limo

GUIDE N° 9 · BAILLEURS EN LOCATION NUE

Location nue : micro-foncier, réel et déficit foncier

Les deux régimes, le déficit foncier, le statut du bailleur privé, la comparaison avec le meublé et le passage de l'un à l'autre, avec les astuces de Rico.



Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le micro-foncier : la simplicité

Règle	Détail
Seuil	15 000 € de revenus fonciers bruts par an pour le foyer, tous biens nus confondus.
Abattement	30 %, qui couvre toutes les charges : aucune autre déduction.
Déclaration	Case 4BE de la déclaration de revenus, sans formulaire 2044.
Exclusions	Monuments historiques, anciens dispositifs d'amortissement, statut du bailleur privé.
Option réel	Par le dépôt d'une 2044, pour trois ans au moins.



L'astuce de Rico

Le micro gagne quand tes charges réelles font moins de 30 % des loyers : souvent le cas sans crédit ni travaux. Avec un crédit récent ou des travaux, le réel l'emporte.

Article 32 du CGI.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le réel : ce que vous déduisez

Charge	Précision
Intérêts d'emprunt	Avec assurance emprunteur, frais de dossier et de garantie.
Travaux	Réparation, entretien, amélioration ; jamais construction ni agrandissement (guide n° 14).
Taxe foncière	Hors taxe d'ordures ménagères, récupérable sur le locataire.
Assurances	Propriétaire non occupant, loyers impayés.
Gestion	Honoraires réels, plus 20 € forfaitaires par local.
Copropriété	Provisions déduites, puis régularisées l'année suivante.



L'astuce de Rico

En foncier, c'est la date de paiement qui compte, pas celle de la facture. Payée le 28 décembre, elle compte cette année ; le 3 janvier, l'année suivante.

Pas d'amortissement du bien en location nue, hors dispositif particulier : c'est la différence avec le meublé. Article 31 du CGI.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le déficit foncier, la niche qui touche au salaire

10 700 €

imputables chaque année sur le revenu global, hors intérêts

21 400 €

pour une rénovation qui sort un logement de E, F ou G vers A à D

10 ans

de report sur les revenus fonciers pour le reste

Les intérêts d'emprunt ne s'imputent que sur les revenus fonciers. Le plafond de 21 400 € vaut pour les dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2027, avec deux DPE, avant et après (guide n° 11).

Article 156 I 3° du CGI.



L'astuce de Rico

Plus de 10 700 € de travaux ? Étale les paiements sur deux années civiles : deux imputations sur le revenu global valent mieux qu'une.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Un exemple de déficit foncier

Étape	Calcul
Résultat foncier	9 000 € de loyers − 4 000 € d'intérêts − 2 000 € de charges − 20 000 € de travaux = − 17 000 €
Les intérêts	Couverts par les loyers : aucune part du déficit ne vient d'eux.
Imputé sur le revenu global	**10 700 €, soit 3 210 € d'impôt en moins à la tranche de 30 %**
Reporté sur les revenus fonciers	6 300 €, pendant dix ans

Si les intérêts avaient dépassé les loyers, leur excédent n'aurait pu s'imputer que sur les revenus fonciers des années suivantes.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Deux règles à ne pas oublier

Louer trois ans

Après un déficit imputé sur le revenu global, le logement reste loué nu jusqu'au 31 décembre de la troisième année. Sinon, l'impôt des trois ans est recalculé. Passer en meublé avant compte comme un arrêt.

Prélèvements sociaux : 17,2 %

La hausse à 18,6 % ne vise pas les revenus fonciers, qui restent à 17,2 %. Elle vise la location meublée non professionnelle.



L'astuce de Rico

Avant de passer un bien nu en meublé, ouvre ta dernière 2044 : un déficit imputé sur ton revenu global il y a moins de trois ans ? Attends la fin du délai.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Nouveau : le statut du bailleur privé

Paramètre	Règle
Fenêtre	Acquisitions du 21 février 2026 au 31 décembre 2028.
Biens	Neuf en immeuble collectif, ou ancien avec au moins 30 % de travaux atteignant le DPE A ou B.
Engagement	Location nue, résidence principale du locataire, neuf ans, loyers et ressources plafonnés.
Amortissement	Sur 80 % du prix : 3,5 à 5,5 % par an dans le neuf, 3 à 4 % dans l'ancien, selon le niveau de loyer.
Plafond	8 000 € par an et par foyer ; 10 000 € ou 12 000 € en loyer social ou très social.
À la revente	Les amortissements déduits réduisent le prix d'acquisition, comme en meublé.

Loi de finances pour 2026. Commentaires de l'administration et formulaires à vérifier à la date de lecture : ne bâtissez pas un financement sur ce seul dispositif.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Nu ou meublé : même bien, mêmes loyers

Régime	Base imposable	Taux global	Impôt
Nu, micro-foncier	6 720 €	47,2 %	≈ 3 170 €
Nu, réel	4 080 €	47,2 %	≈ 1 930 €
Meublé, micro-BIC	4 800 €	48,6 %	≈ 2 330 €
Meublé, réel	0 €	—	**0 €**

Bien de 200 000 € (terrain 15 %) loué 9 600 € par an ; 2 500 € de charges et 3 000 € d'intérêts ; tranche de 30 %. Au réel meublé, bâti sur 40 ans et 5 000 € de mobilier sur 7 ans : l'amortissement dépasse le résultat, le surplus est reporté. Le nu garde trois atouts : la simplicité, des baux longs, et le déficit foncier en cas de gros travaux.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Passer du nu au meublé

1

Le bon moment
À l'échéance du bail nu, avec un motif de congé valable, ou d'un commun accord avec le locataire.

2

Le mobilier
Les onze éléments obligatoires (guide n° 5).

3

La copropriété
Le meublé à l'année est en général admis ; vérifiez le règlement.

4

L'immatriculation
Au guichet unique sous 15 jours ; le bien entre à sa valeur vénale.

5

Les déficits fonciers
Reportés, ils ne s'imputent que sur des revenus fonciers : perdus sans autre bien nu.



L'astuce de Rico

Le changement de mode de location n'est pas, à lui seul, un motif de congé. Attends l'échéance avec un motif valable, ou propose un nouveau bail au locataire.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le bail nu en bref

Point	Règle
Durée	Trois ans, six pour une société bailleresse ; reconduction tacite.
Congé du bailleur	Six mois avant l'échéance : vente, avec préemption du locataire, reprise, ou motif légitime et sérieux.
Préavis du locataire	Trois mois, un mois en zone tendue et dans les cas prévus par la loi.
Dépôt de garantie	Un mois de loyer hors charges au plus.
Charges	Provisions et régularisation annuelle : pas de forfait.

Loi du 6 juillet 1989, articles 10 à 22. Encadrement et révision du loyer : mêmes règles qu'en meublé (guides n° 5 et 13).

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Ce que regarde un vérificateur

La nature des travaux

De l'agrandissement ou de la construction passés en amélioration.

La date de paiement

Une facture payée en janvier déduite l'année d'avant.

Les trois ans

Un logement vendu, repris ou meublé trop tôt après un déficit.

Le loyer

Une location à un proche sous le prix du marché.

La copropriété

Des provisions jamais régularisées.

Les justificatifs

Un devis au lieu d'une facture acquittée.

La pièce reine est la facture acquittée : la facture, plus la preuve du paiement.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Aujourd'hui, Limo gère la location meublée : bail meublé, étudiant ou mobilité, et comptabilité au réel
- La comptabilité de la location nue arrive ensuite
- Si vous passez en meublé : immatriculation, bail, états des lieux et comptabilité au même endroit



Découverte est gratuit pour un bien. La comptabilité commence avec Essentiel, à 4,90 € TTC par bien et par mois ; le pack expert-comptable et la signature électronique avec Confort.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Code général des impôts : articles 31, 32 et 156 I 3°.
- Code de la sécurité sociale : article L136-8 (prélèvements sociaux sur les revenus fonciers).
- BOFiP : BOI-RFPI-DECLA-10 ; BOI-RFPI-BASE-20-10 à 20-70 ; BOI-RFPI-BASE-30-20.
- Loi de finances pour 2026 (statut du bailleur privé). Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (bail nu).
- service-public.gouv.fr, déficit foncier ; formulaire 2044 et sa notice.

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé. Limo est un outil : il ne donne pas de conseil fiscal ou juridique et n'est pas un cabinet d'expertise comptable. État du droit au 12 novembre 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite