

Checklist calcul rendement locatif : 10 critères 2026

Conforme à l'article 31 du CGI, à l'article 50-0 (micro-BIC), à la doctrine BOFiP-IF-BIC et à la loi Le Meur n° 2024-1039 du 19 novembre 2024. Mise à jour 2026.

Coût total d'acquisition (3 critères)

- 1. Inclure le prix d'achat, les frais de notaire et les travaux dans le dénominateur du rendement.**
Frais de notaire : 7 à 8 % en ancien, 2 à 3 % en neuf (VEFA). Sans cette base complète, tout calcul de rendement est surévalué.
- 2. Vérifier que les frais d'agence à charge acquéreur sont bien intégrés au coût d'acquisition.**
Lorsque les frais sont à charge vendeur (mandat exclusif côté vendeur), ils restent hors base. Sinon, ils s'ajoutent au prix.
- 3. Provisionner une trésorerie d'amorçage pour les 3 premiers mois de loyer (vacance entrée locataire).**
La rentabilité réelle déduit la vacance locative attendue. Un mois et demi par an est un repère prudent en zone tendue.

Exploitation annuelle (3 critères)

- 4. Déduire la taxe foncière, l'assurance PNO, les frais de gestion et les charges non récupérables pour le rendement net.**
Rendement brut = loyer annuel sur prix d'achat. Rendement net = brut moins charges et taxes. L'écart courant est de 1 à 2 points.
- 5. Estimer la taxe foncière à partir de l'avis d'imposition du vendeur ou du simulateur de la commune.**
À défaut d'historique : 0,8 à 1,2 mois de loyer en province, 1,2 à 1,8 mois en zone urbaine dense.
- 6. Calculer le cashflow mensuel : loyer encaissé moins mensualité de crédit, charges mensualisées et taxe foncière mensualisée.**
Cashflow neutre ou positif : le bien s'autofinance. Cashflow négatif : le bailleur sort de sa poche tous les mois.

Fiscalité et net-net (3 critères)

- 7. Comparer les 4 régimes fiscaux applicables : micro-foncier, foncier réel, micro-BIC, BIC réel LMNP.**
Le régime par défaut n'est jamais le plus rentable. L'écart sur le net-net peut atteindre 1,5 à 2 points en location meublée.
- 8. Vérifier votre tranche marginale d'imposition (TMI) et appliquer les prélèvements sociaux 17,2 %.**
Net-net = net moins (TMI + 17,2 %) sur la base imposable. Sans cette étape, le rendement annoncé reste théorique.
- 9. Activer le déficit foncier imputable sur le revenu global jusqu'à 10 700 € par an (article 156-I-3° CGI).**
Plafond majoré à 21 400 € pour les travaux de rénovation énergétique 2023 à 2025. Économie d'impôt = TMI multipliée par le déficit imputé.

⚠️ Loi Le Meur 2026 sur les meublés de tourisme

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 ramène l'abattement micro-BIC de 50 % à 30 % pour les meublés de tourisme NON classés et abaisse le plafond à 15 000 €. Les locations longue durée (LMNP classique) conservent 50 % et 77 700 €.

Pilotage (1 critère)

- 10. Projeter le rendement et le cashflow sur 10 ans pour valider la rentabilité réelle après revente.**
Tenir compte de la réintégration des amortissements LMNP dans la plus-value depuis 2025. La stratégie de sortie se valide avec un expert-comptable.

Ordre de grandeur · Brut 5 % à 7 % en province, 3 % à 4 % en grande métropole · Net 3,5 % à 5 % après charges et taxe foncière · Net-net 2 % à 4 % après IR et prélèvements sociaux · Cashflow visé : neutre ou positif après net-net.

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/