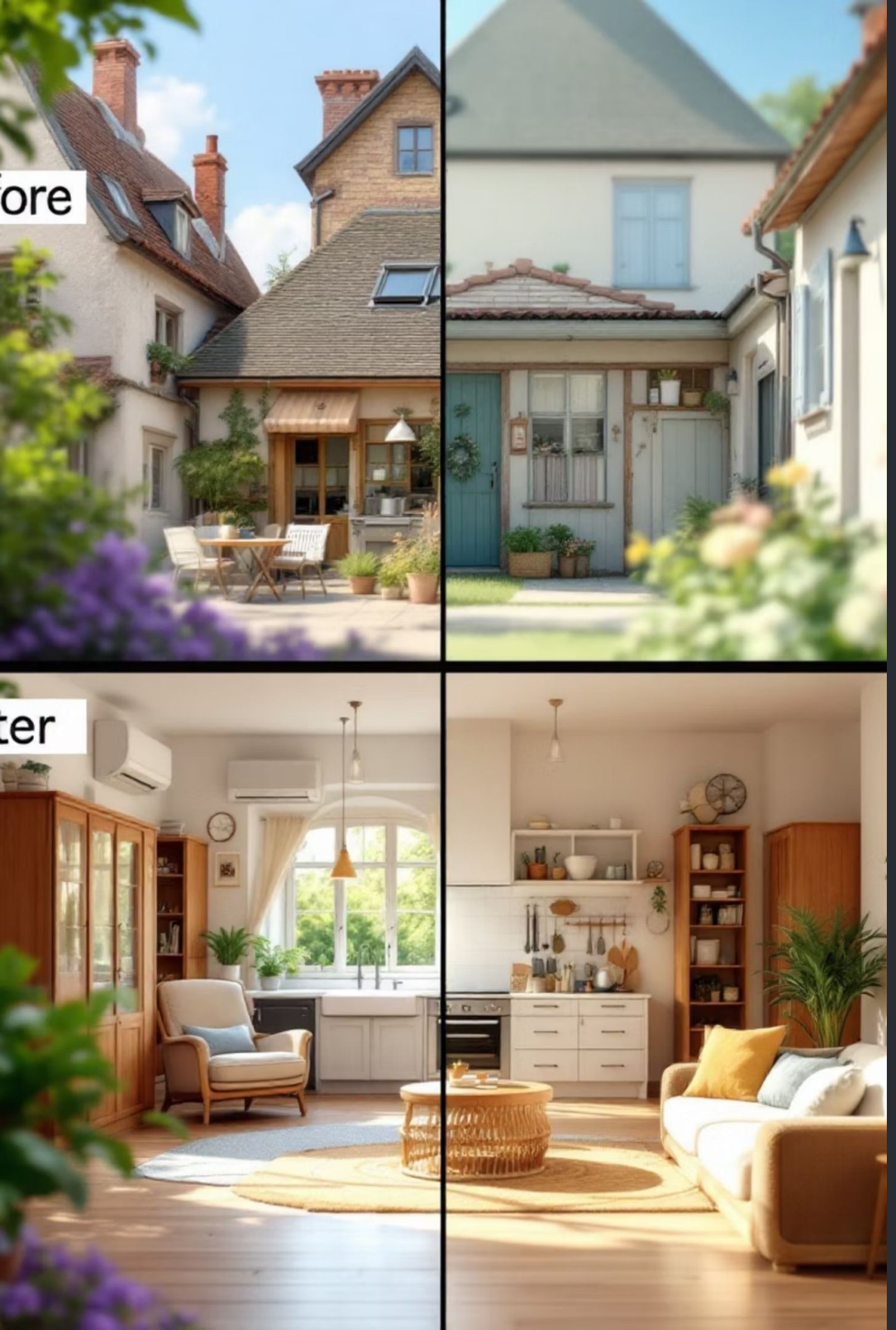
Le jeu a changé. Voici comment gagner en 2026

Guide stratégique pour les investisseurs immobiliers face aux nouvelles réglementations fiscales et locatives

reussirsalocationcourteduree.fr



CHAPITRE 1

La fin de l'âge d'or de la location saisonnière

Avant 2025 : L'optimisation facile

Fiscalité très avantageuse avec micro-BIC jusqu'à 77 700€ et abattement de 50-71%. Réglementation locale légère ou inexistante hors zones tendues. Simplicité administrative et opérationnelle totale.

Après 2026 : La complexité stratégique

Choc fiscal avec plafonds micro-BIC drastiquement réduits et abattements diminués. Pouvoir de régulation accru des mairies avec quotas, DPE et règles de copropriété. Bascule forcée vers le régime réel et fiscalité alourdie sur les plus-values.

Le Choc Fiscal : Le régime micro-BIC démantelé pour le tourisme

À compter des revenus 2025 (déclarés en 2026), les règles du jeu fiscal sont entièrement redéfinies. Seule la location meublée de longue durée conserve ses avantages.

Type de Location	Plafond 2024	Abatt. 2024	Plafond 2026	Abatt. 2026
Meublé Tourisme NON CLASSÉ	77 700 €	50%	**15 000 €**	**30%**
Meublé Tourisme CLASSÉ & Chambres d'hôtes	188 700 €	71%	**77 700 €**	**50%**
Location Meublée CLASSIQUE	77 700 €	50%	77 700 € (Stable)	50% (Stable)

Pour la location touristique non classée, tout revenu supérieur à 15 000 € entraîne une bascule obligatoire au régime réel.

La Pression Réglementaire : Les mairies reprennent le contrôle

La loi 'Le Meur' (novembre 2024) donne aux communes un arsenal d'outils pour limiter la location de courte durée. La conformité locale devient un enjeu majeur.

Changement d'usage généralisé

Toute commune peut désormais soumettre la location touristique à une autorisation préalable.

Instauration de quotas

Les mairies peuvent fixer un nombre maximal d'autorisations par quartier ou par immeuble.

Réduction de la durée

Les communes peuvent abaisser la limite de location de la résidence principale de 120 à 90 jours/an.

DPE obligatoire

Les nouvelles autorisations sont conditionnées à un DPE de classe E minimum (D à partir de 2034).

Règles de copropriété durcies

L'interdiction des meublés de tourisme peut être votée à la majorité des 2/3. L'information du syndic devient obligatoire.

Le Coût Caché de la Revente : La nouvelle fiscalité des plus-values

Depuis le 1er mars 2025, le "double avantage" de l'amortissement en LMNP au réel est terminé. Les amortissements déduits pendant l'exploitation alourdissent désormais l'impôt à la revente.

Avant le 1er mars 2025

Plus-value brute = 350 000 € – 300 000 €
= **50 000** €

Les amortissements n'étaient pas pris en compte.

Après le 1er mars 2025

Plus-value imposable = (Prix de Cession – Prix d'Achat) + Amortissements Déduits

Plus-value imposable = (350 000 € – 300 000 €)
+ **60 000** €
= **110 000** €

Cette mesure rend la détention à long terme (plus de 22 ans) stratégique pour bénéficier des abattements et neutraliser cet impact fiscal.

RÉUSSIR SA LOCATION
COURTE DURÉE

CHAPITRE 2

Au-delà d'Airbnb : Le Bail Mobilité, le pivot stratégique pour 2026

Face à l'étau fiscal et réglementaire sur la location saisonnière, une alternative légale, flexible et rentable s'impose. Le Bail Mobilité est conçu pour le nouveau marché.

Qu'est-ce que le Bail Mobilité ?

Le Bail Mobilité n'est PAS une location saisonnière. Il est traité fiscalement et réglementairement comme une location meublée classique, échappant ainsi aux nouvelles contraintes.

Le cadre légal et les locataires éligibles

Le Contrat

Durée : 1 mois minimum, 10 mois maximum

Flexibilité : Non renouvelable, non reconductible. Le locataire peut résilier avec 1 mois de préavis

Garantie : Interdiction d'exiger un dépôt de garantie

Le Locataire Éligible

Le locataire doit justifier être dans l'une des situations suivantes :

- Formation professionnelle
- Études supérieures
- Contrat d'apprentissage ou de stage
- Mutation professionnelle
- Mission temporaire
- Engagement volontaire (service civique)

Les Avantages Décisifs : Simplicité, Sécurité et Stabilité

Simplicité Réglementaire

N'est pas considéré comme un "meublé de tourisme". Échappe donc à l'obligation d'autorisation de changement d'usage dans la plupart des communes. Pas de limitation de durée de location annuelle.

Sécurité et Qualité des Locataires

Profils de locataires sérieux et vérifiables (professionnels, étudiants). Risque d'impayés quasi-nul grâce à la garantie Visale, une caution gratuite fournie par Action Logement qui couvre loyers et dégradations. Très faible turnover comparé à la location saisonnière.

Stabilité Fiscale

Bénéficie du régime LMNP classique, plus stable. Au micro-BIC : plafond maintenu à 77 700 € et abattement de 50 %. Au régime réel : tous les avantages de déduction et d'amortissement sont conservés.

CHAPITRE 3

Votre Playbook 2026 : 3 étapes pour sécuriser et optimiser vos investissements

Auditer

Évaluez votre situation actuelle : analysez vos revenus locatifs bruts de 2024 et 2025, vérifiez le DPE de votre bien, relisez votre règlement de copropriété, renseignez-vous sur la réglementation spécifique de votre commune.

Arbitrer

Choisissez votre stratégie pour 2026 : pivoter vers le Bail Mobilité pour la stabilité et la rentabilité nette, faire classer votre bien en "Meublé de Tourisme" pour conserver un micro-BIC avantageux, ou basculer vers la location meublée longue durée classique.

Optimiser

Maîtrisez le Régime Réel : levez l'option pour le régime réel si ce n'est pas déjà obligatoire, faites appel à un expert-comptable (honoraires déductibles), conservez tous les justificatifs de charges, anticipez l'impact des amortissements sur la plus-value à la revente.

Prêt à décupler vos revenus ?

Ne laissez plus vos concurrents exploiter le "Bail Mobilité".
Rejoignez plusieurs centaines de propriétaires qui optimisent leur rentabilité.

S'inscrire à la Newsletter Stratégique

reussirsalocationcourteduree.fr

© 2026 Réussir sa Location Courte Durée. Tous droits réservés.

RÉUSSIR SA LOCATION
COURTE DURÉE