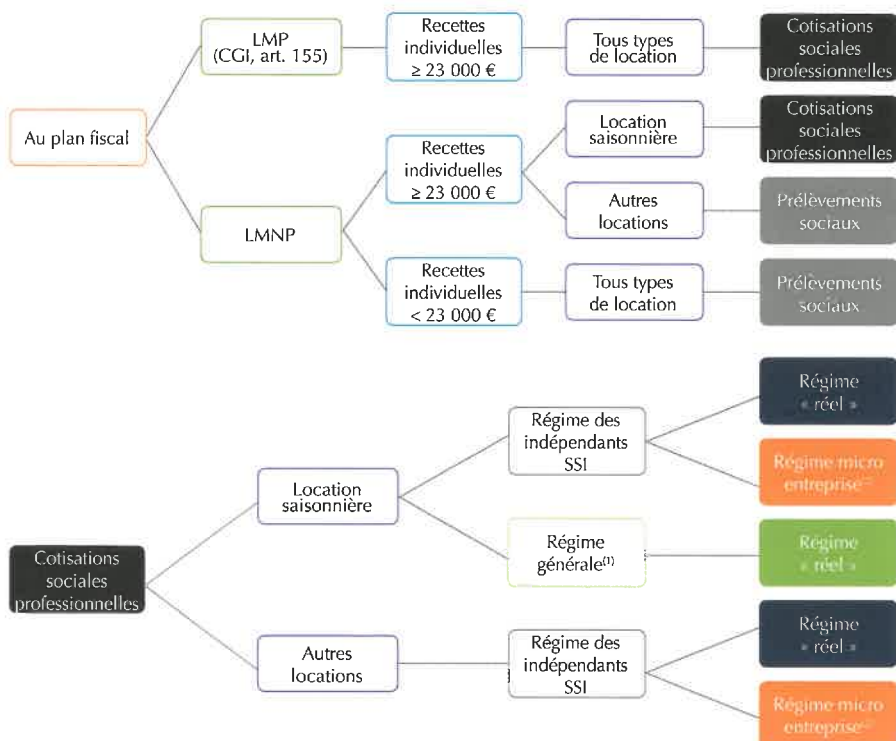
Si ce dernier, (la personne) réalise des recettes supérieures à 23 000 €, il doit remplir une seconde condition : faire de la location « saisonnière ».

Dès lors que ces deux conditions individuelles sont satisfaites, l'individu exploitant relève du régime social des travailleurs indépendants non agricole. Le législateur a ici prévu une alternative pour l'exploitant réalisant de la location saisonnière pour relever sur option du régime général. Cette option est soumise à des conditions supplémentaires.

Enfin, si l'exploitant (la personne) réalise des recettes supérieures à 23 000 €, il doit remplir une seconde condition alternative : avoir le statut de LMP au sens fiscal de l'IR. Dès lors que ces deux conditions individuelles sont satisfaites, l'individu exploitant relève du régime social des travailleurs indépendants non agricole.

Les deux schémas ci-dessous résument l'analyse.

Le premier schéma réalise une synthèse des régimes fiscaux et sociaux applicables. Le second propose une synthèse relative aux régimes sociaux applicables.



## b) Quelles sont les modalités d'application des cotisations sociales professionnelles ?

Le loueur relève en principe du régime des indépendants SSI. Ce dernier s'applique selon deux modalités : le régime réel ou le régime micro-entreprise.

Le loueur peut également, dans certains cas, opter pour le régime général.

### b1) Régime SSI réel ou micro ?

Le régime micro-entrepreneur est un régime unique et simplifié résultant de la fusion des régimes micro-social et micro-fiscal. Il permet de bénéficier de formalités simplifiées pour la création, mais aussi pour les obligations de déclarations et de paiement.

Sous ce régime, il est possible d'opter, sous certaines conditions pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu. Il sera alors acquitté chaque mois ou chaque trimestre, en même temps que les cotisations et contributions sociales.

Le régime micro-social, codifié à l'article L. 133-6-8 du CSS, s'applique de droit, aux contribuables qui sont soumis sur le plan fiscal au régime micro-BIC ou micro-BNC. Par suite, dès lors qu'un travailleur indépendant relève d'un régime micro en matière fiscale, aucune option n'est requise pour l'application du régime micro-social.

Le régime du micro-social permet un calcul mensuel ou trimestriel des cotisations et contributions de sécurité sociale. Le mon-

tant dû est déterminé en appliquant au montant du chiffre d'affaires ou des recettes du mois ou trimestre précédent un taux fixé par décret (CSS, art. D. 131-5-1).

En application des dispositions de l'article D613-4 du CSS, le taux des cotisations sociales à payer pour l'année 2021 :

- Prestations d'hébergement (sauf location de locaux d'habitation meublés) = 12,8 %
- Autres prestations de service commerciales ou artisanales (dont location de locaux d'habitation meublés) = 22 %.

En plus de leurs charges sociales, les auto-entrepreneurs versent une contribution à la formation professionnelle calculée en fonction de leur chiffre d'affaires : 0,20 % pour les activités libérales réglementées et les prestations de services.

### b2) Option pour le régime général

#### Quel champ d'application ?

Le régime général est une offre simplifiée destinée aux seules personnes physiques. (exclusion des personnes morales) Ce régime est ouvert uniquement aux personnes réalisant des activités de location de logements meublés de tourisme classé ou non classé.

Le régime général n'est pas ouvert aux activités suivantes aux locations de meublés de longue durée (habitation principale, bail commercial), ni aux locations de chambres d'hôtes.

Le régime n'est pas accessible lorsque les recettes excèdent le plafond défini par la loi (72 600 € en 2021).

#### Quelle est l'assiette des cotisations ?

Lors de la première déclaration, il convient de soustraire 23 000 € des recettes réalisées, au titre de l'activité concernée (location de logement meublé de courte durée - location de logement meublé de tourisme classé).

Ainsi, la 1<sup>ère</sup> déclaration correspond aux recettes perçues au-delà du seuil d'affiliation. Pour les déclarations suivantes, l'ensemble des recettes perçues au cours de la période doivent être déclarées.

Pour les déclarations trimestrielles suivantes, le loueur en meublé est tenu d'effectuer des déclarations tous les trimestres. Les cotisations et contributions sociales sont alors calculées sur une assiette constituée de l'ensemble des recettes réalisées pour le trimestre concerné, diminuées d'un abattement de 60 % pour la location de logement de courte durée et la location de biens ou de 87 %, lorsqu'il s'agit de location de locaux d'habitation de tourisme classé.

Une fois l'assiette de cotisation déterminée, il convient d'appliquer les taux de cotisations du régime général.

## B - Application pratique

Il est impossible de modéliser de manière simple les solutions à adopter. Pour illustrer les difficultés, nous vous proposons ici de partir d'un exemple.

Prenons la situation d'une location en meublé de tourisme classé dont le chiffre d'affaires est inférieur à 70 000 €. D'un point de vue fiscal, cette d'activité relève donc de plein droit du régime micro, ouvrant droit à un abattement de 71 %.

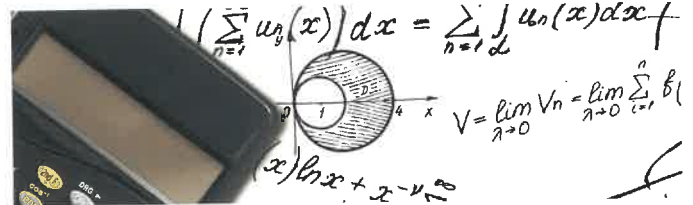
### 1/ Approche sociale

Selon le régime social et le régime fiscal, l'assiette des cotisations sociales ou prélèvements sociaux sera différente :

Régime fiscal	Micro BIC			
Régime social	Prélèv. sociaux	SSI	Micro-entreprise	Régime général
Assiette	CA - 71 %	CA - 71 %	CA	CA - 87 %

Si l'on détermine l'assiette sociale, nous arrivons au résultat suivant :

Régime fiscal	Micro BIC			
Régime social	Prélèv. sociaux	SSI	Micro-entreprise	Régime général
Assiette	20 300 €	20 300 €	70 000 €	9 100 €



Elle peut également relever du régime réel de plein droit ou sur option. (Nous n'aborderons pas ici, à titre de simplification, les calculs de cette hypothèse)

La détermination des prélèvements sociaux est la suivante :

	Taux	Base	Cotisations
Prélèvements sociaux	17,20 %	20 300 €	3 492 €

Si le taux applicable en cas de prélèvements sociaux est aisé à déterminer, il en va différemment pour les cotisations SSI.

Items	Taux	Base	Cotisations
Maladie	3,59 %	20 300 €	729 €
Maladie déplafonnée	6,50 %	0 €	0 €
IJ plafonnée	0,85 %	20 300 €	173 €
Invalidité - décès	1,30 %	20 300 €	264 €
Retraite de base plafonnée	17,75 %	20 300 €	3 603 €
Retraite de base déplafonnée	0,60 %	0 €	0 €
Retraite complémentaire	7,00 %	20 300 €	1 421 €
Retraite complémentaire	8,00 %	0 €	0 €
Allocation familiale	0,00 %	20 300 €	0 €
Formation professionnelle	0,25 %	41 136 €	103 €
CSG déductible	6,80 %	26 490 €	1 801 €
CSG CRDS non déductible	2,90 %	26 490 €	768 €
<b>TOTAL</b>			<b>8 862 €</b>

S'agissant du régime micro-entreprise, le taux applicable au loueur en meublé de tourisme classé est de 6 % majoré de 0,2 % au titre de la formation professionnelle.

	Taux	Base	Cotisation
Mal Mat. IJ inval. décès	6,20 %	70 000 €	4 340 €

Enfin, le régime général prévoit d'appliquer les mêmes cotisations qu'aux salariés à l'exception des cotisations chômage et de la retraite complémentaire.

	Taux	Base	Cotisations
Mal Mat. IJ inval. décès	13,00 %	9 100 €	1 183 €
Retraite de base	17,75 %	9 100 €	1 615 €
Retraite complémentaire	-	-	-
Chômage	-	-	-
Allocations familiales	5,25 %	9 100 €	478 €
Accident du travail	1,40 %	9 100 €	127 €
FNAL	0,10 %	9 100 €	9 €
Prélèvements sociaux déductibles	6,80 %	9 100 €	619 €
Prélèvements sociaux non déductibles	2,90 %	9 100 €	264 €
<b>TOTAL</b>			<b>4 295 €</b>

Il apparaît que les prélèvements sociaux restent ici la solution la moins coûteuse face aux autres régimes de cotisations sociales professionnelles. Mais il est nécessaire de prendre en considération le frottement fiscal, et plus particulièrement le régime du versement forfaitaire libératoire réservé au régime micro-entreprise et sous conditions que le revenu fiscal de référence de la pénultième année n'excède pas la limite supérieure de la seconde tranche du barème progressif de l'impôt sur le revenu pour une part fiscale.

## 2/ Approche fiscale

Le barème progressif de l'impôt sur le revenu trouvera donc à s'appliquer dans tous les cas, avec pour assiette le chiffre d'affaires diminué de l'abattement de 71 %.

En cas d'option pour le versement forfaitaire libératoire, le taux appliqué sera de 1,00% et aura pour assiette le chiffre d'affaires (sans tenir compte de l'abattement de 71 %).

Régime fiscal	Micro BIC				
Régime social	Prélèv. sociaux	SSI	Micro-entreprise		Régime général
<b>Frottement social</b>	<b>3 492 €</b>	<b>8 862 €</b>	<b>4 340 €</b>		<b>4 295 €</b>
Régime fiscal	Barème	Barème	Barème	VFL	Barème
Assiette	20 300 €	20 300 €	20 300 €	70 000 €	20 300 €
Taux	30 %	30 %	30 %	1 %	30 %
<b>Frottement fiscal</b>	<b>6 090 €</b>	<b>6 090 €</b>	<b>6 090 €</b>	<b>700 €</b>	<b>6 090 €</b>

## 3/ Conclusion

Si on cumule les frottements sociaux et fiscaux, nous arrivons au tableau suivant :

Régime fiscal	Micro BIC				
Frottements	Prélèv. Sociaux + barème	SSI + barème	Micro-entreprise + barème	Micro-entreprise + VFL	Régime général + barème
<b>Coût total</b>	<b>9 582 €</b>	<b>14 952 €</b>	<b>10 430 €</b>	<b>5 040 €</b>	<b>10 385 €</b>

L'assujettissement du loueur en meublé de tourisme classé conduit à une hausse du frottement global sauf pour celui qui répond aux conditions pour bénéficier du versement forfaitaire libératoire. En dehors de cas extrêmement favorables, la hausse globale reste modérée puisqu'elle est d'un peu plus de 8 % si l'on retient le régime micro entreprise ou le régime général (avec application du barème).

Par ailleurs s'il faut mesurer les coûts de l'assujettissement aux cotisations sociales, il faut aussi évaluer les contreparties positives (protection sociale et droits à retraite).

## IV/ CONCLUSION GÉNÉRALE

Le législateur a, au cours de ces derniers mois, rendu encore un peu plus complexe la gestion des clients loueurs en meublé. Aux difficultés d'applications de nature juridique (déclaration d'activité, autorisations en cas de changements d'activités, co-propriété...) ou comptables et fiscales (choix d'un mode d'exploitation, régimes d'imposition, valeurs d'inscription au bilan, qualification LMP vs LMNP...) s'ajoutent les difficultés de nature sociale.

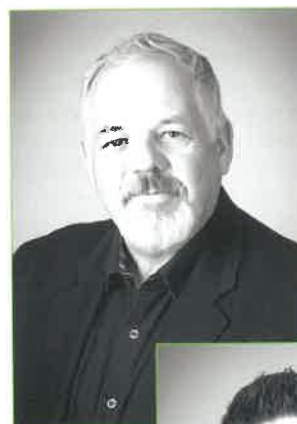
Chaque situation de client doit être analysée de manière spécifique et avec méthodologie. Il est difficile voire impossible de proposer un catalogue de solutions types. Seuls un audit global et une étude dédiée à chaque client pourront conduire sur le chemin de la bonne solution.

Il conviendra pour chaque situation de déterminer le ratio avantages/inconvénients.

Les différentes simulations conduisent rarement à un constat de cataclysme... mais à celui d'une hausse relative des cotisations ayant potentiellement des contreparties en terme d'acquisition de droits.

En outre, l'analyse devra être revue chaque année dans la mesure où les paramètres (tel que le niveau des recettes) peuvent varier chaque année.

Le suivi au plan social d'un loueur en meublé constitue bien une mission spécifique... À vos lettres de mission !



**Jacques DUHEM**  
Consultant  
Président de FAC  
& ASSOCIÉS



**Stéphane PILLEYRE**  
Directeur général délégué  
FAC & ASSOCIÉS

# RÉÉVALUATION ET LEASE-BACK : UN DUO GAGNANT<sup>1</sup>

## À MANIPULER AVEC PRÉCAUTION

PAR SERGE ANOUCHIAN

La période de crise sanitaire et économique que nous connaissons semblait peu propice à une loi de finances révolutionnaire. C'est pourquoi il nous paraît particulièrement important de regarder attentivement, parmi toutes les mesures proposées par le législateur, celle qui est destinée d'une part à renforcer les fonds propres des entreprises et celle qui vise à donner un peu de trésorerie.

Signalons toutefois que si la première mesure s'adresse à toutes les entreprises sans aucune distinction, la seconde ne pourra bénéficier évidemment qu'à des entreprises qui ont inscrit à l'actif de leur bilan un bien immobilier.

Ces deux mesures consistent à mettre en place une neutralité fiscale pour deux types d'opérations largement connues des praticiens, mais dont les impacts fiscaux limitaient les effets.

Il s'agit pour la première de l'opération de réévaluation des immobilisations corporelles et financières des entreprises, et pour la seconde de la technique dite du lease-back pour refinancer un bien immobilier inscrit au bilan des entreprises.

Lorsque cela sera possible, le présent article vise à démontrer que la solution idéale consiste à combiner les deux méthodes pour parvenir conjointement à renforcer les fonds propres et obtenir une trésorerie disponible significative, sans que ces deux opérations soient immédiatement obérées par l'impôt.

Pour autant, et même si l'enfer est pavé de bonnes intentions, une étude attentive sera nécessaire avant la mise en œuvre de ces mesures, surtout pour les entreprises assujetties à l'impôt sur le revenu.

### LA RÉÉVALUATION LIBRE DES BILANS

Il n'est pas utile de revenir en détail sur cette disposition qui a été brillamment illustrée et commentée dans la revue RFC dont la relecture s'avérera nécessaire.<sup>2</sup>

Il paraît important d'insister cependant sur les avantages et aussi les quelques inconvénients de cette technique.

Sur le plan des avantages, cette mesure permet essentiellement d'augmenter les fonds propres de l'entreprise, et ce en quasi franchise fiscale.<sup>3</sup>

On peut facilement argumenter que cette opération permet d'améliorer la présentation des comptes de l'entreprise, dans la mesure où cette réévaluation donnera une image plus fidèle de la valeur des actifs que celle présentée traditionnellement par la valeur historique.

On notera aussi au passage que pour toutes les entreprises susceptibles d'être assujetties aux charges sociales sur dividendes qu'elles versent lorsque le bénéficiaire détient plus de 10 % du capital social, la réévaluation des fonds propres, une fois incorporée au capital, permettra d'échapper à cet assujettissement.<sup>4</sup>

Enfin, l'amélioration des fonds propres qui en résulte pourra le cas échéant mettre un terme à une situation de capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social, qui constitue généralement un signal dans le risque de défaillance des entreprises.

D'une façon plus générale et pour combiner l'ensemble de ces avantages, cette opération pourrait être largement bénéfique dans tous les cas où l'entreprise s'apprête

à bénéficier de l'une des mesures prévues par les procédures collectives visant à prévenir des difficultés des entreprises.<sup>5</sup>

Parmi les inconvénients, et sans pouvoir prétendre à l'exhaustivité, on ne peut que constater que cette mesure ne contribue aucunement à améliorer la trésorerie des entreprises, ce qui pourtant demeure la préoccupation essentielle de la plupart des chefs d'entreprise, particulièrement affectés par les impacts de la crise sanitaire.

Par ailleurs, il nous semble que les très petites entreprises vont être dans les faits écartées de cette mesure puisqu'elles ne détiennent que très rarement des participations ou des actifs financiers, encore plus rarement des biens immobiliers, et que ce texte n'autorise toujours pas, et pour des raisons parfaitement compréhensibles, la réévaluation des actifs incorporels.<sup>6</sup>

Enfin, il peut paraître paradoxal, dans un contexte de complexité lié à l'incertitude des conséquences de la crise pandémique, d'inciter les entreprises à réévaluer les actifs corporels et financiers, alors que les seuls textes des autorités comptables parus à l'heure où l'on écrit cet article ne visent qu'à mesurer et limiter les impacts négatifs de la situation économique.

Citons pour l'exemple la possibilité de réduire les amortissements, avec pour l'instant des avantages assez maigres et des conséquences mal mesurées.<sup>7</sup>

Heureusement, la conclusion sur ce sujet, qui figure en page 46 du rapport précité indique que : « L'événement COVID-19 ne constitue pas à lui seul un indice de perte de valeur. L'existence d'un indice de perte de valeur n'est confirmée qu'à l'issue d'un examen des caractéristiques propres à l'activité ».

1 - Cet article est très largement inspiré de celui que j'ai publié dans la revue RFC d'avril 2021.

2 - RFC N°550 février 2021-PAGE 26 à 29- Sous la plume d'Odile BARBE et Laurent DIDELOT.

3 - En effet, comme le rappellent judicieusement les auteurs de l'article précité, la neutralité fiscale n'est pas assurée lorsque la durée résiduelle d'amortissement des immobilisations amortissables est supérieure à 15 ans, ce qui sera presque toujours le cas en matière de biens immobiliers.

4 - Encore faudra-t-il vérifier au préalable que la taxation des dividendes aux charges sociales a un impact forcément négatif, ce qui est loin d'être toujours le cas.

5 - Sur ce sujet, voir les articles fort documentés de notre confrère Michel Di Martino, président du tribunal de commerce de Lons-le-Saunier, notamment : « Réévaluation des bilans et opérations de lease-back ; revue des procédures collectives, N°6 - novembre décembre 2020.

6 La réalisation d'une réévaluation libre ne peut porter que sur les immobilisations corporelles et financières (C. com. art. L 123-18 et PCG art. 214-27). Les immobilisations incorporelles (fonds de commerce, brevets, marques...) en sont exclues, tout comme les stocks et valeurs mobilières de placement.

7 - ANC- Recommandations et observations relatives à la prise en compte des conséquences de l'événement COVID-19 dans les comptes et situations établis à compter du 1er janvier 2020. Téléchargeable sur le site ANC (104 pages).