



15 septembre 2011

Les attraits de la location meublée

Pour se constituer un patrimoine durable comportant de l'immobilier, la location meublée est une bonne solution, en adéquation avec l'évolution de nos modes de vie et de la mobilité grandissante. Les atouts de ce type d'investissement locatif sont nombreux - revenus accrus par rapport à la location vide, risque d'impayé faible, grande souplesse juridique, fiscalité attractive - et méritent de s'y intéresser.

La location meublée requiert une approche spécifique différente de celle d'une location vide. Au moment de l'acquisition, il faut faire attention à la localisation du bien (grande ville ou zone touristique pour répondre à une vraie demande de logement meublé, quartier agréable, proximité des commerces, transports en commun, etc) et penser au montage juridique.

Ensuite, pour que la qualification de location meublée soit retenue, il faut que le logement soit suffisamment équipé et meublé pour permettre au locataire de l'occuper immédiatement et convenablement avec ses seuls effets personnels. « Attention, si l'ameublement est insuffisant, la location pourra être requalifiée en location vide. » note Maud VELTER, directrice juridique de l'agence Lodgis.

D'un point de vue pratique, la qualité de l'aménagement et des équipements est essentielle, il faut avant tout rechercher la fonctionnalité et prévoir une décoration soignée et moderne.

La location meublée apporte une grande flexibilité permettant à ceux qui la pratiquent de récupérer la jouissance de leur logement bien plus facilement qu'en location vide ; de plus, le risque d'impayés est très faible. En effet, comme le souligne Fabrice PETIT, dirigeant de l'agence Lodgis « les locataires recherchant des locations meublées ont toujours un objectif précis et limité dans le temps (mission professionnelle, tourisme, trimestre ou semestre d'études...) Les garanties financières fournies en début de location ont toutes les chances de rester pérennes durant cette période. »

Louer en meublé est également synonyme de meilleure rentabilité : un bien meublé va se louer en moyenne 15 à 20 % plus cher qu'un bien loué vide. Il faut cependant avoir conscience du temps à y consacrer (recherche de locataires plus fréquente, suivi de l'entretien de l'appartement régulier et donc travail administratif plus important). Les propriétaires peuvent bien entendu se décharger de ces contraintes comme le précise Fabrice PETIT « Si le propriétaire n'a que peu de temps ou ne souhaite pas être ennuyé avec les aspects pratiques, il peut confier un mandat de gestion à un administrateur de biens spécialisé tel que notre filiale ADGESTIS, dont la mission sera précisément de rechercher et trouver un locataire puis de gérer les rapports locatifs à sa place. Ainsi, il profitera des atouts de la location meublée tout en évitant les contraintes. »

Côté fiscalité, la location meublée présente différents avantages. Les revenus qui en sont tirés sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) généralement plus avantageuse que celles des revenus fonciers. Si le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 32 600 €, le régime particulièrement intéressant de la micro-entreprise s'applique : le bénéfice taxable est alors égal aux recettes annuelles diminuées d'un abattement de 50 % !

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

- a) Si les revenus sont supérieurs à 32 600 €, ou sur option, le contribuable est soumis au régime réel. Cela lui permet non seulement de déduire toutes ses charges pour leur montant réel et justifié, mais également d'amortir la valeur du logement - ce qui ne sera pas possible dans le cadre de la location vide - et éventuellement d'imputer un déficit sur ses autres revenus. En éclairage sur ce sujet, le guide « Location meublée et saisonnière » (1) écrit par Maud Velter et Fabrice Petit est très utile.

- (1) « Location meublée et saisonnière », Guide pratique 2e édition, Maud Velter et Fabrice Petit, Maxima Laurent Du Mesnil Editeur, 213 pages, 19,50 euros.
- Un exemplaire en service de presse est disponible sur simple demande auprès de Galivel & Associés.

Lodgis.com en bref

Lodgis.com est un groupe immobilier spécialisé qui s'adresse en France à une clientèle internationale à la recherche d'appartements ou de villas à Paris et à Nice :

- en location courte durée pour une ou plusieurs semaines ;
- en location longue durée pour des séjours de quelques mois ou plus ;
- à l'achat

Lodgis.com est également présent à New York et à Montréal et poursuit sa stratégie de développement à Londres.

Lodgis.com publie ses annonces immobilières en 10 langues. Tous les biens proposés en « prêt à habiter » sont soigneusement sélectionnés et classés selon leur niveau de standing.

Chaque annonce est illustrée de nombreuses photos et accompagnée d'une fiche de renseignements très détaillée : situation géographique, prix de vente ou de location, disponibilités, services proposés, plan du logement, avis des internautes....

Les conseillers de Lodgis.com sont des spécialistes formés aux spécificités juridiques et fiscales du meublé. Ils vivent dans les zones qu'ils commercialisent pour une parfaite connaissance du marché. Tous multilingues, ils répondent aux internautes en 10 langues : français, anglais, allemand, espagnol, italien, portugais, japonais, chinois traditionnel, chinois simplifié et russe.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com