

LOCATION MEUBLEE DE COURTE DUREE



Investissement immobilier locatif

Louer un logement meublé vous permet de **bénéficier d'un régime fiscal avantageux**, de développer votre patrimoine et d'avoir des revenus complémentaires. Vous pouvez proposer un **logement meublé pour de courtes durées** à des vacanciers (à la semaine ou au weekend) ou pour des personnes pour des besoins professionnels.



Comment ça fonctionne ?

La location peut porter sur un bien ancien ou neuf. Vous pouvez acheter un appartement ou une maison pour faire de la location meublée. Ou si vous avez déjà un bien loué vide, vous pouvez le meubler. Ou encore louer votre résidence principale ou secondaire quelques jours dans l'année.



Ce type de location "saisonnière" doit être de courte durée : quelques jours ou quelques semaines et ne doit pas dépasser 90 jours par "client".
Si vous donnez en location saisonnière votre résidence principale, cette occupation ne peut pas dépasser 120 jours par an.

Les revenus de logements loués meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et aux prélèvements sociaux. Ce n'est pas le loyer encaissé qui est fiscalisé, mais le loyer diminué des charges supportées. A ce titre, vous pouvez choisir entre 2 méthodes de calcul :

Micro BIC	Réel BIC
Loyers meublés inférieurs à 72 500 € par an	Sur option ou obligatoirement dès que les loyers meublés sont supérieurs à 72 500 € par an
=	=
Abattement forfaitaire de 50 % (ou 71 % en meublé de tourisme classé)	Déduction des charges réelles (intérêts d'emprunt, frais d'assurance, taxe foncière) ET <u>Amortissement comptable des constructions et travaux</u>



L'amortissement comptable c'est la constatation annuelle de la perte de valeur des composants d'un bien immobilier (fenêtres, toiture, façade, etc.) du fait de l'usure ou du temps. L'amortissement comptable permet de déduire une charge "fictive" (= correspondant à la dégradation de l'immeuble) des loyers encaissés) sans impact sur la trésorerie.

Même si vous disposez d'une épargne suffisante pour acheter sans crédit, l'emprunt peut être intéressant ; les intérêts sont déductibles des loyers (= économie d'impôt) et l'assurance-emprunteur protège votre famille si vous décédez. Si vous envisagez cet achat à **crédit**, il faudra contacter votre banque pour vérifier le montant que vous pourrez emprunter.

Pour mettre en place la location, vous pouvez faire appel à une **agence spécialisée** et conclure un contrat de délégation pour la gestion et la mise en location de votre bien. Autre alternative, les **sites internet**, type Airbnb, qui publient votre annonce et vous permettent de trouver des locataires.



Points de vigilance

Le **règlement de copropriété** ne doit pas interdire la location saisonnière. Si tel est le cas, une modification du règlement de copropriété est nécessaire. L'unanimité des copropriétaires est alors requise.

Vous devez réaliser des démarches administratives en mairie :

- **autorisation préalable de changement d'affectation** lorsque le logement passe d'un usage d'habitation à titre de résidence principale à une location de courte durée. Renseignez-vous auprès de votre mairie.
- **déclaration en mairie** grâce au formulaire 14004*2 (sauf si le logement constitue votre résidence principale) OU **enregistrement en mairie** du logement loué (y compris lorsqu'il constitue votre résidence principale) si ce dernier est situé à Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Toulouse, Cannes et Annecy. Un numéro d'enregistrement vous est alors communiqué et doit obligatoirement être inscrit sur l'annonce.

La location meublée peut se faire sous **2 statuts** : loueur meublé **non professionnel** ou loueur meublé **professionnel**. Chacun de ces statuts entraîne des conséquences sociales, fiscales. Vous serez considéré comme professionnel, au titre de l'impôt sur le revenu, si vous percevez plus de

23 000 € de loyers meublés par an et que ces derniers représentent plus de la moitié des revenus de votre foyer.

Combien ça coûte ?

Pour louer un logement meublé, il faut **équiper le bien**. Le coût de cet équipement est variable selon le standing et le type de locataire recherché. Il faudra prévoir tout le mobilier (lit, table, chaises, armoire, lampes, etc.) et ustensiles nécessaires à l'occupation du logement (couette, oreillers, poêles, assiettes, couverts, etc.).

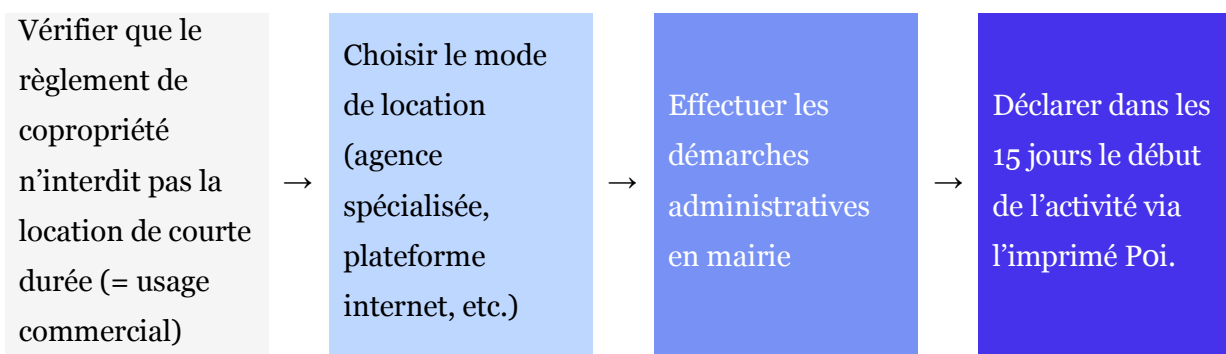
Les **frais de gestion** du bien par une agence ou société spécialisée peuvent être importants. Il faut étudier le contrat de délégation attentivement pour ne pas nuire à la rentabilité de votre investissement.

Sur les plateformes de type AirBnB, l'inscription et la mise en ligne de l'annonce sont gratuites. Lorsque votre logement est réservé la plateforme vous facture des **frais de service** de l'ordre de 3 à 5 % du montant de la location.

Avantages/inconvénients

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Loyer plus élevé qu'en location meublée à titre de résidence principale	Changements réguliers de locataires, coût d'entretien important
Perception de revenus complémentaires (loyers) faiblement fiscalisés	Règles administratives et juridiques complexes

Mise en place



 Exemple

Marine vient d'hériter, elle dispose d'un capital à investir. Elle veut investir dans l'immobilier en location meublée car elle possède déjà des logements locatifs nus et trouve que la fiscalité est trop lourde.

Elle achète 3 appartements qu'elle loue via AirBnB. Elle estime les loyers à 16 000 € au total. La location saisonnière lui permet de retirer une rentabilité (avant impôt) plus importante que la location à titre de résidence principale tout en percevant des revenus faiblement fiscalisés. Marine perçoit moins de 23 000 € de recettes de location meublée. Ainsi, elle est soumise au **statut de LMNP**. Les revenus sont taxés au **régime BIC** à son choix soit :

- au régime **micro** (puisque les revenus sont inférieurs à 72 500 € HT) après application d'un abattement de 50 %.
- au régime **réel** : après déduction des charges pour leur montant réel, des intérêts d'emprunt et de l'amortissement. Compte tenu de ses charges, les revenus ne sont pas imposables pendant plusieurs années. Si un déficit est constaté, il n'est pas imputable sur le revenu global mais uniquement sur les revenus des locations meublées des 10 années suivantes.

Elle a recours à un expert-comptable pour ses déclarations fiscales.