

Location saisonnière des règles parfois complexes

Vous souhaitez proposer un logement meublé pour de courtes durées à des vacanciers ? La location saisonnière permet de générer des revenus faiblement fiscalisés et de bénéficier d'une rentabilité élevée. Cependant, les règles juridiques, administratives, fiscales et sociales peuvent parfois être complexes.

PAR CAROLINE LEANDRI
Conseiller en gestion de patrimoine*

Pourquoi faire de la location saisonnière ?

Obtenir des revenus complémentaires faiblement fiscalisés : La location meublée permet de limiter fortement la fiscalité sur les revenus locatifs que vous percevez. En effet, grâce aux mécanismes des amortissements, seule une partie des loyers est taxée à l'IR et aux prélèvements sociaux. Vous pouvez également opter pour le régime micro BIC et bénéficier d'un abattement de 50 %. Cet abattement diffère pour les locations de tourisme.

Bénéficier d'une rentabilité élevée : La location saisonnière permet de dégager une rentabilité plus élevée que la location nue et la location meublée à titre de résidence principale. La fixation du loyer est libre (pas d'encadrement ni de plafonnement des loyers).

Possibilité de louer à travers une société pour optimiser la transmission : Vous pouvez réaliser votre activité de location meublée

en direct ou par l'intermédiaire d'une société (SARL de famille ou société à l'impôt sur les sociétés). Cette seconde solution vous permet de transmettre progressivement à vos enfants par le biais de donation-partage, par exemple, tout en conservant la gestion.



De courte durée

Ce type de location doit être de courte durée : quelques jours ou quelques semaines et ne doit pas dépasser 90 jours par « client ». Si vous donnez en location saisonnière votre résidence principale, cette occupation ne peut pas dépasser 120 jours par an.

La location saisonnière, comment ça fonctionne ?

La location peut porter sur un bien ancien ou neuf. Vous pouvez acheter un appartement ou une maison pour faire de la location meublée. Ou si vous avez déjà un bien loué vide, vous pouvez le meubler. Ou encore louer votre résidence principale ou secondaire quelques jours dans l'année. Les revenus de logements loués meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et aux prélèvements sociaux. Ce n'est pas le loyer encaissé qui est fiscalisé, mais le loyer diminué des charges supportées.

A ce titre, vous pouvez choisir entre 2 méthodes de calcul :

- Micro BIC Réel BIC

Loyers meublés inférieurs à 15 000 € par an pour les meublés de tourisme non classés, ou 188 700 € pour les meublés de tourisme classés = Abattement forfaitaire : pour les meublés de tourisme non classés : 30%. Pour les meublés de tourisme classés en zone tendue : 71%. Pour les meublés de tourisme classés en zone non tendue : si CA de l'activité de location < 15 000 : 92%, si CA de l'activité de location ≥ 15 000 : 71%.

- Réel BIC

Sur option ou obligatoirement dès que les loyers meublés sont supérieurs à 77 700 € par an. Déduction des charges réelles (intérêts d'emprunt, frais d'assurance, taxe foncière) et amortissement comptable des constructions et travaux.

L'amortissement comptable représente la constatation annuelle de la perte de valeur des composants d'un bien immobilier (fenêtres, toiture, façade...) du fait de l'usure ou du temps. L'amortissement comptable permet de déduire une charge « fictive » correspondant à la dégradation de l'immeuble, sans impact sur la

Points de vigilance

Le règlement de copropriété ne doit pas interdire la location saisonnière. Si tel est le cas, une modification du règlement de copropriété est nécessaire. L'unanimité des copropriétaires est alors requise. Par ailleurs, vous devez réaliser des démarches administratives en mairie :

- Autorisation préalable de changement d'affectation lorsque le logement passe d'un usage d'habitation à titre de résidence principale à une location de courte durée. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

- Déclaration en mairie grâce au formulaire 14004*2 (sauf si le logement constitue votre résidence principale) OU enregistrement en mairie du logement loué (y compris lorsqu'il constitue votre résidence principale) si ce dernier est situé à Paris, Lyon, Bordeaux, Nice, Toulouse, Cannes et Annecy. Un numéro d'enregistrement vous est alors communiqué et doit obligatoirement être inscrit sur l'annonce.

La location meublée peut se faire sous deux statuts : loueur meublé non professionnel ou loueur meublé professionnel. Chacun de ces statuts entraîne des conséquences sociales, fiscales. Vous serez considéré comme professionnel, au titre de l'impôt sur le revenu, si vous percevez plus de 23 000 € de loyers meublés par an et que ces derniers représentent la majorité des revenus de votre foyer.

Enfin notons qu'une nouvelle proposition de loi est étudiée par le Parlement pour lutter contre les déséquilibres du marché locatif, et donc freiner le développement de la location meublée touristique ; avec pour conséquence notamment, de nouveaux seuils et abattements applicables en matière de location meublée de logements classés et non classés. Il est donc important de rester attentif à cette actualité fiscale.



trésorerie. Même si vous disposez d'une épargne suffisante pour acheter sans crédit, l'emprunt peut être pertinent. Les intérêts sont déductibles des loyers et l'assurance-emprunteur protège votre famille si vous décédez. Si vous envisagez cet achat à crédit, il sera nécessaire de vérifier préalablement le montant que vous pourrez emprunter. Pour mettre en place la location, vous pouvez faire appel à une agence spécialisée et conclure un contrat de délégation pour la gestion et la mise en location de votre bien. Autre alternative, les sites internet qui publient votre annonce et vous permettent de trouver des locataires.

Combien ça coûte ?

Pour louer un logement meublé, il faut équiper le bien. Le coût de cet équipement est variable selon le standing et le type de locataire recherché. Vous devrez ainsi prévoir tout le mobilier (lit, table, chaises, armoire, lampes...) et ustensiles nécessaires à l'occupation du logement (couette, oreillers, poêles, assiettes, couverts...).

Les frais de gestion du bien par une agence ou société spécialisée peuvent être importants. Il est conseillé d'étudier le contrat de délégation attentivement pour ne pas nuire à la rentabilité de votre investissement. Sur les plateformes, l'inscription et la mise en ligne de l'annonce sont gratuites. En revanche, lorsque votre logement est réservé, la plateforme vous facture des frais de service correspondant à un pourcentage du montant de la location.