L'EXPRESS
Pays : France
Périodicité : Hebdomadaire Paris
OJD : 405431

Date : 23/29 SEPT 15
Page de l'article : p.120,122
Journaliste : Adeline Lorence

Conso/Immobilier

La location meublée, un atout fiscal

Pour réduire votre imposition, il n'y a pas que le Pinel. Vous pouvez louer votre bien vous-même ou passer par un bail commercial, mais plusieurs précautions sont à prendre pour réussir votre investissement.

Par **Adeline Lorence**

M. GAILLARD/REA

AVANTAGEUX Le LMNP permet de déduire toutes les charges liées au bien, mais aussi la taxe foncière.

La défiscalisation immobilière ne s'arrête pas au dispositif Pinel. Vous pouvez aussi vous tourner vers la location meublée. Avant de vous lancer, posez-vous plusieurs questions : quelle fiscalité choisir pour cet investissement ? Est-ce que je le gère seul ? Ou faut-il opter pour un bail commercial ?

Le choix de la fiscalité va conditionner le rendement de votre investissement pour plusieurs années. Deux options se présentent à vous : le LMNP (loueur en meublé non professionnel) et le Censi-Bouvard. Le LMNP vous permet de dégager des revenus très faiblement fiscalisés pendant une période comprise entre vingt et trente ans. Vous pouvez en effet déduire toutes les charges liées au bien, mais aussi la taxe foncière. Si vous avez souscrit un emprunt immobilier pour acquérir ce bien, vous avez également la possibilité d'ôter de vos revenus imposables les intérêts de remboursement et le montant de l'assurance emprunteur pendant toute la durée du prêt. « La personne qui opte pour de l'amortissable le fait souvent dans l'optique de la retraite, pour se créer des revenus complémentaires », souligne Julien Rabier, directeur associé de l'Institut du patrimoine.

Si votre objectif est avant tout de réduire votre imposition, votre choix de régime fiscal peut se porter vers le Censi-Bouvard. La contrainte est de louer votre bien pendant neuf ans au minimum. Au cours de cette période, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt de 11 % du montant investi, dans la limite de 300 000 euros. Attention, car cet avantage est soumis au plafonnement des niches fiscales à 10 000 euros par an et par foyer. « C'est un peu comme du Pinel, mais avec un avantage fiscal moins élevé, compare Julien Rabier. En contrepartie, si vous optez pour un bail commercial, vous êtes assuré de percevoir vos loyers. »

Avec le Censi-Bouvard, vous devez louer votre bien pendant neuf ans au minimum

La gestion en direct nécessite d'y consacrer du temps

Soit vous achetez un bien « classique » que vous meublez avant de le louer, soit vous optez pour une résidence gérée avec un bail commercial, telle une résidence de services. Dans le second cas, vous passez par un gestionnaire qui s'occupe de tout : vous n'avez pas à gérer la vacance de votre bien, ni l'organisation de travaux. Autrement dit, vous n'avez pas à vous préoccuper de la gestion locative au quotidien.

Si vous optez pour la gestion en direct de votre meublé, n'oubliez pas que ce type de bien est plutôt destiné à la location de courte durée, ce qui nécessite d'y consacrer un minimum de temps. Le taux de vacance du logement peut donc être plus important que pour

Tous droits réservés à l'éditeur

L'EXPRESS
Pays : France
Périodicité : Hebdomadaire Paris
OJD : 405431

Date : 23/29 SEPT 15
Page de l'article : p.120,122
Journaliste : Adeline Lorence

une location vide, avec un risque accru de dégradation lié à la multiplication des locataires. « Vous pouvez choisir de louer un logement meublé dans des villes comme Bordeaux ou Lyon, mais évitez les communes de taille moyenne et les périphéries », conseille Daniel Znaty, directeur immobilier de l'Union financière de France (UFF).

Et si vous avez vraiment beaucoup de temps et que vous louiez votre logement dans un immeuble neuf, vous pouvez envisager de fournir des prestations de parahôtellerie : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison et réception de la clientèle. « Si vous assurez au moins trois de ces quatre prestations, vous pouvez facturer la TVA à vos clients et récupérer ainsi celle que vous avez payée pour l'acquisition de votre bien », indique Bertrand Michaud, responsable du département ingénierie patrimoniale pour la banque privée Crédit suisse.

Comme pour tout achat immobilier, prenez en compte l'emplacement, la demande locale, l'activité économique, les écoles aux alentours… L'idéal est de réaliser cet investissement dans un environnement que vous connaissez bien. « Rien ne remplace le coup d'œil attentif que vous pouvez avoir à titre personnel sur l'emplacement », assure Hélène Feron-Poloni, avocate spécialisée dans la défense du patrimoine des particuliers pour le cabinet Lecoq-Vallon & Feron-Poloni. N'hésitez pas non plus à aller frapper à la porte des agences immobilières du secteur pour savoir si le montant que vous vous apprêtez à investir n'est pas trop élevé par rapport aux prix du marché. « Des personnes nous contactent car elles se rendent compte qu'elles ont payé trop cher, que leur bien ne se loue pas ou que le gestionnaire les laisse tomber », relate l'avocate. Dans ces cas-là, l'avantage fiscal est rapidement oublié. ● **A. Lo.**

INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Vous n'avez pas les moyens d'acheter votre résidence principale ? Pourquoi ne pas investir dans une résidence étudiante ? Le montant de votre crédit immobilier ne sera pas trop important, vous percevez vos loyers tous les mois et, sur une construction neuve, vous pouvez même récupérer la TVA. Dernier argument de poids : il y aura toujours des étudiants ! Certes, les années 1990 ont vu plusieurs gestionnaires faire faillite. Mais les choses ont changé. « Désormais vous avez affaire aux gros acteurs du secteur. Attention, toutefois, car il y a encore des résidences qui ne sont pas du tout rentables », prévient Me Hélène Feron-Poloni.

Comme pour un investissement classique, il peut y avoir de mauvaises surprises. « Si cet investissement rapporte plus, c'est bien parce qu'il y a une prime de risque. Elle est notamment conditionnée par la possible défaillance du gestionnaire », tempère Daniel Znaty. Pour être sûr de faire le bon choix, renseignez-vous sur la capitalisation de la société du promoteur vendeur. Sur le site Infogreffe.fr, vous pouvez consulter son extrait Kbis, véritable carte d'identité de l'entreprise. « Plus la structure est modeste, avec une petite capitalisation, plus vous avez une source potentielle de difficultés », analyse l'avocate.

Avant de vous lancer, n'oubliez pas non plus que la revente d'un bien dans une résidence étudiante est une opération relativement compliquée. Impossible, par exemple, de mettre une annonce en ligne : vous devez obligatoirement passer par des acteurs spécifiques, comme Le Revenu Pierre. Cependant, la tendance semble évoluer légèrement. « Le marché secondaire est en train de s'organiser, constate Philippe Mottura, directeur général de Barclays Diversification. 10 % des LMNP que nous mettons en vente actuellement sont des reventes. » Une nouvelle donnée qui peut peser dans le choix de ce type d'investissement.

PRÉCAUTION Il faut vérifier la solidité financière du gestionnaire.

F. PERRY/AFP

Tous droits réservés à l'éditeur