Avantages de la location meublée

Description

Opter pour la location meublée représente une alternative attrayante et polyvalente pour les propriétaires immobiliers cherchant à maximiser le rendement de leur investissement.

Parmi les avantages de la location meublée, on peut notamment citer la possibilité d'obtenir des rendements plus élevés, une plus grande flexibilité dans la fixation des loyers, et une clientèle potentielle élargie.

Contrairement au contrat de location vide, le contrat de location meublée offre une solution immédiate et sans tracas pour les locataires qui souhaitent éviter l'achat et le déplacement des meubles.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de bail meublée

Quels sont les avantages de la location meublée ?

La location meublée **offre divers avantages** tant pour les bailleurs que pour les locataires. Décortiquons ces bénéfices pour mieux comprendre pourquoi cette forme de location est de plus en plus prisée.

Fiscalité avantageuse

Le premier avantage **de la location meublée** réside dans ses atouts fiscaux. Contrairement à la location nue, les revenus de la location meublée sont déclarés comme des **bénéfices industriels et commerciaux** (BIC).

Sous le statut LMNP (loueur en meublée non professionnelle), les bailleurs peuvent choisir entre le régime micro-BIC, offrant un **abattement forfaitaire** sur les loyers, et le régime réel, permettant des **déductions** plus étendues, notamment des charges réelles et des amortissements.

Bon à savoir : Pour plus de détails sur la fiscalité d'une location meublée, ou la fiscalité applicable à la location vide

© 2023 LEGALPLACE SAS

n’hésitez pas à consulter notre article sur le sujet.

Souplesse du contrat de bail

La location meublée **offre une flexibilité** appréciable. La durée minimale du bail pour les locations meublées est d’un an dans la plupart des cas, mais peut être réduite à 9 mois pour un bail étudiant ou étendue de 1 à 10 mois pour un bail mobilité.

Cette souplesse facilité les changements de locataires, les travaux d’amélioration et les révisions de loyer.

De plus, le dépôt de garantie peut atteindre deux mois de loyer hors charges, offrant une **protection supplémentaire** aux bailleurs.

Bon à savoir : Pour annuler un bail après signature, consultez notre article dédié.

Loyers plus élevés

L’un des avantages de la location meublée réside dans la possibilité de demander des loyers plus élevés.

En offrant un logement prêt à vivre, les bailleurs peuvent justifier des loyers **10 à 30% plus élevés** qu’une location nue.

Cette prime s’explique par le service supplémentaire offert aux locataires, qui bénéficient d’un emménagement sans tracas ni dépenses.

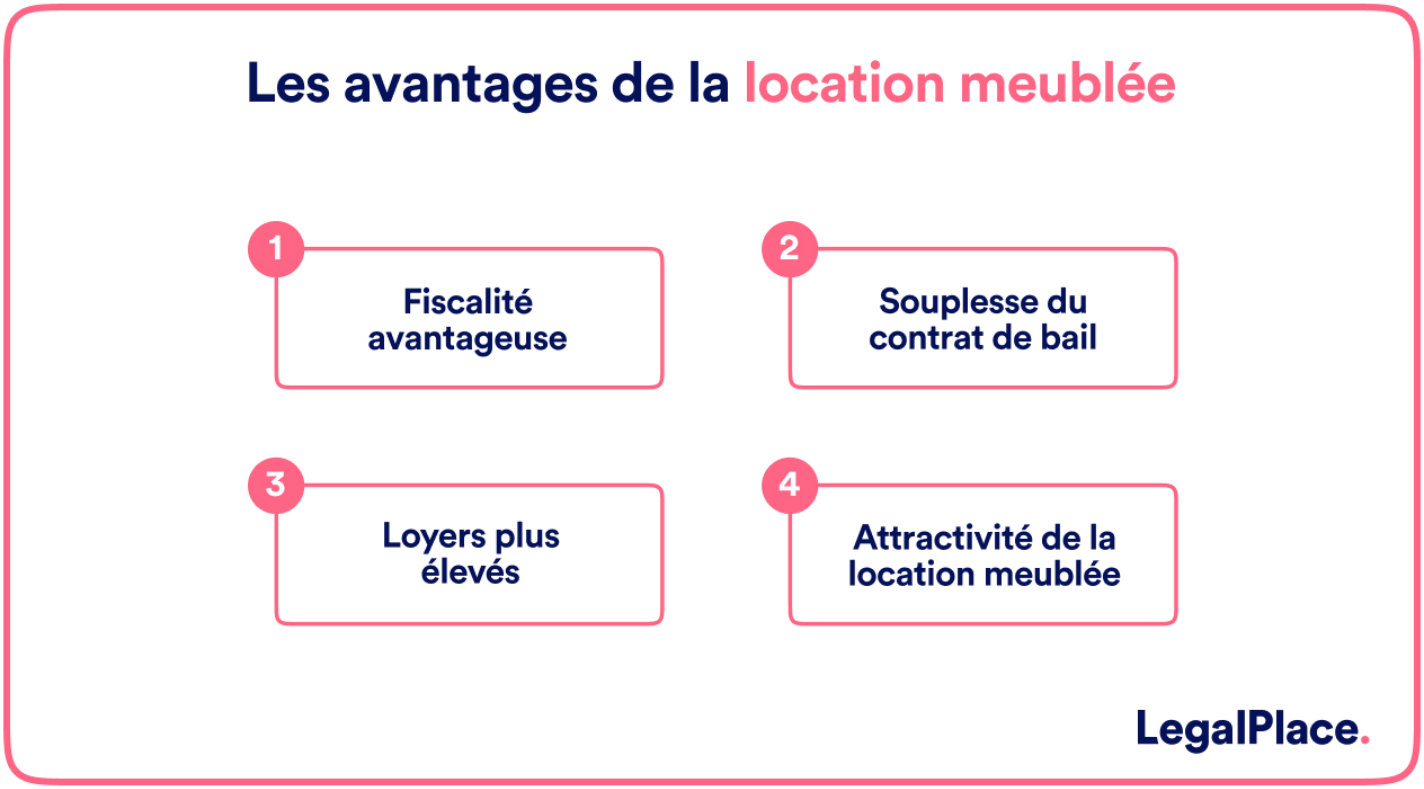
Bon à savoir : Le bailleur peut envoyer un avis d’échéance mensuellement afin de rappeler au locataire son obligation de paiement.

Attractivité de la location meublée

Les avantages de la location meublée :

1. Fiscalité avantageuse ;
2. Souplesse du contrat de bail ;
3. Loyers plus élevés ;
4. Attractivité de la location meublée ;

© 2023 LEGALPLACE SAS



Investir dans un bien meublé dans un lieu attractif **limite le risque de vacances locatives**. La diversité des besoins en logement meublé permet de cibler les différents publics, tels que les étudiants, les jeunes actifs ou les familles.

L'attractivité d'une location meublée se renforce en proposant un intérieur fonctionnel, une localisation stratégique et en répondant aux attentes spécifiques de chaque groupe démographique.

Zoom : Vous souhaitez rédiger un bail de location meublée ? Si vous avez peu de connaissances juridiques, LegalPlace vous propose un modèle de bail de location meublée sur mesure. En répondant à un questionnaire personnalisé, les clauses s'insèrent automatiquement dans le contrat. Il ne vous restera plus qu'à télécharger et imprimer votre contrat.

Quels avantages fiscaux spécifiques peuvent être obtenus par les propriétaires optant pour la location meublée ?

Opter pour la location meublée offre aux propriétaires plusieurs **avantages fiscaux** spécifiques, notamment sous le statut de LMNP. Voici quelques caractéristiques de la fiscalité de la location meublée

© 2023 LEGALPLACE SAS

.

Régime micro-BIC

Les revenus issus de la location meublée peuvent bénéficier d'un **abattement forfaitaire** au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si le propriétaire choisit le régime micro-BIC.

Cet abattement était de 50% sur les revenus locatifs annuels jusqu'à 77 700 euros pour les locations classiques, et 71% pour les meublés labellisés "meublés de tourisme".

Le 1er janvier 2024, un amendement sénatorial a ajuste le seuil de la location meublée de courte durée à 30 % pour des recettes jusqu'à 15 000 € (51 % en zone rurale), alignant ces conditions sur celles des locations nues à long terme.

Ces changements entreront en vigueur pour les revenus de 2023 déclarés en mai 2024.

Attention : La fiscalité de la location saisonnière comporte des caractéristiques particulières. C'est une spécificité des locations meublées puisque les loyers et charges perçus relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Régime réel

En optant pour le régime réel, les propriétaires peuvent **déduire les charges réelles** liées à leur bien meublé. Cela inclut les intérêts d'emprunt, les frais de syndic, les travaux, la taxe foncière, taxe d'habitation etc.

Bon à savoir : La taxe d'habitation dans bail meublé pour étudiant ou tout autre type de bail de location est un impôt dû pour tout occupant d'un logement au 1er janvier de chaque année. Dans le cadre d'une location meublée, c'est le locataire ou le propriétaire qui est redevable de la taxe d'habitation du bail meublé selon les situations.

Amortissement du bien

Le régime réel permet également d'amortir le bien meublé, ce qui constitue **une déduction fiscale supplémentaire**. Cette pratique peut générer un déficit foncier, potentiellement exonéré d'impôts pendant plusieurs années.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Attention : S'agissant des locations meublées, l'amortissement est toutefois limité. Il ne peut en effet pas excéder la différence entre le total du montant des loyers et les autres charges payées pour la location meublée.

Exonération de la plus-value

En cas de revente du bien meublé, les propriétaires peuvent bénéficier d'une **exonération partielle de la plus-value**.

L'amortissement pratiqué pendant la détention du bien n'impacte pas la taxation de la plus-value lors de la cession.

TVA récupérable

Les propriétaires en LMNP peuvent, sous certaines conditions, **récupérer la TVA** sur l'achat du bien et les dépenses liées à son ameublement.

A noter : La TVA n'est pas applicable à la location meublée en général.

Succession et donation

Le statut LMNP peut présenter des avantages lors de la transmission du bien. Il peut être intégré dans une stratégie de succession ou de donation, permettant **une optimisation de la fiscalité successorale**.

Abattement sur la CFE (cotisation foncière des entreprises)

Certains propriétaires en LMNP bénéficient d'un **abattement sur la cotisation foncière** des entreprises, alléguant ainsi la fiscalité locale.

À noter : Il est nécessaire de déclarer cette location meublée.

Ces avantages fiscaux font de la location meublée, sous le statut LMNP, une option attrayante pour les propriétaires cherchant à optimiser leur fiscalité tout en valorisant leur patrimoine immobilier.

Bon à savoir : On peut avoir recours à la location meublée dans une SCI.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quels sont les inconvénients de la location meublée?

Bien que présentant des avantages, certains investisseurs peuvent percevoir la location meublée comme contraignante en raison des **obligations qui incombent au bailleur**.

En effet, le bailleur doit fournir un logement fonctionnel où le locataire peut vivre confortablement sans avoir à ajouter des équipements ou du mobilier.

La dépense initiale pour meubler un appartement demeure une réalité, même si elle peut être rapidement amortie, notamment en **optant pour une fiscalité en régime réel**.

Comme pour une location vide, **le bailleur demeure le référent du locataire** en cas de problèmes, de dégâts ou d'usure des équipements.

Un logement meublé accroît **le risque par rapport à un logement vide**, où généralement, seules des pannes de chaudière ou des fuites sont à envisager. Cet aspect, bien que perçu comme un inconvénient de la location meublée, contribue également à accroître la demande pour ce type de logements.

La location meublée présente certains inconvénients qu'il est important de prendre en compte avant de choisir ce type de location.

Voici quelques-uns des inconvénients potentiels de la location meublée.

Investissement initial plus élevé

Équiper un logement de meubles peut nécessiter un **investissement initial plus important pour le propriétaire** par rapport à la location non meublée.

Les propriétaires doivent acheter des meubles, des appareils électroménagers et d'autres équipements, ce qui peut représenter un coût initial significatif.

Cela peut être particulièrement onéreux pour les propriétaires débutants ou ceux ayant un budget limité.

Entretien et remplacement des meubles

Le propriétaire est **responsable de l'entretien et du remplacement des meubles fournis**

© 2023 LEGALPLACE SAS

. Cela peut engendrer des coûts supplémentaires à long terme.

Les meubles peuvent subir une usure plus rapide en raison de l'utilisation quotidienne par différents locataires.

Les propriétaires doivent **assumer les coûts** liés à l'entretien, aux réparations et, éventuellement, au remplacement des meubles endommagés.

Usure accrue des biens

Les meubles sont plus susceptibles de subir une usure en raison de l'utilisation quotidienne par les locataires. Ce qui peut nécessiter **des réparations ou des remplacements fréquents**. Les locataires peuvent ne pas prendre autant soin des meubles fournis, ce qui peut entraîner une usure prématurée.

Cela peut nécessiter des inspections régulières et des interventions pour garantir que les meubles restent en bon état.

Charges locatives plus élevées pour le locataire

Certains locataires peuvent être moins attirés par la location en raison de **loyers souvent plus élevés** pour les logements meublés par rapport à ceux des logements non meublés.

A noter : Le locataire dispose d'un délai d'un mois de préavis pour donner son congé au bailleur contre trois mois de préavis pour une location non meublée d'usage. Le préavis peut être réduit dans certains cas, notamment si votre logement se situe en zone dite tendue.

Public cible restreint

La location meublée peut attirer un public plus restreint, car certains locataires préfèrent apporter leurs propres meubles ou opter pour une location non meublée.

La location meublée peut exclure les personnes possédant déjà des meubles ou celles qui préfèrent une **flexibilité totale en matière d'aménagement**.

Contraintes légales spécifiques

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les locations meublées peuvent être soumises à des réglementations spécifiques et à des contraintes légales différentes de celles qui s'appliquent à la location non meublée.

Telles que des **durées de bail minimales ou des exigences d'inventaire détaillé**. Les propriétaires doivent être conscients de ces règles et s'y conformer pour éviter des problèmes juridiques.

A noter : La durée d'un bail de location meublée est d'un an, et la durée de bail d'une location vide est de trois ans.

Gestion logistique

La gestion des biens meublés peut être plus complexe en raison de la nécessité de suivre l'inventaire du mobilier d'une location meublée et de s'occuper des problèmes liés aux équipements fournis.

Les propriétaires doivent être prêts à **gérer ces aspects logistiques** de manière efficace.

Dépréciation des meubles

Les meubles ont tendance à se **déprécier plus rapidement** que les biens immobiliers, ce qui peut entraîner une diminution de la valeur des biens pour le propriétaire.

A noter : Depuis le 1er septembre 2015, un décret établit une liste d'équipements indispensables pour la location meublée.

FAQ

La location meublée convient-elle à tous les types de logement ?

Bien que la location meublée soit adaptée à divers types de logements, elle est souvent plus courante pour les appartements, les studios et les résidences destinées à un usage temporaire.

Est-il possible de louer une résidence meublée pour un usage

© 2023 LEGALPLACE SAS

professionnel ?

La location meublée est souvent privilégiée par les professionnels en déplacement ou les expatriés. Les entreprises peuvent également opter pour les locations meublées pour loger temporairement leurs employés.

Quelles sont les implications en matière d’assurance pour la location meublée ?

Les propriétaires doivent informer leur assureur de la nature meublée de la location, car cela peut influencer les besoins en matière de couverture. Certains assureurs proposent des polices spécifiques pour les biens meublés.

© 2023 LEGALPLACE SAS