

## Louer à un étudiant, un bon plan !

Dans les métropoles et les villes universitaires, louer à un ou une étudiant(e) offre une certaine souplesse et dans certains cas une fiscalité allégée.

### Quels sont les logements prisés par les étudiants ?

Pour se loger à proximité de leur fac ou de leur école, les étudiants recherchent de petites surfaces meublées ou des logements adaptés à la colocation, souvent meublés également, ou encore de simples chambres dans un logement. Se développent aussi des formules alternatives, telles que le logement chez une personne âgée pour un loyer modique, en échange de services.

### Pour un propriétaire, quels sont les avantages de la location meublée ?

En louant un logement meublé plutôt que vide, le bail peut être signé pour un an seulement dans le cas général et pour neuf mois avec un locataire étudiant. Lorsque la localisation s'y prête, libérer le logement les mois d'été peut permettre de le louer en meublé de tourisme.



Les loyers des meublés sont généralement supérieurs aux loyers des logements vides. Il faut néanmoins que l'équipement du logement

soit suffisant et maintenu en bon état.

Côté fiscal, les revenus de la location meublée non professionnelle sont imposables selon un régime simplifié, le micro-BIC. Les recettes annuelles de cette activité ne doivent pas excéder 23 000 euros par an. Un abattement de 50 % s'applique sur les loyers encaissés.

### Quelle est la fiscalité applicable lorsqu'on loue une chambre dans son logement ?

À condition de pratiquer un loyer « raisonnable », la location d'une chambre meublée dans le logement du loueur est exonérée d'impôts. Le locataire doit y établir sa résidence principale. Le loyer ne doit pas excéder 190 € par an et par mètre carré en Ile-de-France, et 140 € dans les autres régions.

### Quelles garanties doit-on demander à un locataire étudiant ?

Le propriétaire réclamera systématiquement une caution pour se prémunir des impayés de loyer et de charges. Pour cela, les étudiants ne doivent pas forcément se tourner vers leurs proches : ils peuvent recourir au dispositif Visale, auquel tous les moins de trente ans sont éligibles. Ce dispositif très simple mis en place par l'organisme Action Logement permet au propriétaire d'être remboursé rapidement en cas d'impayé.

### Quelles formalités prévoir pour louer en colocation ?

Pour louer à des colocataires, il est possible de faire signer un seul bail par tous les locataires, ou signer un bail avec chacun portant sur des parties communes (salon, cuisine...) et des parties privatives (chambre...). Cette solution peut s'avérer plus souple pour les locataires en cas de départ de l'un d'eux.

### Pourquoi se faire conseiller par son notaire ?

Expert des questions juridiques liées à l'immobilier, le notaire est aussi un excellent connaisseur du marché local. Pour un projet d'investissement locatif ou pour optimiser la gestion de votre patrimoine, n'hésitez pas à prendre conseil.

## ACTUS

### Le Guide du grand âge de Conseils des notaires

Un Français sur six accompagne un proche en situation de dépendance. Ce guide complet paru



en septembre répond à leurs questions : mesures de protection, démarches, adaptation du logement...

84 pages, 6,50 €  
- en kiosque.

### Jusqu'au 30 juin 2021, un abattement exceptionnel pour certaines donations

Un nouvel abattement de 100 000 euros s'ajoute aux exonérations déjà existantes jusqu'au 30 juin 2021. Il permet aux parents, grands-parents ou arrière-grands-parents de donner 100 000 euros à un descendant, sans droit à payer. Cette somme doit financer la construction de la résidence principale du donataire ou des travaux de rénovation énergétique.

Loi de finances rectificative pour 2020

Cachet de l'office