

## Bail meublé vs bail vide : comparatif fiscal et réglementaire

Conforme à la loi du 6 juillet 1989, au décret n° 2015-981 (mobilier obligatoire) et au CGI articles 32 et 50-0. Mise à jour 2026.

### Comparatif fiscal LMNP vs revenus fonciers

| Critère               | Bail meublé (BIC / LMNP)        | Bail vide (foncier)           |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Catégorie fiscale     | BIC                             | Revenus fonciers              |
| Seuil micro           | 77 700 €/an                     | 15 000 €/an                   |
| Abattement micro      | 50 %                            | 30 %                          |
| Amortissement au réel | Oui (bien + mobilier + travaux) | Non                           |
| Déficit imputable     | Reportable sur BIC meublé       | 10 700 €/an sur revenu global |
| Statut bailleur       | LMNP (LMP si > 23 000 €)        | Bailleur classique            |
| Loyer attendu         | +10 à +30 % vs vide             | Référence                     |

### Durée, dépôt et préavis

| Critère              | Meublé                       | Vide                           |
|----------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Durée du bail        | 1 an (9 mois étudiant)       | 3 ans (6 ans personne morale)  |
| Renouvellement       | Tacite, 1 an                 | Tacite, 3 ans                  |
| Dépôt de garantie    | 2 mois HC max                | 1 mois HC max                  |
| Préavis locataire    | 1 mois quel que soit la zone | 3 mois (1 mois en zone tendue) |
| Préavis bailleur     | 3 mois avant l'échéance      | 6 mois avant l'échéance        |
| Charges récupérables | Provisions ou forfait        | Provisions seulement           |

### ⚠ Sans les 11 meubles obligatoires, le bail peut être requalifié en bail vide

Le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixe la liste limitative. L'absence d'un seul élément ouvre une action en requalification, avec passage rétroactif au régime fiscal foncier.

### Les 11 meubles obligatoires (décret n° 2015-981)

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1. Literie avec couette ou couverture                      | <input type="checkbox"/> 7. Ustensiles de cuisine         |
| <input type="checkbox"/> 2. Dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres | <input type="checkbox"/> 8. Table et sièges               |
| <input type="checkbox"/> 3. Plaques de cuisson                                      | <input type="checkbox"/> 9. Étagères de rangement         |
| <input type="checkbox"/> 4. Four ou four à micro-ondes                              | <input type="checkbox"/> 10. Luminaires                   |
| <input type="checkbox"/> 5. Réfrigérateur (compartiment -6 °C minimum)              | <input type="checkbox"/> 11. Matériel d'entretien ménager |
| <input type="checkbox"/> 6. Vaisselle en quantité suffisante                        |   |

## Générez votre bail conforme en 10 minutes

FairePlace : logiciel de gestion locative clefs en main, bail Loi Alur, signature avancée eIDAS, quittances automatiques, archivage probant 10 ans. Plan Gratuit 5 biens, sans carte bancaire.

→ [faireplace.com/bail-location-gratuit/](https://faireplace.com/bail-location-gratuit/)