Image not found or type unknown

# Les avantages de la location meublée constituant la résidence principale du locataire

**Conseils pratiques** publié le **31/01/2023**, vu **987 fois**, Auteur : Gestion locative

**Un investisseur souhaitant louer son logement comme résidence principale a le choix de le louer nu ou meublé. La location meublée présente certains avantages et permet souvent d'obtenir une meilleure rentabilité de l'investissement.**

La location meublée constituant la résidence principale du locataire est régie par la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Deux conditions doivent être réunies pour intégrer la catégorie "location meublée à titre de résidence principale" :

- "*le logement [doit être] occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. "* (article 2)

- le logement doit être garni des meubles fixé par le Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 « fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé ».

## Avantage n° 1 : La majoration des loyers

Le principe est la libre fixation du loyer par le propriétaire sauf certaines exceptions (logement situé en zone tendue ou dans une ville avec dispositif d'encadrement des loyers).

Le montant du loyer est fixé en fonction des caractéristiques du logement : localisation, surface, nombre de pièces et de chambres, présence d'annexes (stationnement, cave etc.) etc.

Le montant du loyer varie aussi selon si le logement est loué nu ou meublé.

Le loyer d'un logement meublé est souvent jusqu'à 30 % plus élevé que le loyer d'un logement vide, à prestations équivalentes.

Cet écart de prix s'explique par l'économie importante réalisée par le locataire qui n'aura pas à acheter du mobilier ainsi que par la tranquillité d'esprit offerte au locataire qui pourra s'installer rapidement (pas de déménagement à prévoir à l'entrée et sortie).

La majoration du loyer pour un logement meublé est repris par le dispositif d'encadrement des loyers mis en place dans les grandes villes où il est difficile de se loger (Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux etc.). En effet, l'encadrement des loyers fixe un plafond à ne

pas dépasser qui correspond au « loyer de référence » majoré de 20%, calculé sur la base de quatre critères : la zone géographique, le nombre de pièces, l'année de construction et le caractère vide ou meublé du logement. Le dispositif d'encadrement des loyers prévoit une majoration systématique lorsque le logement est loué meublé. Par ailleurs, ce dispositif permet aux propriétaires d'appliquer un « complément de loyer » lorsque le logement présente des caractéristiques particulières, notamment de confort, et ainsi peut être justifié lorsque le logement est garni de meubles « optionnels » (c'est-à-dire, en plus de la liste exhaustive fixée par décret (exemples : machine à laver, lave-vaisselle, télévision etc.).

Consultez notre article : Location meublée : Définition & liste du mobilier

## Avantage n° 2 : Des conditions de location plus souples

Les locations de logements meublés constituant la résidence principale du locataire sont régies par la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Le Titre 1er bis de cette loi (Articles 25-3 à 25-11) porte sur les rapports entre bailleurs et locataires dans le cadre d'un bail meublé ou d'un bail meublé étudiant tandis que le Titre 1er ter (Articles 25-12 à 25-18) porte sur les rapports entre bailleurs et locataires dans le cadre d'un bail mobilité.

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Le montant du dépôt de garantie ne peut dépasser 2 mois de loyer hors charges pour le bail meublé et le bail meublé étudiant (article 25-6) ; il est interdit pour le bail mobilité (article 25-13 et 25-17) ;
- Le contrat de location est conclu pour une durée d'au moins 1 an pour un bail meublé, 9 mois pour un bail meublé étudiant (article 25-7), entre 1 mois et 10 mois pour le bail mobilité (article 25-13) ;
- La durée de préavis est d'1 mois pour le locataire pour le bail meublé, bail meublé étudiant et bail mobilité ; 3 mois pour le bailleur pour le bail meublé et bail meublé étudiant (article 25-8) ; il est interdit de donner congé pour le bailleur dans le cadre du bail mobilité (article 25-15) ;
- Le congé pour vente donné par le bailleur n'ouvre pas un droit de préemption au bénéfice du locataire pour le bail meublé et bail meublé étudiant (article 25-8).

Ces conditions de location sont plus souples que celles applicables aux locations nues.
En effet, la durée de location est plus courte (3 ans voire six ans pour une location nue) permettant au propriétaire de réévaluer son loyer plus souvent (sous réserve de respecter les dispositions en vigueur dans les zones tendues, les villes avec encadrement des loyers et la nouvelle réglementation liée à la consommation énergétique), d'effectuer des travaux plus facilement entre deux locations, de récupérer son logement plus rapidement pour un autre projet (occupation par lui même ou un proche, vente du bien libre etc.).

Par ailleurs, le montant du dépôt de garantie est plus élevé (1 mois de loyer hors charges dans le cadre d'un bail nu). Bien que le montant soit doublé, cet avantage est à relativiser puisqu'il à vocation à couvrir les éventuels dommages portant aussi bien sur le logement que les différents meubles. Par ailleurs, il est totalement interdit pour le bail mobilité, probablment parce que le législateur estime que le risque de défaillances du locataire sont minime en raison de la courte durée de la location. La prise de caution est toutefois autorisée et est dans ce cas fortement

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

recommandée.

Enfin, la durée de préavis est réduite (pour un bail nu, 3 mois pour le locataire et 6 mois avant le terme du bail pour le bailleur). Là encore, cette période de préavis réduite, combinée à une durée de bail plus courte, permet au propriétaire de récupérer son logement plus aisément. Cependant, le bail mobilité est plus restrictif puisqu'il ne permet pas au bailleur de donner congé, la durée du bail n'excédant jamais les 9 mois.

Consultez notre article : Quels sont les différents contrats de location à usage d'habitation ?

## Avantage n° 3 : Une demande croissante des locations meublées

Les villes proposant des formations supérieures et/ou disposant d'un marché économique dynamique avec un bassin de l'emploi conséquent sont particulièrement attractives, rendant la location meublée propice.

En effet, la location meublée est généralement destinée aux étudiants et jeunes actifs qui sont amenés à s'installer temporairement, le temps de leurs études et/ou de leurs premiers pas dans le monde du travail.

Avant d'investir dans l'achat des éléments de mobilier obligatoires à la location, il convient d'étudier le marché locatif local, afin de vérifier qu'une demande existe pour ce type de location.

Par ailleurs, la typologie du logement, sa localisation et les meubles qui le garnissent devront être soigneusement choisis en fonction des profils de locataires visés. Par exemple, dans une ville étudiante, les appartements de petite superficie (studio, T1) ou à l'inverse, comprenant plusieurs chambres pour permettre la colocation seront à privilégier , il devra être situé dans un lieu stratégique (à proximité des écoles ou des transports en communs) avec un mobilier fonctionnel (bureau permettant au locataire d'étudier).

## Avantage n° 4 : Un régime fiscal avantageux

### 1. Avantage fiscal portant sur les revenus locatifs

Les revenus locatifs issus de la location meublée relèvent de la catégorie fiscale des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Le propriétaire Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) ou Professionnel (LMP) a le choix du régime fiscal applicable à ses revenus locatifs entre :

- Le régime Micro-BIC : applicable par défaut ; possible uniquement lorsque les revenus locatifs annuels ne dépassent pas 72.600 euros ; permet de bénéficier d'un abattement

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

forfaitaire de 50 % sur les revenus locatifs annuels.
- Le régime réel : applicable sur option fiscale expresse, permet de déduire des revenus locatifs annuels l'intégralité des charges réelles liées à l'investissement immobilier (exemples : dépenses d'entretien et de réparations, taxe foncière, primes d'assurances, honoraires des professionnels comme l'expert-comptable ou l'agence immobilière, frais et intérêts liés au prêt immobilier, amortissement du bien immobilier et de ses meubles, charges de copropriété, frais de travaux, coût du mobilier etc.).

Bien souvent, le régime réel est plus avantageux que le régime Micro-BIC car la déduction des charges et des amortissements est généralement suffisante pour ne pas payer d'impôt sur les revenus locatifs. Cependant, le régime Micro-BIC est parfois plus intéressant, notamment lorsque le bien immobilier est déjà amorti.

### 2. Avantage fiscal portant sur la plus-value

- Le régime fiscal pour les LMNP :

Le loueur meublé non professionnel (statut LMNP) est soumis au régime de la plus-value immobilière des particuliers, c'est-à-dire : un impôt de 19 % sur le montant de la plus-value auquel s'ajoutent des prélèvements sociaux de 17.20 %.

Toutefois, le régime de la plus-value immobilière des particuliers prévoit des abattements forfaitaires selon la durée de détention du bien immobilier réduisant ainsi l'assiette (c'est-à-dire le montant de la plus-value) sur laquelle sont appliqués impôt et prélèvements sociaux.

Ces abattements forfaitaires conduisent à une exonération totale d'impôt sur la plus-value immobilière après 22 ans de détention du bien immobilier et une exonération totale des prélèvements sociaux sur la plus-value immobilière après 30 ans de détention du bien immobilier.

- Le régime fiscal pour les LMP :

Le loueur meublé professionnel (statut LMP) se voit appliquer, au moment de la revente de son bien immobilier, le régime concernant les Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Lorsque l'activité de location est exercée depuis au moins 5 ans, la plus-value professionnelle est exemptée d'impôt partiellement lorsque les recettes annuelles sont inférieures à 126 000 euros, totale lorsque les recettes annuelles sont inférieures à 90 000 euros.

Sources :
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Article 2 : Définition résidence principale

Article 6 : Définition logement décent
Titre 1er bis : Régime juridique applicable aux logements loués meublés

Titre 1er ter : Régime juridique applicable aux logements loués meublés dans le cadre d'un bail mobilité
- Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 : Liste des éléments mobiliers obligatoires pour le

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

logement meublé comme résidence principale
- BOFIP : Définition fiscale location meublée et régime applicable

Pour plus de précisions, consultez notre article sur notre site Internet : Quels sont les avantages de la location meublée constituant la résidence principale du locataire ?

Cet article vous a été utile ? Vous pouvez aussi être intéressé par les articles : Quels sont les différents contrats de location à usage d'habitation ?

Mots clefs : location meublée ; résidence principale ; logement meublé ; location LMNP ; location LMP ; fiscalité LMNP ; fiscalité LMP

Cet article vous a été proposé par Loximmo, agence locative Lyon

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés