

# Location meublée

## ↳ Un logement meublé c'est quoi ?

Un logement **meublé** correspond à : « un logement **décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité** suffisants pour permettre au locataire d'y **dormir, manger et vivre convenablement** au regard des exigences de la vie courante ». \*

**La liste du mobilier obligatoire** à fournir au locataire et fixée par décret et doit contenir :

- Une literie comprenant couette ou couverture
- Un dispositif pour occulter les fenêtres dans les chambres à coucher
- Des plaques de cuisson, un four ou un four à micro-ondes, un réfrigérateur doté d'un compartiment freezer, la vaisselle nécessaire à la prise des repas, les ustensiles de cuisine ainsi qu'une table et des sièges
- Des étagères de rangement
- Des luminaires
- Du matériel d'entretien ménager

De plus, si le logement est loué à titre de résidence principal alors il doit respecter un ensemble de critères de confort et de sécurité qu'on appelle également **critères de décence**.

Le logement doit disposer d'au moins une pièce principale ayant une surface au moins égale à 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond égale au moins à 2.20 m, soit un volume habitable au minimum égal à **20m<sup>3</sup>**.

En matière de règles de fixation des loyers, **cela dépend de la localisation du logement** à savoir s'il est situé dans une commune située en **zone tendue** ou **non**.

<p><b>Logement situé dans une commune des 28 agglomérations considérées comme zones tendues</b></p> <p><b>+ Paris et Lille</b></p>	<p>Le loyer <b>n'est pas fixé librement</b>.</p> <p>Le bailleur doit le fixer au maximum au prix du loyer du précédent locataire sauf s'il est parti depuis plus de 18 mois.</p> <p><i>Remarque</i> : Il est possible de fixer le loyer au-dessus de ce plafond si d'importants travaux d'amélioration ont été réalisés ou si le loyer est manifestement sous-évalué.</p>
<p><b>Logement situé en dehors de la zone tendue</b></p>	<p><b>Le loyer est fixé librement</b> à l'arrivée de tout nouveau locataire.</p>

En ce qui concerne les charges, elles peuvent être forfaitaires ou au réel. Elles sont indiquées au moment de la signature du bail et précisées dans le contrat de location.

Le contrat de bail est conclu pour une durée d'**un an**. Ensuite, le bail se renouvelle d'année en année par tacite reconduction. Il existe également la possibilité de proposer un bail de **9 mois non renouvelable** si le locataire est étudiant.

Le locataire peut quitter l'appartement meublé quand il le souhaite en le notifiant au propriétaire par une lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. S'il s'agit de la résidence principale, il doit respecter un préavis d'**un mois** peu importe les circonstances.

Remarque : Il n'existe pas de préavis pour les locations saisonnières.

Le bailleur a la possibilité de donner congé qu'à l'échéance du bail en prévenant le locataire au moins **3 mois** à l'avance et en motivant le congé.

En général, le montant du dépôt de garantie est, au maximum, égal à **2 mois de loyer**.

Remarque : Si le logement n'est pas loué à titre de résidence principale, le locataire et le propriétaire sont alors libres de déterminer la durée de bail, les conditions du renouvellement, le loyer, etc.

Il faut noter qu'il existe des règles spécifiques en matière de **location meublée saisonnière**. La location meublée saisonnière est propre aux logements meublés donnés en location pour une durée maximale de **90 jours non renouvelable**.

#### ↪ Différence entre location meublée et location nue

	Logement vide	Logement meublé
Durée du bail	<b>3 ans minimum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>1 an minimum</b></li><li>• <b>9 mois si le locataire est étudiant</b></li></ul>
Dépôt de garantie	<b>1 mois maximum</b>	<b>2 mois maximum</b>
Préavis du bailleur	<b>6 mois minimum</b>	<b>3 mois minimum</b>
Préavis du locataire	<b>3 mois minimum</b>	<b>1 mois minimum</b>
Impôt sur le revenu du bailleur	<b>Revenus fonciers à déclarer</b>	<b>Revenus locatifs à déclarer</b>

#### ↪ Pour qui ?

Les parties concernées par la location meublée sont les propriétaires et les locataires de logements tels que définis précédemment.\*

#### ↪ Quelle fiscalité ?

Les revenus de locations meublées sont à déclarer dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

Cela signifie qu'il est possible de déduire, des loyers encaissés, la majorité de charges acquittées telles que les coûts d'acquisition d'immeuble ou les frais de comptabilité. Si le propriétaire est soumis au régime réel des BIC, il est possible d'amortir les meubles et les immeubles.

Il est possible de bénéficier du **régime simplifié d'imposition** de la location meublée à savoir le **régime micro-BIC** :

Régime micro BIC	Conditions d'accès
<b>Abattement de 50 %</b> dans le cas des locations à usage de résidence principale du locataire, à usage temporaire et des locations saisonnières (abattement minimum de 305 €)	Loyers annuels inférieurs à <b>70 000 €</b>
<b>Abattement de 71 %</b> dans le cas de la location saisonnière de meublés de tourisme et chambre d'hôtes et de gîtes ruraux labellisés « Gîtes de France » à condition qu'ils soient classés « meublé de tourisme ».	Loyers annuels inférieurs à <b>170 000 €</b>

Les bailleurs de meublés se répartissent entre loueur de meublé professionnel (LMP) et loueur de meublé non-professionnel (LMNP).

## ↳ Pour quels objectifs ?

Les principaux objectifs sont les suivants :

- Pour le locataire : **Bénéficiaire d'une durée de location plus courte** que les logements loués vides
- Pour le propriétaire : Possibilité de **majorer le loyer de 10 % à 30 %** en raison des prestations supplémentaires que pour un logement vide et de **bénéficiaire d'un cadre fiscal plus avantageux**

## ↳ Avantages / Inconvénients

Avantages	Inconvénients
- Possibilité de fixer un <b>niveau de loyer plus élevé</b> que pour une location nue	- <b>Plus de rotation des locataires</b> car durées de location plus courtes
- <b>Moindre risque de loyers impayés</b> car bails de durées plus courtes	- <b>Entretien et renouvellement régulier</b> des meubles et équipements
- <b>Fiscalité spécifique de la location meublée</b>	- <b>Coût d'investissement initial plus élevé</b> du fait des contraintes de mobiliers obligatoires.

Clause de non responsabilité :

\* Toutes les informations sur ce site web sont données pour une utilisation personnelle. Les informations sont non contractuelles. Sous réserve de modifications et erreurs de frappe, nous nous efforçons de vous fournir des informations les plus complètes et exactes possibles. Axyblog n'accepte aucune responsabilité pour des dommages, quels qu'ils soient, causés par l'utilisation, le caractère incomplet ou l'inexactitude des informations fournies sur ce site web.

## Le dispositif LMNP

### (Loueur de Meublé Non Professionnel)

## Censi-Bouvard

## ↳ La dispositif LMNP Censi-Bouvard c'est quoi ?

La loi Censi-Bouvard est **une loi fiscale** qui concerne les **investissements en logement meublé non professionnel** et essentiellement les résidences de services neuves ou réhabilitées. Cette loi permet la **défiscalisation des loyers générés** par l'investissement ainsi qu'une **réduction d'impôts**.

Pour pouvoir bénéficier de ce dispositif, plusieurs conditions sont à respectées :

- Les logements doivent être loués meublés et par bail commercial à une société exploitante de la résidence **dans les 12 mois** qui suivent sa livraison et pour une durée minimale de **9 ans**.
- Les recettes locatives doivent être imposées dans la catégorie des revenus **BIC** (Bénéfices Industriels et Commerciaux). Elles doivent être inférieures à 23 000 € et ne pas dépasser 50 % du revenu global.

Pour être éligible au dispositif LMNP Censi-Bouvard, les logements doivent être situés dans une des résidences suivantes :

- **Les résidences avec services pour étudiants**
- **Les résidences avec services agréées pour personnes âgées ou handicapées**
- **Les résidences d'accueil et de soins agréées**

Remarque : L'acquisition d'un logement dans une résidence de tourisme ne permet plus de bénéficier du dispositif Censi-Bouvard depuis 2017.

Il doit s'agir d'un logement :

- **Soit neuf n'ayant jamais été habité, ni utilisé sous quelque forme que ce soit ;**
- **Soit en état futur d'achèvement**
- **Soit réhabilité et achevés depuis 15 ans maximum**

Le logement doit être entièrement **meublé et équipé**.

Remarque : Le logement ne doit pas être mis à disposition à titre précaire ou à titre gratuit ni même être utilisé par le propriétaire ou un membre de sa famille.

Initialement effectif jusqu'en 2015, le dispositif Censi-Bouvard a été prorogé et les investisseurs peuvent continuer d'en bénéficier **jusqu'en décembre 2021**.

### Pour qui ?

Il s'agit de **tous les contribuables domiciliés en France** et qui acquièrent un **logement éligible au dispositif LMNP Censi-Bouvard** et qu'ils destinent à la **location meublée exercée à titre non professionnel**.

Ainsi, la loi Censi-Bouvard ne nécessite pas d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS).

### Quelle fiscalité ?

La loi Censi Bouvard offre aux investisseurs les mesures de défiscalisation suivantes :

Mesures de défiscalisation	Conditions et dispositions spécifiques
<b>Réduction d'impôt égale à 11%</b> du prix d'acquisition (Hors taxe) ou du prix de revient des logements rénovés majoré du montant des travaux	Limite de la réduction de <b>300 000 €</b> par an et par foyer fiscal. Le montant maximum de la réduction d'impôt est donc de 3 666 €. Si le montant de la réduction d'impôt dépasse le montant à payer, celui-ci est <b>reportable sur l'impôt des 6 années suivantes</b>
<b>Récupération de la TVA soit 20%</b> du montant de l'investissement	Pour récupérer la TVA payée sur le prix du logement il faut que : <ul style="list-style-type: none"><li>• l'exploitant de la résidence propose <b>3 services minimums parmi les 4 suivants</b> : petit déjeuner, réception de la clientèle, fourniture du linge de maison et entretien des parties communes</li><li>• <b>Loyers perçus doivent être soumis à la TVA</b></li></ul>

Remarque : Avec le projet de loi de Finances pour 2017, une mesure spécifique a été instaurée. Elle concerne les **travaux de rénovation énergétique, de ravalement et d'adaptation aux personnes handicapées dans les résidences de tourisme** et donne droit à **une réduction d'impôt de 20%** du montant des travaux dans la limite de **22 000 €** soit une réduction maximale de 4 400 €.

Le statut de loueur meublé non professionnel permet de bénéficier, en plus du dispositif Censi-Bouvard, d'un **abattement de 50%** sur les revenus locatifs.

### ↳ Pour quel objectif ?

Le principal objectif est le suivant :

- **Constitution d'un patrimoine stable** à travers l'acquisition d'un bien meublé confié à un gestionnaire tout en bénéficiant **d'avantages fiscaux non négligeables**.

### ↳ Avantages / Inconvénients

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Simplicité de gestion en loueur meublé</b> car gestion des résidences confiée à une société exploitante</li><li>- <b>Pas de plafond de ressources ou de loyers</b> pour l'éligibilité du locataire</li><li>- Obtenir une <b>réduction d'impôt de 11 %</b> du prix d'acquisition ou du prix de revient ainsi qu'une <b>récupération de la TVA à hauteur de 20%</b>.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Obligation du propriétaire de <b>location du bien pour une durée minimale de 9 ans</b></li><li>- <b>Pas de cumul possible avec les autres lois</b> permettant la défiscalisation de ce type de revenus</li><li>- Prise en compte dans le <b>plafonnement des niches fiscales de 10 000 € par an</b></li></ul>

Clause de non responsabilité :

*\* Toutes les informations sur ce site web sont données pour une utilisation personnelle. Les informations sont non contractuelles. Sous réserve de modifications et erreurs de frappe, nous nous efforçons de vous fournir des informations les plus complètes et exactes possibles. Axyblog n'accepte aucune responsabilité pour des dommages, quels qu'ils soient, causés par l'utilisation, le caractère incomplet ou l'inexactitude des informations fournies sur ce site web.*