



LOUER MEUBLÉ MOINS D'IMPÔTS À PAYER

Il est plus encadré qu'avant, mais le régime juridique et fiscal de la location meublée reste privilégié. A condition de bien faire les choses.

Paris Match. Quels avantages a-t-on à faire de la location meublée plutôt que vide ?

Jean-Louis Le Boulch. Vous changez de statut. Du régime fiscal de bailleur vous passez à celui de commerçant. Les loyers perçus ne constituent pas des revenus fonciers (assujettis à l'impôt sur le revenu), comme c'est le cas pour des locaux nus, mais des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), soumis à une fiscalité plus favorable.

Pourtant l'abattement fiscal a été fortement réduit il y a déjà quelques années ?

Vous parlez de l'abattement forfaitaire qui s'applique aux recettes annuelles quand elles sont inférieures à 32600 € (sauf exceptions). Il est passé en effet de 71 à 50 % en 2009. Pour les propriétaires qui ne veulent pas se compliquer la vie, ce régime de la micro-entreprise garde des atouts, mais sur le plan fiscal il n'est plus guère intéressant. Dans la majorité des cas, les propriétaires qui optent pour le régime réel d'imposition sont largement gagnants, parce qu'ils peuvent mieux déduire toutes leurs dépenses et, sous certaines conditions, amortir le prix de revient du logement.

Comment ça, "amortir" ?

C'est ce système d'amortissement qui constitue l'atout principal de la location meublée. Tout bien immobilier se déprécie au fil du temps : la charpente, le toit, les matériaux se dégradent. Pour en tenir compte, le loueur en meublé peut déduire de ses revenus locatifs (amortir) un pourcentage qui reflète cette perte de valeur. Pour un immeuble ordinaire, qu'il soit neuf ou ancien, le taux moyen tourne autour de 3 %. Chaque année, vous pouvez donc retrancher de vos recettes 3 % du coût du logement. Dans la plupart des cas, les recettes loca-

tives sont faiblement fiscalisées, voire exonérées.

Un exemple ?

Votre bien vaut 300000 € et les loyers rapportent 12000 €. Vous pouvez en déduire 9000 €, plus la taxe foncière et vos autres dépenses. Et cet amortissement peut aller jusqu'à... 30 ans ! Pendant trois décennies, vous encaissez donc des revenus peu imposés.

Il y a bien un revers de la médaille ?

Oui. Les déclarations administratives et fiscales étant complexes, prenez un comptable. Et si les périodes d'occupation sont courtes, confiez la gestion à une agence. Pour séduire les locataires,

CONSEIL D'EXPERT

**JEAN-LOUIS LE BOULCH*
CABINET AGIK'A**



"N'oubliez pas la qualité de l'investissement"

souvent des personnes seules, faites bien les choses : l'idéal est une surface de 30 à 50 mètres carrés, bien située (près des transports, des écoles, des commerces...), avec des prestations modernes et fonctionnelles.

Des locataires qui maintenant sont très protégés...

Heureusement. Si le logement est leur résidence principale, ils ont droit (depuis 2005) à un bail écrit, d'une durée d'un an (sauf exceptions), avec reconduction tacite. Vous ne pouvez donner congé que pour vendre ou pour l'occuper vous-même.

Le statut de la location meublée risque-t-il d'être remis en cause en cas de rigueur budgétaire ?

Ce serait surprenant. Ce régime permet d'orienter l'argent des investisseurs vers les résidences médicalisées ou étudiantes (voir ci-contre) dont l'Etat a besoin. Et, de surcroît, il ne s'agit pas d'une niche fiscale. ●

*Auteur des « Nouvelles règles de la location meublée » (Maxima) Laurent du Mesnil Editeur.

PAR LILIANE GALLIFET

A LA LOUPE

Résidences La TVA remboursée

Le régime fiscal de la location meublée est encore plus favorable quand il s'agit d'habitations avec services : résidences pour étudiants ou pour seniors, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), résidences de tourisme classées.

Attention : miroir aux alouettes

Pour ce type d'investissement, la TVA est déductible. Mais gare aux opérateurs peu scrupuleux ! Les EHPAD présentent souvent le rapport rendement-risque le plus intéressant. A condition de s'adresser aux acteurs majeurs du secteur. Quant au dispositif Censi-Bouvard, créé en 2009 pour doper la construction de résidences de services, il a perdu son principal atout depuis que la réduction d'impôt (qui interdit l'amortissement fiscal) a été ramenée à 11 % cette année.

En 2011, les prix des appartements dans l'ancien ont enregistré à Paris une nouvelle hausse de 14,7% : la variation sur un an a atteint 31% à Chaussée-d'Antin, plus de 20% dans le quartier Saint-Georges, Necker, la Salpêtrière ou Saint-Merri, mais les Champs-Élysées sont en recul de 5%. Les notaires d'Ile-de-France prévoient une baisse de 1% dans la capitale au cours de trois premiers mois de 2012 et de 5% à 10% en région parisienne.

Les prix à Paris La hausse s'essouffle

Le IV^e gagne 20 %, le XVII^e, 13,5 %

En 2011, les prix des appartements dans l'ancien ont enregistré à Paris une nouvelle hausse de 14,7% : la variation sur un an a atteint 31% à Chaussée-d'Antin, plus de 20% dans le quartier Saint-Georges, Necker, la Salpêtrière ou Saint-Merri, mais les Champs-Élysées sont en recul de 5%. Les notaires d'Ile-de-France prévoient une baisse de 1% dans la capitale au cours de trois premiers mois de 2012 et de 5% à 10% en région parisienne.

LIVRETS D'ÉPARGNE DES PROMOTIONS À SAISIR

Les livrets bancaires ordinaires rapportent en général moins de 2 %. Mais de nombreux établissements, souvent en ligne (auxquels vient de s'ajouter RCI banque, filiale du constructeur automobile Renault), proposent des taux boostés pendant trois mois. Des promotions soumises à conditions : date limite de souscription, montant, première ouverture... Les taux affichés sont bruts. Il faut déduire les prélèvements sociaux (13,5 %) et l'impôt sur le revenu ou le prélèvement forfaitaire (24 %).

ETABLISSEMENT BANCAIRE	TAUX PROMOTIONNEL	MONTANT MAXIMUM RÉMUNÉRÉ	DATE LIMITE DE SOUSCRIPTION	TAUX HORS PROMOTION
RCI banque	5,50%	75 000 €	31 mars 2012	2,80%
ING direct	4,50%	150 000 €	6 mars 2012	1,75%
GE Money Bank	5%	100 000 €	31 mars 2012	2,20%
Axa banque	6%	100 000 €	15 avril 2012	Taux standard
Barclays	5%	150 000 €	31 mars 2012	1,80%

Période d'essai DURÉE DÉRAISONNABLE

Depuis 2008, la période d'essai est limitée à deux mois pour les employés et les ouvriers, trois mois pour les agents de maîtrise, quatre mois pour les cadres, en général renouvelable une fois. Des durées plus longues, prévues par des accords de branches antérieurs à la loi, peuvent s'appliquer. Néanmoins, la Cour de cassation a estimé « déraisonnable » que la durée d'une période d'essai, renouvellement inclus, atteigne un an (Chambre sociale, 11 janvier 2012).