

Location meublée longue durée : quel intérêt ?

IMMOBILIER Il y a plusieurs avantages pour les bailleurs, notamment la majoration des loyers de 15 à 20 % par rapport à ceux de la location vide



Jean de Balincourt : « L'amortissement permet de générer des rentabilités optimales » (PHOTO THIERRY CAUDET / BILBOURSET)

Avec le renforcement récent des contraintes sur la location saisonnière, il peut être pertinent de s'orienter vers la location meublée de longue durée. Jean de Balincourt, fondateur de la société bordelaise Lokzi, spécialiste de la location meublée, détaille les avantages de cette formule.

« **Sud Ouest** » Pourquoi préférer le meublé de longue durée ?

Jean de Balincourt D'abord, c'est une formule bien adaptée aux besoins de mobilité croissants émanant de diverses clientèles : dirigeants, cadres et salariés d'entreprises en mission, en formation ou encore en période d'essai dans des localités éloignées de leur résidence principale. Par ailleurs, elle constitue une alternative réaliste pour les nombreux étudiants qui n'ont pas pu décrocher une chambre en cité universitaire. Compte tenu de la forte demande, il y a donc peu de chance d'être confronté à une

Opter pour la location meublée permet de bénéficier d'une fiscalité attractive

vacance locative prolongée sur ce créneau.

Il faut aussi préciser que le bail en meublé est plus souple que celui concernant la location nue. Sa durée maximale est fixée à un an renouvelable tacite-

ment (9 mois pour les étudiants). De plus, le bailleur d'un meublé peut se contenter d'un préavis de 3 mois pour récupérer son logement, contre 6 mois dans le cadre de la location nue.

Il est également bon de savoir que les loyers pratiqués sur le marché du meublé sont généralement majorés de 15 à 20 % par rapport à ceux de la location vide. Surtout, opter pour la location meublée, cela permet de bénéficier d'une fiscalité particulièrement attractive.

Quels sont les avantages fiscaux ?

Rappelons que les loyers encaissés dans le cadre de la location meublée sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Selon le montant des revenus annuels perçus au titre de la location, le bailleur va relever du régime micro-BIC ou du régime réel d'imposition. La loi de finances pour 2018 a augmenté de manière substantielle le plafond d'application du régime micro-BIC. Désormais, un bailleur qui perçoit jusqu'à 70 000 euros par an (pour le cas général) bénéficie d'un abattement forfaitaire pour charges de 50 % des recettes. Si ses revenus locatifs dépassent ce plafond, il relève

automatiquement du régime du réel. Il est aussi possible d'être soumis à ce dispositif sur option, le régime du réel s'avère intéressant puisqu'il permet de déduire chaque année des loyers perçus non seulement les charges de gestion et de propriété, mais également, de 2 à 33 du prix d'achat des biens loués, sous forme d'amortissement. Et même si ce dernier ne peut contribuer à créer ou à creuser un déficit, il est bon de savoir que la part d'amortissement non déduite une année n'est pas perdue. Elle est en effet reportable sur les revenus locatifs des années suivantes, tant que dure la location. On peut ainsi « gommer » une bonne partie (voire même la totalité) des loyers imposables pendant de nombreuses années. Notez que ce régime est encore plus avantageux pour les loueurs en meublé professionnels. Leurs locations meublées peuvent être exonérées d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Ils peuvent aussi imputer leur déficit sur leur revenu global, sans limitation, pendant six ans. Ces possibilités d'amortissement élargi font vraiment la différence avec la location nue et permettent d'obtenir le plus souvent de meilleures rentabilités.

Enfin, la location meublée longue durée n'est pas concernée par les cotisations sociales RSI (Régime social des indépendants) auxquelles sont désormais soumises les locations de courte durée.

La formule comporte tout de même quelques contraintes...

Effectivement, mais elles ne sont pas insurmontables à condition de respecter un certain formalisme. L'option pour le régime réel doit, par exemple, être impérativement exercée avant le 1^{er} février pour s'appliquer aux revenus de l'année. Surtout, elle génère des obligations comptables renforcées, similaires à celles imposées aux entreprises (comptabilité détaillée notamment). Le bailleur qui choisit le réel doit notamment remplir une déclaration de résultats et l'envoyer dans des délais précis.

Il est également tenu de se faire connaître du fisc avec une déclaration d'activité. Il obtiendra ainsi un numéro de Siret et sera redevable de la cotisation foncière des entreprises (CFE). Dans ce régime, il revient au bailleur de déterminer son revenu net imposable. Les modalités de déduction des charges étant relativement complexes, il vaut mieux s'adjointre les services d'un professionnel pour éviter les affres de la gestion comptable.

Recueilli par Thierry Gironde