Investissement locatif : comment choisir entre la location de courte et longue durée ?

Écrit le 16/09/2026

Lecture : 5 minutes

- Immobilier

Dans le cadre d'un investissement locatif, vous pouvez mettre votre bien en location pour une courte ou une longue durée. Avant d'opter pour l'une de ces solutions, et selon votre situation personnelle, il est important de prendre en compte leurs avantages et leurs inconvénients et les règles à respecter. Quelles sont-elles ? Comment déclarer les revenus tirés de cette activité ? On vous répond.

Sommaire

1. Location de courte durée : de quoi parle-t-on ?
    1. Quelles sont les principales règles ?
2. Location de longue durée : comment ça fonctionne ?
    1. Quelles sont les principales règles ?
3. Location meublée et non meublée : quelle fiscalité ?
    1. La location meublée
    2. La location non meublée
4. Ressources complémentaires

Location de courte durée : de quoi parle-t-on ?

Louer un bien sur une courte durée signifie le mettre en location :

- **de manière ponctuelle** ou **saisonnière (à la journée, la semaine ou au mois)**,
- à des **personnes de passage**, qui n'y élisent pas domicile,
- à **usage exclusif du client**, c'est-à-dire que vous n'êtes pas présent durant la location.

On parle alors de **meublé de tourisme**.

La location de courte durée permet de **récupérer ponctuellement votre logement** lorsqu'il est vacant afin de **profiter d'une résidence secondaire quelques semaines par an**.

En revanche, cela vous expose à un **risque de vacance locative selon le niveau d'attractivité touristique** du bien que vous proposez.

À savoir

Depuis le 21 novembre 2024, le règlement de copropriété doit mentionner de manière explicite si les meublés de tourisme sont ou non autorisés.

Si votre bien est situé au sein d'une copropriété, pensez donc à vérifier en premier lieu s'il peut être mis en location meublée pour une courte durée.

En savoir plus

Quelles sont les principales règles ?

Louer un logement sur une courte durée vous oblige à le **l'équiper au sens de la réglementation en vigueur**.

Aussi, vous ne devez pas dépasser le quota de **90 jours consécutifs par an de mise en location à un même client**.

Dans le cas d'une location de courte durée ou saisonnière, **vous fixez librement le prix**. Ainsi, pour un même bien, vous pouvez solliciter un loyer plus élevé à un locataire de passage qu'à un locataire de longue durée.

Notez également que toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la **forme écrite** et contenir l'indication du **prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux**.

À savoir

Afin de louer votre bien (résidence secondaire) pour une courte durée, vous devez préalablement **déclarer votre meublé de tourisme en mairie**.

Dans la plupart des grandes communes, vous devez faire une **déclaration avec enregistrement**. Dans les autres communes, une **déclaration simple suffit**.

Il est donc préférable de vous rapprocher de la mairie dans laquelle se situe votre bien afin d'être renseigné sur les démarches à effectuer.

Location de longue durée : comment ça fonctionne ?

La location de longue durée est destinée à des personnes qui s'installent dans votre logement pour en faire leur résidence principale.

Vous pouvez proposer un **logement vide ou meublé**.

À savoir

Il existe également un **bail mobilité** destiné aux locataires se trouvant dans l'une de ces situations :

- en formation professionnelle, contrat d'apprentissage, stage,
- suivant des études supérieures,
- volontaires dans le cadre d'un service civique,
- en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle.

Le logement doit alors être meublé. La durée du bail est comprise entre **1 et 10 mois**.

En savoir plus

Quelles sont les principales règles ?

Un bail d'habitation est conclu entre le locataire et vous pour une durée de **trois ans si le logement est vide**, et pour **minimum un an s'il s'agit d'un logement meublé** (neuf mois si le locataire est étudiant). Dans les deux cas, un renouvellement du bail est possible.

Dans certaines communes dites en « zone tendue », les loyers sont encadrés. Vous pouvez vérifier si la commune dans laquelle se situe votre bien est concernée.

Par ailleurs, vous vous inquiétez peut-être de devoir faire face à des **loyers impayés**. Pour vous prémunir de ce type de situation, vous pouvez **souscrire une garantie loyers impayés**. En cas de loyer impayé, demandez conseil auprès de **SOS loyers impayés**, un service proposé par l'agence nationale pour l'information sur le logement (Anil), joignable au numéro suivant : **0 805 16 00 75**. En savoir plus

Notez enfin que, contrairement à la location saisonnière, **un certain nombre de règles sont à respecter pour donner congé à son locataire** (délai de préavis, formalités…). En savoir plus.

À savoir

Dans les 15 jours qui suivent le premier jour de location de longue durée de votre logement, vous devez **déclarer la création ou le démarrage de votre activité**.

Pour ce faire, vous devez souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée depuis le **guichet des formalités des entreprises**.

Cette démarche est gratuite.

Location meublée et non meublée : quelle fiscalité ?

La location meublée

Les **revenus que vous percevez de la location de logements meublés pour une courte ou une longue durée sont imposables** et doivent être déclarés dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

Les modalités varient selon le montant de vos recettes annuelles.

- Concernant les **revenus à déclarer dans le cadre de la location meublée de longue durée**, consultez notre article dédié pour en savoir plus.
- Concernant les **revenus à déclarer dans le cadre de la location d'un meublé de tourisme (courte durée)**, consultez l'article d'impots.gouv.fr pour en savoir plus.

La location non meublée

Si vous louez votre bien non meublé (longue durée), vous devez indiquer les revenus locatifs dans la catégorie « revenus fonciers » de votre déclaration de revenus. Il existe **deux régimes d'imposition selon vos recettes locatives** :

- si vos **revenus locatifs sont inférieurs à 15 000 euros par an**, vous pouvez choisir entre le **régime réel et le régime micro-foncier**. Ce dernier vous permet de bénéficier d'un **abattement forfaitaire de 30 %** sur vos revenus locatifs,
- à partir de **15 000 euros de revenus locatifs**, vous êtes soumis au **régime réel d'imposition**. Celui-ci vous permet de **déduire de vos revenus fonciers vos charges selon les dépenses que vous avez réellement engagées** au cours de l'année fiscale.