limo

GUIDE N° 14 · TOUS LES BAILLEURS

Travaux dans un bien loué : déductibles, amortissables ou rien

Qualifier chaque poste, comparer nu et meublé, choisir l'artisan, payer, réceptionner et faire jouer les garanties, avec les astuces de Rico.



Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Trois catégories de travaux

Catégorie	Définition	Location nue, réel	Meublé, réel
Réparation, entretien	Maintenir ou remettre en état ; remplacer un équipement vétuste par un équivalent moderne.	**Charge**	**Charge**
Amélioration	Apporter un équipement ou un confort nouveau, sans toucher à la structure.	**Charge**	**Amortissement**
Construction, agrandissement	Toucher au gros œuvre, restructurer, créer de la surface.	**Jamais déductible**	**Amortissement**

La qualification dépend de la nature des travaux, pas de leur coût. Des travaux d'entretien indissociables d'une reconstruction suivent la reconstruction. BOI-RFPI-BASE-20-30-10.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Qualifier un poste en trois questions

Question 1

Surface, gros œuvre, affectation ?
Oui : construction. Jamais déductible en nu, amortissable en meublé.

Question 2

Un équipement ou un confort nouveau ?
Oui : amélioration. Charge en nu, amortissement en meublé.

Question 3

Une remise en état, un remplacement équivalent ?
Oui : réparation. Charge dans les deux régimes.

Attention

Des postes indissociables ?
S'ils sont liés à une reconstruction, ils suivent la reconstruction.



L'astuce de Rico

Demande un devis par poste, pas un forfait « rénovation complète » : c'est toi qui ventiles, pas le vérificateur.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Poste par poste

Poste	Qualification usuelle
Peinture, papiers peints, sols	Réparation
Cuisine installée là où il n'y en avait pas	Amélioration
Salle de bains créée ou refaite avec de nouveaux sanitaires	Amélioration
Fenêtres : à l'identique / en double vitrage	Réparation / amélioration
Chaudière remplacée / chauffage central installé	Réparation / amélioration
Mise aux normes électriques, réfection de toiture, ravalement	Réparation
Isolation	Amélioration
Combles aménagés, extension, véranda, division d'un logement	Agrandissement ou reconstruction

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

En meublé : amortir sur la bonne durée

Règle	Détail
Petits travaux, agencements	10 ans par défaut, de 5 à 15 ans.
Gros travaux	Leur propre durée, de 10 à 20 ans, jamais celle du bâti.
Moins de 500 € HT	Un élément de ce montant peut passer en charge.
Remplacement	L'ancien sort de l'actif pour sa valeur nette, le nouveau repart.
Plafond	L'amortissement ne crée pas de déficit : l'excédent se reporte (guide n° 6).



L'astuce de Rico

En meublé, immatricule-toi avant de lancer le chantier : des travaux payés avant le début de l'activité se déduisent mal.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le même chantier, en nu et en meublé

	Location nue, réel	Meublé, réel
Charges de l'année	3 000 + 18 000 = 21 000 €	3 000 + 4 000 = 7 000 € ; cuisine et fenêtres immobilisées
Avant amortissement	9 600 − 21 000 = − 11 400 €	9 600 − 7 000 = 2 600 €
Amortissements	Aucun	Bâti 4 250 + cuisine 800 + fenêtres 400 = 5 450 €, plafonnés à 2 600 €
Résultat	**10 700 € imputés sur le revenu global, 700 € reportés**	**0 € ; 2 850 € reportés**
Gain de l'année	**≈ 3 210 € d'impôt**	**≈ 1 140 € (sans travaux : 2 350 € imposables)**

Chantier de 18 000 € : peinture et sols 4 000 €, cuisine neuve 8 000 € (10 ans), fenêtres double vitrage 6 000 € (15 ans). Bien de 200 000 € (terrain 15 %), loyers 9 600 €, autres charges 3 000 €, tranche de 30 %. En nu, le gain est immédiat mais impose trois ans de location ; en meublé, il s'étale.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

La TVA sur les travaux

Taux	Champ
5,5 %	Amélioration énergétique dans un logement de plus de deux ans : isolation, pompe à chaleur, ventilation, régulation. Chaudières fossiles exclues.
10 %	Amélioration, aménagement, entretien d'un logement de plus de deux ans, matériaux fournis et posés par l'entreprise.
20 %	Travaux qui reviennent à du neuf ; logement de moins de deux ans ; matériaux achetés par vous-même.

Le taux réduit repose sur une mention certifiée par le client sur le devis ou la facture : vous répondez de son exactitude.



L'astuce de Rico

Le carrelage acheté toi-même en magasin est à 20 % ; fourni par l'artisan, à 10 %. Fais-le commander par l'entreprise.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le devis : ce qu'il doit contenir

- Date, durée de validité
- SIREN, adresse, numéro de TVA
- Assureur et numéro de la décennale
- Adresse du chantier
- Détail par poste, quantités, prix unitaires
- Totaux HT et TTC, taux de TVA
- Dates de début et de fin
- Acompte, échéancier, solde à réception

Devis
ce qui est promis

Décennale
qui paie si ça casse

Réception
à partir de quand

Les trois documents qui décident de tout.



L'astuce de Rico

Tout supplément passe par un devis complémentaire signé, avant d'être fait.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Vérifier l'artisan

Point	Comment
Existence	SIREN sur annuaire-entreprises.data.gouv.fr, activité cohérente avec le devis.
Décennale	Obligatoire ; attestation remise avant les travaux, activités couvertes à vérifier.
RC professionnelle	À demander : elle couvre les dommages pendant le chantier.
RGE	Indispensable pour MaPrimeRénov', l'éco-PTZ et les primes CEE.
Paiement	Virement ou chèque ; jamais « sans facture ».



L'astuce de Rico

Lis l'attestation décennale : la validité, et surtout les activités garanties. Si le métier de ton chantier n'y est pas écrit, tu n'as pas de décennale.

Code des assurances, articles L241-1 et L243-2.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Payer, réceptionner, faire jouer les garanties

Étape	Règle
Acompte	10 à 30 % d'usage, jamais la totalité d'avance ; échéancier lié à des étapes.
Retenue de garantie	Jusqu'à 5 % du marché, libérée un an après la réception.
Procès-verbal de réception	Écrit, daté, avec les réserves et un délai : il fait partir les garanties.
Parfait achèvement	1 an : tous les désordres signalés.
Biennale	2 ans : équipements dissociables (chauffe-eau, robinetterie, radiateurs).
Décennale	10 ans : solidité de l'ouvrage, éléments indissociables.



L'astuce de Rico

Sans procès-verbal, tes garanties ne commencent jamais. Fais le tour avec l'artisan, note tout, et ne paie le solde qu'à la levée des réserves.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Travaux avec un locataire en place

Vos obligations

Informer le locataire par écrit de la nature, des dates et de la durée des travaux ; intervenir les jours ouvrables, sauf accord.

Ses droits

Au-delà de 21 jours, une baisse de loyer proportionnelle ; s'il devient inhabitable, le logement peut être quitté. Le juge peut interdire des travaux abusifs.

Loi du 6 juillet 1989, article 7 e ; code civil, article 1724.



L'astuce de Rico

Préviens par écrit, même pour deux jours de peinture, et groupe les travaux : un locataire dérangé six fois est un locataire qui part.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Questions fréquentes

1	Je fais les travaux moi-même	**Les matériaux, pas votre temps**
2	L'artisan a déposé le bilan	**L'assureur décennal**
3	Travaux entre deux locataires ?	**Oui, si le bien reste à louer**
4	Travaux votés en copropriété ?	**Selon la nature et le régime**
5	Un auto-entrepreneur sans décennale ?	**Ne signez pas**



L'astuce de Rico

Garde les factures de travaux jusqu'à la revente : elles justifient les amortissements et peuvent réduire la plus-value.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Signalements du locataire suivis jusqu'à la résolution, et place de marché d'artisans
- Registre des amortissements : bâti, travaux, mobilier, avec le plafonnement et le report suivis d'un exercice à l'autre
- Justificatifs lus et rattachés à leur écriture



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

- BOFiP : BOI-RFPI-BASE-20-30-10 (travaux en revenus fonciers) ; BOI-BIC-CHG-20-20-20 ; BOI-TVA-LIQ-30-20-95.
- Code général des impôts : articles 31, 39 C, 156, 278-0 bis A et 279-0 bis ; Conseil d'État, 3 mars 2022, n° 447962.
- Code des assurances : articles L241-1 et L243-2 ; code civil : articles 1724 et 1792 à 1792-6 ; loi n° 71-584 du 16 juillet 1971.
- Code de la consommation : articles L111-1 et L112-1 ; arrêté du 24 janvier 2017 (devis).
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : articles 7 et 23-1 ; service-public.gouv.fr : travaux et garanties.

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