

Investir dans la location meublée : une alternative intéressante

La location meublée peut être une alternative à la location nue classique, c'est une solution fiscalement attractive et elle répond à une demande croissante de la part des locataires qui ne veulent plus faire les frais d'un déménagement, même si elle vous impose quelques obligations en tant que propriétaire.

Nous ne traitons pas là de la location meublée en résidence tourisme mais d'une période de location d'une année en moyenne.

Pourquoi choisir de louer un logement meublé :

- Répondre à une demande croissante des locataires, cadres en missions ou mutés, étudiants
- Louer un logement neuf ou ancien équipé
- Gagner en rentabilité, les loyers sont plus élevés de 10 % à 20 %
- Bénéficier d'une fiscalité attrayante et "à la carte"
- Profiter de contraintes juridiques moindres, durée du bail d'1 an renouvelable...

Les critères pour louer un meublé :

Pour louer un meublé en plus des éléments de mobilier obligatoires, renforcez l'attractivité de votre bien, les locataires sont principalement sensibles à :

- L'emplacement du bien, très important pour une clientèle de cadres en mission ou mutés ou d'étudiants qui recherchent souvent la proximité du centre-ville
- Un aménagement et des équipements soignés et séduisants, la connexion Wi-Fi ou la fibre par exemple sont des plus très appréciés

Un constat l'offre de logement augmente plus vite que la demande :

Vous avez un appartement vide, avez-vous déjà pensé à l'aménager pour le transformer en meublé ? Car compte tenu de l'élévation de la qualité des logements et d'une offre de plus en plus soutenue, le logement meublé peut être une solution.

Quelques chiffres le prouvent. Selon les sources INSEE au 1^{er} janvier 2016 il y avait à Tours

- 7 728 logements vides contre 5 582 au 1^{er} janvier 2009.
- Le nombre de logements a très légèrement augmenté entre 2009 et 2016 pour atteindre 82 637 alors que sur la même période le nombre de locataires a légèrement chuté 47 090 dont 20 077 en HLM au 1^{er} janvier.
- La taille des ménages s'est stabilisée à 1,8 en moyenne depuis 2009. Si cette moyenne se stabilise, il y aura donc moins de demandes de petits logements.
- Plus de 50 % des ménages (locataires et propriétaires) restent moins de 4 ans dans le même logement. Cette durée a continué à se raccourcir entre 2009 et 2014. Voilà pourquoi aujourd'hui de nombreuses personnes cherchent des solutions de vie sans avoir à investir dans le mobilier ni faire les frais d'un déménagement.

- Compte tenu des constructions neuves les attentes de locataires sont de plus en plus élevées : une cuisine aménagée et équipée, une belle salle de bains, la propreté du logement sont de plus en plus impératives pour louer son logement dans de bonnes conditions.

Les avantages de la location meublée

La location meublée présente des avantages non négligeables qui la rendent plus attractive qu'une location nue même si elle implique généralement des changements de locataire plus fréquents et un investissement mobilier.

- **Donnez toutes ses chances à votre bien :**

Pour rendre votre bien attractif et faire la différence sur les prestations, des solutions existent à un coût raisonnable, une décoration soignée et quelques équipements fonctionnels attireront un certain profil de clientèle (notamment des cadres).

- **Une meilleure rentabilité :**

Pour un même logement en termes de surface, qualité et emplacement vous pouvez demander un loyer de 10 à 20 % plus élevé pour une location meublée que pour une location nue, ce qui vous assure une meilleure rentabilité brute.

- **Une fiscalité attractive**

Les loyers d'un bien meublé sont imposés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non comme des revenus fonciers, ce qui vous permet de bénéficier d'avantages fiscaux.

Vous bénéficiez du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) si :

- Vos recettes locatives ne dépassent pas 23 000 € par an
- Vous n'êtes pas inscrit au registre du commerce et des sociétés en tant que loueur professionnel

Vous avez le choix entre 2 régimes fiscaux :

- Soit vous optez pour la simplicité en choisissant le régime micro-BIC (moins de 32 900 € de recettes par an) et vous êtes imposé sur la moitié de vos recettes
- Soit vous optez pour le régime dit de bénéfice réel et vous devez remplir une déclaration spéciale, le formulaire n° 2031-SD et reporter les montants sur votre déclaration de revenus

Vous pouvez alors déduire :

- Vos charges d'entretien et de réparation
- Votre taxe foncière
- Les honoraires de gestion et de location
- Vos intérêts d'emprunt,
- L'amortissement de votre bien (hors valeur foncière qu'il faudra évaluer si elle n'est pas mentionnée dans votre acte notarié) suivant diverses règles :
 - Le gros œuvre entre 30 et 50 ans
 - L'agencement de 10 à 20 ans
 - Le mobilier de 5 à 10 ans

Au final cet amortissement permettra de fortement diminuer voire d'arriver à un résultat fiscal nul et donc de réduire, voire d'annuler votre impôt au titre de la location meublée non professionnelle.

Pour en savoir plus sur la fiscalité des meublés, rendez-vous sur le site service-public revenus locatifs à déclarer (locaux meublés).

Attention : la CSG à 17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018 est due comme pour les revenus fonciers.

Vos obligations en tant que propriétaire

- Une location meublée doit être décente et respecter certains critères d'ameublement définis par la loi, permettant au locataire d'y dormir, manger et vivre de façon courante. Un décret entré en vigueur le 1^{er} septembre 2015 fixe la liste des éléments et équipements obligatoires, à acquérir par vos soins.
 - literie comprenant couette ou couverture
 - dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
 - plaques de cuisson
 - four ou four micro-ondes
 - réfrigérateur comportant au minimum un freezer
 - vaisselle nécessaire à la prise des repas
 - ustensiles de cuisine
 - table et sièges
 - étagères de rangement
 - luminaires
 - matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement
- Si les lois Alur de mars 2014 et Macron d'août 2015 ont durci certaines conditions relatives au bail, louer en meublé vous permet toujours de bénéficier d'une grande liberté contractuelle. Mais vous devez notamment respecter les points suivants :
 - Le bail est signé pour une durée de 1 an minimum, renouvelable de façon tacite en l'absence de congé de la part de l'une des parties. La durée du bail est ramenée à 9 mois sans possibilité de reconduction tacite si le locataire est étudiant.
 - Le délai de préavis est de 1 mois en cas de congé du locataire et de 3 mois avant l'échéance du bail en cas de congé de votre part (si vous souhaitez vendre le logement, y habiter vous-même, ou pour un motif légitime comme le non-paiement du loyer).
 - Le dépôt de garantie ne peut excéder deux mois de loyer hors charges. Il doit être restitué sous 1 mois après le départ du locataire.

François GAUTARD IMMOBILIER : votre partenaire immobilier

Nous pratiquons déjà la gestion locative de biens meublés et sélectionnons des locataires correspondant aux critères de durée.

Le traitement, le suivi du dossier, la tarification d'honoraires de location et de gestion sont identiques à ceux d'un logement loué vide.

Nous ajoutons au bail, la liste des biens mobiliers fournie par le propriétaire et à notre état des lieux d'entrée, les photos des mobiliers afin d'avoir des preuves.

N'hésitez pas à nous contacter pour tout renseignement pratique, Tél. 09 70 52 70 00 ou www.gautard-immobilier.fr