

Investissement locatif : comment choisir entre la location courte et longue durée ?

<

LECTURE : 5 MINUTES

Par [Bercy Infos](#) , le 13/02/2024 - [Argent Investissements immobiliers](#)

Dans le cadre d'un investissement locatif, deux options s'offrent à vous : proposer votre bien en location longue ou courte durée. Avant d'opter pour l'une de ces solutions, et selon votre situation personnelle, il est important de prendre en compte leurs avantages et leurs inconvénients. Quels sont-ils ? On vous répond.

Les éléments pour choisir entre location courte ou longue durée

- [Location courte durée : de quoi parle-t-on ?](#)
 - [Quels sont les avantages ?](#)
 - [Quels sont les inconvénients ?](#)
- [Location longue durée : comment ça fonctionne ?](#)
 - [Quels sont les avantages ?](#)
 - [Quels sont les inconvénients ?](#)
- [Location non meublée et meublée : quelle fiscalité ?](#)
- [Simulez les revenus et la fiscalité de votre investissement locatif](#)

Location courte durée : de quoi parle-t-on ?

Louer son bien sur une courte durée signifie le mettre en location de manière **saisonnaire**, à des personnes de passage (principalement des vacanciers). S'il s'agit de votre **résidence principale**, vous ne devez pas dépasser le quota de **120 jours par an de mise en location**.

Quels sont les avantages ?

L'avantage principal de louer sur une courte durée repose sur un **meilleur rendement**. En effet, dans le cas de location de courte durée ou saisonnière, vous fixez librement le prix. Ainsi, pour un même bien, vous pouvez solliciter un loyer plus élevé à un locataire de passage (à la nuit ou à la semaine par exemple) qu'à un locataire de longue durée.

Par ailleurs, ce type de mise en location peut se révéler judicieuse si vous souhaitez pouvoir **recupérer ponctuellement le logement** au cours de l'année, afin de profiter d'une résidence secondaire quelques semaines par an.

Quels sont les inconvénients ?

Proposer un logement en location courte durée s'accompagne de **coûts** à prendre en compte :

- premièrement, louer un logement sur une courte durée vous oblige à le **meubler au sens de la réglementation en vigueur**
 - < . Vous devez donc entièrement l'équiper, et potentiellement renouveler les éléments usés ou détériorés,
- aussi, comme dans tout type de location, vous devez **entretenir le bien proposé afin de garantir son attractivité**. L'usure d'un logement proposé en location saisonnière est souvent plus rapide que celle d'un logement loué sur le long terme, en raison du nombre importants de locataires qui se succèdent,
- enfin, **louer en saisonnier sollicite inexorablement du temps ou de l'argent**. Remise de clefs, changement du linge, ménage du bien après chaque locataire... toutes ces tâches solliciteront un certain investissement personnel ou représenteront un coût si vous souhaitez les déléguer.

La location courte durée vous expose par ailleurs à un **risque de vacance locative plus élevé** que dans le cas d'une location longue durée. Cette vacance dépend notamment du **niveau d'attractivité touristique** du bien que vous proposez.

Location saisonnière : des pratiques localement encadrées

Avant de mettre un bien en location saisonnière, renseignez-vous sur la législation propre à la commune où se situe votre logement. En effet, **de plus en plus de municipalités encadrent cette modalité de location afin de faire face à la diminution de l'offre locative longue durée.**

Aussi, il est préférable de vous rapprocher de votre mairie afin d'être renseigné sur la

Location longue durée : comment ça fonctionne ?

La location longue durée est destinée à abriter des locataires qui s'installent dans votre logement pour en faire leur **résidence principale**. Un bail d'habitation est conclu pour **trois ans pour un logement vide**, et pour **un an s'il s'agit d'un logement meublé**.

<

Notez par ailleurs que dans certaines **communes dites en zone tendue**, les loyers sont encadrés.

[En savoir plus sur l'encadrement des loyers < |](#)

Quels sont les avantages ?

La location longue durée vous offre une **source de revenus pérenne** et vous permet d'avoir une bonne visibilité sur vos revenus locatifs à venir. Aussi, afin de mesurer le rendement de la location longue durée, n'oubliez pas de **prendre en compte l'ensemble des charges que vous allez pouvoir partager avec votre locataire**, qui fait de votre bien sa résidence principale.

La longévité de la durée d'occupation de votre logement vous permet aussi de **limiter les coûts engendrés par la recherche d'un locataire** (frais d'agence, rédaction du bail, etc.). De plus, en proposant votre bien en location longue durée, vous n'aurez **plus qu'à vous acquitter de la taxe foncière**. La taxe d'habitation et la taxe sur les ordures ménagères sont à la charge de votre locataire.

Quels sont les inconvénients ?

Contrairement à la location saisonnière, qui permet de récupérer aisément son logement pour y habiter ou loger un proche, en location longue durée, un certain nombre de règles est à respecter pour donner congé à son locataire (délai de préavis,

<

formalités...). [En savoir plus](#) .

Par ailleurs, si vous souhaitez louer votre logement, vous vous inquiétez peut-être de devoir faire face à des **loyers impayés**. Pour vous prémunir contre ce type de situation, vous pouvez souscrire une **garantie loyers impayés**. En cas de loyer impayé, demandez conseil auprès **SOS loyers impayés** au numéro suivant : **0805 160 075**.

Location non meublée et meublée : quelle fiscalité ?

Location non meublée

Si vous louez votre bien **non meublé**, vous devez indiquer les revenus locatifs dans la catégorie « revenus fonciers » de votre déclaration de revenus. Il existe **deux régimes d'imposition selon vos recettes locatives** :

- si vos **revenus locatifs sont inférieurs à 15 000 € par an**, vous pouvez choisir entre le **régime réel** et le **régime micro-foncier**. Ce dernier vous permet de bénéficier d'un **abattement forfaitaire de 30 %** sur vos revenus locatifs,
- **à partir de 15 000 € de revenus locatifs**, vous êtes soumis au **régime réel**. Celui-ci vous permet de **déduire de vos revenus fonciers vos charges** selon les dépenses que vous avez réellement engagées au cours de l'année fiscale.

Location meublée

[La loi de finances pour 2024](#) modifie le seuil de chiffre d'affaires hors taxes pour les **logements meublés**.

Ainsi, pour bénéficier du **régime dit « micro-BIC »**, vos **recettes annuelles inférieures ne doivent pas dépasser 15 000 € HT**. Le taux de l'**abattement forfaitaire** sur vos revenus locatifs est porté à **30 %**, contre 50 % auparavant.

[En savoir plus sur ces nouvelles dispositions](#) < |

Enfin, que votre bien soit loué meublé ou non, la **taxe d'habitation** et la **taxe sur les ordures ménagères** sont à la charge de votre locataire. Vous devez en revanche vous acquitter de la **taxe foncière**.

Simulez les revenus et la fiscalité de votre investissement locatif

L'[agence nationale pour l'information sur le logement \(Anil\)](#) met à votre disposition un simulateur qui vous permet d'**estimer les revenus et la fiscalité de votre investissement locatif**.

Grâce à cet outil, vous pouvez **comparer le rendement de votre investissement selon le régime fiscal sélectionné** (régime réel, micro-foncier, [Denormandie](#), [Pinel](#), [Loc'Avantages](#), etc.).

[Accédez au simulateur de l'investissement locatif de l'Anil](#) < |

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- [Location meublée : quels revenus déclarer ?](#)
- [Propriétaires : quelles charges locatives pouvez-vous récupérer ?](#)
- [Investissements locatifs : quelles aides à votre disposition ?](#)
- [Propriétaires : comment vous assurer de l'authenticité des justificatifs de revenus ?](#)

En savoir plus sur la location courte ou longue durée

- [Bailleur : gestion de la location](#) sur le site de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

- [Mettre en location sa résidence secondaire \(meublé de tourisme\)](#) sur [service-public.fr](#)

<

- Impôt sur le revenu - Revenus locatifs (location non meublée) [sur service-public.fr](#)

Ce que dit la loi

<

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale

<

- Article 50-0 du code général des impôts [<]
- Article 45 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 [<]

Thématiques : [Argent](#) | [Investissements immobiliers](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

Je m'abonne à Bercy infos Particuliers

exemple : nom.prenom@domaine.com

Je m'abonne

Je consens à ce que mon adresse email soit utilisée afin de recevoir les lettres de Bercy infos. [Consulter notre politique de confidentialité](#)