

SRÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1695/2024

ATAS/955/2024

COUR DE JUSTICE

Chambre des assurances sociales

Arrêt du 2 décembre 2024

Chambre 6

En la cause

A _____

recourant

contre

CAISSE CANTONALE GENEVOISE DE COMPENSATION

intimée

Siégeant : Valérie MONTANI, présidente ; Teresa SOARES et Yves MABILLARD, juges assesseurs.

EN FAIT

- A.** **a.** Monsieur A_____ (ci-après : l'intéressé ou le recourant), né le _____ 1967, est domicilié à Genève.
- b.** Depuis le 1^{er} décembre 2016, l'intéressé est locataire d'une villa de 5-6 pièces dont le loyer brut mensuel s'élève à CHF 2'250.-. Dès janvier 2022 à tout le moins, il a sous-loué certaines chambres de cette villa à différents sous-locataires.
- c.** Par « décision de cessation de prestations » du 11 octobre 2023, l'Hospice général a informé l'intéressé qu'aucune prestation d'aide financière ne pouvait lui être allouée dès le 1^{er} octobre 2023 au motif que ses ressources dépassaient les charges admises à hauteur de CHF 297.10.
- B.** **a.** Le 27 février 2024, l'intéressé a formé une demande d'affiliation pour personne de condition indépendante auprès de la caisse genevoise de compensation (ci-après : la caisse ou l'intimée). Étant sans emploi depuis 2017, les aides financières de l'Hospice général venaient compléter ses besoins en sus des loyers perçus des sous-locations de chambres de la villa qu'il louait. La sous-location de ces chambres n'avait pas d'objectif lucratif, mais était uniquement destinée à couvrir le coût du loyer principal. Sur la base de cette expérience de sous-location de chambres, il s'était décidé à déployer une activité de gîte d'hébergement en tant qu'activité principale. Ce projet de gîte s'inscrivait dans l'objectif de trouver une alternative à l'aide financière reçue de l'Hospice général. Il n'avait pas gardé tous les justificatifs des frais d'entretien de la villa, ceux-ci s'élevant à environ CHF 2'000.- par année. Pour l'année 2024, le déploiement de l'activité de gîte d'hébergement engendrerait des frais un peu plus importants durant quelques mois en raison de l'aménagement d'un nouvel espace dans la villa qui serait, à terme, source de gain supplémentaire. L'intéressé a joint à son courrier des factures de maintenance de la villa (SIG et frais de mazout), ainsi que des quittances attestant des montants des loyers perçus de la location de certaines chambres, la liste des locations de chambre à la nuitée sur la plateforme de réservation sur internet Airbnb (ci-après : Airbnb) pour l'année 2023, la copie du contrat de bail à loyer de la villa, ainsi que sa comptabilité pour l'année 2023 et sa comptabilité prévisionnelle de l'année 2024. La location des chambres à la nuitée se faisait par le biais de son réseau et d'annonces sur Airbnb. Il avait entre dix et vingt clients par mois et le revenu net annuel estimé pour l'année 2024 était de CHF 28'832.-.
- b.** Le 29 février 2024, la caisse a confirmé l'affiliation de l'intéressé en tant que personne exerçant une activité indépendante (en qualité de gérant de logement locatif) à partir du 1^{er} janvier 2023 et l'a informé que le décompte de cotisations était établi dès cette date pour un montant total de CHF 2'457.15. Le revenu déterminant pour l'établissement de cette facture s'élevait à CHF 28'800.-.
- c.** Le 4 mars 2024, la caisse a informé l'intéressé qu'elle avait procédé à la liquidation de son dossier de personne sans activité lucrative au

31 décembre 2022. Par courrier séparé du même jour, la caisse lui a transmis le décompte de ses cotisations personnelles à l'AVS pour l'année 2023, ainsi qu'un état de compte représentant un solde de CHF 539.80. Les cotisations ayant été payées par l'Hospice général, la caisse rembourserait ce montant à ce dernier.

d. Par courrier adressé à la caisse le 6 mars 2024, l'intéressé a précisé que son activité de gîte d'hébergement avait commencé le 1^{er} octobre 2023, relevant qu'il avait bénéficié d'une aide financière de la part de l'Hospice général sur une période de six mois pour la mise en place de celle-ci.

e. En annexe au courrier susmentionné, l'intéressé a joint une lettre de l'Hospice général du 20 septembre 2023 indiquant qu'une aide financière exceptionnelle limitée à six mois lui était accordée du 1^{er} septembre 2023 au 29 février 2024 pour faire face à ses besoins urgents et lui permettre de décider de la poursuite de son activité indépendante ou de l'abandon de celle-ci à l'échéance de cette période. Pendant ces six mois, l'Hospice général devait impérativement recevoir le récépissé mensuel de paiement du loyer total, le ou les relevé(s) bancaires personnels et professionnels, un récapitulatif des sommes perçues dans le cadre des locations, ainsi que le relevé mensuel des différentes plateformes de locations par le biais desquelles les chambres étaient louées (Airbnb, etc.). En l'absence de l'un ou l'autre de ces documents, aucun calcul ni versement ne pourrait être effectué. La décision de l'intéressé de renoncer ou non à son statut d'indépendant devait être prise durant cette période de six mois. L'intéressé devrait alors choisir de poursuivre l'activité locative sans aucune aide financière de l'Hospice général ou renoncer à cette activité.

f. Le 12 mars 2024, l'intéressé a formé opposition à l'encontre de la décision de la caisse du 4 mars 2024. La lettre de l'Hospice général du 20 septembre 2023 démontrait que son activité indépendante avait débuté en septembre 2023 avec l'octroi d'une aide financière exceptionnelle de six mois pour l'aider dans la mise en œuvre de son projet en tant qu'indépendant. La caisse avait été induite en erreur par le fait qu'il occupait la villa comme lieu de résidence depuis plusieurs années en cohabitation avec des « sous-locataires fixes » sans que cela constitue toutefois une activité lucrative. Par ailleurs, la caisse avait manifestement aussi été induite en erreur par le fait qu'il lui avait remis l'ensemble de sa comptabilité pour l'ensemble de l'année 2023 dans le but de démontrer que son projet d'activité indépendante avait déjà une assise lui permettant d'envisager un projet d'indépendant viable et concret. Or, son projet de gîte d'hébergement à des fins lucratives lui permettant de sortir de l'aide de l'Hospice général avait mûri dans le courant de l'été 2023 et s'était concrétisé en septembre 2023 avec l'aide financière exceptionnelle de l'Hospice général qui l'accompagnait dans ce projet sur une période de six mois. Au vu de ces éléments, son activité d'indépendant avait commencé durant le dernier semestre de 2023, de sorte que son affiliation devait être retenue au plus tôt depuis le mois de septembre 2023.

g. Le 4 avril 2024, suite à un rappel de paiement du 2 avril 2024, l'intéressé a informé la caisse qu'il restait dans l'attente d'une réponse à son opposition et qu'il n'était pas en mesure de payer le montant réclamé dès lors que ses calculs en matière de cotisations étaient basés sur un début d'activité en septembre 2023, soit l'équivalent de quatre mois sur l'année 2023.

h. Par décision sur opposition du 17 avril 2024, la caisse a maintenu ses décisions du 29 février 2024 et du 4 mars 2024. Il n'était pas possible de considérer l'intéressé comme personne sans activité lucrative pour une partie de l'année et comme indépendant pour le reste de l'année, le statut d'actif ou non actif étant déterminé pour toute l'année civile. Or, il ressortait des pièces du dossier que l'intéressé percevait des revenus de la location d'hébergements depuis plusieurs années. Pour l'année 2023, ce dernier avait d'ailleurs perçu chaque mois une rémunération. Dans ces circonstances, il ne pouvait être retenu que son activité n'était pas durablement exercée. Le fait que l'intéressé considérait avoir débuté son activité en octobre 2023, au moment où il avait décidé d'être qualifié comme indépendant, n'était pas relevant dès lors que la rémunération qu'il avait perçue attestait d'une activité réalisée en janvier 2023 déjà. En tout état de cause, même si on devait considérer que l'intéressé n'exerçait pas son activité durablement à plein temps, le calcul comparatif démontrait qu'il devait s'acquitter de cotisations comme personne active et indépendante pour toute l'année 2023 dès lors que les cotisations relatives à son revenu étaient supérieures à la moitié des cotisations dont il devait s'acquitter en tant que non-actif.

C. a. Par acte du 17 mai 2024, l'intéressé a interjeté recours contre la décision précitée par-devant la chambre des assurances sociales de la Cour de justice. Il avait vécu en communauté depuis 2017 en sous-louant les chambres de la villa louée pour couvrir les frais de la maison jusqu'aux mois de septembre-octobre 2023. Durant cette période, il s'agissait du partage en commun d'un lieu de vie sans qu'il n'ait jamais perçu de bénéfice. L'activité indépendante de gestion d'un gîte d'hébergement dès septembre-octobre 2023 poursuivait un but lucratif afin de ne plus dépendre de l'aide sociale. Il avait donc résilié les baux des sous-locataires pour la fin de l'été 2023, de sorte que l'activité indépendante n'avait débuté qu'à ce moment-là avec la sous-location de chambres à la nuitée. Par ailleurs, ce projet d'activité lucrative avait été accompagné par l'Hospice général par le biais d'une aide financière sur six mois. L'Hospice avait d'ailleurs attesté de son début d'activité indépendante dès le mois de septembre 2023 et les montants figurant dans sa comptabilité pour l'année 2023 démontraient qu'il n'avait pas pu engranger de bénéfice. L'intéressé concluait à ce qu'il soit reconnu que son affiliation en tant qu'indépendant avait commencé au mois de mars 2024 pour une activité lucrative débutée en septembre-octobre 2023.

b. Dans sa réponse du 18 juin 2024, l'intimée a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise.

c. Par réplique du 17 juillet 2024, le recourant a persisté dans ses conclusions et a demandé que la chambre de céans tranche également la question de savoir ce qu'il restait dû à la caisse pour l'année 2023 compte-tenu d'un montant de CHF 1'000.- qui avait déjà été versé sur le montant total de CHF 2'000. – environ [*recte* : CHF 2'457.15] demandé par l'intimée pour l'ensemble de l'année 2023.

d. Par duplique du 29 juillet 2024, l'intimée a persisté dans ses conclusions.

e. Le 11 octobre 2024, sur question de la chambre de céans, l'intimée a détaillé le calcul comparatif sur lequel elle a fondé la décision sur opposition du 17 avril 2024.

f. Le 14 octobre 2024, le recourant a transmis à la chambre de céans le rappel de paiement de l'intimée du 2 avril 2024 concernant le paiement du montant de CHF 2'457.15 pour les cotisations personnelles de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

EN DROIT

1.

1.1 Conformément à l'art. 134 al. 1 let. a ch. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire, du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), la chambre des assurances sociales de la Cour de justice connaît, en instance unique, des contestations prévues à l'art. 56 de la loi fédérale sur la partie générale du droit des assurances sociales, du 6 octobre 2000 (LPGA - RS 830.1) relatives à la loi fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants, du 20 décembre 1946 (LAVS - RS 831.10).

Sa compétence pour juger du cas d'espèce est ainsi établie.

1.2 Le délai de recours est de trente jours (art. 56 LPGA ; art. 62 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 [LPA - E 5 10]). Selon l'art. 38 al. 1 LPGA, si le délai, compté par jours ou par mois, doit être communiqué aux parties, il commence à courir le lendemain de la communication.

Interjeté dans la forme et le délai prévus par la loi, le recours du 17 mai 2024 contre la décision sur opposition du 17 avril 2024 est recevable.

2. Le litige porte sur le bien-fondé de la décision sur opposition du 17 avril 2024, singulièrement sur la question de savoir si le recourant doit être affilié en qualité de personne exerçant une activité indépendante depuis le 1^{er} janvier 2023 ainsi que sur le montant des cotisations pour l'année 2023.

3.

3.1 En vertu de l'art. 1a al. 1 let. b LAVS, les personnes physiques qui exercent en Suisse une activité lucrative sont assurés à la LAVS.

Selon l'art. 3 al. 1 LAVS, les assurés sont tenus de payer des cotisations tant qu'ils exercent une activité lucrative.

L'art. 4 al. 1 LAVS prévoit que les cotisations des assurés qui exercent une activité lucrative sont calculées en pour-cent du revenu provenant de l'exercice de l'activité dépendante et indépendante.

L'art 9 al. 1 LAVS prescrit que le revenu provenant d'une activité indépendante comprend tout revenu du travail autre que la rémunération pour un travail accompli dans une situation dépendante.

Pour l'application de l'art. 9 LAVS, il faut tout d'abord que l'intéressé exerce une activité lucrative indépendante. Il faut ensuite que les revenus qu'il réalise puissent être considérés comme provenant de cette activité et non comme un rendement de sa fortune (Michel VALTERIO, Droit de l'assurance-vieillesse et survivants et de l'assurance-invalidité, Commentaire thématique, 2011, n° 408).

À teneur de l'art. 17 du règlement sur l'assurance-vieillesse et survivants du 31 octobre 1947 (RAVS - RS 831.101), est réputé revenu provenant d'une activité indépendante au sens de l'art. 9 al. 1 LAVS – et dès lors soumis à cotisations AVS – notamment tout revenu acquis dans une situation indépendante provenant de l'exploitation d'une entreprise commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou sylvicole ou de l'exercice d'une profession libérale ou de toute autre activité y compris les bénéfices en capital et les bénéfices réalisés lors du transfert d'éléments de fortune au sens de l'art. 18 al. 2 de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (LIFD - RS 642.11) et les bénéfices provenant de l'aliénation d'immeubles agricoles ou sylvicoles conformément à l'art. 18 al. 4 LIFD, à l'exception des revenus provenant de participations déclarées comme fortune commerciale selon l'art. 18 al. 2 LIFD.

La notion d'activité lucrative n'est définie ni par la loi, ni par son règlement. Au sens de la jurisprudence, est considérée comme activité lucrative l'exercice d'une activité (personnelle) déterminée, destinée à l'obtention d'un revenu et à l'accroissement du rendement économique. Pour établir l'existence d'une telle activité, il n'est pas nécessaire de savoir si l'intéressé a subjectivement l'intention d'obtenir un gain pour lui-même. Cette intention doit bien plutôt ressortir des circonstances économiques du cas particulier. À cet égard, le critère essentiel démontrant l'existence d'une activité lucrative réside dans la concrétisation planifiée d'une volonté correspondante sous la forme d'une prestation de travail, cet élément devant être établi à satisfaction de droit. Si un des éléments fait défaut (exercice d'une activité et rémunération), il n'existe aucune obligation de cotiser (Michel VALTERIO, *op. cit.*, n° 209 ; ATF 128 V 20 consid. 3b).

Ne peut être reconnue comme activité lucrative indépendante une activité purement apparente ou qui n'a aucun caractère lucratif telle celle d'un amateur qui travaille uniquement pour son plaisir et/ou ses goûts personnels. Pour distinguer cette forme d'activité d'une activité lucrative indépendante, l'intention lucrative

revêt une importance décisive sans toutefois être à elle seule déterminante (Michel VALTERIO, *op. cit.* n° 212).

Une activité lucrative indépendante ne commence pas nécessairement au moment où des revenus sont réalisés ; il est en effet tout à fait possible qu'une activité n'entraîne des revenus qu'après un certain temps. En revanche, l'absence de revenu peut constituer un indice d'une activité lucrative inexistante, feinte ou éventuellement de minime importance ; ceci doit être examiné en fonction du cas d'espèce et des données économiques réelles. Ainsi, par exemple, lorsqu'une activité usuellement lucrative est exercée à demeure sans rapporter de bénéfice, l'absence de succès financier permet de conclure régulièrement qu'il n'y a pas de but lucratif ; en effet, celui qui exerce réellement une activité lucrative se convaincra normalement, après des échecs professionnels subis pendant un certain temps, de l'inutilité de son entreprise et abandonnera l'activité en question. Le Tribunal fédéral a ainsi statué qu'un architecte établi à son propre compte qui, pendant des années, n'a réalisé que des revenus de minime importance, ne pouvait pas prétendre de manière convaincante avoir exercé durablement une activité lucrative à plein temps (Michel VALTERIO, *op. cit.*, n° 213 ; RCC 1986 p. 540 consid. 3a).

Selon le Tribunal fédéral, le revenu locatif provenant d'immeubles appartenant à la fortune commerciale constitue un revenu provenant d'une activité indépendante qui est soumis aux cotisations AVS. S'il est établi que les immeubles appartiennent à la fortune commerciale, il n'est pas nécessaire d'examiner en plus si la location constitue ou non une activité indépendante. La réponse à cette question découle déjà de l'affectation des immeubles à la fortune commerciale (ATF 134 V 250 consid. 4.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_453/2008 du 28 novembre 2008 consid. 5.1). En cas de sous-location d'un logement, l'existence d'une activité lucrative doit être reconnue lorsque la personne assume des fonctions supplémentaires en se chargeant, par exemple de certains services en faveur des sous-locataires ou en contrôlant régulièrement les locaux sous-loués, ainsi que lorsqu'il existe des relations d'affaire étroites entre le propriétaire et le sous-locataire (Michel VALTERIO, *op. cit.*, n° 422).

Dans un arrêt du Tribunal fédéral des assurances du 14 avril 1983, le recourant avait sous-loué à des tiers des locaux qu'il tenait en location de son père. Les gains tirés de cette opération avaient été considérés par la caisse comme le revenu d'une activité lucrative. Dans son recours par-devant le Tribunal fédéral des assurances, l'intéressé a soutenu que les gains tirés de la gestion de la propre fortune n'étaient pas les seuls à constituer le produit du capital et que ceux tirés d'une sous-location devaient être qualifiés de la même manière, de sorte que la jouissance d'une fortune – et non pas seulement la jouissance de sa propre fortune – était l'élément déterminant pour définir la notion de « produit du capital ». En assumant les tâches liées à la sous-location (recherche de sous-locataires, négociations concernant l'objet de la sous-location, conclusion autonome de contrats de sous-

location), le recourant ne faisait que gérer à son profit la fortune qui lui était confiée et touchait ainsi le produit d'un capital. Le Tribunal a toutefois rappelé que, dans l'AVS, tous les revenus tirés de la jouissance d'une fortune, quelles que soient les conditions de propriété, ne pouvaient être considérés comme le produit d'un capital. En effet, selon une jurisprudence constante, il faut, pour que l'on puisse parler de l'obtention d'un tel produit, une fortune privée propre. Le recourant, qui sous-louait des locaux appartenant à son père, en tirait des gains qui n'étaient pas le produit de sa propre fortune, ne faisant que jouir de la fortune d'un tiers. Les recherches effectuées par la caisse permettaient de conclure avec certitude que la sous-location des locaux commerciaux représentait une occupation à but lucratif et avait, par conséquent, le caractère d'une activité économique. Peu importait que le recourant puisse assumer la gérance des locaux sans y consacrer beaucoup de temps et qu'il n'avait pas la fonction d'un gérant d'immeuble à proprement parler. Ce qui était déterminant, c'était qu'il sous-louait des locaux qu'il avait en location, qu'il avait utilisés lui-même et qu'il en tirait, depuis des années, des revenus importants, supérieurs au loyer qu'il payait lui-même. Par cette jouissance qui avait un but lucratif, il touchait précisément le revenu, soumis à cotisations, d'une activité indépendante, de sorte que c'était à bon droit que la caisse lui avait demandé des cotisations sur les gains tirés de cette sous-location (RCC 1984 p. 30 consid. 3).

Dans un arrêt ultérieur du 10 septembre 1986, le Tribunal fédéral des assurances est revenu sur la jurisprudence précitée, relevant que le cas d'un assuré qui tire un revenu de la location d'une propriété privée acquise avec un capital étranger ne se distingue pas essentiellement, du point de vue des cotisations, de la situation de l'assuré dont les revenus proviennent de la location d'une propriété qui lui a été confiée, sans qu'il effectue lui-même des investissements de capitaux importants. Même dans un tel cas, il n'est pas déterminant, pour la qualification de ces revenus en matière de cotisations, de savoir si l'assuré exploite une propriété étrangère. Le seul point déterminant est de savoir en quoi consiste l'activité déployée pour obtenir ces gains. Si elle se borne à encaisser les loyers en question, elle ne saurait être considérée comme une activité lucrative. En revanche, si la personne qui sous-loue assume des fonctions supplémentaires, en se chargeant par exemple de certains services en faveur des sous-locataires ou en contrôlant régulièrement les locaux sous-loués, cette activité prend le caractère d'une activité lucrative. Il en résulte que les loyers ainsi obtenus doivent être traités comme le revenu d'une activité lucrative (RCC 1987 p. 216 consid. 4c).

3.2 Le juge des assurances sociales fonde sa décision, sauf dispositions contraires de la loi, sur les faits qui, faute d'être établis de manière irréfutable, apparaissent comme les plus vraisemblables, c'est-à-dire qui présentent un degré de vraisemblance prépondérante. Il ne suffit donc pas qu'un fait puisse être considéré seulement comme une hypothèse possible. Parmi tous les éléments de fait allégués ou envisageables, le juge doit, le cas échéant, retenir ceux qui lui paraissent les

plus probables (ATF 130 III 321 consid. 3.2 et 3.3 ; 126 V 353 consid. 5b ; 125 V 193 consid. 2 et les références). Aussi n'existe-t-il pas, en droit des assurances sociales, un principe selon lequel l'administration ou le juge devrait statuer, dans le doute, en faveur de l'intéressé (ATF 126 V 319 consid. 5a).

Par ailleurs, la procédure est régie par le principe inquisitoire, selon lequel les faits pertinents de la cause doivent être constatés d'office par le juge, respectivement l'administration. Ce principe n'est toutefois pas absolu ; sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à l'instruction de l'affaire (ATF 122 V 157 consid. 1a), lequel comprend en particulier l'obligation pour les parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 125 V 193 consid. 2 et les références citées).

3.3 En l'espèce, il s'agit en premier lieu de déterminer si le recourant a déployé une activité lucrative au cours de l'année 2023.

En l'occurrence, selon un contrat de bail du 17 novembre 2016, le recourant est l'unique locataire d'une villa de 5-6 pièces pour un loyer mensuel brut de CHF 2'250. L'intéressé a expliqué avoir sous-loué certaines chambres de ce logement à différents sous-locataires durant des périodes variables de plusieurs mois afin de pouvoir payer le montant du loyer susvisé dès lors qu'il émargeait à l'aide sociale depuis plusieurs années. Ainsi, concernant l'année 2023, il ressort de de l'extrait de son compte PostFinance qu'il a sous-loué une chambre à Monsieur B_____ (ci-après : sous-locataire 1) du 1^{er} janvier au 31 juillet 2023 (loyer mensuel de CHF 400.-), à Madame C_____ (ci-après : sous-locataire 2) du 1^{er} janvier au 15 juillet 2023 (loyer mensuel de CHF 550.-) et à Monsieur D_____ (ci-après : sous-locataire 3) du 1^{er} janvier au 31 juillet 2023 (loyer mensuel de CHF 950.-). Selon les attestations de logement établies par le recourant le 31 décembre 2023, ce dernier a également sous-loué deux chambres de la villa à Monsieur E_____ (ci-après : sous-locataire 4) durant le mois de décembre 2023 (loyer mensuel de CHF 1'000.-) et à Monsieur F_____ (ci-après : sous-locataire 5) d'octobre à décembre 2023 (loyer mensuel de CHF 560.- les deux premiers mois et CHF 945.- le troisième mois).

S'agissant de la sous-location à la nuitée, il ressort de la comptabilité établie et produite par le recourant relative à l'année 2023, de la liste des clients ayant loué des chambres par le biais de la plateforme de réservation Airbnb en 2023 ainsi que des extraits bancaires de son compte PostFinance, qu'il a perçu des revenus découlant d'une activité de location de chambres à la nuitée (gîte d'hébergement) dès la mi-août 2023. En effet, la mention « Client 1 (AB) » figure dans la comptabilité du recourant dès le mois d'août 2023, le premier client de la liste des clients d'Airbnb a loué une chambre à la nuitée le 14 août 2023 et le montant correspondant à cette première nuitée a été versé sur le compte PostFinance du recourant le 15 août 2023 par la plateforme de réservation Airbnb.

Il est donc établi, au degré de la vraisemblance prépondérante requise, que le recourant s'est borné à encaisser des loyers des sous-locataires 1, 2 et 3 pendant la période du 1^{er} janvier au 31 juillet 2023 dans le but de payer le montant du loyer principal, de sorte qu'il n'a pas déployé une activité lucrative durant cette période. En revanche, dès le 14 août 2023, l'activité de sous-location de chambres à la nuitée, déployée au moyen de la plateforme Airbnb en particulier, a évolué et doit être considérée comme une activité lucrative. En effet, cette activité a manifestement nécessité de la part du recourant des fonctions supplémentaires à la simple sous-location de chambres pendant une longue durée, à savoir la publication d'annonces sur internet, l'accueil des clients occupant une chambre à la nuitée et le contrôle régulier des chambres sous-louées entre chaque départ et arrivée d'un sous-locataire. Il est ce propos relevé que, selon la liste des nuitées réservées sur Airbnb, les clients sont restés entre une et huit nuits par séjour, de sorte qu'un contrôle à intervalles réguliers était manifestement requis de la part du recourant.

S'agissant du début de l'activité lucrative indépendante susvisée, le recourant soutient avoir commencé à sous-louer des chambres à la nuitée dès « septembre – octobre 2023 », de sorte que son statut d'indépendant ne pouvait être admis qu'à partir du 1^{er} septembre 2023. Vu le revenu tiré de l'activité de gîte d'hébergement au mois d'août 2023 (CHF 855.- reçu de la location de chambres au moyen de la plateforme Airbnb), la chambre de céans retiendra que le recourant a commencé son activité lucrative indépendante de gestion d'un gîte d'hébergement dès le 14 août 2023.

4. Le début de l'activité lucrative indépendante étant établie dès le 1^{er} septembre 2023, force est de constater que le recourant ne l'a pas exercée durant toute l'année civile 2023. Il s'agit donc de déterminer si l'intimée est fondée à réclamer au recourant le paiement de cotisations en tant qu'indépendant durant la totalité de la période litigieuse, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

4.1 Selon l'art. 14 al. 2 LAVS, les cotisations perçues sur le revenu provenant de l'exercice d'une activité indépendante, les cotisations des assurés n'exerçant aucune activité lucrative et celles des assurés dont l'employeur n'est pas tenu de payer des cotisations sont déterminées et versées périodiquement. Le Conseil fédéral fixera les périodes de calcul et de cotisations.

Pour la fixation des cotisations, les caisses de compensation se fondent, en principe, sur la taxation fiscale des intéressés plutôt que de procéder elles-mêmes à des calculs séparés. On applique donc dans ce cas la procédure prévue aux art. 22 ss RAVS, valable pour les personnes de condition indépendante. Des exigences d'ordre pratique commandent une telle solution. En effet, il est inutilement compliqué et peu logique que les bases de taxation soient arrêtées différemment par le fisc et par les organes de l'AVS (ATF 110 V 72 consid. 2 ; RDAT 2001 II n. 82 p. 343 ; arrêts du Tribunal fédéral des assurances H 67/04 du 25 novembre 2004 et H 328/01 du 16 septembre 2002).

Pour établir le revenu déterminant, les autorités fiscales cantonales se fondent sur la taxation passée en force de l'impôt fédéral direct (art. 23 al. 1 RAVS). En l'absence d'une taxation passée en force de l'impôt fédéral direct, les données fiscales déterminantes sont tirées de la taxation passée en force de l'impôt cantonal sur le revenu ou, à défaut, de la déclaration vérifiée relative à l'impôt fédéral direct (art. 23 al. 2 RAVS). Les caisses de compensation sont liées par les données des autorités fiscales cantonales (art. 23 al. 4 RAVS). Si les autorités fiscales cantonales ne peuvent pas communiquer le revenu, les caisses de compensation estimeront le revenu déterminant pour fixer les cotisations et le capital propre engagé dans l'entreprise sur la base des données dont elles disposent. Les personnes tenues de payer des cotisations doivent renseigner les caisses de compensation et, sur demande, produire toutes les pièces utiles (art. 23 al. 5 RAVS).

4.1.1 Selon l'art. 22 al. 1 RAVS, les cotisations sont fixées pour chaque année de cotisation. L'année de cotisation correspond à l'année civile. Cette disposition prévoit ainsi le calcul *post-numerando* (d'après le revenu acquis pendant l'année de cotisation) conformément au système de l'impôt fédéral direct (arrêt du Tribunal fédéral des assurances H 177/06 du 28 septembre 2007 consid. 3.2 ; Michel VALTERIO, *op. cit.*, n° 456).

Les cotisations se calculent sur la base du revenu découlant du résultat de l'exercice commercial clos au cours de l'année de cotisation et du capital propre investi dans l'entreprise à la fin de l'exercice commercial (art. 22 al. 2 RAVS). Cette disposition établit ainsi clairement que le revenu total tel qu'il se dégage du résultat de l'exercice commercial clos au cours de l'année de cotisation est toujours déterminant pour fixer les cotisations de cette année. Le revenu n'est pas annualisé (art. 22 al. 5 RAVS). Si l'exercice commercial ne coïncide pas avec l'année de cotisation, le revenu n'est pas réparti entre les années de cotisation. Il est uniquement dérogé à ce principe si une clôture de l'exercice commercial n'a pas été effectuée durant l'année de la prise d'activité (art. 22 al. 3 RAVS) (Michel VALTERIO, *op. cit.*, n° 457).

4.1.2 Selon l'art. 28bis al. 1, 1^{ère} phr. RAVS, les personnes qui n'exercent pas durablement une activité lucrative à plein temps acquittent les cotisations comme des personnes sans activité lucrative, lorsque, pour une année civile, les cotisations qu'elles paient sur le revenu d'un travail, ajoutées à celles dues par leur employeur, n'atteignent pas la moitié de la cotisation due selon l'art. 28 RAVS, c'est-à-dire à celle qu'elles doivent comme personne sans activité lucrative. Cette règle implique qu'un calcul comparatif soit effectué (Michel VALTERIO, *op. cit.*, n° 504) : pour savoir si, au sens de l'art. 28bis al. 1 RAVS, une personne doit des cotisations en tant qu'active ou non active, il faut comparer les cotisations dues sur le revenu du travail à celles qu'elle doit verser en tant que non-active. Si les cotisations dues sur le revenu de l'activité lucrative sont inférieures à la moitié des cotisations qu'elle devrait payer comme non-active ou à la cotisation

minimale, elle doit être considérée comme non-active et verser les cotisations à ce titre. En revanche, si elles sont supérieures, la personne doit verser les cotisations comme un salarié ou un indépendant et verser les cotisations y relatives (Michel VALTERIO, *op. cit.*, n° 507 ; voir aussi ch. 2041ss des Directives sur les cotisations des travailleurs indépendants et des personnes sans activité lucrative dans l'AVS, AI et APG [ci-après : DIN] de l'Office fédéral des assurances sociales [OFAS]).

Une activité lucrative n'est pas considérée comme durable, lorsqu'elle est exercée durant une période de l'année civile inférieure à neuf mois (cf. ch. 2035 DIN).

4.2 En l'espèce, il a été établi que le recourant a commencé son activité de gestion d'un gîte d'hébergement le 14 août 2023 (cf. ci-dessus). Force est donc de constater que cette activité a été déployée pendant un peu plus de quatre mois durant l'année civile 2023 (du 1^{er} septembre au 31 décembre 2023), soit pendant une période inférieure à neuf mois. Dès lors, en application du chiffre 2035 des DIN, cette activité ne saurait être considérée comme une activité durable.

Au vu de ces éléments, en application de l'art. 28bis al. 1, 1^{ère} phr. RAVS, le recourant doit être considéré comme une personne qui n'exerce pas durablement une activité lucrative, de sorte qu'un calcul comparatif doit être effectué afin de déterminer s'il doit des cotisations en qualité de personne active ou de personne non active.

En l'occurrence, l'intimée a expliqué avoir procédé au calcul comparatif suivant : les cotisations personnelles du recourant en tant qu'indépendant, calculées pour l'année 2023 sur un revenu de CHF 28'800.-, s'élevaient à CHF 1'723.20, en application des tables de cotisations « Indépendants et personnes sans activité lucrative AVS/AI/APG » de l'OFAS (version en vigueur dès le 1^{er} janvier 2023) (ci-après : les tables de cotisations). Ses cotisations personnelles en tant que personne sans activité lucrative correspondaient, en application des tables de cotisations susvisées, à la cotisation minimale s'élevant à CHF 514.- au vu de sa situation financière (bénéficiaire de l'aide sociale). Les cotisations personnelles en tant qu'indépendant étaient ainsi supérieures à la moitié des cotisations personnelles en tant que non-actif, de sorte que le recourant devait être considéré comme indépendant pour l'année entière 2023 (cf. déterminations de l'intimée du 11 octobre 2024).

La chambre de céans constate que l'intimée a manifestement retenu le montant de CHF 28'800.- pour le calcul des cotisations en se fondant sur le formulaire de demande d'affiliation comme indépendant reçu le 29 février 2024 à teneur duquel le recourant a indiqué un revenu net estimé de l'activité indépendante s'élevant à CHF 28'832.- pour l'année « en cours » et qu'elle a arrondi ce montant aux CHF 100.- immédiatement inférieurs, tel que le prévoient les tables de cotisations.

Il apparaît toutefois que le montant de CHF 28'800.- ne pouvait être retenu à titre de revenu annuel du recourant pour l'année 2023.

En effet, il est en premier lieu constaté que l'intimée n'a pas indiqué s'être fondée sur les données des autorités fiscales pour établir le revenu annuel du recourant pour l'année 2023 et qu'aucun document émanant des autorités fiscales cantonales n'a été produit dans le cadre de la présente procédure. Or, en application de la jurisprudence fédérale, l'intimée aurait dû se fonder, en principe, sur la taxation fiscale du recourant (ATF 110 V 72 consid. 2 ; RDAT 2001 II n. 82 p. 343 ; arrêts du Tribunal fédéral des assurances H 67/04 du 25 novembre 2004 et H 328/01 du 16 septembre 2002), étant rappelé que les caisses de compensation sont, selon l'art. 23 al. 4 RAVS, liées par les données des autorités fiscales cantonales. Elle aurait ainsi dû se fonder sur la taxation passée en force de l'impôt fédéral direct (art. 23 al. 1 RAVS) ou, en l'absence de ce document, sur la taxation passée en force de l'impôt cantonal sur le revenu ou encore, à défaut, sur la déclaration vérifiée relative à l'impôt fédéral direct (art. 23 al. 2 RAVS).

Le montant de CHF 28'800.- ne pouvait pas non plus sans autre être retenu par l'intimée au vu des explications du recourant et des pièces produites par ce dernier. Ainsi, dans sa lettre du 27 février 2024 accompagnant sa demande d'affiliation pour personne de condition indépendante, l'intéressé a indiqué que le montant de CHF 28'832.- correspondait au revenu net annuel estimé pour l'année 2024. Il ressort par ailleurs du document intitulé « comptabilité – gestion gîte hébergement 2023 », établi par le recourant, que le bénéfice annuel tiré de cette activité s'élevait à CHF 1'580.- pour l'année 2023. Ce montant de CHF 28'832.- figure en réalité dans la comptabilité de l'année suivante, à titre de bénéfice projeté par le recourant pour l'année 2024, tel qu'indiqué au pied de la page 2 du document intitulé « comptabilité – gestion gîte hébergement 2024 ». Le recourant a par ailleurs précisé, dans son recours, que son projet d'activité lucrative avait été accompagné par l'Hospice général par le biais d'une aide financière pendant six mois (du 1^{er} septembre 2023 au 29 février 2024), ce qui est attesté par la lettre de l'Hospice général du 20 septembre 2023 communiquée à l'intimée par le recourant à l'appui de son opposition du 6 mars 2024. Il apparaît ainsi peu probable que ce dernier ait pu percevoir un revenu de CHF 28'800.- durant l'année 2023 alors que sa situation financière faisait l'objet d'un contrôle de la part de l'Hospice général.

En tout état de cause, l'estimation du revenu du recourant ne pouvait pas non plus être effectuée sur la base des informations disponibles au dossier de l'intimée, au sens de l'art. 23 al. 5 RAVS.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'intimée ne pouvait valablement retenir, au degré de la vraisemblance prépondérante, que le revenu déterminant pour le calcul des cotisations du recourant, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, s'élevait à CHF 28'800.-, de sorte qu'une instruction complémentaire sur ce point est nécessaire.

Enfin, le recourant ayant fait valoir qu'un montant de CHF 1'000.- avait déjà été versé sur le montant de CHF 2'457.15 réclamé par l'intimé dans la décision

litigieuse, il conviendra d'examiner cette question et de tenir compte d'un éventuel montant déjà versé par l'intéressé à titre de cotisations pour l'année 2023.

5. Au vu de ce qui précède, le recours est partiellement admis. La décision du 17 avril 2024 est annulée et la cause doit être renvoyée à l'intimée, afin qu'elle complète l'instruction de la cause et procède à un nouveau calcul des cotisations dues par le recourant pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.
6. Bien que le recourant obtienne partiellement gain de cause, il n'est pas représenté et n'a pas fait valoir de frais engendrés par la présente procédure. Il n'a ainsi pas droit à des dépens, suivant la pratique constante de la chambre de céans (ATAS/595/2022 [arrêt de principe] du 9 juin 2022 consid. 9 ; ATAS/1320/2021 du 16 décembre 2021 [arrêt de principe] consid. 9 ; ATAS/177/2021 [arrêt de principe] du 4 mars 2021 consid. 11 ; ATAS/1001/2022 du 11 novembre 2022 consid. 11).

Pour le surplus, la procédure est gratuite (art. 61 let. f^{bis} LPGA *a contrario* et 89H al. 1 LPA).

**PAR CES MOTIFS,
LA CHAMBRE DES ASSURANCES SOCIALES :**

Statuant

À la forme :

1. Déclare le recours recevable.

Au fond :

2. L'admet partiellement.
3. Annule la décision de l'intimée du 17 avril 2024.
4. Renvoie la cause à l'intimée pour instruction complémentaire, au sens des considérants et nouvelle décision.
5. Dit que la procédure est gratuite.
6. Informe les parties de ce qu'elles peuvent former recours contre le présent arrêt dans un délai de 30 jours dès sa notification auprès du Tribunal fédéral (Schweizerhofquai 6, 6004 LUCERNE), par la voie du recours en matière de droit public, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110) ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi.

La greffière

La présidente

Adriana MALANGA

Valérie MONTANI

Une copie conforme du présent arrêt est notifiée aux parties ainsi qu'à l'Office fédéral des assurances sociales par le greffe le