

CHRONIQUES DE L'HABITAT N#3, par l'ADIL de la Lozère

Location à l'année versus location saisonnière : un match serré !

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier et vous avez décidé de le mettre en location : vous avez le choix entre deux formules différentes et finalement assez opposées : la location saisonnière et la location longue durée. Chacune de ces manières de louer son logement impliquera une gestion, un contrat de location, une rentabilité et une fiscalité différentes....

Faisons le point des avantages et des inconvénients de chacune des 2 formules.

D'un point de vue pratique

La location saisonnière consiste à mettre un logement (maison, appartement) en location sur des périodes courtes voire très courtes, allant d'une nuit à quelques semaines. La location longue durée consiste elle à louer le bien à titre de résidence principale pour le locataire, pour une durée minimum d'un an en location meublée et de 3 ans en location non meublée.

La location saisonnière nécessite donc des efforts qu'il convient de prendre en compte et notamment une gestion beaucoup plus importante autour du logement. En effet, le turn-over des locataires sera par définition plus important que pour de la location longue durée. De ce fait, les étapes d'état des lieux d'entrée et de sortie, d'envoi de contrat de location, de ménage... seront plus nombreuses.

Si le bailleur n'habite pas à côté du logement, cette gestion l'obligera soit à déléguer sa gestion locative, soit à effectuer des allers-retours réguliers, ce qui dans tous les cas va engendrer des frais. La location longue durée permettra quant à elle de trouver un locataire qui restera plusieurs mois voire plusieurs années s'il se plaît bien dans le logement. Cette formule permet de plus facilement prévoir les rentrées et sorties d'argent et nécessite une gestion beaucoup moins active.

D'un point de vue juridique

Si la location longue durée, à titre de résidence principale, est très règlementée, la location saisonnière est beaucoup plus souple.

De plus, le risque d'impayés est moins important en location saisonnière puisqu'il est possible de demander au locataire de payer avant d'entrer dans le logement, et qu'en cas d'impayés, la situation sera réglée beaucoup plus rapidement.

Toutefois, en location longue durée, si le locataire est solvable et que le bailleur a pris des garanties (par exemple un cautionnement ou une assurance loyer impayé), le risque d'impayés est relativement faible. De plus, le locataire aura tendance à prendre soin du logement, à effectuer un entretien régulier et à y apporter quelques aménagements qui mettront en valeur les lieux.

Malgré cela, en cas de locataire indélicat, l'ampleur des problèmes juridiques à régler sera plus importante

D'un point de vue financier

La location saisonnière permet souvent de toucher des revenus très intéressants. En effet le prix de la location saisonnière est nettement plus élevé que celui de la location longue durée, et parfois même le loyer d'une semaine de location saisonnière en pleine saison est équivalent au loyer d'un mois en location longue durée. Le rendement d'une location longue durée sera donc souvent moins important que celui de locations de courte durée répétées. En revanche, la visibilité financière autour du logement est supérieure en location longue durée à celle d'un logement loué sur de courtes périodes.

Avant d'opter pour la location saisonnière il convient donc de vérifier l'attractivité de la situation géographique de votre logement et essayer de déterminer le taux de remplissage du logement sur une année, c'est-à-dire le nombre de semaines durant lesquelles le logement sera loué.

Après ce calcul, il vous faudra déterminer les dépenses liées à la location dans les deux cas, notamment les frais de ménage, d'accueil des locataires et autres charges.

En effet, avec une location touristique de courte durée, les frais de ménage, de lavage du linge, de conciergerie nécessaire, par exemple pour remettre les clés au locataire, sont très élevés. S'ajoutent aussi les factures d'électricité, de chauffage ou les charges de copropriété restant à la charge du propriétaire. La taxe d'habitation est également assumée par ce dernier en sus de la taxe foncière.

Au contraire, dans le cas d'une location longue durée, la loi du 6 juillet 1989 régit les rapports locatifs et le propriétaire peut facturer au locataire la consommation d'eau, d'électricité de chauffage et même une partie des charges de copropriété comme le contrat d'ascenseur par exemple. Le locataire règle aussi la taxe d'habitation ou d'enlèvement des ordures ménagères.

D'un point de vue fiscal

Qu'il s'agisse d'une résidence secondaire ou permanente, vous devrez déclarer vos revenus (loyers) au moment venu. La location saisonnière est avantageuse d'un point de vue fiscal, puisqu'elle relève automatiquement de la catégorie des bénéfiques industriels et commerciaux (BIC) de votre déclaration d'impôts. Vous pourrez donc profiter d'un abattement de 50 % en optant pour le régime micro-BIC.

Au-dessus d'un certain seuil ou si vous le souhaitez, vous serez soumis au régime réel, avec un système de charges déductibles (LMNP) : un choix intéressant, mais plus compliqué d'un point de vue comptable.

De plus, l'affiliation au RSI (Urssaf) est maintenant obligatoire pour les locations saisonnières dont les revenus dépassent 23 000 euros par an, ce qui engendrera des frais supplémentaires.

Pour la location longue durée, la situation est différente selon que la location est meublée ou non meublée. Si la location longue durée d'un logement vide est moins avantageuse (en micro foncier, la déduction n'est que de 30%), la location longue durée en meublé comporte les mêmes avantages que la location saisonnière c'est-à-dire un abattement forfaitaire de 50% en micro-BIC.

Et le gagnant est

Celui qui vous correspond le mieux. Il n'y a pas de formule idéale et unique, sinon tout le monde ferait la même chose.

Pour en savoir plus et faire une simulation gratuite :

ADIL de la Lozère

12 bis avenue Foch

48000 MENDE

Tél : 04 66 49 36 65

Mail : contact.adil48@orange.fr

Site internet : www.adil48.org