



LOCATION VIDE – MEUBLEE

Qu'est-ce qu'une location vide ?

Une location vide désigne le fait de louer un bien immobilier (une maison ou un appartement) à un tiers sachant que ce bien est vide, c'est-à-dire dépourvu de meuble. Le locataire devra donc meubler lui-même le bien.

Qu'est-ce qu'une location meublée ?

La location meublée désigne le fait de louer un bien immobilier (une maison ou un appartement) à un tiers en sachant que ce bien est meublé. Il n'est donc pas nécessaire pour le locataire d'acheter des meubles afin d'équiper sa location...

Il faut noter que cette solution convient généralement davantage aux étudiants et aux jeunes ménages qui ne disposent pas encore de meubles et qui n'ont pas toujours les moyens financiers nécessaires pour acheter des biens immobiliers.

Les différences au niveau du bail

- **Pour la location vide :**
 - Le contrat de bail est d'une durée de 3 ans, renouvelable.
 - Le bailleur peut donner un congé au locataire au terme du bail avec un préavis de 6 mois. Attention, il faut avoir un motif légitime et sérieux pour donner congé à votre locataire (par exemple : vous souhaitez reprendre le logement pour l'habiter, vente du logement).
 - Le locataire pourra par contre prendre congé à n'importe quel moment (en respectant un préavis de 3 mois).
 - L'augmentation du loyer au cours du bail est fixée sur l'indice IRL publié par INSEE.

- **Pour la location meublée :**
 - Le contrat de bail est d'une durée de 1 an (ou éventuellement 9 mois pour les étudiants) et renouvelable.
 - Le bailleur peut donner un congé au locataire pour motif légitime et sérieux en respectant un préavis de 3 mois (au terme du bail).
 - Le locataire peut également donner congé mais avec un préavis de 1 mois.
 - L'augmentation du loyer au cours du bail est fixée sur l'indice INSEE.
 - La fourniture des meubles : <http://vosdroits.service-public.fr/F10825.xhtml>

Un régime fiscal assez différent

Au niveau fiscal, on considère les revenus (loyers perçus) différemment selon qu'on choisisse de louer vide ou meublé.

Dans le cadre de la location vide, les revenus seront assimilés à des revenus fonciers.



SARL SRJG GESTION « PARIS EST GESTION »

229 rue des Pyrénées - 75020 PARIS - Email : contact@peg-immo.fr - Site : www.peg-immo.fr

Tel : 01.75.77.43.77 / 01.75.77.73.75 - Fax : 01.46.36.08.13

Affiliée à la caisse de Garantie de la FNAIM – 89 rue la Boétie – 75008 PARIS – N°43837 Y

Cartes Professionnelles T14238 – G5876 par la Préfecture de PARIS

Montants garantis T : 120 000 € - G : 300 000 € Code NAF 6832 A - SARL au capital de 7 500.00 € - SIRET 534 055 405 – RCS de Paris



Louer vide comporte des avantages fiscaux. Deux régimes possibles :

- **Régime du micro-foncier** : Dans le cas où la somme des loyers perçus est inférieure à 15 000 euros (par an et sans charges) le propriétaire profite d'un abattement forfaitaire de 30 % sur ses revenus fonciers.
- **Régime du réel** : Dans le cas où la somme des loyers perçus est supérieure à 15 000 euros (par an et sans charges) ce régime s'applique. Cependant, dans certains cas il est intéressant de prendre ce régime sur option. En effet, lorsque le propriétaire à recours à un emprunt ou effectue des travaux importants, il est possible que les revenus des loyers (revenu brut) soient inférieurs aux charges afférentes au logement : on parle alors de déficit foncier (revenu net foncier). Dans ce cas, le déficit est déduit des revenus locatifs jusqu'à 10 700 euros par an.

Pour une location meublée, les revenus seront assimilés à des revenus industriels et commerciaux.

Au niveau fiscal, louer meublé est également très avantageux :

Régime du micro-bic : A la condition que les propriétaires perçoivent moins de 32 000 euros de loyers (loyers +charges), ceux-ci bénéficient d'un abattement forfaitaire de 50 % sur leurs revenus fonciers avec un minimum de déduction fixé à 305 euros.



SARL SRJG GESTION « PARIS EST GESTION »

229 rue des Pyrénées - 75020 PARIS - Email : contact@peg-immo.fr - Site : www.peg-immo.fr

Tel : 01.75.77.43.77 / 01.75.77.73.75 - Fax : 01.46.36.08.13

Affiliée à la caisse de Garantie de la FNAIM – 89 rue la Boétie – 75008 PARIS – N°43837 Y

Cartes Professionnelles T14238 – G5876 par la Préfecture de PARIS

Montants garantis T : 120 000 € - G : 300 000 € Code NAF 6832 A - SARL au capital de 7 500.00 € - SIRET 534 055 405 – RCS de Paris