

# Propriétaires immobiliers : Quels changements à louer votre bien en meublé

N°8 | oct. 2015



*Dans cette fiche, nous décrivons les précautions à prendre pour que votre choix fiscal ne se transforme pas en problèmes en tous genres.*

***Contrariés par la baisse de rentabilité des appartements loués vides, nombre de propriétaires sont tentés de les transformer en meublés. Raison principale : ce système permet de bénéficier d'un régime fiscal beaucoup plus favorable que celui de la location vide.***

***La location meublée nécessite quelques précautions et se révèle bien plus contraignante que la location vide. Elle concerne presque exclusivement les studios et 2 pièces. En outre, seules les villes qui disposent d'une forte demande d'étudiants, de cadres en mission ou de touristes ont un marché suffisamment tendu pour ce type de produits.***

## I. Une fiscalité plus légère

Les loyers d'un meublé sont considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Si leur montant est inférieur à 32600 euros par an, le régime du micro-BIC est adopté par défaut. S'applique alors l'abattement forfaitaire de 50 % dont bénéficie le locataire. Le solde est intégré aux autres revenus et imposé comme tel.

Pour une location meublée de tourisme d'un bien est classé, l'abattement s'élève à 71 % quel que soit le nombre d'étoiles. Ce classement, qui va de une à cinq étoiles, s'obtient auprès des offices de tourisme. Attention, pour bénéficier de l'abattement de 71 % sur le résultat imposable, les recettes ne doivent pas dépasser 81500 euros en 2013. Enfin, en cas de cumul d'une

location étudiante et d'une location touristique, les deux régimes s'appliquent la même année. Dans ce cas, l'abattement à 50 % joue sur les recettes de la location meublée classique, et celui à 71 % sur les recettes de la location touristique. Si le montant des BIC annuels est supérieur à 32600 euros par an, ou sur option, le régime réel s'applique. Il est alors possible de déduire toutes ses charges (intérêts d'emprunt, gestion locative, amortissement) des loyers encaissés. Enfin, les BIC nets sont imposés avec les autres revenus. Quel que soit le régime fiscal, 15,5% de prélèvements sociaux seront à régler en supplément.



## II. Les mêmes règles de base, le confort en plus

Vides ou meublés, les biens mis en location doivent respecter des règles de décence identiques. Le logement doit faire au moins 9 mètres carrés, disposer d'une fenêtre et d'un point d'eau. Entre 9 et 14 mètres carrés, le loyer mensuel ne peut excéder 40 euros le mètre carré. A noter que le meublé échappe à la loi de plafonnement des loyers à la relocation.

En meublé, le bien doit être équipé du mobilier nécessaire à la vie courante d'un locataire : cuisine équipée (lave-linge, plaques, réfrigérateur, électroménager), meubles (lit, canapé, table, chaises), vaisselle et linge de maison. Pour permettre de louer à de meilleures conditions, les professionnels conseillent d'installer l'accès à Internet, d'acheter un écran plat et un micro-onde. Ces trois éléments sont très prisés des étudiants et cadres supérieurs.

## III. Deux types de location

Deux types de location meublée existent :

o La première consiste à louer son logement en tant que résidence principale. Dans ce cas, le bail est d'une durée d'un an, tacitement reconductible. Si le locataire est étudiant, le bail dure neuf mois, sans tacite reconduction,

o La seconde forme est la location saisonnière, à la journée ou à la semaine. Aucune durée minimale de bail n'est imposée. En revanche, dans les villes de plus de 200 000 habitants, il faut obtenir au préalable l'accord de la mairie pour changement d'usage. Cette formalité obligatoire est très souvent « oubliée » par les bailleurs. S'y soustraire revient à prendre le risque d'une requalification de sa location en activité hôtelière, donc à payer une amende.

## IV. Une rentabilité supérieure

A surface comparable, un logement meublé se loue environ 15 % de plus qu'un logement vide. Mais les frais sont plus importants. L'achat du mobilier et la réalisation des travaux de réfection sont indispensables, sinon le bien ne se louera pas. En location meublée, la clientèle est nettement plus exigeante que pour une location vide et accepte donc de payer plus cher. Contrairement à une idée répandue, une location meublée ne permet pas de se débarrasser facilement et à souhait, d'un locataire. En l'absence de paiement du loyer, seront entamées des démarches de recouvrement classique, puis d'expulsion. Dans le cas d'une location de longue durée lorsque le bailleur veut récupérer son logement, il doit justifier la cessation du bail pour reprise pour habitation, vente ou non-respect des obligations légales par le locataire. Dans tous les cas, il est impératif de signer l'état d'entrée dans les lieux en joignant au bail un descriptif des meubles. Cela permet de justifier de l'état d'origine du bien lors de sa restitution. Mieux vaut aussi exiger du locataire une assurance multirisque habitation. Enfin, pour maximiser le rendement locatif, il ne faut pas hésiter à louer son meublé à un étudiant pendant neuf mois puis à des touristes pendant l'été. Cela permet d'éviter les problèmes d'autorisation liés à la location saisonnière, puisque le bien est loué, la majorité du temps, en tant que résidence principale.

***Le pôle Expertise et Stratégie Patrimoniale du Chef d'Entreprise du Groupe Emargence effectue de nombreuses simulations locatives pour ses clients. N'hésitez pas à le contacter si vous possédez un bien immobilier et que vous vous posez la question de la meilleure option locative.***

