

Tous les types de location : avantages et inconvénients

13 statuts de location coexistent en droit français, chacun avec ses règles propres. Voici un panorama complet pour choisir le bon cadre selon votre projet.

Locations d’habitation (résidence principale du locataire)

Type	Durée du bail	Régime fiscal & optimisation possible	Avantage principal	Inconvénient principal
Location nue	3 ans (bailleur particulier)	Revenus fonciers (micro-foncier 30% ou réel). Seul statut compatible avec Malraux, Denormandie, déficit foncier et monuments historiques	Gestion simple, marché large de locataires	Amortissement impossible en direct
Meublée classique (LMNP/LMP)	1 an, reconduction tacite	BIC (micro 50% ou réel avec amortissement) — souvent 0€ d’impôt plusieurs années au réel	Amortissement du bien et du mobilier	Dépôt de garantie limité à 2 mois, turnover plus fréquent
Meublée étudiante	9 mois, non renouvelable	Identique au LMNP classique (BIC micro/réel)	Libère le bien l’été (saisonnier possible)	Vacance locative à gérer chaque année
Bail mobilité	1 à 10 mois	BIC (micro/réel), identique au LMNP	Sortie simple, aucun dépôt de garantie	Revenus irréguliers, public restreint
Saisonnière / meublé de tourisme (Airbnb)	Jours à semaines	BIC — abattement 30% (non classé, plafond 15 000€) ou 50% (classé, plafond 83 600€)	Rendement élevé en zone touristique	Fiscalité durcie depuis 2025, réglementation communale stricte
Bail Code civil	Libre (résidence secondaire, bail de fonction)	Revenus fonciers ou BIC selon meublé/nu	Grande liberté contractuelle	Peu protecteur, à sécuriser au cas par cas
Résidence de services (étudiante, senior, EHPAD, tourisme)	Bail commercial avec l’exploitant	LMNP (micro/réel), amortissement possible malgré la gestion déléguée	Loyers garantis contractuellement	Risque de défaillance de l’exploitant
Colocation (bail unique)	Comme la nue ou meublée	Identique au régime nu ou meublé sous-jacent	Solidarité entre colocataires	Un départ peut bloquer toute la colocation
Colocation (baux individuels)	Comme la nue ou meublée	Identique au régime nu ou meublé sous-jacent	Chaque locataire responsable de sa part	Gestion multipliée
Co-living	Souvent proche du meublé + services	BIC, comme un meublé classique, prestations en supplément	Loyer tout compris, rendement élevé	Statut juridique encore flou en France

Locations professionnelles et commerciales

Type	Durée	Régime fiscal & optimisation possible	Avantage principal	Inconvénient principal
Bail commercial (3/6/9)	9 ans, résiliable tous les 3 ans par le locataire	Revenus fonciers (ou BIC si société), TVA optionnelle possible sur les loyers	Loyers indexés, bien valorisé à la revente si bon emplacement	Droit au renouvellement du locataire, indemnité d'éviction si refus
Bail professionnel	6 ans minimum	Revenus fonciers classiques	Moins contraignant que le commercial pour le bailleur	Locataire libre de partir après 6 mois de préavis
Bail commercial dérogatoire	Max 3 ans cumulés	Revenus fonciers classiques	Idéal pour tester une activité sans engagement long	Requalification automatique en bail classique au-delà de 3 ans
Convention d'occupation précaire	Aucune durée protégée	Revenus fonciers classiques	Résiliable à tout moment, très flexible	Aucune garantie de revenu stable

Le vrai levier fiscal : la location nue ouvre des portes que le meublé ferme

Un point souvent ignoré : les dispositifs de réduction d'impôt les plus puissants (Malraux, Denormandie, monuments historiques, déficit foncier) **exigent tous une location nue**, jamais meublée. Exemple concret : un bien en secteur sauvegardé (Malraux), avec 200 000€ de travaux éligibles en zone PSMV, ouvre droit à **60 000€ de réduction d'impôt** (30%) — mais uniquement si le bien est loué nu à usage d'habitation, pas en meublé de tourisme. Choisir le meublé pour ce même bien ferait perdre cet avantage entièrement, même si le rendement locatif brut semblait plus élevé au départ.

Le DPE : une contrainte qui touche presque tous les statuts

Depuis 2025, les logements classés **G** au DPE sont interdits à la location — nu, meublé ou saisonnier, sans exception. Les logements classés **F** suivront en 2028, puis les **E** en 2034. Avant de choisir un statut de location, vérifiez que le bien n'est pas (ou ne sera pas bientôt) concerné, sous peine de ne plus pouvoir le louer du tout, quel que soit le régime fiscal visé. À noter aussi : dans certaines villes comme Paris ou Lille, les loyers sont plafonnés par la loi (encadrement des loyers), nu comme meublé, ce qui limite le rendement réel indépendamment du statut choisi.

Le point d'actualité : la fiscalité du meublé de tourisme a changé

Depuis la loi Le Meur (19 novembre 2024), le régime fiscal dépend désormais fortement du **classement** du bien :

	Non classé	Classé (Atout France)
Abattement micro-BIC	30%	50%
Plafond de recettes	15 000€	83 600€ (revenus 2026)

Avant cette loi, un meublé de tourisme non classé bénéficiait des mêmes 50% d'abattement qu'une location meublée classique. Ce n'est plus le cas : au-delà de 15 000€ de recettes, un bien non classé bascule automatiquement au régime réel. Faire classer son bien (environ 150-400€, valable 5 ans) devient donc un vrai choix fiscal, pas juste commercial.

Autre changement à connaître : pour toute cession postérieure au 15 février 2025, les amortissements déduits en LMNP réel sont réintégrés dans le calcul de la plus-value — un point qui rapproche ce cas du fonctionnement de la SCI à l'IS qu'on a détaillé dans un précédent article.

Comment choisir

- **Vous voulez un marché large et une gestion simple** : location nue ou meublée classique
- **Vous voulez optimiser fiscalement** : meublée au réel (amortissement), en gardant un œil sur le seuil LMP à 23 000€ de recettes
- **Vous avez un bien en zone touristique** : le classement Atout France devient quasi indispensable au-delà de 15 000€ de recettes
- **Vous voulez zéro gestion** : résidence de services, en acceptant le risque lié à l'exploitant
- **Vous testez une activité commerciale** : bail commercial dérogatoire avant de vous engager sur 9 ans

À retenir

- Malraux, Denormandie, déficit foncier et monuments historiques exigent tous une location nue — un bien mis en meublé perd l'accès à ces réductions, quel que soit le rendement locatif affiché
- Le DPE prime sur le choix du statut : un logement classé G ne peut plus être loué du tout depuis 2025, F à partir de 2028 — à vérifier avant tout autre calcul
- La distinction classé/non classé est devenue le critère le plus déterminant pour la location saisonnière, plus que le choix micro-BIC/réel lui-même
- Les baux commerciaux protègent fortement le locataire (droit au renouvellement) — un engagement à ne pas prendre à la légère côté bailleur
- Le bail mobilité et le meublé étudiant permettent d'éviter la reconduction tacite, utile pour garder de la flexibilité
- Les amortissements LMNP réintégrés à la revente (depuis février 2025) rapprochent la fiscalité de sortie du meublé de celle de la SCI à l'IS

Cet article a un objectif pédagogique et ne constitue pas un conseil personnalisé. Les règles applicables à chaque type de bail évoluent régulièrement : vérifiez les conditions en vigueur avec un professionnel avant toute décision.