limo

GUIDE N° 15 · TOUS LES BAILLEURS

Les taxes du bailleur



Lire chaque avis, récupérer ce qui peut l'être, déduire, contester : le tour des taxes locales, avec les astuces de Rico.

Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Lire son avis de taxe foncière

Ligne de l'avis	Ce que c'est	Traitement
Base d'imposition	Valeur locative cadastrale × 50 %, revalorisée chaque année (+ 0,8 % en 2026).	À vérifier : surface et éléments de confort retenus.
Cotisations	Base × taux votés par la commune et l'intercommunalité.	**Déductibles au réel ; non récupérables.**
Ordures ménagères (TEOM)	Base × taux de la collectivité.	**Récupérable sur le locataire, au prorata.**
Frais de gestion	3 % sur la taxe foncière, 8 % sur la TEOM.	**Déductibles au réel ; jamais récupérables.**

Article 1641 du CGI. Une même feuille, trois traitements : ce qui se déduit, ce qui se refacture, ce qui reste à votre charge.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

La taxe foncière en 2026

Point	Règle
Avis	En ligne fin août, papier début octobre.
Paiement	15 octobre, ou 20 octobre en ligne.
Mensualisation	Avant le 30 juin pour l'année en cours.
Construction neuve	Exonération de deux ans, sous réserve de déclaration dans les 90 jours.
Économies d'énergie	Exonération possible sur délibération, pour les logements d'avant 1989.
Réclamation	Jusqu'au 31 décembre de l'année suivante.



L'astuce de Rico

Ta base repose sur une fiche descriptive parfois vieille de quarante ans. Demande-la au centre des impôts fonciers : une surface fausse se corrige.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le dégrèvement pour vacance, trop peu demandé

3 mois

de vacance consécutive au moins, en location nue

Les conditions

- Logement destiné à la location nue
- Vacance indépendante de votre volonté
- Remboursement au prorata des mois vides

Les preuves

- Annonces au loyer du marché
- Mandat d'agence
- Échanges avec les candidats



L'astuce de Rico

Constitue le dossier pendant la vacance, pas un an après. Réclamation jusqu'au 31 décembre de l'année suivante. La doctrine exclut la location meublée.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Récupérer la TEOM au prorata

Période	Calcul	À la charge de
Locataire A, janvier à mai	240 € × 5 / 12	**100 €**
Juin, logement vide	240 € × 1 / 12	**20 € : vous**
Locataire B, juillet à décembre	240 € × 6 / 12	**120 €**
Frais de gestion sur la TEOM	8 % de 240 €	**19 € : vous**



L'astuce de Rico

Locataire parti en mai ? Sa part de TEOM se règle sur le décompte de sortie : c'est à ça que sert la provision de 20 % du dépôt. Trois ans pour la réclamer.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

La CFE : qui la paie, combien

Point	Règle
Location nue	Hors champ.
Location meublée	Due, au micro comme au réel, à l'année comme en courte durée.
Exonérée	Recettes de l'avant-dernière année de 5 000 € ou moins ; chambre louée chez soi à un loyer raisonnable.
Première année	Exonérée ; base réduite de moitié la deuxième.
Montant	Cotisation minimum fixée par la commune : souvent 100 à 300 € pour un bien.
Formalités	1447-C la première année ; avis en novembre, paiement le 15 décembre.

Articles 1447, 1459, 1478 et 1647 D du CGI.



L'astuce de Rico

La CFE dépend de tes recettes d'il y a deux ans. Démarré en cours d'année ? Tes recettes sont ramenées à douze mois : 2 400 € sur trois mois comptent pour 9 600 €.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

La taxe d'habitation des résidences secondaires

Pas pour vous

Logement loué à l'année : elle est due par l'occupant au 1er janvier, s'il en fait sa résidence secondaire. Logement vide de meubles entre deux locataires : rien.

Pour vous

Un meublé de tourisme dont vous gardez la disposition une partie de l'année, avec la majoration votée par de nombreuses communes en zone tendue.

La déclaration d'occupation se met à jour avant le 1er juillet à chaque changement.



L'astuce de Rico

Un logement que tu gardes « au cas où », c'est une résidence secondaire. Loué toute l'année sans que tu en disposes, c'est un local professionnel soumis à la CFE.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les taxes sur les logements vacants

Taxe	Règle
TLV, en zone tendue	Vacance d'un an au 1er janvier : 17 % de la valeur locative, puis 34 %.
THLV, ailleurs	Si la commune a délibéré, après deux ans de vacance.
Pas imposable	Occupation de plus de 90 jours consécutifs ; vacance involontaire ; travaux lourds nécessaires.
À partir de 2027	Une taxe unique sur la vacance remplace TLV et THLV ; taux à vérifier auprès de votre commune.



L'astuce de Rico

Un logement occupé plus de 90 jours consécutifs dans l'année n'est pas vacant : un bail mobilité de quatre mois remet le compteur à zéro.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les autres prélèvements

Taxe	Qui, combien
Taxe de séjour	Meublés de tourisme : collectée auprès du voyageur, reversée à la commune (guide n° 4).
Prélèvements sociaux	17,2 % sur les revenus fonciers et les plus-values ; 18,6 % sur la location meublée non professionnelle.
IFI	Patrimoine immobilier net de plus de 1,3 million d'euros au 1er janvier ; biens loués compris.
Droits de mutation	Jusqu'à 5 % pour la part du département depuis 2025 ; un investisseur n'en est jamais exonéré.
Contribution de 2,5 %	Sociétés à l'IS ; les particuliers et les SCI à l'IR de personnes physiques sont hors champ.

L'IFI se calcule sur le net : valeur des biens moins les emprunts restant dus au 1er janvier.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Qui déduit quoi

Taxe	Au micro	Foncier réel	Meublé réel
Taxe foncière et frais de 3 %	Non	**Déductible**	**Déductible**
TEOM	Non	Récupérée ; déductible si supportée	Charge, et refacturation en recette
Frais de gestion sur la TEOM	Non	**Déductibles**	**Déductibles**
CFE	Non	Hors champ	**Déductible**
Taxes sur la vacance, résidence secondaire	Non	**Non**	**Non, en principe**

Au micro, aucune taxe ne se déduit : l'abattement est censé tout couvrir. Si vos taxes pèsent lourd face à vos loyers, regardez le réel (guides n° 2 et 9).

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

À la réception de chaque avis

Fin août

Taxe foncière
Isoler la TEOM, la refacturer ; vérifier la base ; payer le 15 ou le 20 octobre.

Novembre

CFE
Dans l'espace professionnel : commune, base, recettes ; payer le 15 décembre.

Novembre

Résidence secondaire, vacance
Vérifier la situation au 1er janvier et les 90 jours ; réunir les preuves.

31 décembre

Dates limites
1447-C pour une activité démarrée dans l'année ; réclamations de l'année précédente.



L'astuce de Rico

Chaque avis se conteste jusqu'au 31 décembre de l'année suivante. Lis-le le jour où il arrive : base, commune, période, occupant.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Questions fréquentes

1	Faire payer la taxe foncière au locataire ?	**Non, seulement la TEOM**
2	La TEOM, si le bail ne dit rien ?	**Récupérable quand même**
3	CFE et taxe d'habitation à la fois ?	**Non, pour un meublé à l'année**
4	Logement vide au 1er janvier entre deux baux ?	**Ni taxe d'habitation, ni TLV**
5	Contester le zonage de la TLV ?	**Non : fixé par décret**



L'astuce de Rico

La taxe foncière se déduit, la TEOM se refacture, la CFE ne concerne que le meublé, et ce qui sanctionne la vacance ne se déduit pas.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Connexion bancaire en lecture seule et catégorisation de vos opérations
- Justificatifs lus et rattachés à leur écriture
- Pack expert-comptable : le dossier complet de l'exercice



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 232, 1388, 1389, 1407, 1407 bis, 1407 ter, 1447, 1459, 1478, 1641 et 1647 D.
- Code de la sécurité sociale : article L136-8. Décret n° 87-713 (charges récupérables).
- BOFiP : BOI-IF-TFB-50-20-30 (dégrèvement pour vacance) ; BOI-IF-CFE-10-30-10-50 ; BOI-IF-TH-10-20-20.
- impots.gouv.fr : taxe foncière 2026, CFE et location meublée ; collectivites-locales.gouv.fr : taxe sur la vacance.
- Loi de finances pour 2026 ; loi n° 2025-127 du 14 février 2025, article 116 (droits de mutation).

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