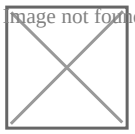

La transformation d'un logement nu en meublé, est-ce possible ?

Conseils pratiques publié le **03/02/2023**, vu **1153 fois**, Auteur : Gestion locative

La location meublée présente plusieurs avantages, conduisant tous à une meilleure rentabilité de l'investissement locatif. Comment transformer votre logement nu en logement meublé ? A quelles conditions ? A quel moment ?

La **location meublée** d'un logement occupé comme résidence principale par le locataire présente plusieurs **avantages** :

- majoration des loyers ;
- conditions de location plus souples ;
- forte attractivité réduisant le risque de vacance locative ;
- avantages fiscaux appliqués aux revenus locatifs et à la plus-value immobilière.

Ces avantages permettent de **maximiser la rentabilité de l'investissement locatif.**

Pour plus de précisions, consultez notre article : Quels sont les avantages de la location meublée constituant la résidence principale du locataire ?

Quelles sont les conditions de transformation d'un logement nu en meublé ?

Les conditions relatives au logement

Un logement meublé peut être loué comme résidence principale au locataire par l'intermédiaire d'un bail meublé ou bail meublé étudiant (régis par le Titre 1er bis de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989), ou d'un bail mobilité (régi par le Titre 1er ter de cette même loi).

C'est pourquoi, les conditions d'application de ces régimes respectifs doivent être réunies pour transformer un logement nu en un logement meublé.

Pour plus de précisions, consultez notre article : Quels sont les différents contrats de location à usage d'habitation ?

1. Le logement constitue la résidence principale du locataire

Dans le cadre du bail meublé ou bail meublé étudiant, le logement mis en location doit être un local à usage d'habitation et constituer la **résidence principale** du locataire c'est-à-dire que : *« le logement [doit être] occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation »* (articles 2 et 25-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

En revanche, pour le bail mobilité, le logement mis en location ne peut être que la **résidence temporaire** du locataire puisque, par définition, *« le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé […] à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique […], en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle »* (article 25-12).

2. Le logement est décent

Le logement loué dans le cadre d'un bail meublé ou bail meublé étudiant (article 25-4) ou d'un bail mobilité (article 25-12) doit être **décent** c'est-à-dire que le logement *« ne [doit pas laisser] apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation »* (article 6).

3. Le logement est équipé des éléments mobiliers obligatoires

Le logement loué dans le cadre d'un bail meublé ou d'un bail meublé étudiant (article 25-4) ou d'un bail mobilité (article 25-12) doit être meublé c'est-à-dire *« 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. »* (article 25-4).

Le Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixe la liste des éléments de mobiliers obligatoires : literie, plaque de cuisson, tables et chaises etc.

Pour plus de précisions, consultez notre article : Location meublée : Définition & liste du mobilier

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Les conditions relatives au bailleur

1. La déclaration de l'activité meublée

Le bailleur personne physique :

Le bailleur personne physique, qu'il soit Loueur Meublé Professionnel (LMP) ou Non Professionnel (LMNP), doit déclarer son activité via le guichet unique sur le site Internet de l'INPI, dans les quinze premiers jours qui suivent le début de l'activité.

La déclaration permet notamment au bailleur d'obtenir un numéro SIRET et d'indiquer le régime d'imposition choisi (régime Micro-BIC ou régime réel).

Cette déclaration est donc un préalable indispensable pour pouvoir béénficier des régimes fiscaux avantageux.

Pour en savoir plus sur les différents régimes fiscaux applicables aux LMP/LMNP, consultez notre article : Quels sont les avantages de la location meublée constituant la résidence principale du locataire ?

Le bailleur personne morale :

Le bailleur personne morale (SCI, SARL etc.) a déjà procédé à l'immatriculation de sa société auprès du greffe du tribunal de commerce compétent. Dans ce cadre, il a accompli plusieurs formalités (choix de la forme juridique, rédaction des statuts, ouverture d'un compte bancaire, dépôt du capital social, publication de la création au journal d'annonces légales, choix du régime fiscal etc.).

Le bailleur doit veiller à ce que l'objet social de la société (figurant dans les statuts juridiques de la société) rend possible l'acqusisition, la location et la gestion d'un bien immobilier. A défaut, il doit procéder à la modification de l'objet social.

Attention : La transformation d'un logement nu en meublé peut avoir des conséquences fiscales sur la société. Par exemple, une SCI à l'impôt sur le revenu (IR) qui est propriétaire du logement devra impérativement passer à l'impôt sur les sociétés (IS) pour pouvoir le louer en meublé.

2. L'absence de déficit foncier

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cette condition ne concerne que les propriétaires de logements nus et qui relèvent du régime d'imposition au réel.

En effet, ces derniers peuvent bénéficier d'économies d'impôt grâce au déficit foncier.

Le déficit foncier correspond à la différence entre les charges liées au logement et les revenus fonciers. Lorsque la part de charges est supérieure aux revenus fonciers, elle est déductible du revenu global du propriétaire dans la limite de 10.700 euros par an.

Lorsque le propriétaire a bénéficié du régime du déficit foncier, la transformation du logement nu en meublé n'est possible qu'après un délai de 3 ans suivants l'apurement de ce déficit.

A quel moment procéder à la transformation du logement nu en meublé ?

La transformation du logement nu en logement meublé est en théorie impossible en cours de bail. En effet, les conditions de location applicables aux bail meublé, bail meublé étudiant ou bail mobilité ne sont pas les mêmes que celles d'un bail nu.

Exemples :

- Durée du bail réduite (3 ans à 1 an voire moins pour un bail mobilité) ;
- Augmentation du montant du dépôt de garantie (1 mois de loyer à 2 mois de loyer pour le bail meublé) ;
- Durée de préavis réduite (6 mois avant le terme du bail pour le bailleur dans le cadre d'un bail nu à 3 mois avant le terme du bail pour le bailleur dans le cadre d'un bail meublé).

Pour en savoir plus sur les principales différences entre le bail nu, bail meublé et bail mobilité, consultez notre article : Quels sont les différents contrats de location à usage d'habitation ?

Ainsi, à moins de signer un nouveau bail avec le locataire en place, qui accepte les nouvelles conditions (souvent moins avantageuses pour lui), il faut attendre le départ du locataire pour procéder à la transformation.

Afin de limiter voire éviter toute vacance locative, il sera judicieux d'anticiper la transformation (exemple : achat du mobilier dès réception du congé du locataire, prise de contact avec un expert-comptable pour choisir le régime fiscal etc.).

Notre agence locative à Lyon collabore étroitement avec un cabinet d'expertise comptable local, ARIS Expertise, qui sera en mesure de vous accompagner dans toutes vos démarches administratives, juridiques, comptables et fiscales pour votre activité de location meublée. Vous pouvez consulter son site Internet : Expert comptable immobilier

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

.

Sources :

- 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
- BOFIP : Définition fiscale location meublée et régime applicable
- BOFIP : Déficit foncier

Pour plus de précisions, consultez notre article sur notre site Internet : La transformation d'un logement nu en meublé, est-ce possible ?

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 LMNP ; location LMP ; transformation nu en meublé ; transformation location meublée ; fiscalité LMNP ; fiscalité LMP

Cet article vous a été proposé par Loximmo, agence locative Lyon

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés