

Tout savoir sur les aspects juridiques et fiscaux des baux d'habitation

Type de bail	Bail d'habitation nu	Bail d'habitation meublé	Bail étudiant	Bail mobilité	Bail saisonnier
Cadre juridique	Loi du 6 juill. 1989 (*)				C. civ, art. 1714 à 1751-1 et C. à L324-2-1 tour, art. 324-1
Indice de révision du loyer	IRL	-			
Durée minimum	3 ans (**)	1 an	9 mois	Entre 1 et 10 mois	Aucune (*****)
Délai de préavis congé locataire	3 mois (***)	1 mois	-		
Délai de préavis congé propriétaire	6 mois avant la fin du bail	3 mois avant la fin du bail	Aucun		Libre
Dépôt de garantie	1 mois de loyer hors charges maximum (****)	2 mois de loyer hors charges maximum (****)	2 mois de loyer hors charges maximum (****)	Aucun	Libre sauf intervention d'un intermédiaire professionnel (****)
Renouvellement	Tacite	Tacite	Non renouvelable		
Fiscalité des loyers	Revenus fonciers	BIC location meublée			
IFI	Taxable	Exonéré sous conditions (*****)			
Fiscalité de la plus-value	PVI des particuliers	Selon le statut, PVI des particuliers (LMNP) ou Plus-values professionnelles (LMP)			

(*) Pour les biens d'habitation loués (nus ou meublés) et situés dans les bâtiments construits avant le 1er septembre 1948, la loi de 1948 est applicable.

(**) La durée minimum est portée à 6 ans si le bailleur est une personne morale hors SCI familiale. Par exception, et sous réserve de remplir certaines conditions (événement familial ou professionnel justifiant la reprise du bien), le bail peut être prévu pour une durée comprise entre 1 et 3 ans. Voir notre Doc expert Bail d'habitation location nue (loi de 1989)

(***) Le délai est porté à 1 mois en cas de perte d'emploi, de mutation ou de location en zone tendue.

(****) Lorsqu'un professionnel de la gestion immobilière intervient au contrat de bail, le dépôt de garantie est plafonné à 25 % du montant du loyer (art. 68 du décret du 20 juill. 1972).

Tout savoir sur les aspects juridiques et fiscaux des baux d'habitation

(*****) Voir notre Doc expert : IFI : biens professionnels exonérés.		Bail étudiant	Bail mobilité
(*****) En revanche, la durée contrat saisonnier de location ne peut excéder 4 mois consécutifs (à défaut, il serait considéré comme un bail d'habitation à titre de résidence principale).		C. civ, art. 1714 à 1751-1 et C. à L324-2-1	
			-

(*) Pour les biens d'habitation loués (nus ou meublés) et situés dans les bâtiments construits avant le 1er septembre 1948, la loi de 1948 est applicable.

** La durée minimum est portée à 6 ans si le bailleur est une personne morale hors SCI familiale. Par exception, et sous réserve de remplir certaines conditions (événement familial ou professionnel justifiant la r

(****) Lorsqu'un professionnel de la gestion immobilière intervient au contrat de bail, le dépôt de garantie est plafonné à 25 % du montant du loyer (art. 68 du décret du 20 juill. 1972).