



LOCATION MEUBLEE

Savoir doser la rentabilité, le fisc et le risque

La location meublée fait souvent rêver les investisseurs. Pourtant, elle nécessite de respecter certaines règles. « *Lorsqu'ils adoptent le statut de loueur en meublé, les investisseurs relèvent d'une activité commerciale* », explique Yoann Bobe, responsable de l'offre locative au Crédit foncier. En faisant ce choix, les propriétaires doivent équiper leur appartement pour que le locataire puisse arriver dans les lieux avec une simple valise et y vivre immédiatement. Enfin, même si le bail a une durée libre, fixée par le propriétaire, « *il doit être d'au moins douze mois s'il s'agit de la résidence principale du locataire* », précise Philippe Pescayre, avocat associé à Alérion.

Outre sa souplesse, ce statut bénéficie d'une fiscalité attrayante. Les loyers sont considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). S'ils sont inférieurs à 32 100 €/an, le régime du micro-BIC s'applique par défaut au bailleur (mais il peut en changer librement), qui est alors imposé sur seulement la moitié des loyers encaissés, le reste bénéficiant d'un abattement forfaitaire.

Beaucoup de propriétaires sont tentés de louer leur appartement en meublé. Ce qu'ils doivent savoir.

Au-delà de la limite de 32 100 €, le régime réel est mis en place et permet de déduire des loyers l'intégralité des charges de location. « *Les charges sont constituées des intérêts d'emprunt, frais de comptabilité, d'assurance et de gestion locative, taxes, mais aussi de l'amortissement du bien et des meubles* », précise Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier de Thésaurus. Avec cet amortissement, le montant des charges est plus important. Attention, si l'opération génère un déficit, ce dernier n'est pas imputable sur le revenu global, mais uniquement reportable sur les BIC des dix années suivantes.

Le statut du loueur en meublé professionnel

Avant le 1^{er} janvier 2009, beaucoup de cadres supérieurs et de professions libérales optaient pour le statut de loueur en meublé professionnel (LMP). Cette niche fiscale est, hélas, devenue beaucoup plus difficilement accessible depuis le 1^{er} janvier

2009. Les investisseurs doivent désormais répondre à trois conditions : être inscrits au registre du commerce, toucher plus de 23 000 € de recettes de leur activité de loueur en meublé et prouver que ces recettes représentent plus de la moitié de leurs revenus globaux. Dans ce cas-là l'in-

tégralité des déficits dégagés de votre activité de LMP* sera donc reportable sur les autres revenus d'activité (salaire, pension...). Ce statut permet ainsi d'effacer une partie des revenus et donc de payer moins d'impôts. Enfin, « *l'investisseur pourra vendre son bien au bout de cinq années en*

Le statut de loueur en meublé non professionnel est également accessible aux investisseurs qui souhaitent acheter du neuf. Dans ce cas, ils devront faire l'acquisition d'un appartement dans une résidence (Ehpad, affaires-tourisme, étudiante...) et en confier la gestion à un exploitant (de type Pierre & Vacances) pour une durée d'au moins neuf ans. A charge pour ce dernier de le louer et de verser, un revenu fixe à l'investisseur.

Dans le neuf, c'est l'exploitant qui compte

Avec ce type d'opération, la rentabilité est d'environ un point supérieure à celle d'une opération en Scellier neuf, mais le risque est aussi plus important. « *Les investisseurs qui choisissent cette formule doivent soigner avant tout la qualité de l'exploitant, car c'est lui qui assure la rentabilité de l'investissement* », souligne Christophe Chaillat, responsable de l'ingénierie patrimoniale à HSBC France.

Dans le neuf (ou l'ancien de plus de quinze ans réhabilité), le propriétaire bailleur a le choix entre le régime du meublé classique ou le Censi-Bouvard, qui offre en 2010 une réduction d'impôt à l'entrée de 25 % de l'investissement dans la limite de 300 000 € d'investissement*. Alléchant, d'autant qu'« *il est possible de faire plusieurs opérations en Censi-Bouvard la même année, et la réduction d'impôt obtenue peut se cumuler avec celle d'une opération Scellier* », précise Christine Vassal-Largy. En revanche, l'investisseur perd la possibilité d'amortir le bien immobilier.

CLAIRE LA CAVA

* La réduction devrait passer à 18 % à partir du 1^{er} janvier de l'année prochaine.