

2014 Avril

LOCATION VIDE OU MEUBLÉE ?

Si vous disposez d'un logement que vous destinez à la location, vous avez peut-être intérêt à le louer meublé.

La récente adoption de la loi Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a considérablement rapproché le régime du meublé de celui de la location nue.

Il est désormais soumis à la loi de 1989, donc concerné par le plafonnement des loyers et davantage encadré. » Mais il subsiste de grosses différences entre les deux formules, comme le montant du dépôt de garantie, le rendement et la fiscalité, ou encore la durée du préavis pour un congé. S'y ajoute la durée du bail, un critère important, notamment pour les propriétaires désireux de récupérer leur logement à court terme. De plus, en meublé, mieux vaut louer une petite surface. « Studios et deux-pièces en centre-ville sont recherchés par les étudiants et les actifs en mission, stage ou contrat à durée déterminée ».

Si vous possédez un tel logement dans une zone tendue, avec une forte population d'étudiants et/ou une activité économique dynamique, vous n'aurez aucun mal à trouver des locataires, donc à percevoir un revenu régulier !

LAURENCE BOCCARA pour DF

LOCATION VIDE

[Un engagement sur la durée](#)

DURÉE DU BAIL

Trois ans. Le contrat se renouvelle par tacite reconduction.

DÉPÔT DE GARANTIE

Un mois de loyer. Au départ du locataire, le bailleur dispose d'une durée de deux mois pour restituer cette garantie.

ÉQUIPEMENTS

Aucun équipement n'est à prévoir. Mais le logement doit respecter la notion de décence : au moins 9 m² de surface habitable Ou 20 m³ de volume habitable.

RENDEMENT

En moyenne, 3 % brut par an à Paris et 5 % en province [loyer annuel x 100/prix d'acquisition]. Mais le plafonnement des loyers prévu par la loi Alur pourrait l'amoinrir.

FISCALITÉ

Les loyers perçus entrent dans le régime des revenus fonciers, imposés selon le barème progressif. Deux options : le microfoncier, pour des recettes annuelles inférieures à 15 ODO € ; ou le régime réel, au-delà de ce seuil.

Certaines charges sont déductibles grâce au mécanisme du déficit foncier.

PRÉAVIS

Pour récupérer son bien, le propriétaire est tenu de prévenir le locataire au moins six mois avant l'échéance du bail. Ce « congé pour reprise » n'est possible que pour vendre le logement, l'habiter (soi-même ou ses proches) ou en cas de « motif légitime et sérieux » (troubles du voisinage, impayés de loyers).

Le locataire, lui, est libre de quitter les lieux à tout moment, à condition de prévenir trois mois avant son départ

LOCATION MEUBLÉE

Plus rentable, plus souple... plus risquée

DURÉE DU BAIL

Un an minimum, neuf mois pour un étudiant. Renouvelable par tacite reconduction. La location doit constituer la résidence principale.

DÉPÔT DE GARANTIE

Deux mois de loyer maximum depuis la loi Alur. Auparavant, il était fixé librement. Le délai de restitution par le bailleur figure dans le contrat - souvent deux mois.

ÉQUIPEMENTS

Un décret de la loi Alur doit lister les « équipements minimum ». Vous investirez en gros 4000 à 5000 € pour un 25 m² et 7000 à 8000 € pour un 45 m².

RENDEMENT

Comme un meublé affiche un loyer supérieur de 15 à 30 % à celui d'une location vide, son rendement est meilleur, mais gare au risque de vacance, plus élevé, entre deux locations. De plus, ce rendement pourrait pâtir du plafonnement des loyers des meublés prévu par la loi Alur.

FISCALITE

Les loyers sont soumis au régime d'imposition des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Le bailleur est ici « loueur en meublé non professionnel » (LMNP) et se voit appliquer l'un des trois régimes fiscaux possibles : le micro-BIC, pour des gains annuels inférieurs à 32 600 € et ouvrant droit à un abattement de 50 % ; le régime de bénéfice réel normal ; et le régime réel simplifié.

PRÉAVIS

Le propriétaire doit donner « congé pour reprise » (voir location vide) au locataire au moins trois mois avant la fin du bail. Désormais, la loi Alur l'oblige à motiver sa décision. Le locataire, lui, doit avertir le bailleur un mois avant son départ.