



# GRATADE

REPÈRE 16

POUR LES PROPRIÉTAIRES  
BAILLEURS

Votre bien immobilier **prend de la valeur**



# Louer meublé





**Vous êtes propriétaire d'un bien que vous disposez à louer.** Vos revenus locatifs, dans le cadre de la location d'un bien nu, bénéficieront de certaines **déductions fiscales intéressantes**, surtout si vous avez contracté un crédit pour le financement de cet investissement, si vous comptez ou avez effectué des travaux ou si vous le mettez en gestion auprès d'un professionnel.

**La mise en location d'un bien meublé profite de ces mêmes avantages fiscaux, en cumule certains autres et offre souvent des intérêts à ne pas négliger.**

→ **LA LOCATION EN MEUBLÉ** consiste à louer à titre habituel, ou non, des locaux (chambres ou appartements) meublés « **directement habitables** » par le locataire, possédant a minima :

- une literie,
- une table et des chaises,
- des meubles de rangement,
- un chauffage,
- une cuisine équipée (réfrigérateur, plaques et ustensiles).

**Attention >** cette définition est issue de la jurisprudence. En cas litige, les tribunaux peuvent être amenés à requalifier le bail si les conditions d'habitabilité immédiate se sont pas respectées.



## Le loueur en meublé : statuts et obligations

**Votre statut de loueur en meublé dépend du montant de vos revenus locatifs et de la part de ceux-ci dans vos revenus globaux.**

En effet, si vos revenus locatifs sont :

→ **inférieurs à 23 000 €/an**, vous êtes considéré comme un loueur en meublé « **non professionnel** ». Vous n'aurez aucune obligation particulière.

→ **supérieurs à 23 000 €/an, ou s'ils constituent plus de 50% de vos revenus** (salaires, pensions, etc.), vous êtes considéré comme un loueur en meublé « **professionnel** ». Dans ce cas, vous devez impérativement vous inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et serez soumis au régime des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC).

Dans les deux cas, vous pouvez proposer un bail d'habitation (location meublée, 1 an minimum) ou un bail commercial (également meublé, de 9 à 11 ans renouvelables). Dans les deux cas, vos revenus locatifs seront considérés comme des revenus commerciaux.

## Différences juridiques entre un local loué nu ou meublé

Principales caractéristiques du bail	LOCAL NU	LOCAL MEUBLÉ
Durée du bail	3 ans minimum	Plus souple que pour le bail d'habitation (1 an minimum)
Dépôt de garantie	2 mois maximum	Pas de maximum
Résiliation	Motivée et encadrée	Motivée et encadrée
Clauses particulières (imputation des charges, des travaux, des impôts...)	Réglementées	Libres

**Le bail de location meublée est un bail de droit commun** régi par le Code civil, qui couvre également les cas de location saisonnière, de logement de fonction et de résidence secondaire (voir REPÈRE 12 « Quel régime de bail adopter ? »).

## Avantages de la location en meublé

Les ventes de biens immobiliers meublés en France représentent 8,7% des opérations immobilières, c'est dire la quantité de personnes intéressées par les avantages du locatif en meublé.

En effet, pour les deux types de location en meublé (bail d'habitation ou bail commercial), **le propriétaire est considéré comme l'exploitant d'un bien commercial, ce qui lui permet de bénéficier d'amortissements sur le bien et de récupérer la TVA sous certaines conditions.**

## Amortissements possibles

(article 39 C du Code général des impôts) pour le LMP et le LMNP

**Il est possible de déduire 2,5% de la valeur du bien par an pendant 40 ans** (durée moyenne d'utilisation d'un immeuble de rapport locatif), considéré comme un revenu d'exploitation (revenus commerciaux).

En cas de déficit foncier dû à l'emprunt ou à des travaux (voir REPÈRE 09 « Calculer son revenu foncier »), ces amortissements seront différés et se cumuleront pour faire bénéficier d'une défiscalisation longue – jusqu'à épuisement des amortissements différés.

## Récupération de la TVA

(19.6% de la valeur du bien)

**Si le bien immobilier en location propose 3 des 4 services suivants** – nettoyage des locaux, accueil, petit déjeuner et nettoyage du linge – la TVA versée lors de l'acquisition du bien peut être récupérée (article 261 D 4° du Code général des impôts).

## Avantages supplémentaires

### pour les loueurs en meublé professionnels

Comme il s'agit d'un revenu professionnel, les avantages fiscaux suivants s'appliquent :

- **Imputation des déficits sur le revenu global** (et pas seulement sur les revenus de même nature), ce qui réduit l'assiette de l'impôt
- **Exonération des plus-values**, puisqu'elles sont professionnelles et non privées (tant que les recettes locatives n'excèdent pas 250 000 €)
- **Exonération de l'impôt sur la fortune (ISF)**, puisqu'il s'agit de biens professionnels (si les trois conditions suivantes sont cumulativement remplies : 23 000 € de revenus annuels, représentant plus de 50% des revenus du foyer et être inscrit au RCS)

## Différences fiscales entre un local loué nu ou meublé : la détermination du revenu imposable

**Exemple :** Monsieur Durand est propriétaire d'un studio de 20m<sup>2</sup> à Paris, loué 20€/m<sup>2</sup> ; il a emprunté 100 000 € pour l'acquisition de ce studio au taux de 4% pour une durée de 10 ans.

Les revenus locatifs de Monsieur Durand sont imposés à la tranche marginale de 40%. Son patrimoine est imposé dans la tranche à 0,55% pour l'impôt sur la fortune (ISF).

TABLEAU COMPARATIF	LOCAL NU	LOCAL MEUBLÉ
Loyers bruts annuels	4 800 €	4 800 €
Intérêts d'emprunts	3 821 €	3 821 €
Frais de gestion	240 €	240 €
Taxe foncière	400 €	400 €
Amortissement de l'immeuble	0 €	2 500 €
Amortissement des meubles *	0 €	490 €
Résultat brut fiscal	339 €	0 € **
Impôts sur le revenu	13,60 €	0 €
Prélèvements sociaux	37,30 €	0 €
ISF	0 € ***	0 €
<b>Résultat net</b>	<b>166,10 €</b>	<b>339 €</b>

**Remarque** pour deux appartements strictement identiques, **le local meublé sera loué plus cher que le local nu**, améliorant d'autant le rendement locatif du bien. Par ailleurs, les loyers meublés sont indexés sur l'ICC (indice du coût de la construction) qui a augmenté de 9% en 2004 et 2005 alors que le nouvel Indice de Référence des Loyers n'a progressé que de 4,48%.

\* l'ameublement a coûté 7 000 €

\*\* le déficit est de 2 651 € : les amortissements ne peuvent générer de déficit mais pourront être utilisés plus tard permettant ainsi la perception de revenus non fiscalisés

\*\*\* pas d'ISF pour l'année de l'acquisition : son montant sera dû et augmentera au fur et à mesure du remboursement du prêt

**Autre exemple :** Monsieur Dupont n'a pas emprunté (il a donc peu de charges à déduire).

> S'il choisit un bail classique et qu'il décide d'appliquer le régime du micro-foncier, il bénéficiera d'un abattement de 30%.

> S'il choisit un bail en meublé, il aura intérêt à opter pour le micro-BIC, qui lui fera bénéficier de l'abattement de 68% (si les revenus locatifs n'excèdent pas 76 300 €).

## Les contraintes de la location en meublé

■ **Une autorisation de la copropriété est indispensable** (l'activité de loueur en meublé est une activité commerciale), sauf si le Règlement de copropriété l'autorise spécifiquement.

■ **Une autorisation administrative reste nécessaire pour la location en meublé professionnel** pour les communes de plus de 200 000 habitants, les départements des Hauts de Seine, de la Seine Saint Denis et du Val de Marne (ordonnance du 8 juin 2006).

■ **Les locaux doivent absolument être meublés.** Le contrat de location doit le spécifier, en détaillant les meubles mis à disposition du locataire. En cas de litige avec l'administration fiscale, la volonté des parties jouera pour confirmer la qualification du bail en « bail meublé ».



# GRATADE

[www.gratade.com](http://www.gratade.com)

## **Vous cherchez à mettre un bien immobilier en location ?**

Notre service de gestion locative peut vous libérer d'un travail conséquent, couvrir la majeure partie des risques et optimiser vos revenus.

CONTACTEZ **Nicole Gratade** au **01 41 43 83 80**  
ou par email : [nicolegratade@gratade.com](mailto:nicolegratade@gratade.com)

## **Vous cherchez un Syndic de copropriétés ?**

Nos tarifs sont compétitifs.

CONTACTEZ **Yves Gratade** au **01 41 43 83 73**  
ou par email : [yvesgratade@gratade.com](mailto:yvesgratade@gratade.com)

## **Vous cherchez à vendre ou à acheter un bien immobilier ?**

Grâce à nos 300 immeubles en gestion, nous sommes informés d'excellentes opportunités sur Paris et la région parisienne.

CONTACTEZ **Nicole Gratade** au **01 41 43 83 80**  
ou par email : [nicolegratade@gratade.com](mailto:nicolegratade@gratade.com)

## **Vous cherchez à faire estimer un bien immobilier ?**

Nos gestionnaires sont à votre disposition.

CONTACTEZ **Marie Laplanche-Raynaud**  
au **01 41 43 83 52**  
ou par email : [marielaplanche@gratade.com](mailto:marielaplanche@gratade.com)

Cette fiche REPÈRE a été réalisée avec le concours de la société PARIS PRIVATE FINANCE, cabinet de conseil en gestion de patrimoine  
96 rue de la Victoire, 75009 Paris - Tel : 01 40 82 19 74