



## De la location nue à la location meublée

A la fin d'un investissement nu du type Pinel, la question du changement de destination et du passage en location meublée se pose.

**L'intérêt économique et fiscal n'est plus à prouver !**

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Permet d'optimiser la fiscalité	Des démarches administratives sont à réaliser
Améliore la rentabilité du bien	Une gestion locative pouvant être plus importante
Permet, selon les cas, de disposer pour partie du bien	

Quelles sont les étapes avant de mettre le bien en location meublée ?

- Vérifier que la copropriété permet ce type de location
- Devenir propriétaire des meubles
- Etablir, lors de la mise en place d'un nouveau locataire, un bail meublé (soit à titre de résidence principale, soit à titre de location courte durée – )
- Vérifier si le logement ne fait pas partie d'une « zone d'habitat dégradé » nécessitant une autorisation préalable de la Mairie
- Pour les meublés de tourisme (courte durée ou meublés touristiques – sauf résidence principale) une déclaration préalable en Mairie doit avoir lieu
- Pour les meublés de tourisme dans les villes de + de 200 000 habitants ou en ile de France, une autorisation de changement d'usage est nécessaire
- Effectuer, dans les 15 jours, une déclaration de début d'activité de location meublée (formulaire POi) à transmettre au greffe du Tribunal de Commerce. Pour un Loueur en Meublé Professionnel, le formulaire doit être transmis au Centre de Formalité des Entreprises (CFE). Lorsque le loueur exploite plusieurs biens, il doit transmettre le formulaire P01 au greffe du TC rattaché au bien qui génère le plus de recettes ; puis transmettre le formulaire P2P4i dans les autres greffes rattachés aux autres biens exploités.

*Une étude personnalisée réalisée par un professionnel du patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle de l'investisseur étant susceptibles d'évolution, les informations présentées dans ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne constituent pas une consultation juridique.*

[Document non contractuel et à l'attention exclusive des professionnels du patrimoine](#)

## Le logement doit, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, comporter à minima les éléments suivants :

- Une literie avec couette ou couverture ;
- Un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambres à coucher ;
- Une table et des sièges ;
- Des étagères de rangement ;
- Des luminaires ;
- Le matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.
- Si le logement comporte plusieurs pièces, chacune d'elle doit être équipée d'éléments mobiliers adéquats.
- Plaques de cuisson ;
- Four ou four à micro-ondes ;
- Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C.
- La vaisselle nécessaire à la prise des repas (assiettes, couverts, verres, etc.) ;
- Des ustensiles de cuisine (casserolles, poêles, etc.).

En revanche, le linge de maison (draps, serviettes de toilette, torchons...) n'est pas obligatoirement à fournir.

Le décret ne fixe que la liste des éléments à fournir au minimum au locataire, et n'entre pas dans le détail d'autres appareils électroménagers tels que bouilloire, grille-pain, lave-linge, lave-vaisselle, etc. Dans la plupart des cas, les bailleurs vont proposer des équipements adaptés au logement. Par exemple, un grand logement loué meublé sera le plus souvent pourvu d'un lave-vaisselle, contrairement aux studios de petite surface.

Les meubles ne doivent pas obligatoirement être neufs. Le bailleur doit par contre s'assurer qu'ils soient en bon état d'usage et de réparation tout le long de la location. Il devra les réparer ou les remplacer au besoin, à l'exception des meubles dégradés par le locataire dont celui-ci devra assumer la réparation ou le remplacement.

Lors de la signature du bail de location, le bailleur est dans l'obligation de fournir au preneur à bail un dossier de diagnostic techniques comprenant :

- DPE (Diagnostic Performance Énergétique)
- CREP (Constat des Risques d'Exposition au Plomb)
- L'ESRIS (État des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols)
- Information relative à l'amiante
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz



*Une étude personnalisée réalisée par un professionnel du patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle de l'investisseur étant susceptibles d'évolution, les informations présentées dans cet email ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne constituent pas une consultation juridique.*

Document à l'attention exclusive des professionnels du patrimoine

## La location meublée en chiffre

Hypothèse d'un investissement de 160 000€ comptant au-delà de la période d'engagement (crédit d'impôts) en location meublée annuelle

	Location nue	Location meublée
<b>Rendement annuel brut</b>	5 280 €	6 336 €
	3,30%*	4 %*
<b>Charges annuelles (25%)</b>	<b>1 320 €</b>	<b>1 584 €</b>
<b>Rendement net de charges</b>	<b>3 960 €</b>	<b>4 752 €</b>
	<b>2,48 %</b>	<b>2,97 %</b>
Montant de l'amortissement	0 €	5 280 €
<b>Fiscalité associée (TMI à 30% + PS 17,2%)</b>	<b>1 869 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Rendement net de fiscalité</b> (TMI 30% + PS 17,2%)	<b>2 091 €</b>	<b>4 752 €</b>
	<b>1,31%</b>	<b>2,97%</b>

\*rendement moyen constaté

Il est également envisageable de convertir le bien en location meublée saisonnière afin d'améliorer encore la rentabilité de ce dernier.

Pour cela, le propriétaire doit remettre au locataire un état descriptif complet comprenant :

- La description du bien loué et des équipements ;
- La situation du bien dans la commune ;
- Les conditions de locations (y compris le prix et les modalités de paiements) ;
- Le dossier de diagnostic technique.

## Traitement de la plus-value en cas de cession du bien immobilier

En location meublée non professionnelle, c'est la fiscalité du particulier qui est applicable en cas de cession du bien immobilier.

Une étude du marché locatif local est indispensable préalablement à toute transformation d'un bien loué nu en un bien loué meublé. Cette transformation doit répondre à de réels besoins économiques.

L'objectif recherché ne pouvant être exclusivement fiscal.



*Une étude personnalisée réalisée par un professionnel du patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle de l'investisseur étant susceptibles d'évolution, les informations présentées dans cet email ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne constituent pas une consultation juridique.*

Document à l'attention exclusive des professionnels du patrimoine