



Rédigé par  
des **experts**  
en gestion de  
patrimoine

# Guide de la location meublée

Tout savoir pour réussir  
votre investissement !

ÉDITION  
2024

  
**QUINTÉSENS**  
une marque de **PLURALLE GROUPE**

## La location meublée a le vent en poupe !

La location meublée est un marché porteur qui s'adresse à tous types de locataires, de l'étudiant à l'homme d'affaires en passant par les seniors.

C'est aussi un investissement fiscalement intéressant qui permet aux propriétaires-bailleurs de se créer des revenus complémentaires.

Si vous aussi, vous avez envie de profiter de ces opportunités pour vous constituer un patrimoine ou une retraite confortable, ce nouveau guide réalisé par nos experts vous accompagnera dans votre réflexion.

Vous comprendrez les différents statuts de la location meublée, ses avantages, et bénéficierez de nos conseils pour investir en toute sérénité.

Pour aller plus loin et avancer concrètement dans vos projets, n'hésitez pas à vous rapprocher de nos conseillers en gestion de patrimoine.

Bonne lecture !



**Julien Joubert,**  
Directeur Général du Groupe Quintésens

# Sommaire

## **I. Comprendre la location meublée ..... p.4**

Qu'est-ce qu'une location meublée ? ..... p.6

Statut LMNP/LMP : quelles sont les conditions ? ..... p.7

Quels avantages attendre ? ..... p.9

## **II. 3 conseils pour une location meublée optimale ..... p.10**

Bien choisir votre investissement et sa localisation ..... p.10

Déléguer la gestion locative ..... p.11

Ne pas oublier de déclarer vos revenus fonciers ..... p.12

Qui sommes-nous ? ..... p.13

Nous contacter ..... p.14

# I. Comprendre la location meublée

Investir dans la pierre, les Français en sont friands : l'investissement immobilier représente en effet une valeur refuge plébiscitée par une grande part de la population.

## Quelle est l'utilité de la location meublée ?

Que vous disposiez d'une épargne conséquente, ou moins importante, la location meublée vous apporte deux bénéfices :

- 1. Pour les particuliers** : des avantages fiscaux et de rente non-négligeables, avec une fiscalité plus avantageuse que la location nue ;
- 2. Pour la collectivité** : un élargissement de l'offre du parc immobilier.

Appréciée des locataires, la location meublée vous permet de préparer le financement d'un futur projet de vie, ou une retraite confortable, en vous donnant accès à des revenus complémentaires réguliers.

De plus, elle participe à la constitution de votre patrimoine qui peut ensuite être transmis.

Voilà autant de raisons qui expliquent pourquoi la location meublée connaît de plus en plus de succès !

## La location meublée : un investissement de plus en plus prisé !

En octobre 2023, le site SeLoger a publié les chiffres de la location immobilière en France.

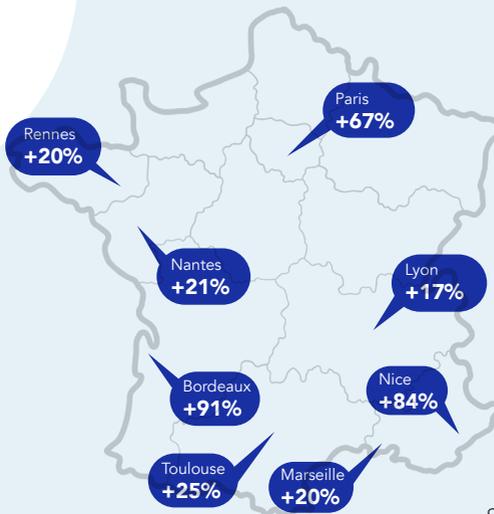
Selon les chiffres recueillis par SeLoger, en moyenne, il faut compter 13 €/m<sup>2</sup> par mois pour louer un logement. Précisons que les loyers varient sensiblement en fonction de la surface et du type de bien. Les loyers fluctuent également fortement d'un département à l'autre, d'une région à l'autre ainsi que d'un quartier à l'autre au sein d'une métropole.

Les loyers les plus élevés (hors charges) en matière de location meublée sont à :

- Nice : 18 €/m<sup>2</sup> par mois ;
- Lyon : 7 €/m<sup>2</sup> par mois ;
- Bordeaux : 16 €/m<sup>2</sup> par mois ;
- Marseille : 15 €/m<sup>2</sup> par mois.

C'est en Île-de-France que les loyers les plus élevés sont constatés, avec une moyenne de 23 €/m<sup>2</sup> par mois, et même 37 €/m<sup>2</sup> par mois dans certains arrondissements parisiens très prisés. À contrario, c'est dans le Limousin que les loyers sont les plus bas, se limitant à 9 €/m<sup>2</sup> en moyenne (source : [SeLoger](#)).

## Explosion des annonces de locations meublées !



Source [SeLoger](#)

## Qu'est-ce qu'une location meublée ?

*“Un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.”*

Telle est la définition d'un logement meublé, selon la loi Alur du 6 juillet 1989 (article 25-4). Dit autrement, la location meublée concerne donc la location de l'ensemble de logements anciens ou neufs encadrée par un bail signé.



### Quels sont les équipements obligatoires dans une location meublée ?

Selon le site officiel de l'administration française, une petite quinzaine d'éléments sont obligatoires au sein du logement pour que ce dernier soit considéré comme meublé (si l'un des éléments vient à manquer, le logement est considéré comme vide ou nu) :

- une table et des sièges ;
- une literie (comprenant couette ou couverture) ;
- un réfrigérateur et un congélateur (ou un compartiment à congélation dont la température n'excède pas  $-6^{\circ}\text{C}$ ) ;
- des éléments de cuisson alimentaire (plaques et four ou four à micro-onde) ;
- des luminaires ;
- des étagères de rangement ;
- de la vaisselle et des ustensiles de cuisine ;
- des volets (ou rideaux) dans la/les chambre(s) ;
- du matériel d'entretien (aspirateur, balai, serpillère...).



Attention, cette liste n'est valable que pour les baux signés après septembre 2015. Si le bail a été signé avant cette date, les conditions pour que le logement soit considéré comme meublé sont regroupées ici.

Cette location peut proposer des durées de bail courtes (location saisonnière) comme longues (location à l'année, ou plus), et intègre :

- les biens locatifs meublés ;
- les résidences de services et maisons de retraite ;
- les chambres d'hôtes, gîtes ruraux, résidences hôtelières et de tourisme.

En fonction des critères et du contexte, vous obtiendrez un statut de Loueur Meublé qui sera rattaché à l'un des deux statuts suivants :

- **LMP** : Loueur en Meublé Professionnel ;
- **LMNP** : Loueur en Meublé Non Professionnel.

## Statuts LMNP/LMP : quelles sont les conditions ?

Comme leurs noms l'indiquent et même s'ils portent tous deux sur la location de biens immobiliers meublés situés en France, les statuts LMNP et LMP renvoient à deux statuts bien distincts avec des contraintes et des avantages fiscaux différents.

**Le statut LMP (Loueur en Meublé Professionnel)**, qui ne vous concerne que si vos locations de meublés vous apportent un certain seuil de revenus, est soumis à quatre conditions régies par le Code Général des Impôts (article 151) :

- être inscrit au RCS (Registre du commerce et des sociétés) ;
- percevoir au minimum 23 000 euros de revenus en location meublée par an (les autres revenus professionnels du foyer fiscal ne devant pas être supérieurs à cette somme) ;
- déclarer les revenus locatifs dans les BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) ;
- que votre investissement locatif porte sur un logement meublé.

**Le statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel), lui, est au contraire conditionné à des recettes plus modestes :**

- avoir au maximum 23 000 euros de revenus en location meublée par an, ou des recettes locatives correspondant à moins de 50 % des revenus totaux du bailleur ;
- déclarer les revenus locatifs dans les BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) ;
- réaliser un investissement locatif sur un logement meublé.

	<b>Loueur Meublé Non Professionnel</b>	<b>Loueur Meublé Professionnel</b>
<b>Les biens concernés sont...</b>	des biens meublés à vocation locative	
<b>La somme des loyers perçus est...</b>	inférieure à 23 000€ par an	supérieure à 23 000€ par an
<b>Ces loyers perçus...</b>	n'excèdent pas 50 % des revenus totaux du ménage.	sont supérieurs à 50 % du revenu global du foyer fiscal.
<b>Ce statut...</b>	nécessite pas d'être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés	nécessite d'être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés

## Quels avantages attendre de la location meublée ?

Les avantages de la location meublée rejoignent ceux de l'investissement dans l'immobilier en général, à savoir :

- un placement avisé de votre argent ;
- une optimisation de votre épargne ;
- une constitution et une possible transmission de votre patrimoine ;
- une création de revenus complémentaires possiblement défiscalisés ;
- une anticipation de votre capital retraite.

### **Plus concrètement, le statut LMP vous donne droit à :**

- des revenus fonciers ;
- un abattement forfaitaire sur ces revenus de 50 %, en cas de location « classique » ou « saisonnière » (type Airbnb) ;
- un abattement forfaitaire sur ces revenus de 71 %, en cas de location « saisonnière » (gîte, chambre d'hôtes, meublé de tourisme classé) ;
- une récupération de la TVA ;
- une exonération de la plus-value immobilière, au bout de cinq années de détention du bien (valable sous condition de plafond des chiffres d'affaires des deux années qui précèdent la cession) ;
- une exclusion de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), car considéré comme biens professionnels (l'IFI ne concerne que le patrimoine immobilier personnel).

### **Du côté du LMNP, le statut vous donne droit à :**

- des revenus locatifs ;
- un abattement forfaitaire sur ces revenus de 40 %, en cas de location « classique » ou « saisonnière » (type Airbnb) ;
- un abattement forfaitaire sur ces revenus de 60 %, en cas de location « saisonnière » (gîte, chambre d'hôtes, meublé de tourisme classé 3 étoiles ou plus) ;
- un abattement forfaitaire sur ces revenus de 60 %, en cas de location « saisonnière » (gîte, chambre d'hôtes, meublé de tourisme classé moins de 3 étoiles) ;
- une récupération totale de la TVA à 20 %, pour les résidences de service VEFA avec bail commercial, au fur et à mesure des débloquages de fonds ;
- une exonération d'impôts sur le revenu sur la plus-value immobilière, au bout de 22 ans de détention du bien, et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

## II. 3 conseils pour une location meublée optimale

Particulièrement intéressant, l'investissement immobilier en location meublée nécessite néanmoins de solides connaissances législatives et une certaine réflexion avant de se lancer.

En effet, la rentabilité de votre investissement peut varier et votre situation évoluer en fonction :

- du prix d'achat de votre bien immobilier ;
- de sa catégorie (s'il appartient à une résidence de services, notamment) ;
- de son statut et de sa durée de location (location saisonnière ou classique) ;
- des revenus que vous touchez grâce à votre ou vos location(s) meublée(s) ;
- de la part de ces recettes dans le revenu global de votre foyer fiscal.

Cette liste n'étant pas exhaustive, il convient donc de vous faire accompagner par un expert et de prendre en compte ses différents conseils. En voici trois, d'ordre généraux.

### Conseil n°1 : Bien choisir votre investissement et sa location

Le prix d'achat d'un logement meublé n'est pas le seul critère à avoir en tête avant d'investir sur ce type de produit.



**À noter :** en moyenne, le loyer d'une location meublée est supérieur de 20 % par rapport à une location nue.

Si vous souhaitez vous garantir des revenus trimestriels sans avoir en charge la recherche de locataires, vous pouvez opter pour la résidence de services. Le bail commercial est alors signé avant la location pour une durée minimum de 9 ans et vous assure des loyers versés chaque trimestre, et ce même si le logement n'est plus occupé ! Vous n'avez rien à gérer concernant la location en elle-même : les travaux ou la recherche de locataires ne sont pas de votre responsabilité. Vous devez étudier attentivement les différents biens qui vous intéressent ou demander l'aide d'un spécialiste.

Pour bien démarrer votre projet, vous devez vous mettre à la place d'un locataire et vous demander quels types de logements sont actuellement les plus recherchés. Vous devez également réfléchir au temps d'amortissement du prix d'achat en fonction du loyer envisagé, sans oublier l'aspect final de votre investissement locatif.

Parce que cette réflexion demande du temps et une certaine connaissance du marché immobilier et des règles fiscales, faites appel à un expert Quintésens. Il saura vous conseiller et vous guider en tenant compte de vos objectifs et de votre budget.

## Conseil n°2 : Déléguer la gestion locative

Que votre location meublée concerne une location courte durée (location saisonnière) ou une location annuelle, vous pouvez décider de mettre votre bien en gestion locative. Toutefois, la gestion locative ne s'applique pas à la résidence de services avec un bail commercial de 9 ans. La gestion est alors directement effectuée par le gestionnaire du bail commercial. Cela représente donc un coût en moins.

Les avantages sont doubles :

- 1. Un gain financier** : si vous habitez loin de votre logement locatif, les frais de transport peuvent rapidement gonfler en cas de déplacements réguliers ;
- 2. Un gain de temps** : l'aspect administratif étant géré par une société spécialisée, vous ressentez moins de stress. En effet, la société de gestion s'occupe de la relation avec les locataires, ainsi que d'une partie ou de l'ensemble des autres aléas (petits ou gros travaux, litiges, etc.)

**Pour une gestion locative en toute transparence,  
faites confiance à Quiétis Gestion :**

[www.quietisgestion.com](http://www.quietisgestion.com)



## Conseil n°3 : N'oubliez pas de déclarer vos revenus locatifs

Soumis à l'impôt dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), vos revenus résultant de la location de logements meublés doivent être déclarés. Outre l'obtention d'un numéro SIRET ou encore les démarches liées à la contribution forfaitaire des entreprises, il s'agit d'une étape indispensable qui peut parfois s'avérer complexe. Raison pour laquelle l'aide d'un expert-comptable est particulièrement utile.

La déclaration qui concerne la location meublée, en complément de celle de déclaration de revenus basique, est la déclaration numéro 2042-C-PRO. Dès lors, deux régimes existent.

Si le montant de vos recettes ne dépassent pas 77 700 euros pour les locations meublées d'habitation, vous êtes soumis au régime micro. Dans ce cas, vous devez :

- remplir les lignes 5KP à 5MP si vous disposez du statut Loueur en Meublé Professionnel ;
- remplir les lignes 5ND, 5OD ou 5PD et/ou les lignes 5NG, 5OG et HPG si vous disposez du statut Loueur en Meublé Non Professionnel (avec abattement forfaitaire de 50 % ou de 71 % à la clé).



**Bon à savoir :** dans la situation où ils auraient déjà été soumis aux contributions sociales par la sécurité sociale, vos revenus issus de la location meublée ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux par les finances publiques, et ce sont alors les lignes 5NW et/ou 5NJ à 5PJ qui doivent être remplies.

Si le montant de vos recettes dépassent à l'inverse les sommes évoquées précédemment, votre activité est cette fois imposée en régime réel. Dans ce cas, vos démarches (en plus de transmettre une liasse n°2031 au services impôts des entreprises) sont encore plus compliquées et varient spécifiquement en fonction de votre situation. L'accompagnement d'un expert-comptable est donc fortement recommandé. Le choix de la location meublée reste cependant un investissement très efficace, particulièrement dans les cas où vous êtes entouré de conseillers.

**Besoin d'aide pour déclarer vos revenus locatifs ?  
Profitez du service d'aide à la déclaration de Plurale EC.**

# Qui sommes-nous ?

Quintésens est spécialisé en gestion de patrimoine et intervient dans tous vos projets patrimoniaux : **réduire vos impôts, placer votre argent, préparer votre retraite, développer et transmettre vos patrimoine.**

Avec 250 experts répartis sur toute la France, Quintésens vous aide à trouver la stratégie patrimoniale et fiscale la mieux adaptée à votre situation et vous accompagne dans toutes les phases de votre projet.

**4 000€ d'impôts économisés**  
en moyenne par an

**130 000 foyers**  
accompagnés

**12 ans**  
d'expérience

Quintésens est indépendant des circuits bancaires, des compagnies d'assurance et des promoteurs immobiliers, ce qui le rend totalement libre dans le choix de ses préconisations.



**“Notre seul objectif : être à vos côtés dans vos projets de vie en vous proposant une offre complète, tout en conservant nos valeurs humaines, de proximité, de confidentialité et d'efficacité.”**

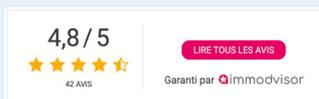
Julien Joubert - Directeur Général de Quintésens

## Excellence et performance : reconnues par nos clients

Récompenses :



Avis clients :





Vous souhaitez être  
**accompagné** dans le cadre  
d'un **investissement locatif** ?

**Rencontrez un conseiller**

[www.groupe-quintésens.fr](http://www.groupe-quintésens.fr)

  
**QUINTÉSENS**  
une marque de **PLURALLE GROUPE**