



VOTRE ARGENT

LOUER « MEUBLÉ TOURISTIQUE » : STOP OU ENCORE ?

Face aux contraintes croissantes sous la pression des pouvoirs publics, les investisseurs doivent-ils changer de formule ?

Taxe de séjour, cotisations sociales au-delà de 23 000 euros de recettes annuelles, « surtaxe » d'habitation pour les résidences secondaires meublées, procédures de changement d'usage et d'immatriculation dans les grandes villes, limitation à 120 jours par an pour les résidences principales... C'est tout un arsenal législatif et réglementaire que l'Etat a mis en place pour aider les communes à lutter contre la location saisonnière de courte durée, dont l'usage s'est démocratisé grâce aux plateformes

de mise en relation Airbnb, Aritel ou Le Bon Coin. « Les années 2017-2018 représentent un tournant : les pouvoirs publics ont cadenassé ce type de pratiques pour préserver le marché locatif destiné à la résidence principale et récupérer des recettes fiscales », observe **Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest Patrimoine.**

PLUS COÛTEUX, DONC MOINS RENTABLE QU'ANTICIPÉ

« Nous voyons nombre de clients loueurs de meublés "en location touristique" remettre leur bien sur le marché du meublé d'habitation par crainte de litiges avec des copropriétaires, de sanctions pécuniaires et des obligations déclaratives, mais aussi par souci de tranquillité », constate Pascale Tardieu, fondatrice de Gestion de l'Armorique, cabinet de gestion locative à Paris. Remise des clés, ménage, la location de courte durée à la nuitée ou à la semaine est plus contraignante que la location d'une résidence principale, d'une durée minimale d'un an (9 mois si le locataire est étudiant). C'est aussi plus coûteux, donc bien souvent moins rentable qu'anticipé. « Rotation importante, passage de valises, les logements loués ainsi s'usent plus vite. Et doivent être remis en état plus souvent », relève Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo. Autres menaces sur la rentabilité, l'offre pléthorique dans certains secteurs et la nécessité d'acheter des droits pour plusieurs centaines d'euros par mètre carré lorsqu'on souhaite obtenir une "autorisation de changement d'usage" d'un logement pour se lancer dans la location meublée de courte durée à Paris. Un mécanisme de compensation inexistant pour les propriétaires qui ne louent qu'une pièce de leur maison ou de leur appartement. ■



RECONVERTIR SON MEUBLÉ Mode d'emploi

Première solution, transformer votre location meublée en location vide. Un changement frappé d'un inconvénient majeur : sa fiscalité. En sus des prélèvements sociaux (17,2 %), les loyers sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers. Pour les personnes soumises à la tranche à 45 %, le taux d'imposition peut culminer à 62,2 %, voire 66,2 ! Autre option, si votre bien et le marché local s'y prêtent, passer au meublé d'habitation utilisé comme résidence principale du locataire : « Au titre de l'impôt sur le revenu, le régime fiscal est identique (catégorie "Bénéfices industriels et commerciaux"), vous pouvez donc changer de statut », détaille Guillaume Fonteneau, conseil en gestion de patrimoine et fondateur du site Leblogpatrimoine.com. Vous ne serez pas non plus soumis aux cotisations sociales, dues dès que es recettes annuelles sont supérieures à 23 000 euros pour la location meublée touristique de courte durée. *Précision : ce cas est envisagé pour un bien dédié à la location meublée.*

BIEN REVENDRE SON INVESTISSEMENT LOCATIF

Bertrand de Raymond*



Avec un très bon emplacement en plein centre-ville d'une grande métropole, où la demande est forte, vous minimisez les risques de moins-value à la revente. Privilégiez les résidences où la mixité règne entre propriétaires bailleurs et propriétaires habitants : les parties communes seront mieux respectées. Si, au terme de la durée fiscale d'engagement de location (pour un bien acquis dans le cadre du dispositif Scellier, par exemple), le marché est encombré à la vente, continuez à louer. Et n'oubliez pas de notifier le congé pour vente à votre locataire six mois avant l'échéance du bail, qui lui confère un droit préférentiel d'achat, faute de quoi le contrat de location sera tacitement reconduit pour 3 ans.

*Fondateur de Capcime.