

Loueurs de meublés et aide du fonds de solidarité : Réponse de l'administration

Dans le cadre de nos précédentes communications, nous faisons part de notre interrogation sur le point de savoir si les loueurs de meublés de tourisme sont éligibles ou non au fonds de solidarité mis en place par l'Etat en raison de la crise du Covid et permettant de percevoir une aide mensuelle d'un montant maximum de 1500 euros.

L'administration vient d'apporter une réponse à cette question dans le cadre d'une FAQ régulièrement mise à jour.

A la question formulée : Les loueurs en meublés non professionnels sont-ils éligibles au fonds de solidarité ?

La réponse est la suivante : Non, les loueurs en meublés non professionnels ne sont pas éligibles au fonds.

Voir [FAQ – Fonds de solidarité en faveur des entreprises Maj 04/05/2020](#) (page 7 question 27)
Plus précisément, cette réponse figurait dans la FAQ selon la version du 29 avril 2020.

Selon cette réponse négative, il est permis d'en déduire a contrario que les loueurs de meublés professionnels (dits LMP) sont éligibles au fonds précité si les autres conditions sont remplies, notamment de baisse de revenus (et à la condition de ne pas être retraité ou ne pas avoir par ailleurs un emploi salarié à temps plein).

(V. [décret n° 2020-371 du 30 mars 2020](#))

Il convient donc de préciser ce qu'il faut entendre par loueurs de meublés professionnels puisque cette notion vient d'être modifiée sur le plan fiscal par la loi de finances pour 2020.

Cela étant, il convient de s'interroger afin de savoir si cette notion doit être retenue uniquement sous l'angle fiscal ou si celle-ci peut également être appréciée sous l'angle social. A cette question, le document administratif n'apporte pas d'éléments de réponse.

Sur le plan fiscal, les loueurs de meublés professionnels doivent remplir de façon cumulative les deux conditions suivantes :

- les personnes doivent réaliser un montant annuel de loyers supérieur à 23 000 euros ;
- le montant annuel des loyers doit excéder les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéficiaires industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéficiaires agricoles, des bénéficiaires non commerciaux et des revenus des gérants et associés.

(V. [art. 155 du CGI](#) , [BOI-BIC-CHAMP-40-10-20200205](#))

Rappelons que la condition antérieure d'immatriculation au registre du commerce (RCS) a été remise en cause par le Conseil constitutionnel par une décision du 8 février 2018 et abrogée par le législateur dans le cadre de la loi de finances pour 2020.

Dans ces conditions, un certain nombre de loueurs non immatriculés au RCS sont devenus loueurs professionnels si les deux conditions mentionnées ci-dessus sont remplies.

En toute hypothèse, la demande d'aide suppose d'être titulaire d'un numéro SIRET. A défaut, la demande dématérialisée sur le site de l'administration fiscale ne peut pas être instruite. Sur ce point, la FAQ de l'administration répond en ces termes : « Si votre SIRET n'est pas connu de la DGFiP, vous ne pouvez pas saisir la demande d'aide en ligne » (page 27 question 15) (Voir toutefois la procédure de « rattrapage » prévue par cette même FAQ).

Qu'en est-il par ailleurs des loueurs de meublés de tourisme non professionnels au sens fiscal mais devenus professionnels au sens social du fait du paiement de cotisations sociales auprès de l'URSSAF en raison d'un montant annuel de loyers supérieur à 23 000 € ?

Plus précisément, il s'agit des loueurs de meublés dont le montant des loyers est supérieur à 23 000 € mais pour lesquels les loyers n'excèdent pas les autres revenus professionnels du foyer fiscal. Les personnes concernées ne sont pas professionnelles au sens fiscal mais le sont au sens social.

Sur ce point, le [site internet de l'URSSAF précise en ces termes](#) : « *si vos recettes annuelles en 2020 sont comprises entre 23 000 € et 70 000 € : les revenus de cette activité non salariée présentent alors un caractère professionnel et vous devez enregistrer cette activité* ».

La qualification professionnelle est expressément retenue sur le plan social, tout du moins par l'URSSAF.

Il est regrettable que la FAQ n'apporte pas de réponse sur le sujet. Etant donné que les demandes d'aides sont instruites par les services fiscaux, il est fort probable que ces services ne tiennent compte que des critères fiscaux mentionnés ci-dessus.

Cela étant, en cette période instable, rien n'est définitif.

En toute hypothèse, les loueurs de meublés non professionnels (dite LMNP) qui réalisent moins de 23 000 € de loyers par an ne sont pas éligibles à l'aide du fonds de solidarité.

Par ailleurs, vu la tardiveté de la réponse administrative, il est fort probable qu'un certain nombre de personnes qui remplissaient les conditions pour prétendre à l'aide n'ont pas fait la demande pour le mois de mars sachant que la date limite pour le mois en question était le 30 avril.

Désormais, les demandes sont ouvertes uniquement pour le mois d'avril.

Pour cette période d'avril, il est à noter un assouplissement concernant les modalités d'appréciation de la baisse des revenus qui permet à partir de ce mois de comparer la perte de chiffre par rapport au chiffre d'affaires mensuel de l'année 2019, et non plus seulement en comparant les recettes d'un seul mois de l'année 2020 par rapport aux recettes du même mois de l'année 2019.

Selon l'[article 3-1 du décret n° 2020-371 du 30 mars 2020](#), les personnes doivent avoir subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % durant la période comprise entre le 1er avril 2020 et le 30 avril 2020 :

- par rapport à la même période de l'année précédente ;
- ou, si elles le souhaitent, par rapport au chiffre d'affaires mensuel moyen de l'année 2019.

Notons enfin que les loueurs de chambres d'hôtes sont éligibles au fonds sous réserve de remplir les conditions de baisse de revenus. Sur ce point, la FAQ les mentionne expressément à la page 12 dans les termes suivants.

A la question formulée : Un loueur de chambres d'hôtes peut-il faire la moyenne du CA si la météo n'était pas bonne en mars 2019 ?

La réponse formulée est la suivante : A l'exception des cas prévus par le décret (activité débutée après le 01/03/2019, congés maladie, maternité, accident du travail en mars 2019), la baisse de chiffre d'affaires prise en compte pour le bénéfice du fonds doit être déterminée sur la base du CA de mars 2019.

Toutefois, les difficultés ont bien été identifiées et ces règles ont été ajustées pour le traitement des pertes d'avril dans le cadre du prolongement du fonds. Pour déterminer leurs pertes pour avril 2020, les entreprises pourront se référer soit au chiffre d'affaires d'avril 2019, soit au chiffre d'affaires mensuel moyen calculé sur 2019.