Aket [acquêt]

Fiche · Immobilier

Meublé : *loueur professionnel sans l'avoir choisi*

Au-delà de 23 000 € de loyers meublés loués à l'année, s'ils dépassent aussi vos autres revenus d'activité, vous devenez loueur professionnel : vous cotisez sur tous les loyers au micro, sur le bénéfice au réel.

30 000 € de loyers par an, loués à l'année, pour une salariée qui vit seule. L'année de sa reconversion, son salaire tombe à 20 000 € net imposable. Au réel, 10 000 € de bénéfice.

Au micro, non professionnel : 18,6 % de la moitié des loyers

2 790 €
Prélèvements sociaux

Au micro-social, professionnel, son cas : 21,2 % de tous les loyers

6 360 €
Cotisations sociales

Au réel, non professionnel : 18,6 % du bénéfice

1 860 €
Prélèvements sociaux

Au réel, professionnel : cotisations sur le bénéfice moins 26 %

2 832 €
Cotisations sociales

Écarts avant impôt. Au réel, les cotisations se déduisent du bénéfice imposable et restent dues sans bénéfice (environ 1 135 € par an).

L'année de sa reconversion, est-elle loueuse professionnelle ?

Loyers meublés de l'année	**30 000 €**
Plus de 23 000 €	**Oui**
Plus que son salaire de 20 000 €	**Oui**
La bascule lui coûte en plus, au micro	**3 570 €**
Et au réel	**972 €**

À retenir

- Le statut se constate chaque année, sans démarche : il ne se choisit pas.
- Les autres revenus d'activité de tout le foyer comptent : salaires, pensions, bénéfices.
- Un conjoint qui travaille peut suffire à rester non professionnel.

Aket+ Pour aller plus loin : **« Je loue »**, LMNP ou LMP : les conditions et ce que la bascule change.

Références Code général des impôts, article 155, IV ; Code de la sécurité sociale, articles L611-1, 6°, L613-7 et D613-4.