

---

# Locations meublées

Publié le 06/04/2012



*La location meublée est soumise à un régime particulier.*

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a modifié la réglementation d'un logement meublé à titre de résidence principale, en **alignant le régime de la location meublée sur celui de la location vide**.

## Qu'est-ce qu'une location meublée?

La définition de la location meublée, élaborée par la jurisprudence, est intégrée dans la loi du 6 juillet 1989. Un logement meublé est un logement équipé d'un mobilier en nombre et qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

## Quels meubles doivent obligatoirement être fournis dans une location meublée ?

Il s'agit d'une literie avec couette ou couverture, d'un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher, de plaques de cuisson, d'un four ou four à micro-ondes, d'un réfrigérateur comportant au minimum un freezer, de la vaisselle nécessaire à la prise des repas, d'ustensiles de cuisine, d'étagères de rangement, des luminaires et du matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Cette disposition est applicable aux contrats de location signés depuis le 1er septembre 2015.

Une distinction doit être opérée selon que le meublé est destiné à la résidence principale ou non.

## Quelles sont les particularités d'une location meublée ?

### La location meublée est la résidence principale du locataire

Les bailleurs de logements meublés constituant la résidence principale du locataire doivent désormais respecter une partie des obligations faites aux bailleurs de logements non meublés ;

---

notamment en matière de congés, d'encadrement et de révision des loyers, de la liste des documents susceptibles d'être demandés par le bailleur pour vérifier la solvabilité de son futur locataire...

Ainsi la location meublée est intégrée dans la loi sur les baux d'habitation (loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

Lorsque le meublé est la résidence principale du locataire :

- le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme.

- le contrat doit être établi par écrit. A compter du 1er août 2015 un contrat-type doit être utilisé.

- les annexes obligatoires au bail sont:

- la notice d'information des locataires qui détaille les règles applicables en matière d'établissement du bail ,
- l'état des lieux qui doit être écrit et selon un modèle-type selon décret à venir,
- l'inventaire contenant la liste détaillée du mobilier ainsi que l'état d'usage pièce par pièce,
- le dossier de diagnostic technique comprenant le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), l'état des risques naturels (ESRIS, anciennement ERNMT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE).

- le loyer est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones, les loyers peuvent être encadrés. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret.

- lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail . Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

- les charges peuvent être incluses dans le loyer qui est alors dit « charges comprises » ou constituer un forfait. Dans ces cas, aucune somme ne peut être réclamée en sus. Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié. C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...);
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;

- 
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

- le dépôt de garantie est fixé à 2 mois de loyer en principal ;

- le locataire peut donner congé en cours d'année, à tout moment à condition d'informer son bailleur au moins un mois à l'avance ;

- le bailleur ne peut donner congé que pour la date anniversaire du contrat, en respectant un délai de préavis de trois mois et pour un des motifs suivants :

- une reprise du logement pour l'habiter ou le faire habiter par un proche,
- le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé (congé pour vendre),
- ou pour un motif légitime et sérieux. Exemple : le non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement ...

Attention: le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans (auparavant, 70 ans) et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés (fixé par arrêté), sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert à proximité. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond ci-dessus.

## **La location meublée n'est pas la résidence principale du locataire**

Lorsque le logement n'est pas la résidence principale du locataire, sa location n'est pas réglementée: le contenu du bail est librement négocié entre le propriétaire et le locataire.

## **Quel est le régime fiscal des locations meublées?**

Le régime fiscal varie selon que le propriétaire est loueur en meublé professionnel ou non.

Dans tous les cas, le loueur réalise des opérations commerciales et ne perçoit pas de revenus fonciers.

## **Quels sont les principes d'imposition?**

La location d'un local en meublé, si elle est effectuée à titre habituel et à condition que les meubles loués avec le local soient suffisants pour en permettre l'habitation, est une activité commerciale qui relève au titre de l'impôt sur le revenu de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

---

et non de celle des revenus fonciers.

**Bon à savoir** : si le bailleur est une société passible de l'impôt sur les sociétés, c'est cet impôt qui est applicable.

## **Quelles sont les catégories de loueurs en meublé? (LMP et LMNP)**

Est réputée location en meublé professionnelle (LMP) celle qui remplit les critères suivants :

- un membre au moins du foyer fiscal est inscrit en cette qualité au registre du commerce et des sociétés (RCS),
- le montant total des recettes locatives annuelles du foyer fiscal est supérieur à 23.000 €,
- et ce montant excède les autres revenus professionnels du foyer fiscal.

Inversement, la location ne répondant pas à l'un de ces différents critères est réputée location en meublé non professionnelle (LMNP).

## **Quel est le régime fiscal des loueurs meublés professionnels?**

### **Qu'en est-il en matière d'impôt sur le revenu?**

L'activité de location des professionnels relève de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Le bénéfice imposable de l'activité supporte donc l'impôt sur le revenu (dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux) ou l'impôt sur les sociétés suivant la forme sociale de l'exploitation. Les loueurs sont soumis aux règles commerciales et aux obligations des commerçants.

Les déficits retirés de l'activité de location meublée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation, sous réserve que ces déficits ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles.

### **Qu'en est-il en matière de taxe sur la valeur ajoutée?**

Les locations permanentes, occasionnelles ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont en principe exonérées de taxe sur la valeur ajoutée sauf exceptions notamment l'hébergement dans les hôtels et résidences de tourisme classés, dans les villages de vacances classés ou agréés qui sont imposables en principe au taux intermédiaire de 10%.

### **Qu'en est-il en matière d'impôts directs locaux?**

#### **Contribution économique territoriale**

La location de locaux meublés constitue une activité professionnelle imposable au titre de la cotisation foncière des entreprises sauf exonérations qui concernent:

- les personnes qui louent de manière accidentelle (et sans aucun caractère périodique) une partie de leur habitation personnelle,

- 
- les personnes qui louent une partie de leur résidence principale, à condition que le loyer reste dans des limites raisonnables, et que le locataire y domicilie sa résidence principale. (en 2015, le plafond de loyer est de 184€ de loyer annuel par m<sup>2</sup> en Ile-de-France, et 135€ dans les autres régions),
  - les personnes qui louent en gîte rural tout ou partie de leur habitation personnelle,
  - les personnes autres que visées ci dessus, qui louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle\* (par exemple ceux qui donnent en location leur résidence secondaire meublée quelques semaines par an).

## **Taxe foncière**

Les locaux loués meublés sont soumis à la taxe foncière.

## **Taxe d'habitation**

La situation des locaux loués en meublé doit être examinée au double point de vue du bailleur en meublé et du locataire en meublé.

- Situation du bailleur en meublé

Si la location porte sur des locaux meublés qui ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur : les locaux ne sont pas imposables à la taxe d'habitation mais ils sont, en principe, assujettis à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

Si la location porte sur des locaux meublés qui constituent l'habitation personnelle du loueur : les locaux sont imposables à la taxe d'habitation sur ces locaux lorsque ces derniers constituent leur habitation personnelle ou en font partie.

- Situation du locataire en meublé

Le locataire s'il habite le logement au 1er janvier et en dispose de façon permanente et exclusive.

## **Qu'en est-il en matière de plus-values?**

Les plus-values des loueurs professionnels bénéficient, à condition que l'activité soit exercée depuis au moins 5 ans, d'une exonération totale lorsque la moyenne des recettes tirées de la location au titre des exercices clos au cours des deux années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation de la plus-value n'excède pas le seuil de 90.000 € HT, et d'une exonération partielle si ces mêmes recettes sont comprises entre 90.000 € HT et 126.000 € HT. Si l'une des ces conditions n'est pas remplie, elles sont soumises au régime des plus professionnelles à court ou à long terme.

## **Quel est le régime fiscal des loueurs non professionnels?**

### **Qu'en est-il en matière d'impôt sur le revenu?**

---

Les revenus locatifs sont imposés à l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux auquel il faut ajouter les prélèvements sociaux.

Le seuil de recettes annuel hors taxes à ne pas dépasser pour bénéficier du régime du micro-BIC est égal à 32.900 €. L'abattement forfaitaire est de 50% (avec un minimum de perception fixé à 305 €).

Si les revenus locatifs dépassent 32.900 € par an (ou en cas de renonciation au régime du micro-BIC) le régime est celui du réel normal ou simplifié.

Les déficits subis par les loueurs en meublé non professionnels ne sont imputables que sur les bénéfices de même nature réalisés au cours des années suivantes jusqu'à la cinquième. Ils ne peuvent être reportés sur le revenu global du propriétaire ni s'imputer sur d'éventuels revenus fonciers.

### **Est-il possible de bénéficier d'une réduction d'impôt "loi Censi-Bouvard"?**

Le dispositif dit "Censi-Bouvard" permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pour les acquisitions de certains logements jusqu'au 31 décembre 2016. Il est réservé aux contribuables qui ont la qualité de loueurs en meublé non professionnels lors de l'acquisition du logement.

Les acquisitions concernées sont celles réalisées au sein de certains établissements (notamment dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou non, dans les résidences services pour étudiants...) soit de logements vendus neufs soit de logements vendus en l'état futur d'achèvement soit de logements vendus achevés depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de le louer en meublé.

Le montant de la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des logements c'est-à-dire le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'opération: émoluments du notaire, droits et taxes collectés par le notaire et reversés au Trésor Public pour le compte de son client et déboursés.

**Bon à savoir:** pour les logements achevés depuis au moins 15 ans et faisant l'objet de travaux de réhabilitation, ce prix de revient tient compte des travaux.

La réduction d'impôt s'applique dans la limite globale annuelle de 300.000 € (quel que soit le nombre de logements acquis). Son taux est égal à 11% pour les logements acquis depuis le 1er janvier 2012.

### **Qu'en est-il en matière de taxe sur la valeur ajoutée?**

Les locations permanentes, occasionnelles ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont en principe exonérées de taxe sur la valeur ajoutée sauf exceptions notamment l'hébergement dans les hôtels et résidences de tourisme classés, dans les villages de vacances classés ou agréés qui sont imposables en principe au taux intermédiaire de 10%.

### **Qu'en est-il en matière d'impôts directs locaux?**

#### **Contribution économique territoriale**

La location de locaux meublés constitue une activité professionnelle imposable au titre de la cotisation foncière des entreprises sauf exonérations qui concernent:

- 
- les personnes qui louent de manière accidentelle (et sans aucun caractère périodique) une partie de leur habitation personnelle,
  - les personnes qui louent une partie de leur résidence principale, à condition que le loyer reste dans des limites raisonnables, et que le locataire y domicilie sa résidence principale. (en 2015, le plafond de loyer est de 184€ de loyer annuel par m<sup>2</sup> en Ile-de-France, et 135€ dans les autres régions),
  - les personnes qui louent en gîte rural tout ou partie de leur habitation personnelle,
  - les personnes autres que visées ci dessus, qui louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle\* (par exemple ceux qui donnent en location leur résidence secondaire meublée quelques semaines par an).

## **Taxe foncière**

Les locaux loués meublés sont soumis à la taxe foncière.

## **Taxe d'habitation**

La situation des locaux loués en meublé doit être examinée au double point de vue du bailleur en meublé et du locataire en meublé.

- Situation du bailleur en meublé

Si la location porte sur des locaux meublés qui ne constituent pas l'habitation personnelle du loueur : les locaux ne sont pas imposables à la taxe d'habitation mais ils sont, en principe, assujettis à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

Si la location porte sur des locaux meublés qui constituent l'habitation personnelle du loueur : les locaux sont imposables à la taxe d'habitation sur ces locaux lorsque ces derniers constituent leur habitation personnelle ou en font partie.

- Situation du locataire en meublé

Le locataire s'il habite le logement au 1er janvier et en dispose de façon permanente et exclusive.

## **Qu'en est-il en matière de plus-values?**

Les plus-values réalisées par les loueurs non professionnels relèvent du régime des plus-values réalisées par les particuliers.

## **La location meublée touristique**

La loi ALUR fixe un cadre juridique pour la location saisonnière.

A Paris et dans les communes de la Petite Couronne, ainsi que dans les agglomérations de plus de

---

200.000 habitants, les propriétaires de locaux à usage d'habitation devront être autorisés par la mairie de la commune à changer l'usage du bien immobilier loué et qu'il soit affecté à la location saisonnière.

La loi met en place un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage sur décision du conseil municipal pour permettre à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux d'habitation à une clientèle de passage.

Attention : l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire si le local constitue la résidence principale du loueur. Il pourra donc louer son logement en location de courte durée sans demander d'autorisations particulières si ce logement constitue sa résidence principale.