

LA LOCATION MEUBLEE

Le premier avantage de la location meublée : pouvoir récupérer la jouissance de son bien locatif plus facilement

Un bail meublé a une durée d'un an (9 mois si le locataire est étudiant) renouvelable par tacite reconduction, alors que la durée d'un bail pour une location nue est de trois ans.

En outre, ce qui est non négligeable, au terme du bail le propriétaire peut donner congé à son locataire et reprendre son bien pour l'habiter, y loger un parent ou le vendre, moyennant un préavis de 3 mois (contre 6 mois pour la location nue).

Enfin le locataire ne bénéficie pas (à la différence de la location nue) d'un droit de priorité pour acheter

Le deuxième avantage de la location meublée est fiscal

La location meublée permet de percevoir des revenus peu (voire très peu) fiscalisés car les loyers perçus sont taxables dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Si vous choisissez le régime du micro-BIC, l'abattement forfaitaire pour frais de 50% est plus favorable pour le bailleur que le régime du micro-foncier qui prévoit un abattement de 30%.

Si vous optez pour le régime réel, le propriétaire, loueur en meublé peut amortir le bien immobilier (valeur de l'immeuble moins celle du terrain), les travaux, le matériel et le mobilier. L'amortissement combiné à la déduction des intérêts d'emprunt permet aux investisseurs de ne pas payer d'impôt ou très peu pendant un grand nombre d'années (en moyenne une dizaine d'années). L'amortissement est donc essentiel à la rentabilité d'un investissement locatif dans le meublé.

Les meubles

Le décret 2015-981 fixe la liste minimale des meubles qui doivent figurer dans un appartement loué en meublé

Literie dont couette ou couverture, volets ou rideaux occultant dans les chambres, plaques de cuisson, four ou four micro-ondes, réfrigérateur avec compartiment freezer, vaisselle nécessaire au repas, ustensiles de cuisine, table et chaises, étagères de rangement, luminaires, matériel d'entretien ménager.

PELAPRAT IMMOBILIER

immobilier de prestige à Paris

Les formalités

1. La déclaration d'activité

Faire une déclaration de début d'activité auprès du greffe du tribunal de commerce, auquel le bien est rattaché, est obligatoire quel que soit le régime d'imposition pour lequel vous optez.

Attention : la date de début d'activité a une incidence fiscale qu'il ne faut pas négliger.

Si vous avez acheté le bien dans l'année pour le mettre en location, la déclaration d'activité doit être réalisée dans les 15 jours qui suivent l'achat du bien : le début d'activité correspond à l'achat et les frais de notaire, les éventuels travaux et achats mobiliers réalisés avant l'entrée du premier locataire pourront être déduits de vos revenus fonciers.

Si vous possédiez déjà ce bien, le début d'activité correspond à la date de mise en location, la déclaration d'activité doit donc être réalisée dans les 15 jours qui suivent sa mise en location. Mais attention : si vous réalisez des travaux, la date de début d'activité correspond à celle du début des travaux. Cela vous permettra notamment d'amortir le coût de ces travaux que vous déduirez de vos revenus fonciers.

2. La CFE

Le propriétaire loueur en meublé est assujéti à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE). Le montant de la CFE varie selon la commune et le chiffre d'affaire réalisé (montant total des loyers perçus sur l'année)

3. Le statut du loueur en meublé

Les particuliers qui souhaitent louer leurs biens en meublé ont le choix entre 2 statuts pour déclarer leurs revenus issus de la location meublée.

Le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP) ou le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP). Le choix du statut dépend principalement du montant des loyers générés par la location meublée :

Les revenus sont inférieurs à 23.000 € => statut LMNP

Les revenus dépassent 23.000 € => statut LMP

Attention : le dépassement du seuil de 23.000 € n'impose pas obligatoirement au loueur en meublé de choisir le statut de LMP. Vous pouvez continuer à déclarer des recettes en tant que LMNP alors même que celles-ci sont supérieures à 23.000 €.