

Professions
immobilières

La location meublée

Une présentation
des règles juridiques
et fiscales applicables
à la location meublée

Patrice Battistini



Le mode
d'emploi pour la
location meublée...
bail mobilité,
Airbnb, contrat
type

Professions
immobilières

La location meublée

Une présentation
des règles juridiques
et fiscales applicables
à la location meublée

Patrice Battistini



*Le mode
d'emploi pour la
location meublée...
bail mobilité,
Airbnb, contrat
type*

L'AUTEUR

PATRICE BATTISTINI

Docteur en droit, est enseignant-formateur en immobilier, professionnel de l'immobilier.

DANS LA MÊME COLLECTION, CHEZ LE MÊME ÉDITEUR

- *La copropriété. Maîtrisez les nouvelles règles entrées en vigueur en 2021*, Benjamin Naudin, août 2021.

- *La performance énergétique. Le guide pour comprendre la méthode de calcul 3CL et le contenu des nouveaux DPE-2021*, David Brutin, août 2021.

- *Manager une agence immobilière. Les grands principes de management et de pilotage d'entreprise adaptés à l'agence immobilière*, Audrey Mula, Novembre 2020.

- *L'assurance construction. Panorama des règles communes et spécifiques applicables aux assurances construction*, Juliette Mel, Septembre 2020.

- *Expertise judiciaire en matière civile. De l'ordonnance de nomination jusqu'à l'envoi de l'ordonnance de taxe*, Christian Gentiletti, Juillet 2020.

- *Expertise amiable ou privée. Guide pratique de l'expertise non judiciaire en matière de construction, de bâtiment et de litiges immobiliers*, Christian Gentiletti, Novembre 2019.

- *Responsabilité des constructeurs. Panorama complet des règles de procédure en matière de responsabilité des constructeurs*, Juliette Mel, Octobre 2019.

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr



© 2022, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
978-2-297-10039-7

Le droit du bail ou du contrat de location trouve sa source dans le Code civil qui l'envisage dans le cadre du contrat de louage en distinguant le louage des choses du louage d'ouvrage¹.

Le louage des choses est le contrat de bail ou de location par lequel le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur ou le locataire d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un loyer que le preneur s'oblige à payer au bailleur². Si le contrat de location peut concerner aussi bien les biens meubles qu'immeubles³, qui sont soumis aux mêmes dispositions générales, le Code civil consacre des dispositions communes aux baux des maisons et des biens ruraux⁴, puis particulières aux baux à loyer⁵ ainsi qu'aux baux à ferme⁶.

Il n'existe donc pas un régime unique des baux immobiliers car, outre les dispositions du Code civil, d'autres textes réglementent des statuts spécifiques de location immobilière.

Ainsi, en matière d'habitation, la location d'une habitation principale est régie soit par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, qui est une loi en voie d'extinction ne pouvant plus s'appliquer aux nouveaux baux, soit essentiellement aujourd'hui par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (ci-après « L. 1989 ») tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La location d'une résidence secondaire relève quant à elle du droit commun.

La location de locaux des activités économiques relève pour sa part :

- pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles⁷, du Code de commerce ;
- pour les activités agricoles, du Code rural et de la pêche maritime⁸ ;
- pour les activités exclusivement professionnelles, des articles 57 A et 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- lorsque les locaux constituent aussi la résidence principale du locataire, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; on parle alors dans ce cas de « bail mixte ».

¹ C. civ., art. 1708.

² C. civ., art. 1709.

³ C. civ., art. 1709.

⁴ C. civ., art. 1714 à 1751-1.

⁵ C. civ., art. 1752 à 1762.

⁶ C. civ., art. 1764 à 1778.

⁷ C. com., art. L. 145-1 et s.

⁸ C. rur., art. L. 411-1 et s. et D. 410-1 et s.

On notera que pour une activité professionnelle, désormais les parties peuvent volontairement se soumettre au bail commercial en lieu et place du bail professionnel⁹. Quant aux associations, le droit commun du bail du Code civil s'applique par principe aux locaux destinés à leur activité.

Ainsi, les dispositions de droit commun du bail du Code civil peuvent s'appliquer :

- tantôt de manière autonome, lorsqu'aucun statut particulier de location n'est prévu, comme pour les locaux donnés à bail à des associations ou ceux destinés à une résidence secondaire ;
- tantôt en complément des statuts spécifiques, lorsqu'aucune disposition du statut particulier ne l'écarte ou n'est contraire.

Ainsi, en matière de bail professionnel, c'est largement le droit commun des baux qui s'applique, la loi de 1986 ne régissant que la durée du bail et l'état des lieux. Rappelons que, par principe, les dispositions du Code civil sont largement supplétives de volonté, c'est-à-dire que les parties au bail peuvent les écarter. Il n'y a guère que les obligations légales principales des parties qui sont impératives et ne peuvent être écartées ou amendées, à savoir pour le bailleur l'obligation de délivrance de la chose louée et pour le locataire preneur l'obligation de paiement du loyer.

Quelle que soit la nature de la location, les locaux peuvent être délivrés avec ou sans du mobilier. On parle alors de « location en nu » ou « location vide » et de « location en meublé » ou « location meublée ». Il n'existe pas en soi de régime unique de la location en meublé. Parfois, la réglementation n'envisage pas la question de la location du local en meublé, notamment en matière d'activité ; les parties devront alors être vigilantes dans la rédaction des clauses relatives à l'état de délivrance des meubles, leur entretien et leur restitution.

Si l'article 43 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 prévoit, dans une certaine mesure, un régime de la location en meublé, son application en pratique étant désormais très limitée à quelques logements seulement¹⁰ avant de disparaître sous peu¹¹, il n'y a guère de nos jours que la loi de 1989 qui organise désormais deux régimes juridiques consacrés de la location d'un logement meublé à titre de résidence principale. Outre un régime de droit commun (chapitre 1), la loi de 1989 contient des dispositions particulières à la location en meublé de courte durée avec la consécration du bail mobilité par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « loi ÉLAN »¹² (chapitre 2). La loi ÉLAN a aussi consacré un nouveau statut permettant à une personne âgée d'accueillir chez elle une personne plus jeune dans le cadre du contrat de cohabitation intergénérationnelle (chapitre 3).

La location en meublé d'une résidence secondaire relève pour sa part du droit commun du bail prévu par le Code civil (chapitre 4). Traditionnellement, la location saisonnière relevait aussi pour l'essentiel du droit commun. Désormais, la location saisonnière en meublé de tourisme – y compris de courte durée dans le cadre de la location dite « Airbnb » ou « RBNB » – et en chambre d'hôtes relève largement du Code du tourisme (chapitre 5).

Quelle que soit la nature de la location, les revenus qui en sont tirés sont fiscalisés (chapitre 6).

9 L. n° 86-1290, 23 déc. 1986, art. 57 A.

10 Tant en raison de l'exclusion du régime de la loi de 1948 de certains locaux (locaux vacants, ceux relevant des catégories A, la plupart des locaux relevant des catégories II B et II C, ceux situés dans certaines communes qui ont fait l'objet d'un décret portant cessation d'application de la loi de 1948), que du fait que la loi de 1948 n'est plus applicable aux locations de meublés professionnels depuis le 1^{er} avril 1961, d'autant que la loi de 1948 cesse de s'appliquer au locataire entré dans les lieux depuis le 23 décembre 1986.

11 En effet, en vertu de l'article 25 de la loi de 1986, les locaux vacants meublés relèvent plus de la loi de 1948 ; cf. Cass. 3^e civ., 30 janv. 2002, n° 00-15724.

12 Pour une présentation de la loi ÉLAN, v. Battistini P., *La loi ÉLAN décryptée pour les professionnels de l'immobilier. 15 fiches pour appréhender les nouveautés majeures de cette réforme*, 2019, Gualino, Droit en Poche ; Battistini P., *Logement social, construction, urbanisme... Ce que change la loi ÉLAN. 21 fiches pour décrypter la réforme*, 2019, Gualino, Droit en Poche. Pour une présentation des textes d'application, v. Battistini P., *La loi ÉLAN, 1 an après. 6 fiches pour présenter les textes d'application*, 2020, Gualino, Droit en Poche.

Chapitre 1 – La location habituelle en meublé de la résidence principale

I – Les conditions d'application du régime de la location en meublé	20
A. LES NÉCESSAIRES MEUBLES ÉQUIPANT LE LOGEMENT.....	20
B. LA NÉCESSAIRE RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE	22
II – La sélection du candidat à la location	24
A. LE DROIT AU LOGEMENT (L. 1989, ART. 1 ^{er}).....	24
B. PIÈCES JUSTIFICATIVES DU CANDIDAT À LA LOCATION ET DE SA CAUTION (L. 1989, ART. 22-2)	27
C. LA DÉTERMINATION DE LA SOLVABILITÉ	30
III – Le cautionnement (L. 1989, art. 22-1)	31
A. LE DOMAINE D'APPLICATION DU CAUTIONNEMENT	31
B. LES MOTIFS DE REFUS ÉCARTÉS	32
C. LE FORMALISME DU CAUTIONNEMENT	32
D. LA RÉSILIATION DU CAUTIONNEMENT À DURÉE INDÉTERMINÉE.....	32
IV – Le formalisme du bail (L. 1989, art. 3 et 25-7).....	33
A. LES CLAUSES CONTRACTUELLES.....	33
B. LE CONTRAT TYPE.....	35
C. LA NOTICE D'INFORMATION (L. 1989, ART. 3)	35
D. LES INFORMATIONS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ.....	35
E. LA MISE EN DEMEURE DE COMMUNIQUER CERTAINES INFORMATIONS	35
F. LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES OBLIGATOIRES (L. 1989, ART. 3-3).....	36
V – L'état des lieux du logement et l'inventaire des meubles (L. 1989, art. 3-2)	36
A. LE CADRE LÉGAL DE L'ÉTAT DES LIEUX DU LOGEMENT	36
B. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉTAT DES LIEUX DU LOGEMENT	38
C. L'INVENTAIRE DU MOBILIER (L. 1989, ART. 25-5)	39
VI – La rémunération des agents immobiliers (L. 1989, art. 5).....	39
A. LE CADRE LÉGAL	39
B. LES PRÉCISIONS RÉGLEMENTAIRES.....	40

VII – La durée du bail (L. 1989, art. 25-7 et 25-8)	41
A. LE TERME DU BAIL (L. 1989, ART. 25-7).....	41
B. LA RÉSILIATION DU BAIL (L. 1989, ART. 25-8).....	42
VIII – La cession et la sous-location du bail (L. 1989, art. 8).....	45
A. LA CESSION DU BAIL.....	45
B. LA SOUS-LOCATION.....	45
IX – Les obligations du bailleur (L. 1989, art. 6, 6-2 et 20-1).....	46
A. LA DÉLIVRANCE D'UN LOGEMENT DÉCENT.....	46
B. LA DÉLIVRANCE EN BON ÉTAT D'USAGE ET DE RÉPARATION	50
C. LA JOUISSANCE PAISIBLE DES LOCAUX.....	50
D. L'ENTRETIEN DU LOGEMENT.....	50
E. LA NON-OPPOSITION AUX TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT	50
F. LES INFORMATIONS SUR LA PERFORMANCE ET LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE (CCH, ART. L. 126-33 ; L. 1989, ART. 6-2)	50
X – Les obligations du locataire (L. 1989, art. 7)	51
A. LE PAIEMENT.....	51
B. L'USAGE PAISIBLE.....	51
C. LES DÉGRADATIONS	51
D. L'ENTRETIEN	52
E. L'ACCÈS DU BAILLEUR AU LOGEMENT POUR L'EXÉCUTION DE TRAVAUX.....	53
F. L'INTERDICTION DE TRANSFORMER LES LIEUX	53
G. L'ASSURANCE CONTRE LES RISQUES LOCATIFS	55
XI – Le loyer (L. 1989, art. 17-1, I, art. 17-2 et art. 25-6 ; L. ÉLAN, art. 139, 6° et art. 140).....	56
A. LA FIXATION DU LOYER LORS DE LA PREMIÈRE MISE EN LOCATION	56
B. L'INDEXATION DU LOYER (L. 1989, ART. 17-1, I ET III).....	56
C. LE LOYER RENOUVELÉ (L. 1989, ART. 17-2)	57
D. LA FIXATION DU LOYER MAJORÉ SUITE À DES TRAVAUX (L. 1989, ART. 25-9)	59
E. LE LOYER EN ZONE TENDUE	59
XII – Le dépôt de garantie (L. 1989, art. 22 et 25-6).....	69
A. LA NOTION DE DÉPÔT DE GARANTIE.....	69
B. UNE GARANTIE FACULTATIVE	69
C. ABSENCE D'INTÉRÊT.....	69
D. LE MONTANT DU DÉPÔT DE GARANTIE DES LOCATIONS EN MEUBLÉ.....	69
E. VERSEMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE.....	69
F. INTERDICTION DE SA RÉVISION.....	69
G. RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE	69

XIII – Les charges (L. 1989, art. 23 et 25-10).....	71
A. LA NOTION DE CHARGES RÉCUPÉRABLES	71
B. LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES	71
XIV – La quittance (L. 1989, art. 21)	73
A. GRATUITÉ	73
B. CONTENU DE LA QUITTANCE	73
C. DÉMATÉRIALISATION	73
D. LE REÇU	73
XV – Les prescriptions (L. 1989, art. 7-1)	73
XVI – La résiliation du bail (L. 1989, art. 24).....	73
A. LE COMMANDEMENT DE PAYER.....	74
B. L'ACTION EN RÉSILIATION DU BAIL.....	75
C. LES DÉLAIS DE GRÂCE.....	76
D. LE LOCATAIRE EN SURENDETTEMENT	76
E. LES EFFETS DES DÉLAIS DE GRÂCE ACCORDÉS (L. 1989, ART. VII ET VIII).....	78
F. L'EXPULSION	79
XVII – Les litiges collectifs (L. 1989, art. 24-1).....	80
XIII – La compétence de la commission départementale de conciliation (L. 1989, art. 25-1)	80
XIX – La colocation en meublé (L. 1989, art. 8-1).....	81
A. LA NOTION DE COLOCATION	81
B. LE CHOIX ENTRE UN BAIL UNIQUE OU UNE PLURALITÉ DE BAUX DE COLOCATION	82
C. LA DIVISION DU LOGEMENT	82
D. LE LOYER	82
E. LA SURPOPULATION.....	82
F. L'ASSURANCE DES COLOCATAIRES.....	82
G. LES CHARGES	83
H. LA SOLIDARITÉ	83
XX – La protection de certains locataires en meublé (CCH, art. L. 632-1 à L. 632-3)	83
A. LE DOMAINE D'APPLICATION DE LA PROTECTION	83
B. LES MESURES DE PROTECTION	84
XXI – Déclaration de mise en location (CCH, art. L. 634-1 à L. 634-5 et R. 634-1 à R. 634-5).....	86
A. LE DOMAINE D'APPLICATION (CCH, ART. L. 634-1).....	86
B. LE RÉGIME DE LA DÉCLARATION (CCH, ART. L. 634-3).....	86

C. LE CONTENU DE LA DÉCLARATION (CCH, ART. R. 634-2).....	87
D. LE RÉCÉPISSÉ DE LA DÉCLARATION (CCH, ART. R. 634-3).....	87
E. LES SANCTIONS DU DÉFAUT DÉCLARATION (CCH, ART. L. 634-4 ET R. 634-4).....	88
XXII – Autorisation préalable de mise en location (CCH, art. L. 635-1 à L. 635-11 et R. 635-1 à R. 635-5).....	88
A. LES COMMUNES CONCERNÉES	88
B. LA DÉCISION D'AUTORISATION (CCH, ART. L. 635-3)	88
C. LES LOGEMENTS ET CONTRATS CONCERNÉS (CCH, ART. L. 635-1 ET R. 635-1)	89
D. LE RÉGIME DE LA DEMANDE D'AUTORISATION (CCH, ART. L. 635-4).....	90
E. LE CONTENU DE LA DEMANDE D'AUTORISATION (CCH, ART. R. 635-2).....	90
F. LE CONTENU DE L'AUTORISATION PRÉALABLE (CCH, ART. R. 635-3, AL. 2).....	90
G. LA DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AUTORISATION PRÉALABLE (CCH, ART. R. 635-3, AL. 3).....	91
H. LE TRANSFERT DE L'AUTORISATION PRÉALABLE (CCH, ART. R. 635-3, AL. 4).....	91
I. L'AUTORISATION ANNEXÉE AU BAIL (CCH, ART. L. 635-5).....	91
J. LES SANCTIONS DE LA LOCATION SANS AUTORISATION (CCH, ART. L. 635-7 ET R. 635-4).....	91
K. L'ABSENCE D'EFFET DU DÉFAUT D'AUTORISATION SUR LE BAIL (CCH, ART. L. 635-8, AL. 1 ^{ER}).....	92
L. L'INOPPOSABILITÉ DE L'AUTORISATION (CCH, ART. L. 635-9, AL. 1 ^{ER}).....	92

Chapitre 2 – La location en meublé de courte durée de la résidence principale : le bail mobilité

I – La notion de bail mobilité	93
A. LES CONDITIONS D'APPLICATION DU MAIL MOBILITÉ (L. 1989, ART. 25-12, AL. 1 ^{ER})	93
B. LE DOMAINE D'APPLICATION DU BAIL MOBILITÉ (L. 1989, ART. 25-12, AL. 5).....	94
II – Le régime juridique du bail mobilité	94
A. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU BAIL MOBILITÉ (L. 1989, ART. 25-12, AL. 2 ET 3).....	94
B. LA FORME ET LE CONTENU DU BAIL MOBILITÉ (L. 1989, ART. 25-13, I)	96
C. LA DURÉE DU BAIL MOBILITÉ (L. 1989, ART. 25-14).....	97
D. LES CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAL MOBILITÉ.....	98
E. L'ABSENCE DE SOLIDARITÉ (L. 1989, ART. 25-13, II NOUVEAU)	99
F. L'INFORMATION DU LOCATAIRE DE LA MUTATION (L. 1989, ART. 25-13, I, DERNIER AL.)	99
G. LE CHANGEMENT D'USAGE (CCH, ART. L. 631-7, AL. 2).....	99

Chapitre 3 – Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire

I – Notion de cohabitation intergénérationnelle solidaire (CASF, art. L. 118-1 nouveau ; CCH, art. L. 361-17).....	101
II – Régime du contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire (CCH, art. L. 631-17 à L. 631-19 nouveaux).....	102
A. LOI APPLICABLE	102
B. ÂGE DES PARTIES	102
C. CONDITIONS FINANCIÈRES DU CONTRAT	102
D. INFORMATION DU BAILLEUR PRINCIPAL	102
E. DURÉE DU CONTRAT	103
F. CONGÉ	103
III – Charte (A., 13 janv. 2020)	103

Chapitre 4 – La location de la résidence secondaire en meublé

I – La résidence secondaire soumise volontairement à la loi de 1989	106
II – La résidence secondaire soumise au droit commun du Code civil.....	106
A. LE BAIL VERBAL	106
B. LA DURÉE DU BAIL.....	107
C. LES OBLIGATIONS DES PARTIES.....	108
D. LES AUTRES OBLIGATIONS.....	110
III – Les diagnostics immobiliers	113

Chapitre 5 – La location saisonnière en meublé de tourisme et chambre d'hôtes

I – Meublés de tourisme.....	115
A. LA NOTION DE MEUBLÉ DE TOURISME (C. TOURISME, ART. L. 324-1-1, I ET ART. D. 324-1).....	116
B. LA DÉCLARATION PRÉALABLE OBLIGATOIRE (C. TOURISME, ART. L. 324-1-1, II, ART. D. 324-1-1, I ET ART. R. 324-1-2).....	116
C. LA DÉCLARATION PRÉALABLE ENREGISTRÉE (C. TOURISME, ART. L. 324-1-1, III ET V ET ART. D. 324-1-1, II ET III).....	117
D. LE CONTRÔLE ADMINISTRATIF (C. TOURISME, ART. L. 324-2-1, IV).....	121
E. LE CHANGEMENT D'USAGE EN MEUBLÉ DE TOURISME (CCH, ART. L. 637-1)	121
F. LE CLASSEMENT DES MEUBLÉS DE TOURISME (C. TOURISME, ART. L. 324-1 ET D. 324-2 À D. 324-6-1 ; A., 2 AOÛT 2010).....	124
G. LE RÉGIME JURIDIQUE DU CONTRAT DE LOCATION (C. TOURISME, ART. L. 324-2 ET D. 324-1-3).....	125

H. LES OBLIGATIONS D'INFORMATION PESANT SUR L'INTERMÉDIAIRE.....	130
II – Les chambres d'hôtes.....	133
A. LA RÉGLEMENTATION DE L'HÉBERGEMENT	133
B. LA RÉGLEMENTATION DU PRIX DE LA PRESTATION	136

Chapitre 6 – Le régime fiscal et social de la location en meublé

I – La nature de l'activité de loueur en meublé	140
A. LA NATURE COMMERCIALE DE L'ACTIVITÉ DE LOUEUR EN MEUBLÉ	140
B. UNE ACTIVITÉ SOUMISE AUX BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX.....	140
C. UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE OU NON PROFESSIONNELLE	140
D. UNE ACTIVITÉ SOUMISE À IMMATRICULATION.....	141
E. UNE ACTIVITÉ SOUMISE AU FICHIER DES ÉCRITURES COMPTABLES.....	141
II – Le domaine d'application du régime fiscal en meublé.....	141
A. L'EXIGENCE DE MISE À DISPOSITION DE LOCAUX MEUBLÉS	141
B. L'EXIGENCE DE L'IMPOSITION DU LOUEUR SUR LES REVENUS	142
C. L'EXCLUSION DES PRESTATIONS HÔTELIÈRES OU PARAHÔTELIÈRES	143
D. LES RÉGIMES D'EXONÉRATION	144
III – Le domaine d'application du régime du loueur en meublé professionnel.....	147
A. LA CONDITION D'INSCRIPTION AU RCS SUPPRIMÉE.....	148
B. LES CONDITIONS D'ASSUJETTISSEMENT AU STATUT DU LMP	148
C. L'APPRÉCIATION AU NIVEAU DU FOYER FISCAL DU CARACTÈRE PROFESSIONNEL	149
D. LA CONDITION DU MONTANT MINIMAL DES RECETTES	149
E. LA CONDITION DE LA PRÉPONDÉRANCE DES RECETTES.....	149
F. DÉTERMINATION DU POINT DE DÉPART DE LA LOCATION.....	150
G. APPRÉCIATION DES SEUILS PAR ANNÉE CIVILE	150
H. LE RÉGIME TRANSITOIRE DE L'APPRÉCIATION DE LA PRÉPONDÉRANCE DES RECETTES POUR LES LOCATIONS DÉBUTANT AVANT LE 1 ^{ER} JANVIER 2009.....	151
IV – Le statut du LMP.....	151
A. L'IMPUTATION DES DÉFICITS.....	151
B. LES PLUS-VALUES	152
C. LES CHARGES DÉDUCTIBLES	153
D. AMORTISSEMENT DU MOBILIER ET AMÉLIORATIONS	154
E. AMORTISSEMENT DES LOCAUX	154
F. NON-SOUMISSION À LA TVA.....	154
G. SOUMISSION AUX IMPÔTS LOCAUX.....	154
H. TRANSMISSION DU PATRIMOINE.....	154

V – Le statut du LMNP	155
A. L'IMPUTATION DES DÉFICITS.....	155
B. AMORTISSEMENT.....	156
C. AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES AYANT OUVERT DROIT À RÉDUCTION D'IMPÔT : DISPOSITIF CENSI-BOUVARD.....	156
D. LE RÉGIME DES PLUS-VALUES	158
VI – Le régime fiscal forfaitaire du micro BIC.....	162
A. LE CHAMP D'APPLICATION DU RÉGIME	162
B. LE MAINTIEN TRANSITOIRE DU MICRO BIC	162
C. L'OPTION DU RÉGIME RÉEL.....	163
D. L'ABATTEMENT FORFAITAIRE	163
E. OBLIGATIONS COMPTABLES	163
F. COMPTE BANCAIRE	164
G. OBLIGATIONS FISCALES.....	164
H. CENTRE DE GESTION AGRÉÉ.....	164
I. TVA.....	165
VII – Le régime réel d'imposition	165
A. BASE D'IMPOSITION	165
B. L'APPLICATION OBLIGATOIRE	165
C. L'APPLICATION SUR OPTION	165
D. LE RÉGIME D'IMPOSITION	166
E. RÈGLES COMPTABLES ET FISCALES	166
F. DÉDUCTIONS DES CHARGES.....	167
G. DÉDUCTION DES AMORTISSEMENTS.....	167
H. UTILISATION DU BIEN	168
I. IMMEUBLE NE SE RATTACHANT PAS À L'ACTIVITÉ EXERCÉE	168
J. CENTRE DE GESTION AGRÉÉ.....	168
K. DÉCLARATION FISCALE DES REVENUS	169
VIII – Synthèse des régimes d'imposition du loueur en meublé	170
IX – La TVA.....	170
A. NON-APPLICATION AUX HABITATIONS DE PRINCIPE	170
B. APPLICATION À CERTAINS LOGEMENTS PAR EXCEPTION.....	170
C. APPLICATION AUX LOCAUX PROFESSIONNELS	171
D. FRANCHISE EN BASE	171
E. TAUX APPLICABLES	171
F. LA RÉCUPÉRATION DE LA TVA.....	172
G. DURÉE DE L'ASSUJETTISSEMENT	172

X – La contribution sur les revenus locatifs (CRL).....	172
XI – L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)	172
A. L'ASSUJETTISSEMENT DE PRINCIPE	172
B. L'EXONÉRATION DU LOUEUR EN MEUBLÉ EXERÇANT DIRECTEMENT L'ACTIVITÉ.....	172
XII – Les impôts locaux	173
A. LA TAXE FONCIÈRE.....	173
B. LA TAXE DES ORDURES MÉNAGÈRES	173
C. LA TAXE D'HABITATION.....	173
D. LA TAXE DE SÉJOUR	174
E. LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE).....	174
F. LA COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTÉE DES ENTREPRISES (CVAE)	175
XIII – Taxation de la vacance locative.....	175
A. TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS	175
B. LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV).....	175
XIV – Suppression de la taxe sur les loyers élevés des petits logements	176
XV – Contribution à l'audiovisuel public.....	176
XVI – Le régime spécifique de la chambre d'hôtes.....	176
A. L'IMPOSITION SUR LES REVENUS	176
B. TVA	177
C. CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE (CET).....	177
D. CONTRIBUTION À L'AUDIOVISUEL PUBLIC.....	177
E. TAXE DE SÉJOUR.....	177
F. TAXE D'HABITATION.....	177
G. TAXE FONCIÈRE.....	177
XVII – Le régime social du loueur en meublé	178
A. LOCATION LONGUE DURÉE.....	178
B. LOCATION COURTE DURÉE À UNE CLIENTÈLE DE PASSAGE QUI N'Y ÉLIT PAS DOMICILE (HORS LOCATION DE CHAMBRES D'HÔTES ET DE MEUBLÉ DE TOURISME).....	178
C. LOCATION COURTE DURÉE EN MEUBLÉ DE TOURISME.....	179
D. LOCATION COURTE DURÉE EN CHAMBRES D'HÔTES.....	180
E. L'EXONÉRATION DES COTISATIONS SOCIALES POUR LES LMNP CONFIAANT LA GESTION À UN PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER	180
F. SYNTHÈSE	180

Annexes

Annexe 1 Contrat type de location ou de colocation de logement meublé.....	185
Annexe 2 Contenu de la notice d'information annexée à certains contrats de location	192
Annexe 3 Décret n° 87-712 du 26 août 1987	209
Annexe 4 Décret n° 87-713 du 26 août 1987	211
Annexe 5 Déclaration de mise en location de logement	216
Annexe 6 Notice d'utilisation de la déclaration de mise en location de logement.	222
Annexe 7 Demande d'autorisation préalable de mise en location de logement	227
Annexe 8 Notice d'utilisation de la demande d'autorisation préalable de mise en location de logement	233
Annexe 9 Déclaration de transfert de l'autorisation préalable de mise en location de logement....	238
Annexe 10 Notice d'utilisation de la déclaration de transfert d'une autorisation préalable de mise en location.....	244
Annexe 11 Recommandation n° 13-01 sur la location non saisonnière de logement meublé	247
Annexe 12 Tableau de classement des meublés de tourisme.....	258
Annexe 13 Modèle de grille de contrôle.....	278
Annexe 14 État descriptif et conditions de location.....	281
Annexe 15 Arrêté du 1 ^{er} octobre 2015 relatif au modèle de fiche individuelle de police.....	285
Annexe 16 Déclaration de début d'activité.....	287
Annexe 17 Impôt sur le revenu.....	291
Annexe 18 CERFA n° 2042-C-PRO, Déclaration complémentaire des revenus des professions non salariées.....	296
<i>Index</i>	305

Abréviations

ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AFOC	Association Force Ouvrière Consommateurs
ALUR	Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
AN	Assemblée nationale
ANAH	Agence nationale de l'habitat
APL	Aide personnalisée au logement
APLI	Association des propriétaires de logements intermédiaires
BIC	Bénéficiaires industriels et commerciaux
BNC	Bénéficiaires non commerciaux
BOCCRF	<i>Bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes</i>
CA	Chiffre d'affaires
CAF	Caisse d'allocations familiales
CAHT	Chiffre d'affaires annuel hors taxes
CASF	Code de l'action sociale et des familles
CCA	Commission des clauses abusives
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
CCIS	Contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire
CDC	Commission départementale de conciliation
CDT	Comité départemental du tourisme
CET	Contribution économique territoriale
CFE	Cotisation foncière des entreprises
CFE	Centre des formalités des entreprises

CGA	Centre de gestion agréé
CGL	Confédération générale du logement
CJUE	Cour de justice de l'Union européenne
CLCV	Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie
CMSA	Caisse de mutualité sociale agricole
CNC	Commission nationale de concertation
CNL	Confédération nationale du logement
CREP	Constat de risque d'exposition au plomb
CRL	Contribution sur les revenus locatifs
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
CSF	Confédération syndicale des familles
CSP	Commission de surendettement des particuliers
CVAE	Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises
DALO	Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DSI	Déclaration sociale des indépendants
DTA	Dossier technique amiante
EARL	Exploitation agricole à responsabilité limitée
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ÉLAN	Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ERP	Établissement recevant du public
ERP	État des risques et pollutions
FEC	Fichier des écritures comptables
FSIF	Fédération des sociétés immobilières et foncières
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
GCSMS	Groupement de coopération sociale et médico-sociale
IFI	Impôt sur la fortune immobilière
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IRL	Indice de référence des loyers
LMNP	Loueur en meublé non professionnel
LMP	Loueur en meublé professionnel
OGA	Organisme de gestion agréé

OLL	Observatoire local des loyers
PACTE	Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises
PASS	Plafond annuel de sécurité sociale
PCR	Plan conventionnel de redressement
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLU	Plan local d'urbanisme
PMR	Personne à mobilité réduite
POS	Plan d'occupation des sols
RCS	Registre du commerce et des sociétés
SIE	Service des impôts des entreprises
SSI	Sécurité sociale des indépendants
TF	Taxe foncière
THLV	Taxe d'habitation sur les logements vacants
TNS	Travailleur indépendant non salarié
TOM	Taxe des ordures ménagères
TPF	Taxe de publicité foncière
UNPI	Union nationale de la propriété immobilière
URSSAF	Union de recouvrement pour la Sécurité sociale et les allocations familiales
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
ZRR	Zone de revitalisation rurale

