



Vous êtes propriétaire d'un bien que vous 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 ne 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 bénéfices 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.

▶ DIFFERENCE JURIDIQUE ENTRE LOCAL LOUE NU OU MEUBLE

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 FICHE « Quel régime de bail adopter ? »).

▶ AVANTAGES DE LA LOCATION EN MEUBLE

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.