



D.R.

(ADT), etc. À l'issue d'une visite, facturée de 100 à 250 €, elle vous attribuera de une à cinq étoiles. «*Tout est passé au crible: taille des pièces, sécurité électrique, qualité de l'électroménager, nombre de salles d'eau*», détaille Michèle Sirven, qui procède au classement de meublés de tourisme dans l'Ardèche. Ce classement rassure les touristes et permet de bénéficier d'un avantage fiscal (voir ci-dessous).

Fixez avec soin le montant du loyer

Si le prix moyen d'une location est d'environ 1 000 € la semaine, les tarifs font le grand écart en fonction de la taille du bien, de sa localisation et de la saison. Ils s'échelonnent, à la semaine, de 300 € pour un stu-

ÉCHANGE DE LOGEMENTS

« Nous avons fait le tour du monde en échangeant notre maison bretonne »

JEAN-FRANÇOIS BURGNARD,
propriétaire d'une longère
à Locmariaquer (56)

Nous avons une petite longère dans le Morbihan que nous échangeons depuis 8 ans. Nous avons presque fait le tour du monde de cette façon*. Souvent, nous nous sommes retrouvés dans de très belles maisons comme en Afrique du Sud (photo ci-contre). C'est un mode de voyage très convivial, on se retrouve au cœur des villes ou des villages. On est un peu à la maison... loin de chez soi !

* Jean François Burgnard a écrit *Marchands de rêves, une année scolaire autour du monde* (éd. La Belle Terre).

«*Souvent, ils sont regroupés dans une pièce fermée à clé*», constate Gaétan Mary, responsable de l'agence Barnes de Deauville.

Faites-vous connaître sur internet

Vous pouvez, soit gérer seul vos locations, soit passer par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Dans le premier cas, vous devrez vous faire connaître en vous référant auprès de l'office de tourisme (quelques dizaines d'euros d'adhésion annuelle) ou en vous inscrivant sur un site internet de petites annonces. Le site Leboncoin, très géné-

dio dans le Jura à 7 000 € pour une villa à Deauville, voire plus pour les propriétés «*pieds dans l'eau*» de la Côte d'Azur. Certaines prestations peuvent justifier des tarifs plus élevés que la moyenne. D'après Abritel, site de locations de vacances, une piscine peut, suivant les régions, majorer le loyer hebdomadaire jusqu'à 800 €. La situation entre aussi en ligne de compte. «*Une vue exceptionnelle sur la mer ou le massif du Mont-Blanc justifie parfois un doublement du loyer*», relève Michèle Sirven. Mais surévaluer sans motif le loyer risque de faire perdre des semaines de location. À l'arrivée du locataire, il est d'usage de demander, en plus du loyer, un dépôt de garantie qui représente un tiers de la location. Il servira à rembourser d'éventuelles détériorations. Néanmoins, mieux vaut mettre à l'abri les objets fragiles ou ceux auxquels vous tenez le plus.

Locations ou tournages : une fiscalité différente

Si les loyers annuels tirés des revenus d'une location saisonnière sont inférieurs à 32 600 € (plafond applicable en 2011), ils sont imposés dans la catégorie des micro-BIC (bénéfices industriels et commerciaux). Le fisc applique alors sur les recettes un abattement forfaitaire de 50 %.

À noter : ce taux passe à 71 % et le plafond à 81 500 €, si le bien a fait l'objet d'un classement par un organisme accrédité. Si vos revenus excèdent 81 500 €, vous relèverez du régime réel d'imposition (voir le *Spécial impôts 2012 du Particulier*, n° 1069h, p. 82 et suivantes).

En revanche, les sommes provenant de la location du bien à des sociétés de production pour des tournages sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers ; dès lors que cette activité présente un caractère ponctuel (*BOI 5 D-2-07*). Ce qui, en pratique, est presque toujours le cas.