

3 Location nue ou location meublée non professionnelle pour un logement : que choisir pour un particulier ?



Alexandre LEVILLAIN,
avocat à la Cour,
professeur référent à la Faculté libre
de droit et d'économie-gestion de Paris

En cette période internationale d'incertitude sur les marchés financiers, l'investissement dans l'immobilier reste considéré comme un placement sur la valeur refuge qu'est la pierre.

Des textes récents sont venus impactés, de manière non négligeable, la location meublée, principalement de tourisme.

Ainsi, le choix entre la location vide et la location meublée se pose de plus en plus pour un particulier, tant fiscalement que civilement.

INTRODUCTION

La loi le Meur (*L. n° 2024-1039, 19 nov. 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale* : JO 20 nov. 2024), puis la loi de finances pour 2025 (*L. fin. 2025, n° 2025-127, 14 févr. 2025* : JO 15 févr. 2025), ont considérablement encadré la location meublée de tourisme des logements, afin de limiter les effets pervers sur le marché immobilier locatif. La question pour un particulier du choix entre la location nue d'un logement et la location

meublée non professionnelle (LMNP) est tenue. Nous n'envisagerons pas ici le cas du loueur de meublé professionnel, tirant principalement ses revenus de la location meublée.

L'investisseur sollicite de plus en plus l'avis de professionnels avertis en comparant les deux situations.

Il paraît essentiel de distinguer les régimes fiscaux des deux statuts (2), puis de compléter cette analyse croisée par d'autres critères, notamment économiques (3).

ANALYSE COMPARATIVE DES RÉGIMES FISCAUX

Eu égard aux récentes évolutions de la législation fiscale, il convient de comparer ces statuts en matière d'impôt sur le revenu (A), puis en matière de plus-values en cas de revente du bien (B).

A. - Quant à l'impôt sur le revenu

La location nue et la location meublée relèvent de deux catégories fiscales distinctes au titre de l'impôt sur le revenu. Les revenus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers, pour la première, et la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) non professionnels, pour la seconde.

Cette différence fondamentale de qualification fiscale entraîne des conséquences importantes sur l'imposition des revenus locatifs. Dans les deux cas (location nue ou LMNP), le contribuable peut choisir entre : le régime micro (si les revenus bruts de location n'excèdent pas un certain montant), qui permet de retenir un montant de charges évaluées forfaitairement, et le régime réel, qui permet de déduire les dépenses réellement supportées.

Le régime micro n'est pas sans inconvénient puisque le contribuable ne peut constater ni imputer des déficits. Il peut néanmoins opter pour le régime réel. Par exemple, pour le LMNP et les logements loués à l'année, sous le régime micro-BIC, l'Administration applique automatiquement un abattement de 50 % afin de déterminer le résultat imposable.

Celui-ci est soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

En location nue, si les loyers perçus n'excèdent pas 15 000 €, il pourra opter pour le régime du microfoncier. Il bénéficiera d'un abattement de 30 % sur ses revenus, mais aucune autre charge ne sera plus déductible. Les cotisations sociales seront également dues.

Le régime du micro-BIC s'applique pour la location meublée non professionnelle lorsque le montant des recettes tirées de cette activité n'excède pas 77 700,00 €, quand la location concerne un logement meublé à l'année, un meublé de tourisme classé ou une chambre d'hôtes. Pour les meublés de tourisme non classé, le seuil est abaissé à 15 000,00 €, avec un abattement forfaitaire pour charges de 30 %.

En cas d'option pour le régime réel en LMNP, le résultat est déterminé grâce à une comptabilité commerciale. Il est égal à la différence entre les produits imposables (principalement les loyers) et les charges déductibles. Parmi celles-ci, on trouve, notamment, une charge « fictive » comme l'amortissement, qui s'entend comme la constatation comptable de la dépréciation d'un bien.

Pour la location nue, les charges déductibles des revenus fonciers sont celles qui ont été effectivement payées au cours de l'année de référence. Elles regroupent les charges d'exploitation (dépenses d'amélioration, d'entretien, de réparation, impôt foncier et taxes, frais de gestion, primes d'assurance...) et les intérêts d'emprunt... La prise en considération des

amortissements présente un avantage fiscal considérable. Ainsi, au contraire de la location nue, la location meublée permet de déduire, chaque année, une fraction de la valeur d'inscription à l'actif du bien immobilier, du mobilier et des gros travaux. Cela vient réduire considérablement le résultat imposable, généralement négatif ou nul.

Par exemple, si un immeuble est inscrit 200 000,00 € (hors terrain) à l'actif et amorti pendant 50 ans, le contribuable pourra déduire chaque année 4 000,00 € en plus des autres charges. Pendant la durée de l'amortissement, et dans la plupart des cas, les revenus locatifs sont ainsi exonérés d'imposition, tant au titre de l'impôt sur le revenu que des cotisations sociales. La rentabilité s'en trouve accrue.

Le déficit foncier est imputable sur le revenu global à concurrence de 10 700,00 € (sauf jusqu'à fin 2025 : 21 400,00 € en cas de rénovation énergétique d'un logement), le surplus étant reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

En revanche, au contraire du déficit foncier, le déficit généré par la location meublée non professionnelle ne peut être imputé que sur les revenus de même nature des 10 années suivantes.

La fiscalité du LMNP semble plus intéressante mais qu'en est-il en cas de revente du bien ?

B. - Quant à la taxation de la plus-value

Les cessions d'un immeuble dans le cadre de la location non professionnelle ou de la location nue sont soumises au régime des plus-values immobilières des particuliers (CGI, art. 150 A bis à 150 VH). La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Le prix de cession est celui qui est mentionné dans l'acte notarié. Le prix d'acquisition est le prix effectivement versé lors de l'acquisition du bien (figurant sur l'acte), la valeur retenue pour la

détermination des droits de mutation à titre gratuit ou la valeur vénale à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant.

Préalablement à l'entrée en vigueur, le 15 février dernier, de la loi de finances pour 2025, il n'était pas tenu compte des amortissements dans le calcul de la plus-value du LMNP. En effet, depuis la promulgation de la loi de finances pour 2025, le prix d'acquisition utilisé pour le calcul de la plus-value doit être diminué du montant des amortissements précédemment pratiqués, sauf ceux correspondant à des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration.

Remarque : Il faut noter qu'on peut appliquer pour le calcul du prix de revient les forfaits de 7,5 % pour les frais d'achat et de 15 % pour les travaux, si l'immeuble est détenu depuis 5 ans pour le dernier (précisions dans la notice n° 2048-IMM-NOT-SD, publiée le 18 mars 2025 par la DGFIP).

Reprenons l'exemple du II-A, imaginons que le bien soit revenu en n + 10, il faudra déduire du prix de revient les amortissements réalisés sur 10 ans, soit 40 000,00 €, pour la détermination de la plus-value brute.

Par ailleurs, le système des abattements permet d'être exonéré de l'impôt sur les plus-values au bout de 22 ans, pour l'impôt sur le revenu, et 30 ans, pour les prélèvements sociaux. Enfin, le taux d'imposition retenu pour les particuliers est de 36,20 % (soit le taux de base de 19 %, auquel s'ajoute le montant des prélèvements sociaux de 17,20 %).

La taxation de la plus-value immobilière pour le loueur non professionnel d'un bien non meublé est donc moins taxée mais l'avantage de l'amortissement fait souvent pencher la balance en faveur du statut LMNP si, en outre, le bailleur envisage une transmission à titre gratuit du bien. La taxation de la plus-value ne se posera pas. Cependant, le choix entre les deux statuts n'est pas que fiscal.

AUTRES CRITÈRES POUR DÉTERMINER LE CHOIX DU BAILLEUR

Les avantages de la location saisonnière ont eu pour conséquence, dans certaines régions, un cruel manque de location meublée à l'année. La distorsion entre l'offre et la demande est flagrante. Il convient de mettre en exergue cette nouvelle situation du meublé de tourisme (A), puis d'achever cette étude comparative à l'appui d'autres critères, comme le type de logement loué et autres aspects économiques (B).

A. - Nouveaux « outils » pour le contrôle des meublés de tourisme

La loi le Meur précitée donne par ailleurs aux maires une « boîte à outils » pour réguler le phénomène. S'ils le jugent nécessaire, les élus pourront ainsi plafonner à 90 (au lieu de 120 actuellement) le nombre de jours dans l'année où un particulier peut louer une partie de sa résidence principale sur une plateforme (chambres d'hôtes).

Toutes les communes pourront aussi mettre en place des quotas de meublés de tourisme en « zone tendue » ou dans un secteur comportant plus de 20 % de résidences secondaires, en modifiant les plans locaux d'urbanisme ou cartes communales.

À Paris, le plan local d'urbanisme (*règlement voté en séance du conseil municipal de Paris et publié le 18 avril 2025*) comporte désormais une interdiction de nouvelles locations meublées touristiques à Montmartre, dans le Marais et aux abords de la tour Eiffel.

Reste à savoir combien de villes se saisiront de ces nouvelles possibilités.

Le texte prévoit par ailleurs de généraliser le numéro d'enregistrement pour tous les meublés (résidence principale et secondaire). Le loueur devra en outre fournir des justificatifs

de propriété et informer son syndic de copropriété, qui pourra décider dans son règlement d'interdire ou non la location en meublés de tourisme.

La création de nouveaux logements en location meublée touristique sera désormais soumise dans toutes les communes à une autorisation de changement d'usage si un logement d'habitation devient un logement à usage commercial.

Enfin, la loi soumet les meublés de tourisme au diagnostic de performance énergétique (DPE), comme les locations classiques. Il sera obligatoire pour tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation de changement d'usage. En France métropolitaine, ces logements devront attester d'un DPE classé :

- entre les classes A et E, du 21 novembre 2024 au 31 décembre 2033 ;
- entre les classes A et D, à compter du 1^{er} janvier 2034 (la même règle s'appliquera à cette date aux logements loués à titre de résidence principale).

À partir du 1^{er} janvier 2034, le maire pourra demander au propriétaire de fournir le DPE valide de son meublé de tourisme. Les meublés de tourisme loués avant l'entrée en vigueur ont donc encore presque 10 ans pour se mettre aux normes. L'absence de transmission du DPE est passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour. Le propriétaire qui loue son meublé de tourisme en violation des règles relatives au DPE encourt une amende administrative de 5 000 € maximum.

B. - Autres critères

Un logement meublé est défini légalement comme « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité

suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ». La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la L. n° 86-1290, 23 déc. 1986, art. 25-4). Le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 (JO 5 août 2015) précise que le mobilier d'un logement meublé doit comporter notamment au minimum les éléments suivants : une literie comprenant couette ou couverture, un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées, un four ou four à micro-ondes, des luminaires... Le coût de ce mobilier est un élément non négligeable pour la location meublée, même si ce sont des éléments amortissables.

La situation géographique et le type de bien loué restent des éléments importants pour arbitrer ce choix. Dans certaines

régions non tendues, la différence de loyer est inexistante entre un logement loué vide ou meublé, à l'année. Certains logements sont loués équipés, sans répondre au décret de 2015 susvisé. Les petits logements, comme les studios meublés, peuvent être aisément loués dans les grandes villes, mais beaucoup plus difficilement au sein d'un petit bourg. La location meublée peut donc dégager, en apparence, une meilleure rentabilité, qui peut être moindre en cas de période de vacance du logement.

Enfin, les obligations comptables et fiscales sont plus contraignantes dans le cadre du régime réel au titre des bénéficiaires industriels et commerciaux pour le LMNP. Le contribuable devra établir un bilan et un compte de résultat avec l'intervention d'un expert-comptable. La gestion de la location nue semble plus simple.

CONCLUSION

L'analyse comparée des statuts de loueur de meublé non professionnel et de loueur de non meublé révèle des différences significatives en termes de régime fiscal, de traitement des déficits et des plus-values. Le choix entre ces deux statuts dépendra de la situation personnelle du contribuable, du type de bien loué et de sa stratégie patrimoniale et fiscale.

La location en meublé, notamment sous le statut LMNP, présente des avantages fiscaux substantiels par rapport à la location nue, notamment grâce à la possibilité d'amortir le

bien et les meubles dans le cadre du régime réel d'imposition. Cependant, le régime fiscal du LMNP a été dernièrement modifié par le législateur, comme précisé ci-dessus.

Pour faire un choix éclairé, il est essentiel de considérer l'ensemble des aspects fiscaux et économiques spécifiques à chaque situation, et ne surtout pas se limiter à une simple analyse fiscale des deux modes de mise en location d'un logement.