

# Propriétaires, voici ce qu'il faut savoir sur la location meublée

*Beaucoup la préfèrent au bail classique. Mais des précautions s'imposent pour ne pas être déçu.*

MARTINE DENOUE

**IMMOBILIER** Il peut s'avérer difficile de récupérer la jouissance d'un bien locatif. Ce qui pousse beaucoup de particuliers, si le marché local est porteur, à opter pour la location meublée. Dans le parc locatif privé, elle représentait 9,5 % en 2012 contre 3,6 % en 1982 selon l'Insee.

Comme pour tout investissement immobilier, le particulier doit s'assurer qu'il existe bien une demande pour ce genre de location et réfléchir au type de logements concernés. Certes, les actifs ont tendance à être plus mobiles. Un cadre provincial travaillant par exemple à la Défense aura besoin d'un pied-à-terre parisien. Si la location d'un logement équipé du mobilier nécessaire à la vie courante d'un locataire s'envisage facilement dans une grande ville, elle est plus difficile ailleurs. « À Paris, en première couronne et dans les grandes métropoles régionales, la demande de studios ou de deux-pièces meublés reste forte.

Mais ces biens connaissent une plus grande rotation des locataires que des appartements loués nus, c'est-à-dire vides », explique Jean-François Buet, président de la Fnaim. Quant au créneau des grandes surfaces, il intéresse des sociétés françaises et étrangères pour leurs salariés et étrangers pour leur déplacement professionnel. « À Paris, la clientèle de nos meublés se compose d'un tiers d'occupants français, d'un tiers d'européens et d'un tiers de non-européens. Nos locataires restent en moyenne onze mois », remarque Maud Velter, directrice associée de Lodgis, agence spécialisée du secteur. Pensez à vérifier que la location meublée est bien autorisée dans la copropriété, ce n'est pas toujours le cas.

En signant un bail meublé, le propriétaire ne s'engage que pour un an, renouvelable par tacite reconduction (neuf mois si le locataire est étudiant), contre trois ans pour une location nue. De plus, au terme du « bail meublé », il peut donner congé à son locataire et reprendre le bien pour y loger un parent

(descendant ou ascendant) ou le vendre. Et le locataire ne bénéficie pas - à la différence de la location nue - d'un droit de priorité pour acheter. Autre souplesse : le délai de préavis pour donner congé au locataire se limite à trois mois avant la fin du bail contre six mois en location nue.

## Pression fiscale réduite

Le bailleur peut aussi pratiquer un loyer d'environ 15 % plus élevé que dans une location nue. En particulier si le bien se situe en dehors de Paris et de Lille, où les loyers sont encadrés. Mais, surtout, la location meublée constitue un moyen de percevoir des revenus pas ou peu fiscalisés car les loyers sont taxables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). « Avec un abattement forfaitaire pour frais de 50 %, le régime micro-BIC est plus favorable pour le bailleur que celui du micro-foncier assorti d'un abattement de 30 % de la location nue. Des loyers plus élevés imposés à une fiscalité plus douce permet-

tent de tableur sur un à deux points de rendement supplémentaires par rapport à la location nue », calcule Gilles Étienne, chez Cyrus Conseil.

Pour doper la rentabilité, mieux vaut à jouer à fond la carte des charges déductibles en optant pour le régime réel simplifié. « Grâce à ce régime, il est possible de pratiquer des amortissements sur le bien immobilier lui-même (valeur de l'immeuble moins celle du terrain), les travaux et les intérêts d'emprunts. Résultat : avec cette option, le bailleur ne paie quasiment pas d'impôt ni de CSG-CRDS pendant près d'une dizaine d'années », poursuit Gilles Étienne. Ce montant imposable faible, voire nul constitue une opportunité pour les contribuables fortement imposés. Pour les indécis, le site Internet [jedeclaremonmeuble.com](http://jedeclaremonmeuble.com) propose un simulateur gratuit comparant les régimes micro-BIC et réel simplifié.

Revers de la médaille, quelques formalités s'imposent. « Dans les quinze jours du début de la location meublée, le bailleur doit souscrire une

déclaration d'existence auprès du greffe du tribunal de commerce auquel le bien loué est rattaché, afin d'obtenir un numéro de Siret », alerte M<sup>e</sup> Jean-Louis Le Boulc'h, avocat au cabinet Agik'A, à Annecy-le-Vieux. Jusqu'à maintenant, cette obligation d'avoir un numéro de Siret ne concernait que les bailleurs louant un bien meublé sur une longue durée (à titre habituel). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, elle s'applique aux particuliers mettant en location un meublé pour une courte durée par le biais d'une plateforme participative du type Airbnb. Une fois le numéro de Siret en poche, le propriétaire sera imposé chaque année à la cotisation foncière des entreprises (CFE), dont le montant varie selon la commune et le chiffre d'affaires réalisé. Pour un studio meublé, comptez une centaine d'euros par an. Par ailleurs, dès que les recettes annuelles franchissent le cap de 23 000 euros TTC, il faut régler des cotisations sociales en s'affiliant au régime social des indépendants (RSI). Un seuil à surveiller de près. ■

La rentabilité est d'un à deux points supérieure à celle d'une location nue

GILLES ÉTIENNE  
(CYRUS CONSEIL)