

LMNP : optimiser sa fiscalité immobilière

Comprendre en quelques pages comment est imposée la location meublée, choisir entre micro-BIC et régime réel, et éviter les pièges, de l'achat jusqu'à la revente.

LMNP ou LMP

Micro-BIC ou réel

Amortissement : exemple chiffré

Courte durée et cotisations

Un statut simple en apparence

La location meublée est un investissement très répandu. Pourtant, sa fiscalité obéit à des règles propres : amortissement au régime réel, obligations comptables, pièges à la revente.

Ce guide vous donne les clés pour comprendre, comparer et poser les bonnes questions. Il ne remplace pas une étude personnalisée.

Sommaire

1	La location meublée, de quoi parle-t-on ?	p. 3
2	LMNP ou LMP : le statut qui change tout	p. 4
3	Micro-BIC ou régime réel ?	p. 5
4	L'amortissement, cœur de l'optimisation	p. 6
5	Les charges déductibles	p. 7
6	Exemple chiffré : micro-BIC ou réel	p. 8
7	Déficits et prélèvements sociaux	p. 9
8	Courte durée : les cotisations sociales	p. 10
9	La revente du bien	p. 11
10	TVA, CFE et meublés de tourisme	p. 12
11	LMNP et SCI : compatibilité et arbitrage	p. 13
12	Démarrer et déclarer : les étapes	p. 14
13	Les erreurs à éviter et les nouveautés 2026	p. 15

Comment lire ce guide ?

Encadrés orange : l'essentiel. Encadrés bordeaux : les points de vigilance. Chiffres en vigueur en octobre 2026.

1 CHAPITRE 1

La location meublée, de quoi parle-t-on ?

Un logement est « meublé » lorsqu'il est équipé de tout le mobilier nécessaire pour y vivre normalement dès l'entrée dans les lieux : literie, équipements de cuisine, table et sièges, rangements, etc. Pour une location en résidence principale, la liste minimale des équipements est fixée par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015.

Sur le plan fiscal, la location meublée est une **activité commerciale**. Ainsi, ses revenus ne sont pas des revenus fonciers, mais des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**, même lorsque la location est occasionnelle.

Longue durée

La location à l'année

Le locataire y établit sa résidence principale ou y séjourne pour ses études ou son travail. C'est la forme la plus classique de la location meublée.

Courte durée

Le meublé de tourisme

Le logement est loué à une clientèle de passage, à la journée, à la semaine ou au mois, qui n'y élit pas domicile. Il peut être « classé » (de une à cinq étoiles) ou non classé. Cette distinction a des conséquences fiscales importantes.

Avec gestionnaire

La résidence de services

Le propriétaire loue son logement à un exploitant (résidence étudiante, résidence pour seniors, résidence de tourisme...) au moyen d'un bail commercial. C'est l'exploitant qui accueille les occupants.

Cas particulier

Les chambres d'hôtes

Le propriétaire accueille ses hôtes chez lui et fournit des prestations, dont le petit-déjeuner. Ce cas obéit à des règles spécifiques que ce guide ne détaille pas.

À retenir

Que vous soyez « non professionnel » (LMNP) ou « professionnel » (LMP), vos loyers sont des BIC. Le statut, que nous allons voir au chapitre suivant, détermine surtout le sort des déficits, de la plus-value et des cotisations sociales.

2 CHAPITRE 2 LMNP ou LMP : le statut qui change tout

Le statut ne se choisit pas : il découle de votre situation. Vous êtes **loueur en meublé professionnel (LMP)** lorsque deux conditions sont réunies en même temps :

- les recettes annuelles de location meublée de l'ensemble du foyer fiscal **dépassent 23 000 €** ;
- **et** ces recettes sont supérieures aux autres revenus d'activité du foyer : salaires et pensions, autres bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles ou non commerciaux, rémunérations de gérant.

Si l'une de ces conditions manque, vous êtes **loueur en meublé non professionnel (LMNP)**. C'est la situation de la grande majorité des investisseurs.

Concrètement, on retient les loyers « acquis » de l'année, charges comprises le cas échéant, ainsi que les indemnités d'assurance qui garantissent les loyers. Toutes vos locations meublées sont additionnées. Par ailleurs, la première année, les recettes sont ramenées à une année pleine, en proportion des jours de location.

Conséquence	LMNP	LMP
Déficits	Imputables uniquement sur les revenus de location meublée non professionnelle des 10 années suivantes	Imputables sur le revenu global, sans limitation de montant
Plus-value à la revente	Régime des plus-values immobilières des particuliers	Régime des plus-values professionnelles, avec une exonération possible sous conditions
Protection sociale	Prélèvements sociaux, sauf cas de la courte durée (chapitre 8)	Cotisations sociales, selon des critères propres au droit social

Point de vigilance

Le statut s'apprécie chaque année. Une hausse de vos loyers ou, à l'inverse, une baisse de vos autres revenus (départ à la retraite, perte d'emploi) peut vous faire basculer en LMP sans que vous l'ayez décidé. Les critères retenus par le droit social peuvent en outre différer des critères fiscaux.

3 CHAPITRE 3 Micro-BIC ou régime réel ?

Deux régimes d'imposition existent. Le choix entre eux est souvent la décision qui pèse le plus sur votre impôt.

Simple

Le micro-BIC

Vous déclarez vos recettes, et l'administration applique un **abattement forfaitaire** censé représenter vos charges. Aucune charge réelle n'est déduite et aucun amortissement n'est possible. Les obligations comptables sont très allégées.

Sur mesure

Le régime réel

Votre bénéfice est calculé à partir de vos **charges réelles** et de l'**amortissement** du bien et du mobilier. En contrepartie, vous devez tenir une comptabilité et déposer une déclaration de résultats annuelle.

Les plafonds et abattements du micro-BIC

Type de location	Plafond revenus 2025	Plafond revenus 2026	Abattement
Location meublée classique (longue durée)	77 700 €	83 600 €	50 %
Meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes	77 700 €	83 600 €	50 %
Meublés de tourisme non classés	15 000 €	15 000 €	30 %

L'abattement ne peut pas être inférieur à 305 €. Le régime micro est perdu après deux années civiles consécutives de dépassement du plafond.

Comment passer au réel ?

Le passage au réel résulte d'une **option**. Elle doit être exercée dans le délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'année qui précède celle où elle doit s'appliquer. Pour une activité nouvelle, l'option peut être exercée dans le délai de dépôt de la déclaration de la première année. L'option vaut un an et se renouvelle tacitement.

À retenir

Schématiquement, le réel devient intéressant lorsque vos charges réelles et vos amortissements dépassent l'abattement forfaitaire. Avec un emprunt et un bien récemment acquis, c'est fréquent. Il faut toutefois intégrer le coût de la comptabilité et les conséquences à la revente (chapitre 9).

L'amortissement, cœur de l'optimisation

Au régime réel, le logement et le mobilier sont inscrits à l'actif de l'entreprise. Leur coût est alors déduit progressivement du bénéfice, année après année : c'est l'**amortissement**. Il s'agit d'une charge « comptable » qui ne correspond à aucune dépense de l'année, mais qui réduit le résultat imposable.

Trois règles de base

- **Le terrain n'est pas amortissable.** Il faut donc ventiler le prix entre le terrain et la construction, sous votre responsabilité et sur des bases réalistes. C'est vrai aussi pour un appartement, qui comporte une quote-part de terrain.
- **La construction est amortie par composants.** Le gros œuvre, la toiture, les installations techniques ou les agencements n'ont pas la même durée de vie : chacun suit son propre plan d'amortissement.
- **Le mobilier et les équipements** sont amortis séparément, sur leur propre durée d'utilisation.

Une déduction plafonnée

L'amortissement n'est déductible que dans une limite : **les loyers de l'année, diminués des autres charges afférentes au bien loué** (intérêts d'emprunt, taxe foncière, assurance, entretien, frais de gestion...). Cette limite s'apprécie globalement pour l'ensemble des biens loués.

Pour ce calcul, seule la part des loyers qui correspond au **bâtiment et au mobilier** est retenue. La part qui correspond au **terrain**, qui ne s'amortit pas, en est exclue.

En revanche, les frais propres à l'activité, mais sans lien direct avec le bien, comme les honoraires comptables, ne viennent pas réduire cette limite.

Ainsi, l'amortissement ne peut pas, à lui seul, faire apparaître un déficit. La part qui excède la limite n'est cependant pas perdue : elle est **reportée** et pourra être déduite les années suivantes, dans la même limite.

À retenir

L'amortissement permet souvent de réduire fortement, voire d'annuler, le bénéfice imposable pendant de nombreuses années. Il faut toutefois tenir un tableau de suivi des amortissements reportés, à joindre à la déclaration.

Point de vigilance

Les durées d'amortissement et la répartition entre composants ne sont pas fixées forfaitairement par la loi. Elles doivent correspondre à la réalité du bien et pouvoir être justifiées en cas de contrôle.

5 CHAPITRE 5 Les charges déductibles

Au régime réel, vous déduisez les dépenses engagées dans l'intérêt de la location, à condition de pouvoir les justifier par une facture ou une pièce probante. Les principales sont les suivantes :

Liées au bien

- Intérêts d'emprunt et frais de dossier
- Taxe foncière
- Assurance propriétaire non occupant
- Charges de copropriété non récupérées
- Entretien et petites réparations
- Frais de gestion locative

Liées à l'activité

- Honoraires de l'expert-comptable
- Cotisation foncière des entreprises (CFE)
- Frais bancaires du compte dédié
- Frais de procédure en cas de litige
- Abonnements payés pour le logement loué

Charge ou immobilisation ?

C'est la question la plus fréquente lors de travaux. Une dépense qui maintient le bien en état est une **charge**, déduite immédiatement. En revanche, une dépense qui augmente la valeur du bien, prolonge sa durée d'utilisation ou remplace un composant est une **immobilisation**, amortie sur plusieurs années.

Par exemple, repeindre un mur ou remplacer un robinet relève de l'entretien. Refaire entièrement la salle de bains ou remplacer la toiture relève, le plus souvent, de l'immobilisation.

Si vous occupez vous-même le logement

Au régime réel, il ne suffit pas de réduire vos charges. En **LMNP**, vous devez ajouter à vos recettes la **valeur locative réelle** du logement pour la période où vous l'occupez, comme si vous vous l'étiez louée. En **LMP**, la règle est différente : ce sont les charges correspondant à la période d'usage privé qui sont retirées.

Point de vigilance

Une dépense classée à tort en charge peut être réintégrée en cas de contrôle. À l'inverse, oublier d'immobiliser un équipement prive de son amortissement. En cas de doute, conservez le détail des factures et demandez conseil avant de comptabiliser.

Exemple : micro-BIC ou régime réel

Exemple illustratif. Un particulier loue à l'année un appartement meublé. Il est loueur en meublé non professionnel. Les loyers acquis en 2026 s'élèvent à 12 000,00 €. Tous les montants ci-dessous sont des hypothèses de l'exemple.

- Prix d'acquisition total : 200 000,00 €, dont terrain 30 000,00 €, construction 160 000,00 € et mobilier 10 000,00 €.
- Charges afférentes au bien : intérêts d'emprunt 2 400,00 €, taxe foncière 900,00 €, copropriété non récupérable 600,00 €, entretien 350,00 €, assurance 250,00 €, soit 4 500,00 €. Charge liée à l'activité : honoraires comptables 600,00 €.
- Amortissement de l'année, issu du plan par composants : 5 500,00 € pour le bien et 800,00 € pour le mobilier, soit 6 300,00 €.

Micro-BIC		Régime réel	
Recettes	12 000,00 €	Recettes	12 000,00 €
Abattement de 50 %	- 6 000,00 €	Charges	- 5 100,00 €
Résultat imposable	6 000,00 €	Amortissement déductible	- 5 700,00 €
		Résultat imposable	1 200,00 €

Calcul du plafond de l'amortissement (article 39 C du CGI). Part des loyers correspondant au bâtiment et au mobilier : 12 000,00 € × 170 000,00 / 200 000,00 = 10 200,00 €. Plafond : 10 200,00 € - 4 500,00 € de charges afférentes au bien (les honoraires comptables n'en font pas partie) = 5 700,00 €. Amortissement déductible : 5 700,00 € ; amortissement reporté : 6 300,00 - 5 700,00 = 600,00 €. Résultat au réel : 12 000,00 - 5 100,00 - 5 700,00 = 1 200,00 €.

Hypothèses de méthode : la part de loyer du terrain est déterminée au prorata de sa valeur dans le prix d'acquisition total ; les charges afférentes au bien sont retenues pour leur totalité. Le BOFIP impose d'exclure la part de loyer correspondant au terrain, sans fixer de méthode : celle-ci doit être justifiée au cas par cas.

À retenir

Les 600,00 € d'amortissement non déduits cette année ne sont pas perdus : ils sont reportés et serviront les années suivantes. Dans ces hypothèses, le résultat imposable est de 1 200,00 € au régime réel, contre 6 000,00 € au micro-BIC.

Point de vigilance

Cet exemple ne compare que le résultat imposable d'une année. Une comparaison complète doit intégrer le coût de la comptabilité, l'évolution des charges dans le temps et l'impact des amortissements déduits sur la plus-value en cas de revente (chapitre 9). L'impôt et les prélèvements sociaux dépendent de la situation de chaque foyer ; ils ne sont pas calculés ici.

7 CHAPITRE 7

Déficits et prélèvements sociaux

Au régime réel, il arrive que les charges dépassent les loyers, par exemple l'année de l'acquisition. Le sort de ce déficit dépend de votre statut.

LMNP

Un déficit « cantonné »

Le déficit ne s'impute pas sur vos salaires ou vos autres revenus. Il est reportable sur les bénéfices de locations meublées non professionnelles des **10 années suivantes**. Les charges engagées avant le début de la location obéissent à des règles particulières.

LMP

Un déficit « global »

Le déficit s'impute sur le revenu global du foyer, **sans limitation de montant**. Il peut ainsi réduire l'impôt dû sur les autres revenus, sous les conditions propres au statut professionnel.

Bon à savoir

Rappelons que l'amortissement ne crée pas de déficit : il est plafonné et reporté (chapitre 4). Les déficits proviennent donc des charges réelles. En pratique, un LMNP au réel cumule souvent des déficits et des amortissements reportés, qu'il faut suivre avec soin d'une année sur l'autre.

Prélèvements sociaux ou cotisations ?

En principe, le bénéfice d'un LMNP est soumis aux **prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine**, en plus de l'impôt sur le revenu. Ils sont recouvrés par l'administration fiscale, en même temps que l'impôt.

Le loueur en meublé professionnel relève, quant à lui, des **cotisations sociales** des travailleurs indépendants. Il existe enfin une situation intermédiaire, souvent méconnue : celle du LMNP qui pratique la location de courte durée. Nous la détaillons au chapitre suivant.

Les taux en vigueur

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2026 a porté la CSG sur les revenus du patrimoine de 9,2 % à 10,6 %, dès les revenus 2025. Le bénéfice de location meublée non professionnelle supporte donc **18,6 %** de prélèvements sociaux : CSG 10,6 %, CRDS 0,5 % et prélèvement de solidarité 7,5 %. Pour comparaison, les revenus d'une location nue restent soumis à 17,2 %. La part de CSG déductible reste fixée à 6,8 %.

8 CHAPITRE 8

Courte durée : les cotisations sociales

La location de courte durée, c'est la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile : à la nuit, à la semaine ou au mois, souvent par l'intermédiaire de plateformes en ligne.

Pour cette activité, le droit social retient un critère qui lui est propre : **le seul seuil de 23 000 € de recettes annuelles**. Contrairement au statut fiscal de LMP, il n'est pas nécessaire que ces recettes dépassent vos autres revenus.

Ce qui change au-delà de 23 000 €

- L'activité est considérée comme professionnelle pour la sécurité sociale, même si vous restez **LMNP sur le plan fiscal**.
- Vous devez vous affilier et payer des **cotisations sociales**. Ces revenus ne supportent plus, en contrepartie, les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine.
- Vous ouvrez des droits sociaux, notamment pour l'assurance maladie et la retraite de base.
- Selon la documentation de l'administration fiscale, cette règle ne concerne pas le loueur qui confie la gestion de son logement, par mandat, à un professionnel de l'immobilier.

Plusieurs régimes possibles

Par défaut

Travailleur indépendant

Les cotisations sont calculées sur le bénéfice. Un minimum de cotisations peut être dû même en cas de résultat faible ou déficitaire.

Sous conditions

D'autres modalités

D'autres modes de calcul des cotisations peuvent être choisis sous conditions. Leurs paramètres évoluent régulièrement : ils doivent être vérifiés et simulés au cas par cas.

Le choix entre ces régimes dépend du niveau de vos recettes, de vos charges et du classement de votre logement. Il mérite une simulation.

Point de vigilance

Les plateformes de location transmettent chaque année à l'administration fiscale les sommes perçues par leurs utilisateurs. Un dépassement du seuil de 23 000 € passé inaperçu peut donc donner lieu à une régularisation de cotisations sur les années antérieures.

9

CHAPITRE 9

La revente du bien

Pour un LMNP : la plus-value des particuliers

La plus-value réalisée par un LMNP relève du régime des **plus-values immobilières des particuliers**. Elle est imposée au taux de 19 % d'impôt sur le revenu, auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % : la hausse de la CSG de 2026 ne s'applique pas aux plus-values immobilières. Plus le bien est détenu longtemps, plus la plus-value taxable est réduite grâce à des abattements pour durée de détention.

Durée de détention	Abattement (impôt sur le revenu)	Abattement (prélèvements sociaux)
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6e à la 21e année	6 % par an	1,65 % par an
22e année	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22e année	Exonération	9 % par an
Au-delà de 30 ans	Exonération	Exonération

Le prix d'acquisition peut être majoré, à défaut de justificatifs, d'un forfait de 7,5 % pour les frais d'acquisition et, sous conditions, d'un forfait de 15 % pour travaux. Les travaux déjà amortis ne peuvent pas majorer le prix d'acquisition.

Point de vigilance : la réforme de la loi de finances pour 2025

Pour les cessions réalisées à compter du 15 février 2025, les amortissements déduits pendant la location au régime réel viennent **diminuer le prix d'acquisition** retenu pour calculer la plus-value. Concrètement, la plus-value taxable augmente d'autant. Certaines résidences gérées (notamment pour étudiants ou pour seniors) sont exclues de ce dispositif. Il faut donc en tenir compte dès le choix du régime réel.

Pour un LMP : la plus-value professionnelle

Le loueur professionnel relève du régime des **plus-values professionnelles**. Il peut toutefois être **exonéré** si l'activité est exercée depuis au moins 5 ans : l'exonération est totale lorsque les recettes sont inférieures à 90 000 €, et partielle jusqu'à 126 000 €. Un abattement pour durée de détention peut aussi s'appliquer à la plus-value à long terme.

À retenir

Une donation ou une succession n'entraîne pas d'imposition de la plus-value pour un LMNP.

10 CHAPITRE 10

TVA, CFE et meublés de tourisme

La TVA : une exonération de principe

Les locations meublées à usage d'habitation sont **exonérées de TVA**, sans possibilité d'opter. Il existe toutefois deux exceptions :

- **la para-hôtellerie** : la location est taxable si le loueur propose au moins trois des quatre services suivants : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison et réception de la clientèle. Les séjours doivent pouvoir être, au choix du client, de 30 jours au plus, ou de plus d'un mois pour les locations résidentielles avec services ;
- **le bail commercial à un exploitant** qui fournit lui-même ces services : le loyer versé au propriétaire est alors soumis à la TVA, sauf cas particuliers.

La cotisation foncière des entreprises (CFE)

La location meublée est, en principe, soumise à la CFE, que vous soyez LMNP ou LMP. Depuis les impositions dues au titre de 2024, le propriétaire qui loue un logement meublé à l'exploitant d'une résidence de services est aussi concerné.

- Sont notamment exonérées, sous conditions, la location d'une partie de votre résidence principale à un locataire qui en fait sa résidence principale, à un prix raisonnable, et, sauf délibération contraire de la commune, la location en meublé de tourisme classé d'une partie de votre habitation personnelle.
- Si vos recettes ne dépassent pas 5 000 €, vous êtes exonéré de la cotisation minimum, ce qui conduit souvent à une CFE très faible ou nulle.

Meublés de tourisme : des règles locales renforcées

La loi du 19 novembre 2024 a renforcé les outils des communes : déclaration préalable et numéro d'enregistrement, limitation du nombre de jours de location de la résidence principale, autorisation de changement d'usage dans certaines villes, exigences de performance énergétique. Ces règles varient selon les communes.

Point de vigilance

Avant toute mise en location de courte durée, renseignez-vous auprès de votre mairie et vérifiez que le règlement de copropriété l'autorise.

LMNP et SCI : compatibilité et arbitrage

Beaucoup d'investisseurs envisagent d'acheter par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI). Or la location meublée est une **activité commerciale**. Les deux ne font donc pas bon ménage sans précaution.

Location nue

La SCI « classique »

Elle est imposée au nom de ses associés, à l'impôt sur le revenu. Ce schéma est adapté à la location vide, dont les loyers sont des revenus fonciers.

Location meublée

Le basculement à l'IS

Une société civile qui loue en meublé devient passible de l'**impôt sur les sociétés**, qu'elle soit ou non propriétaire des meubles. C'est aussi le cas d'une société dont l'unique activité est la location meublée saisonnière.

Une tolérance limitée

L'administration admet qu'une société civile reste hors du champ de l'IS lorsque son activité commerciale est **accessoire** : ses recettes commerciales hors taxes ne doivent pas dépasser **10 % de ses recettes totales** hors taxes. En cas de dépassement occasionnel, on retient la moyenne de l'année et des trois années précédentes.

Les conséquences de l'IS

- Le statut de loueur en meublé non professionnel ne s'applique plus : le résultat est imposé au niveau de la société.
- Le régime micro-BIC n'est pas ouvert aux sociétés passibles de l'IS.
- À la revente, le régime des plus-values immobilières des particuliers ne s'applique pas aux sociétés passibles de l'IS.

L'arbitrage

Détenir le bien en direct, en LMNP, ou par une société à l'IS répond à deux logiques différentes, pour l'imposition des loyers comme pour la revente et la transmission. Le choix se fait avant l'achat, sur la base d'une simulation.

Point de vigilance

Une SCI à l'impôt sur le revenu qui se met à louer en meublé sans l'avoir anticipé peut basculer à l'IS. Les conséquences fiscales sont importantes : faites étudier le projet avant de meubler.

12

CHAPITRE 12

Démarrer et déclarer : les étapes

1

Vérifier que la location est possible

Règlement de copropriété, règles de la commune pour la courte durée, équipement complet du logement.

2

Déclarer le début d'activité

Sur le guichet unique des formalités des entreprises (formalites.entreprises.gouv.fr), pour obtenir un numéro SIRET.

3

Choisir le régime d'imposition

Micro-BIC ou option pour le réel, dans les délais (chapitre 3). Ce choix se prépare de préférence avant l'achat.

4

Déposer la déclaration de CFE

Formulaire 1447-C-SD, au plus tard le 31 décembre de l'année du début d'activité.

5

Ouvrir un compte bancaire dédié

Il n'est pas toujours obligatoire, mais il simplifie considérablement le suivi.

6

Établir le plan d'amortissement

Au réel : ventilation terrain et construction, composants, inventaire du mobilier avec les factures.

7

Tenir la comptabilité au fil de l'année

Conserver toutes les factures, au nom du loueur, et suivre les loyers acquis.

8

Déposer la déclaration de résultats

Au réel simplifié : déclaration 2031 et ses annexes 2033, par voie électronique, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai.

9

Reporter le résultat sur la déclaration de revenus

Dans les cases réservées aux locations meublées, en distinguant bénéfices, déficits et activité professionnelle ou non.

10

Surveiller les seuils chaque année

Plafond du micro-BIC, seuil de 23 000 € (statut LMP et courte durée), recettes de CFE.

13

CHAPITRE 13 Les erreurs à éviter

1 Rester au micro-BIC par habitude

Avec un emprunt et un bien récent, le réel aboutit souvent à un résultat imposable bien plus faible. Une simulation s'impose.

2 Amortir le terrain

Le terrain n'est jamais amortissable. Une ventilation irréaliste expose à un redressement.

3 Oublier les amortissements reportés

La part non déduite une année reste utilisable les années suivantes, à condition d'en assurer le suivi.

4 Ignorer l'effet des amortissements à la revente

Depuis la loi de finances pour 2025, ils augmentent la plus-value taxable d'un LMNP. Il faut anticiper.

5 Dépasser 23 000 € en courte durée sans s'affilier

Des cotisations sociales deviennent dues, et la régularisation peut porter sur plusieurs années.

6 Négliger le statut LMP

Une baisse de vos autres revenus peut vous faire changer de statut, avec des effets sur les déficits, la plus-value et la protection sociale.

Les nouveautés 2026 à connaître

- **Micro-BIC** : le plafond passe à 83 600 € pour les locations meublées classiques, les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, avec un abattement de 50 %. Il reste fixé à 15 000 €, avec un abattement de 30 %, pour les meublés de tourisme non classés.
- **Statut LMP des non-résidents** : la loi de finances pour 2026 précise que la comparaison avec les autres revenus tient compte de leurs revenus d'activité effectivement imposés dans leur État de résidence, à compter de l'imposition des revenus 2026.
- **Prélèvements sociaux** : la CSG sur les revenus du patrimoine passe de 9,2 % à 10,6 %. Le bénéfice de location meublée supporte ainsi 18,6 % de prélèvements sociaux, dès les revenus 2025 ; les plus-values immobilières restent à 17,2 %.
- **Plus-value** : pour les cessions réalisées à compter du 15 février 2025, les amortissements déduits viennent minorer le prix d'acquisition. Cette règle doit être intégrée à toute stratégie de revente.
- **Facturation électronique** : depuis le 1er septembre 2026, le loueur assujetti à la TVA, même exonéré, doit pouvoir recevoir ses factures électroniques par une plateforme agréée dès lors qu'il dispose d'un numéro SIREN. La location meublée d'habitation exonérée ne donne pas lieu à émission de factures électroniques ; seule la location avec services para-hôtelières soumise à la TVA y est tenue, au plus tard le 1er septembre 2027 pour une PME.

Textes de référence

Les informations de ce guide sont à jour au 11 octobre 2026. Elles reposent notamment sur les textes suivants :

- Code général des impôts : article 35 (location meublée), article 50-0 (micro-BIC), article 155, IV (statut de loueur professionnel), article 39 C (limitation de l'amortissement), article 156 (déficits), articles 150 U et suivants (plus-values des particuliers), article 151 septies (exonération des plus-values professionnelles), article 261 D (TVA), articles 1459 et 1647 D (CFE).
- Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 sur les meublés de tourisme (article 7 : micro-BIC).
- Loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026 (article 53 : statut LMP des non-résidents).
- Loi n° 2025-1403 du 30 décembre 2025 de financement de la sécurité sociale pour 2026 (article 12 : CSG sur les revenus du patrimoine).
- Loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 (minoration du prix d'acquisition des amortissements déduits).
- Code de la sécurité sociale, article L. 611-1, 6° (affiliation des loueurs de courte durée).
- Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.
- BOFiP : BOI-BIC-CHAMP-40-10 et BOI-BIC-CHAMP-40-20 (location meublée), BOI-BAREME-000044 et BOI-BIC-DECLA-20 (micro-BIC), BOI-BIC-DECLA-10-30 (option), BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 et BOI-BIC-AMT-20-40-10-30 (article 39 C), BOI-RFPI-PVI-20-20 et BOI-RFPI-PVI-30-30-10 (plus-values), BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 (TVA), BOI-IF-CFE-10-20-20-30, BOI-IF-CFE-10-30-10-50 et BOI-IF-CFE-30-20 (CFE), BOI-BIC-DECLA-30-20-10 (déclarations), BOI-IS-CHAMP-10-30 (sociétés civiles et IS), BOI-RFPI-PVI-10-10 (personnes imposables), BOI-BIC-DECLA-10-20 (exclusions du micro).
- Documentation DGFIP (impots.gouv.fr) : FAQ « Régime des locations meublées » et dépliant « Loueurs en meublé » (mars 2026), fiche « Facturation électronique : je suis un loueur en meublé », page « Prélèvements sociaux » (juillet 2026), brochure IR 2026.

Avertissement

Ce guide est à usage exclusivement informatif. Il simplifie volontairement des règles parfois complexes et ne se substitue pas au conseil d'un expert-comptable : chaque cas est unique. Les montants et les taux évoluent chaque année. Avant toute décision, faites étudier votre situation par un professionnel (voir l'avertissement complet en dernière page).

Nos autres guides

SARL, SAS ou EI : que choisir ?

Le guide de la création d'entreprise.

Guide SELARL

Le bon statut pour les médecins.

Guide HCR

Maîtriser la gestion d'un restaurant.

Tous nos guides

adalta.fr/guides-ressources

Votre situation est unique

Ce guide vous donne les bases. Pour choisir entre micro-BIC et régime réel, établir votre plan d'amortissement ou préparer la revente de votre bien, rien ne remplace une étude personnalisée.

Prenons 30 minutes pour en parler, gratuitement et sans engagement.

[Prendre rendez-vous sur adalta.fr](https://adalta.fr)

Création et choix du statut

Expertise-comptable

Conseil fiscal

Social et paie

Droit des sociétés

DAF externalisé

Avertissement important

Ce guide est diffusé à titre exclusivement informatif et pédagogique. Il présente des règles générales, volontairement simplifiées, en vigueur à la date de sa rédaction (octobre 2026). Les textes, taux et seuils évoluent régulièrement.

Il ne constitue ni une consultation, ni un conseil juridique, fiscal ou social, et ne se substitue en aucun cas à l'analyse personnalisée d'un expert-comptable. Chaque situation est unique : le choix d'un régime d'imposition, le calcul des amortissements ou la stratégie de revente d'un bien loué meublé dépend d'éléments propres à chaque personne (activité, revenus, patrimoine, situation familiale, projets).

Aucune décision ne doit être prise sur le seul fondement de ce guide. Le cabinet ADALTA ne saurait être tenu responsable des conséquences d'une décision prise sans étude préalable de votre situation par un professionnel.