



Travail-retraite : la charge et le trajet différent.

## AVANTAGES ET RISQUES COMPARÉS LOUER VIDE OU LOUER MEUBLÉ

LA GRANDE QUESTION qui hante l'investisseur est de savoir si l'opération est rentable. Les aléas liés à la location rendent toute prévision aléatoire. Les professionnels estiment cependant que la location meublée peut se montrer généreuse. Cette forme de location bénéficie d'un cadre fiscal particulièrement avantageux. Les revenus qu'elle procure relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC dans le jargon fiscal). En clair, toutes les charges, y compris les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu, sans aucune limitation. De même, l'investisseur peut retrancher de ses revenus l'intégralité du coût d'acquisition du logement sous la forme d'un amortissement (entre 5 et 10 % par an). En comparaison, un bailleur qui donne un logement nu en location se place sous le régime des revenus fonciers, moins favorable. Au mieux, dans le cadre du régime Borloo, vous pouvez déduire 65 % du coût d'acquisition (*lire page 74*).

Une location meublée peut même procurer des avantages en matière d'ISF. Si vous retirez de cette activité plus de 23 000 € de recettes par an, et que cela représente plus de 50 % de vos revenus professionnels, vous devenez « loueur en meublé professionnel » (LMP). Et, comme pour toute activité professionnelle, les biens qui y sont affectés (en l'occurrence votre patrimoine immobilier) sont exclus du champ de l'ISF. Les promoteurs disposent d'une offre très diversifiée : résidences étudiantes, résidences médicalisées, complexes hôteliers... « La location meublée professionnelle est particulièrement adaptée dans une optique de préparation de retraite », explique Christine Vassal-Largy, responsable du pôle immobilier et directeur général de Thésaurus, cabinet de conseil en gestion de patrimoine. Mais il faut absolument chercher à sécuriser son investissement en passant un bail commercial avec un gestionnaire institutionnel. Dans le secteur de la résidence médicalisée, il est aujourd'hui possible d'obtenir des rendements d'environ 5 %.

### DIMENSION PATRIMONIALE

Le secteur de la location nue peut également réserver quelques opportunités. A condition toutefois de se placer sous un régime de faveur, tel le Robien recentré ou le Borloo populaire. « Ces nouveaux dispositifs restent assez limités si l'on se place du seul point de vue de la défiscalisation », poursuit Christine Vassal-Largy. En revanche, ils sont intéressants si l'on y ajoute une dimension patrimoniale. Compte tenu des avantages fiscaux, on peut tabler sur une rentabilité de l'ordre de 3 à 4,5 %.

Ph. B.