






Location nue / location meublée :

	Location nue	Location meublée
Texte applicable	Loi du 6 juillet 1989	Loi du 6 juillet 1989 (Articles 1 ^{er} , 3, 3-2, 3-3, 4 à l'exception du 1, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1)
Durée Bailleur personne physique	<ul style="list-style-type: none"> 3 ans reconductible tacitement 1 an minimum pour motif professionnel ou familial invoqué uniquement par le bailleur et justifié https://www.assoedc.com/puis-je-conclure-un-bail-dune-duree-inferieure-a-3-ans/	<ul style="list-style-type: none"> 1 ans reconductible tacitement 9 mois ferme pour les étudiants 
Bailleur personne morale	6 ans reconductible tacitement	
Augmentation du loyer	Encadré dans les zones tendues https://www.assoedc.com/quand-comment-augmenter-le-loyer/	
Révision annuelle	<ul style="list-style-type: none"> La clause de révision doit être prévue au bail Chaque année, en fonction de l'IRL, avec obligation de manifester la volonté d'appliquer la révision prévue dans un délai d'un an 	
Charges	<ul style="list-style-type: none"> Provision avec régularisation annuelle : location à un locataire ou à un couple lié par mariage ou PACS Forfait de charges : location à des colocataires 	<ul style="list-style-type: none"> Provision avec régularisation annuelle Forfait
Dépôt de garantie	1 mois de loyer hors charges maximum	2 mois de loyer hors charges maximum
Congé du locataire	<ul style="list-style-type: none"> 3 mois 1 mois, sur présentation d'un justificatif en cas de : <ul style="list-style-type: none"> mutation professionnelle, perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, bénéficiaire du Revenu de Solidarité Active, bénéficiaire de l'Allocation Adulte Handicapé, locataire dont l'état de santé justifie un changement de domicile, locataire attributaire d'un logement social, dans les communes situées en zones tendues. 	<ul style="list-style-type: none"> 3 mois 
Congé du bailleur	6 mois avant le terme du bail pour vente ou pour reprise pour habiter, ou pour motif légitime et sérieux	3 mois avant le terme du bail pour vente ou pour reprise pour habiter, ou pour motif légitime et sérieux
 Documents à annexer au bail	<p>Etat des lieux</p> <p>Dossier de diagnostic technique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le DPE, Diagnostic de Performance Energétique ; Le CREP, constat des Risques d'Exposition au Plomb ; Un diagnostic de l'installation intérieure d'électricité si elle a été réalisée depuis plus de 15 ans ; Un diagnostic de l'installation intérieure de gaz si elle a été réalisée depuis plus de 15 ans ; Un diagnostic amiante si le permis de construire du logement est antérieur au 1er juillet 1997 ; Etat des Risques et Pollution. <p>Notice d'information relative aux droits et obligations du locataire et du bailleur</p> <p>Copie des extraits du règlement de copropriété</p>	
Fiscalité du bailleur	<p>Déclaration des revenus fonciers (2044 ou 2044S)</p> <p>Régime Micro-foncier (si les recettes sont inférieures à 15 000 €) : <u>abattement forfaitaire de 30%</u> pratiqué sur le montant des revenus encaissés, aucune autre déduction de charges n'est possible.</p> <p>Le résultat viendra se cumuler avec vos autres revenus avant d'être soumis au barème de l'impôt.</p> <p>Ces revenus fonciers bénéficiaires seront soumis aux prélèvements sociaux de 17.2%.</p> <p>Régime réel (au-delà de 15 000 € ou sur option volontaire) : déduction des charges réelles supportées sur le bien, ces charges sont limitativement (intérêts d'emprunts, frais de gestion, travaux d'entretien et de réparation...) vous trouverez la liste complète en vous rendant sur : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4140-PGP.</p> <p>Si le résultat est déficitaire, ce dernier s'imputera sur votre revenu global à hauteur de - 10 700 € ce qui permettra de diminuer votre imposition.</p> <p>Ce déficit ne sera définitivement acquis que si le bien est maintenu à la location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant l'imputation de ce déficit.</p> <p>Lors de la vente, application du régime des plus-values privées avec abattement pour durée de détention.</p> <p>Taxe foncière</p>	<p>Déclaration BIC (Bénéfices industriels et commerciaux)</p> <p>Focus sur le statut de loueur meulé non professionnel.</p> <p>Régime micro-BIC (si les recettes sont inférieures à 72 600 €) : abattement forfaitaire de 50% du montant des loyers encaissés (pour les meublés de tourisme et chambres d'hôtes, l'abattement est de 71%).</p> <p>Aucune autre déduction n'est possible.</p> <p>Le résultat s'additionnera à vos revenus avant d'être soumis aux prélèvements sociaux de 17.2%.</p> <p>Régime réel simplifié (au-delà de 72 600 € ou sur option volontaire) : déduction des charges réelles, aucune liste indicative dans ce cas précis, mais celles-ci doivent répondre aux conditions générales de déduction des charges en BIC.</p> <p>La différence entre la location nue repose sur la possibilité d'amortir comptablement le prix d'acquisition du bien et des meubles meublants le logement.</p> <p>Cette déduction permet de créer une charge supplémentaire et ainsi gommer une partie des loyers encaissés.</p> <p>Le déficit éventuellement généré ne diminuera donc pas votre imposition. Il sera stocké et imputé sur vos futurs revenus de même nature au cours des 10 prochaines années.</p> <p>Le recours à un cabinet comptable est recommandé.</p> <p>Régime des plus-values privées avec abattement pour durée de détention lors de la vente.</p> <p>Toute activité de location meublée nécessite une inscription auprès du centre des formalités des entreprises dans les 15 jours suivant le début de l'activité (formulaire POi à compléter). https://www.assoedc.com/location-meuble-optimizez-votre-fiscalite/</p> <p>Taxe foncière</p> <p>Cotisation Foncière des Entreprises (exonération si les recettes sont inférieures à 5 000 €/an)</p>
	Inventaire du mobilier	
Fiscalité du locataire	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage	