



Les différents types de location meublée

Fiche pratique publié le **25/01/2023**, vu **1290 fois**, Auteur : [Gestion locative](#)

L'administration fiscale définit largement la "location meublée" qui peut aussi bien être de courte durée (location touristique) que de longue durée (résidence principale).

Le **Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP)** qualifie de **location meublée** toute location de "*locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire*". Ainsi, sont des locations meublées au sens de l'administration fiscale, aussi bien les logements meublés constituant la résidence principale du locataire que les logements meublés saisonniers. Aucune distinction n'est opérée selon la destination du logement (habitation ou tourisme) ou du type de bail conclu (bail meublé, bail meublé étudiant, bail mobilité, bail commercial, bail civil etc.). Seul le fait que le logement soit meublé permettra l'application du régime fiscal propre aux bailleurs de logements meublés.

Le logement meublé occupé à titre de résidence principale

La **résidence principale** est définie à l'article 2 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il s'agit d'un logement occupé **au moins huit mois par an**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le locataire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

La résidence principale peut aussi bien être un logement vide que meublé.

Le logement meublé constituant la résidence principale du locataire est défini par l'article 25-4 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 comme étant « *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* ».

Le Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixe la liste exhaustive des éléments de mobilier que doit comprendre le logement meublé.

Pour plus de précisions sur la location meublée comme résidence principale, consultez notre article : [Location meublée : définition & liste mobilier](#).

Plusieurs types de baux peuvent être conclus pour un logement meublé occupé à titre de résidence principale : le **bail meublé**, le **bail meublé étudiant** et le **bail mobilité**.

Bien que tous ces baux sont régis par la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, les règles applicables sont différentes (notamment quant à la durée de location, le montant du dépôt de garantie etc.).

Pour en savoir plus sur les règles applicables aux différents baux d'habitation des logements meublés, consultez notre article : [Tableau comparatif location meublée et vide](#).

Le logement meublé saisonnier

La **location saisonnière** est définie à l'article 1-1 de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970. Il s'agit d'une « *location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs* ». Ainsi, la location saisonnière à vocation à être de courte durée, uniquement pour une clientèle de passage (tourisme, voyage d'affaires etc.).

Parmi les locations saisonnières possibles, la location de **meublés de tourisme** c'est-à-dire « *des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois* » (article L. 324-1-1 du Code du tourisme).

Les locations de logements via les plateformes comme **Airbnb, Booking, Abritel, Homelidays...** font partie des meublés de tourisme.

Le bail adapté à ce type de location est le bail civil.

Textes de loi et références

- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#)

Article 2 : Définition résidence principale

Article 6 : Définition logement décent

- Titre 1er bis - Régime juridique applicable aux logements loués meublés

- Titre 1er ter - Régime juridique applicable aux logements loués meublés dans le cadre d'un bail mobilité

- [Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015](#) : Liste des éléments mobiliers obligatoires pour le logement meublé comme résidence principale
- [Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970](#)

Article 1-1 : Définition location saisonnière

- [Article L. 324-1-1 du Code du tourisme](#) : Définition meublé de tourisme
- [BOFIP](#) : Définition fiscale location meublée

Pour plus de précisions, consultez notre article sur notre site Internet : [Quels sont les différents types de location meublée ?](#)

Cet article vous a été utile ? Vous pouvez aussi être intéressé par les articles : [Quels sont les différents contrats de location à usage d'habitation ?](#)

Mots clefs : [location meublée](#) ; [résidence principale](#) ; [logement meublé](#) ; [location saisonnière](#) ; [location touristique](#)

; [location Airbnb](#) ; [location Booking](#)

Cet article vous a été proposé par Loximmo, [agence immobilière location Lyon](#).