

## Location meublée : enfin, un vrai mode d'emploi



Un revenu d'appoint, un complément de retraite, ou tout simplement le plaisir de développer une nouvelle activité... les motivations sont diverses, mais la location meublée temporaire reste très attrayante dans tous les cas de figure. Encore faut-il savoir comment cela fonctionne pour éviter les déconvenues.

Un ouvrage très complet – et surtout facile d'accès – le guide pratique « location meublée et saisonnière » \* vous aide à sauter le pas ! Et apporte les réponses aux 1.000 questions que vous vous posez.

### Un guide très accessible

Comment choisir le bien à louer ? Comment l'aménager ? Quel type de contrat faut-il rédiger ? Quelle est la fiscalité applicable ? Si la démarche paraît intéressante, quelques interrogations peuvent retenir. Cet ouvrage complet - et pour autant tout à fait accessible avec à peine plus de 200 pages – est avant tout pratique : il est à mettre entre toutes les mains !

Rédigé par Maud Velter, diplômée notaire spécialisée dans la location meublée et Fabrice Petit, président fondateur du groupe immobilier Lodgis.com leader sur le marché de la location meublée temporaire, ce guide fait bénéficier des nombreuses années d'expérience accumulée par ces deux spécialistes.

Des exemples chiffrés pour illustrer la fiscalité, les principaux textes régissant la location meublée ; des modèles de contrats ou de cautionnement solidaire, de quittance de loyer, d'état des lieux ou de mise en demeure de payer le loyer : autant de documents pratiques qui permettront de faire face à la plupart des situations.

### Une souplesse attractive

Concrètement, un appartement en location meublée temporaire se loue plus cher que le même logement vide, la différence pouvant atteindre 20 %. Aux étudiants vivant loin de chez eux, sont venus s'ajouter aujourd'hui les cadres en mission et les touristes : dans tous ces cas, des locataires solvables rendant le risque d'impayé très faible

Elle offre par ailleurs une vraie souplesse juridique. On dispose en effet d'une grande liberté pour fixer les termes et conditions du contrat de location notamment concernant la durée du bail.

Si une grande liberté est laissée, certaines contraintes sont apparues ces dernières années. Ce guide, à jour des dernières lois, fait le point sur les dispositions à respecter lorsque le logement va constituer la résidence principale du locataire, mais aussi sur le diagnostic de performance énergétique obligatoire depuis juillet 2007 et le constat de risque d'exposition au plomb obligatoire depuis août 2008.

### Une fiscalité avantageuse

La fiscalité est particulièrement douce. Cette activité est imposée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Et non dans celle des revenus fonciers comme on pourrait le penser.

Si ses revenus tirés de la location sont inférieurs à 32.600 euros par an, le propriétaire bénéficie automatiquement d'un abattement forfaitaire de 50 % : il est donc imposé sur seulement la moitié de ces revenus ! C'est le régime très favorable du micro-bic la plupart du temps plus intéressant que la fiscalité du foncier.

Si ce seuil est dépassé ou le choix se porte sur le régime réel, il est possible non seulement de déduire toutes les charges pour leur montant réel et justifié, mais également d'amortir la valeur du logement et du mobilier - ce qui n'est pas possible dans le cadre de la location vide. Tous les détails sont dans ce très utile guide pratique.

### Contact presse

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

Pour optimiser la fiscalité, et sous certaines conditions, le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) peut être adopté, qui permettra notamment d'imputer le déficit tiré de l'activité sur le revenu global.

Cas particuliers : la location meublée d'une partie de l'habitation principale et les chambres d'hôtes. Dans ces deux cas, sous réserve de respecter certains seuils, une exonération d'impôts peut être obtenue. Enfin, les meublés de tourisme, gîtes ruraux et chambres d'hôtes, offrent une fiscalité plus avantageuse que les meublés non classés : il y a simplement des contraintes d'équipements et de déclaration préalable à la mairie à respecter.

## **Un vade-mecum indispensable**

Outre les arcanes de la fiscalité explorés dans un chapitre bien conçu, ce précieux vade-mecum dévoile les astuces et les conseils pratiques essentiels pour mener à bien la location meublée tout en respectant les obligations de bailleur (surface habitable, équipement minimum, éclairage, etc) L'un des principaux atouts de la location meublée est sa souplesse, mais il y a tout de même un certain nombre de règles à respecter qu'il faut connaître !

- ▲ « 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](mailto:galivel@galivel.com)