

LMNP

250 QUESTIONS, 250 RÉPONSES

ÉDITION 2026

**Tout ce que vous n'osez pas
demander à votre comptable.**

- ✓ Micro-BIC ou réel : le bon choix
- ✓ Amortissement, travaux, déficits
- ✓ Airbnb, revente, retraite, impôts

Comptalocatif

Expertise comptable 100 % location meublée • comptalocatif.fr

Sommaire

Cliquez sur une question pour aller directement à sa réponse. Document d'information à jour de juillet 2026, ne constitue pas un conseil personnalisé.

1. Débuter en LMNP

1. Quels sont les meubles obligatoires pour que mon logement soit considéré comme meublé ?
2. Que se passe-t-il s'il manque un meuble de la liste obligatoire ?
3. Faut-il créer une société pour louer en meublé ?
4. Peut-on passer un logement qu'on louait vide en location meublée ?
5. Un expert-comptable est-il obligatoire en LMNP ?
6. Puis-je donner congé à mon locataire meublé quand je veux ?
7. Quel préavis pour le locataire et pour le propriétaire en meublé ?
8. C'est quoi exactement le statut LMNP ?
9. Par où commencer quand on veut louer son appartement en meublé ?
10. Est-ce que ça vaut encore le coup de se lancer en LMNP en 2026 ?
11. Le statut LMNP va-t-il disparaître avec les réformes ?
12. LMNP ou location nue : qu'est-ce qui est le mieux quand on débute ?

2. Le statut et les seuils

13. Qui a le droit d'être LMNP ? Y a-t-il des conditions ?
14. Quelle est la différence entre LMNP et LMP ?
15. Que se passe-t-il si mes loyers dépassent 23 000 € par an ?
16. En colocation, est-ce le loyer total du logement qui compte pour le seuil ?
17. Peut-on faire du LMNP avec un bien en indivision ?
18. Le seuil de 23 000 €, c'est en loyers bruts ou nets de charges ?
19. Les loyers de tous mes biens s'additionnent-ils pour le seuil de 23 000 € ?
20. Est-ce que je bascule automatiquement en LMP si mes loyers dépassent mes autres revenus ?
21. Les impôts me préviennent-ils si je change de statut et passe en LMP ?
22. LMNP et auto-entrepreneur, c'est la même chose ?
23. Puis-je cumuler une micro-entreprise et une activité LMNP ?
24. Mes loyers meublés comptent-ils dans le plafond de chiffre d'affaires de ma micro-entreprise ?

3. S'immatriculer

25. Faut-il vraiment un numéro SIRET pour louer un meublé ?
26. Dans quel délai dois-je déclarer mon début d'activité de loueur en meublé ?
27. L'immatriculation LMNP est-elle payante ?
28. Combien de temps faut-il pour recevoir son SIRET après l'inscription ?
29. J'ai plusieurs biens meublés : faut-il un SIRET par bien ?
30. Comment ajouter un nouveau bien à mon SIRET existant ?
31. Comment arrêter son activité LMNP quand on vend le bien ?
32. Comment obtenir son numéro SIRET pour une location meublée ?
33. Le formulaire POi existe-t-il encore ou tout passe par l'INPI maintenant ?
34. Quelle date de début d'activité choisir : l'achat chez le notaire ou le premier bail ?

4. Micro-BIC ou régime réel

- 35. C'est quoi l'abattement de 50 % du micro-BIC ?
- 36. Peut-on amortir son bien quand on est au micro-BIC ?
- 37. Pourquoi ne peut-on pas amortir le terrain ?
- 38. Les frais de notaire sont-ils déductibles ou amortissables ?
- 39. Quelles charges peut-on déduire au régime réel ?
- 40. Les travaux sont-ils déductibles en LMNP ?
- 41. Peut-on revenir au micro-BIC après être passé au réel ?
- 42. Que se passe-t-il si mes charges dépassent mes loyers ?

5. L'amortissement

- 49. Comment justifier la quote-part terrain de mon LMNP si le fisc conteste mes 15 % forfaitaires ?
- 50. Puis-je appliquer 10 % de terrain pour un appartement en étage alors que je ne possède pas le sol ?
- 51. La valeur du terrain doit-elle être évaluée par un expert ou l'attestation du notaire suffit-elle ?
- 52. Mes amortissements non déduits depuis 5 ans sont-ils perdus si je n'ai jamais tenu le tableau de suivi ?
- 53. Les amortissements reportables en LMNP sont-ils vraiment illimités dans le temps ?
- 54. J'ai oublié de comptabiliser des amortissements les années précédentes, puis-je les rattraper ?
- 55. Un amortissement omis sur un exercice prescrit est-il définitivement perdu ?
- 56. Dois-je amortir mes travaux de rénovation par composants ou puis-je tout passer sur 10 ans ?

6. Déficits et réserves

- 65. Quelle différence entre déficit reportable 10 ans et amortissements différés sans limite ?
- 66. Dans quel ordre imputer mes déficits et mes amortissements différés ?
- 67. Mes déficits LMNP peuvent-ils s'imputer sur mon salaire ?
- 68. Que deviennent mes déficits reportables si je vends le bien ?

- 43. Le déficit LMNP est-il reportable, et pendant combien de temps ?
- 44. L'amortissement peut-il creuser un déficit ?
- 45. Pourquoi le micro-BIC est-il interdit en indivision ?
- 46. Quel abattement pour un meublé de tourisme non classé ?
- 47. Micro-BIC ou régime réel : comment choisir quand on débute ?
- 48. À partir de quel niveau de charges le régime réel devient-il plus intéressant ?

- 57. Quelle durée d'amortissement pour une toiture refaite à neuf sur un immeuble ancien ?
- 58. Les travaux de moins de 600 € passent-ils en charge ou en immobilisation ?
- 59. Puis-je amortir une cuisine équipée séparément du reste du bien et sur quelle durée ?
- 60. Comment décomposer le prix d'achat entre gros oeuvre, façade, installations et agencements ?
- 61. Je change de comptable : que faire s'il refuse de me transmettre le tableau des amortissements ?
- 62. Mon nouveau comptable trouve des erreurs dans les amortissements de l'ancien, faut-il tout recalculer ?
- 63. Peut-on modifier la durée d'amortissement en cours de route si elle a été mal choisie au départ ?
- 64. En passant du micro-BIC au réel, dois-je inscrire le bien à sa valeur d'achat ou à sa valeur vénale ?

- 69. Que deviennent mes déficits LMNP non utilisés si je passe LMP ?
- 70. Pourquoi mon amortissement ne peut-il pas créer de déficit alors que mes charges le peuvent ?
- 71. Comment fonctionne l'article 39 C sur ma liasse 2033 ?
- 72. Le déficit d'un bien meublé peut-il compenser le bénéfice d'un autre bien la même année ?

7. Déclarer chaque année

- 73. Dans quelle case déclarer mes loyers meublés sur ma déclaration d'impôts ?
- 74. Quand faut-il déclarer ses revenus LMNP chaque année ?
- 75. J'ai oublié de déclarer mes loyers meublés les années précédentes : que faire ?
- 76. Les loyers meublés sont-ils des revenus fonciers ?
- 77. Le prélèvement à la source s'applique-t-il aux loyers meublés ?
- 78. La taxe foncière reste-t-elle à ma charge en meublé ?
- 79. Dois-je payer des cotisations URSSAF sur mes loyers meublés ?
- 80. Faut-il facturer la TVA sur des loyers meublés ?
- 81. Faut-il déclarer sa location meublée en mairie ?
- 82. Faut-il « rembourser » les amortissements quand on revend son bien LMNP ?

8. La comptabilité du réel

- 91. Un bilan est-il obligatoire en LMNP au réel simplifié ?
- 92. Le passage du réel au micro-BIC oblige-t-il à clôturer le bilan ?
- 93. Quelles annexes 2033 dois-je remplir et lesquelles peuvent rester à zéro ?
- 94. La télédéclaration EDI-TDFC est-elle obligatoire ou puis-je envoyer une liasse papier ?
- 95. Comment remplir la 2033-C quand j'ai des immobilisations décomposées ?

9. La CFE et les taxes locales

- 101. Dois-je payer la CFE si je loue une chambre de ma résidence principale occasionnellement ?
- 102. Suis-je exonéré de CFE l'année de création sans aucune démarche ?
- 103. Faut-il vraiment déposer la 1447-C avant le 31 décembre ?
- 104. L'exonération de CFE sous 5 000 € de recettes s'apprécie-t-elle par bien ou pour toute l'activité ?

10. TVA et résidences gérées

- 109. Puis-je récupérer la TVA sur un achat en résidence services et à quelles conditions ?

83. C'est quoi le formulaire 2042 C PRO et où le trouver ?

84. Faut-il déclarer les loyers charges comprises ou hors charges ?

85. Dois-je déduire moi-même l'abattement de 50 % avant de déclarer ?

86. C'est quoi la liasse fiscale (2031, 2033) qu'on me demande au réel ?

87. Dois-je déclarer quelque chose si je n'ai pas encore encaissé de loyer ?

88. Comment déclarer la première année quand le bien n'a été loué que quelques mois ?

89. Peut-on déduire les frais engagés avant la mise en location (achat, travaux) ?

90. Quels risques et pénalités si je déclare mon LMNP en retard ?

96. Le résultat de ma 2031 se reporte-t-il automatiquement sur ma 2042 C PRO ?

97. Puis-je tenir ma comptabilité LMNP moi-même sur Excel sans expert-comptable ?

98. À quoi sert l'adhésion à un OGA depuis la fin de la majoration de 25 % ?

99. Comment corriger une liasse déjà déposée quand je découvre une erreur ?

100. Puis-je déposer des liasses rectificatives sur plusieurs exercices ?

105. J'ai 3 appartements dans 3 communes : vais-je payer 3 CFE minimum différentes ?

106. Pourquoi ma CFE explose-t-elle alors que mes recettes meublées sont modestes ?

107. La base minimum de CFE peut-elle dépasser la valeur locative réelle de mon studio ?

108. Un logement en résidence services exploité par bail commercial est-il exonéré de CFE ?

110. Que se passe-t-il pour ma TVA si l'exploitant de la résidence fait faillite ?

- 111.** La franchise en base de TVA s'applique-t-elle à ma location courte durée avec services ?
- 112.** Quel seuil de chiffre d'affaires déclenche l'assujettissement TVA en meublé de tourisme ?
- 113.** Puis-je récupérer la TVA sur mes travaux en location meublée classique sans services ?
- 114.** La para-hôtellerie soumise à TVA change-t-elle aussi mon régime d'imposition des bénéfices ?

11. Le contrôle fiscal

- 118.** Sur combien d'années le fisc peut-il remonter pour contrôler ma location meublée ?
- 119.** Quels sont les principaux motifs de redressement en LMNP au régime réel ?
- 120.** Quelles pénalités en cas de dépôt tardif de la liasse fiscale LMNP ?
- 121.** Le fisc peut-il requalifier ma location meublée en location nue si le mobilier est insuffisant ?
- 122.** Un bail nu signé par erreur pour un logement meublé fait-il tomber mon statut LMNP ?

12. Le passage en LMP

- 127.** Le passage en LMP est-il automatique ou faut-il une démarche ?
- 128.** Les cotisations sociales s'appliquent-elles sur la plus-value de cession en LMP ?
- 129.** Le seuil de 23 000 € s'apprécie-t-il sur les loyers bruts charges comprises ou sur le résultat net ?
- 130.** Je dépasse 23 000 € mais mes loyers restent inférieurs à mes autres revenus : suis-je toujours LMNP ?
- 131.** Quelles cotisations sociales vais-je payer en LMP si mon résultat est nul grâce aux amortissements ?

13. Montages et transmission

- 137.** En indivision, faut-il un SIRET par indivisaire ou un SIRET commun ?
- 138.** Une SCI à l'IR peut-elle faire de la location meublée sans basculer à l'IS ?
- 139.** Que se passe-t-il si un associé étranger à la famille entre dans ma SARL de famille ?
- 140.** L'usufruitier d'un bien démembré peut-il amortir son usufruit ?

- 115.** Quels sont exactement les 3 services para-hôtelières qui rendent ma location soumise à TVA ?
- 116.** Proposer le ménage et le linge en option suffit-il à me faire basculer en para-hôtellerie ?
- 117.** Comment fonctionne la régularisation de TVA par vingtièmes si je revends avant 20 ans ?

- 123.** Que risque-t-on si la répartition terrain/construction est jugée incohérente ?
- 124.** Je n'ai jamais déclaré mes revenus meublés depuis 3 ans : comment régulariser ?
- 125.** Une régularisation spontanée réduit-elle les pénalités grâce au droit à l'erreur ?
- 126.** Le fisc peut-il rejeter ma comptabilité si mon FEC est non conforme ?

- 132.** La cotisation minimale d'environ 1 200 € est-elle due même en déficit ?
- 133.** Non-résident dépassant 23 000 € de loyers en France : suis-je automatiquement LMP ?
- 134.** Les revenus imposés à l'étranger comptent-ils pour apprécier la prépondérance des recettes ?
- 135.** En LMP, ma plus-value court terme correspond-elle aux amortissements déduits ?
- 136.** Après 5 ans d'activité LMP sous 90 000 € de recettes, suis-je exonéré de plus-value ?

- 141.** Une donation en nue-propriété fait-elle perdre l'amortissement ?
- 142.** Peut-on faire du LMNP en indivision avec sa compagne non mariée et qui déclare quoi ?
- 143.** Mariés en communauté : un seul déclarant LMNP ou deux, et quel impact sur les seuils ?
- 144.** Chaque membre du couple garde-t-il son propre plafond micro en indivision ?

145. Comment déclarer quand j'ai un bien en propre et un autre en indivision avec mon épouse ?

146. Quel pourcentage de recettes meublées une SCI peut-elle tolérer avant de passer à l'IS ?

147. SARL de famille ou nom propre pour du meublé : quel montage pour transmettre aux enfants ?

14. Revente et plus-value

150. Les amortissements pratiqués avant 2025 sont-ils aussi réintégrés dans la plus-value ?

151. Les amortissements non déduits fiscalement (reportés) sont-ils quand même réintégrés à la revente ?

152. La réintégration des amortissements s'applique-t-elle si j'ai toujours été au micro-BIC ?

153. Vendre avant ou après 22 ans : l'abattement efface-t-il aussi la réintégration des amortissements ?

154. Mon bien en résidence étudiante échappe-t-il vraiment à la réintégration des amortissements ?

155. Les travaux amortis peuvent-ils quand même majorer le prix d'acquisition ?

156. Le forfait travaux de 15 % après 5 ans est-il cumulable avec la réintégration des amortissements ?

15. LMNP et vie courante

164. Peut-on louer en meublé à son fils ou à sa fille ?

165. Mes pensions de retraite comptent-elles dans le calcul pour rester LMNP ?

166. Peut-on louer une partie de sa résidence principale en meublé ?

167. Peut-on louer une chambre chez soi sans payer d'impôts ?

168. Peut-on mettre sa résidence secondaire en location meublée ?

169. Combien de jours par an peut-on louer sa résidence principale en saisonnier ?

170. Peut-on emprunter sans apport pour acheter un bien en LMNP ?

171. Le taux d'endettement de 35 % s'applique-t-il aussi à l'investissement locatif ?

148. La SARL de famille garde-t-elle l'amortissement et le régime des plus-values des particuliers ?

149. En cas de donation avec réserve d'usufruit, qui déclare les loyers meublés et qui amortit ?

157. Je loue en meublé depuis 2012 : comment reconstituer le total de mes amortissements pour la vente ?

158. La surtaxe au-delà de 50 000 € de plus-value se calcule-t-elle après réintégration ?

159. Quelles conditions pour qu'une résidence services soit exclue de la réforme 2025 ?

160. Une vente signée en compromis avant le 15 février 2025 mais actée après est-elle soumise à la réforme ?

161. Repasser en location nue quelques années avant de vendre permet-il d'échapper à la réintégration ?

162. Arrêter le meublé et reprendre le bien en résidence principale efface-t-il les amortissements ?

163. Donner le bien à mes enfants avant la vente purge-t-il la plus-value et les amortissements ?

172. Faut-il un compte bancaire dédié pour son activité LMNP ?

173. Les intérêts d'emprunt sont-ils déductibles de mes loyers ?

174. Le remboursement du capital de mon crédit est-il déductible ?

175. Mon locataire membre de ma famille peut-il toucher les APL ?

176. Doit-on fixer un loyer au prix du marché quand on loue à un proche ?

177. Comment la CAF prend-elle en compte mes revenus de location meublée ?

178. Mes loyers LMNP vont-ils faire baisser mes allocations ou ma prime d'activité ?

179. Peut-on toucher le chômage et des loyers LMNP en même temps ?

16. Meublé de tourisme et Airbnb

- 180. Quelle différence entre micro-BIC et régime réel pour ma location saisonnière ?
- 181. L'abattement de 30 % pour les meublés non classés, ça s'applique depuis quand ?
- 182. Louer ma résidence principale sur Airbnb, c'est exonéré en dessous de quel montant ?
- 183. Que se passe-t-il si je dépasse les 120 jours de location de ma résidence principale ?
- 184. Le numéro d'enregistrement en mairie est-il obligatoire même dans une petite commune ?
- 185. Faut-il faire classer son meublé de tourisme, est-ce que ça vaut le coup ?
- 186. Combien coûte le classement en étoiles et combien de temps est-il valable ?
- 187. Quel abattement fiscal avec un meublé classé par rapport à un non classé ?
- 188. Qui paie la taxe de séjour, moi ou le voyageur ?
- 189. Comment déclarer la taxe de séjour pour mes locations en direct ?

17. Les règles locales en PACA

- 200. Quelles sont les règles pour louer sur Airbnb à Marseille en 2026 ?
- 201. Comment fonctionne la compensation pour un meublé de tourisme à Marseille ?
- 202. L'autorisation de changement d'usage à Nice est-elle limitée dans le temps ?
- 203. Comment déclarer la taxe de séjour auprès de la métropole toulonnaise ?
- 204. À Antibes, pourquoi la limite est-elle de 90 jours pour ma résidence principale ?

18. Le bail meublé

- 210. Quelle est la durée minimum d'un bail meublé, puis-je faire moins d'un an ?
- 211. Quelle est la différence entre bail étudiant de 9 mois et bail mobilité ?
- 212. Que se passe-t-il si mon locataire en bail mobilité reste après la fin du contrat ?
- 213. Puis-je demander un dépôt de garantie avec un bail mobilité ?
- 214. Quelle est la liste des meubles obligatoires ?

- 190. Le montant de la taxe de séjour change-t-il selon le classement ?
- 191. Louer ma résidence secondaire sur Airbnb, quelles démarches ?
- 192. Un DPE est-il obligatoire pour louer en meublé de tourisme ?
- 193. Comment déclarer mes revenus Airbnb aux impôts, dans quelle case exactement ?
- 194. Dois-je déclarer mes revenus Airbnb même si j'ai gagné moins de 1 000 euros dans l'année ?
- 195. J'ai dépassé 15 000 euros de recettes en location saisonnière non classée, que se passe-t-il ?
- 196. Les 120 jours, c'est par année civile ou à partir de la première location ?
- 197. Si je loue une chambre chez moi en restant sur place, la limite des 120 jours s'applique-t-elle ?
- 198. Qui compte les jours de location, moi ou Airbnb ?
- 199. Comment obtenir le numéro d'enregistrement à 13 chiffres pour mon annonce ?

- 205. Combien coûte un titre de commercialité pour compenser un changement d'usage ?
- 206. À Marseille, la limite pour ma résidence principale est-elle passée de 120 à 90 jours ?
- 207. À Nice, comment obtenir l'autorisation de changement d'usage pour ma résidence secondaire ?
- 208. C'est quoi les quotas d'autorisations Airbnb par quartier à Nice ?
- 209. Quelles règles pour louer en saisonnier à Toulon ou à Hyères ?

- 215. Que risque-t-on s'il manque un meuble obligatoire ?
- 216. Puis-je faire un bail code civil si le logement n'est pas la résidence principale du locataire ?
- 217. En colocation meublée, bail unique ou baux individuels ?
- 218. Puis-je exiger un garant en plus de la garantie Visale ?
- 219. Le bail étudiant de 9 mois se renouvelle-t-il automatiquement ?

220. Puis-je refaire un bail mobilité au même locataire à la fin du premier ?

19. Dépôt, loyer, quittances

222. Quel montant maximum de dépôt de garantie en meublé ?

223. Sous quel délai rendre le dépôt de garantie après le départ ?

224. Que risque le propriétaire qui rend le dépôt de garantie en retard ?

225. Puis-je augmenter le loyer de mon meublé en cours de bail ?

226. J'ai oublié de réviser le loyer pendant deux ans, puis-je rattraper ?

20. Impayés et fin de bail

233. À partir de combien d'impayés puis-je lancer un commandement de payer ?

234. Combien de temps dure une procédure d'expulsion ?

235. Puis-je expulser un locataire pendant la trêve hivernale ?

236. Puis-je changer les serrures si mon locataire ne paie plus ?

237. Comment donner congé à mon locataire pour récupérer mon logement ?

238. Quel préavis pour ne pas renouveler un bail meublé ?

21. DPE et gestion au quotidien

245. Puis-je encore louer mon logement classé G en meublé ?

246. Jusqu'à quand puis-je louer mon logement classé F ?

247. Le gel des loyers F et G s'applique-t-il aussi aux meublés ?

221. Quels justificatifs demander pour prouver l'éligibilité au bail mobilité ?

227. Puis-je fixer librement le montant du forfait de charges ?

228. Le forfait de charges peut-il être régularisé si j'ai sous-estimé ?

229. La quittance est-elle obligatoire et puis-je la facturer ?

230. Puis-je envoyer les quittances de loyer par email ?

231. Quelles sommes ai-je le droit de retenir sur le dépôt de garantie ?

232. Des devis suffisent-ils pour justifier une retenue ou faut-il des factures ?

239. Congé pour vente : le locataire meublé a-t-il un droit de préemption ?

240. Mon locataire peut-il partir avec un seul mois de préavis ?

241. J'ai donné congé mais le locataire refuse de partir, que faire ?

242. Mon locataire ne paie plus son loyer, quelles premières démarches ?

243. Dois-je déclarer les impayés à la CAF si mon locataire touche les APL ?

244. Quand actionner le garant en cas d'impayé ?

248. L'interdiction des passoires concerne-t-elle aussi les locations Airbnb ?

249. Mon meublé de tourisme doit-il déjà respecter un DPE minimum ?

250. Comment gérer une location meublée à distance sans agence ?

1. Débuter en LMNP

1. Quels sont les meubles obligatoires pour que mon logement soit considéré comme meublé ?

Le décret n° 2015-981 impose 11 équipements : literie avec couette ou couverture, dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur avec compartiment congélation, vaisselle et ustensiles de cuisine en nombre suffisant, table et sièges, étagères de rangement, luminaires et matériel d'entretien ménager. Cette liste est un minimum : le locataire doit pouvoir vivre normalement avec ses seuls effets personnels. Un inventaire signé à l'entrée vous protège en cas de litige.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/meubles-obligatoires-location/

2. Que se passe-t-il s'il manque un meuble de la liste obligatoire ?

Le locataire peut demander la requalification du bail en location nue, avec ses conséquences : durée de trois ans, préavis allongé et fiscalité de la location vide, donc perte du régime LMNP. Le juge apprécie l'équipement réel du logement à l'entrée dans les lieux, et l'inventaire signé fait preuve. D'où l'importance d'un inventaire détaillé, chiffré et photographié à chaque entrée de locataire.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/meubles-obligatoires-location/

3. Faut-il créer une société pour louer en meublé ?

Non. Le LMNP s'exerce en nom propre, avec un simple numéro SIRET obtenu gratuitement sur le guichet unique de l'INPI. La création d'une société (SARL de famille, SCI à l'IS) répond à d'autres objectifs, notamment patrimoniaux, et change complètement la fiscalité.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

4. Peut-on passer un logement qu'on louait vide en location meublée ?

Oui, c'est possible au départ du locataire en place : vous équipez le logement des 11 meubles du décret, signez un bail meublé avec le nouvel occupant et déclarez votre début d'activité sur le guichet INPI dans les 15 jours. Les loyers basculent alors des revenus fonciers vers les BIC, avec accès à l'amortissement au régime réel. Vérifiez au préalable les règles applicables à votre logement, notamment la performance énergétique exigée pour toute mise en location.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

5. Un expert-comptable est-il obligatoire en LMNP ?

Non, aucun texte n'impose de recourir à un expert-comptable, ni au micro-BIC ni au régime réel. Au réel, vous devez en revanche tenir une comptabilité conforme et télétransmettre votre liasse fiscale au format EDI, ce qui suppose un logiciel ou un partenaire agréé. L'accompagnement, de l'ordre de 600 euros par an et déductible, se rembourse le plus souvent largement par l'économie d'impôt.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/faut-il-un-expert-comptable-lmnp/

6. Puis-je donner congé à mon locataire meublé quand je veux ?

Non. En meublé, le congé du bailleur ne peut prendre effet qu'à l'échéance annuelle du bail, avec un préavis de trois mois, la date de réception par le locataire faisant foi. Hors de cette fenêtre, le bail se reconduit tacitement pour un an.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/conge-bailleur-meuble/

7. Quel préavis pour le locataire et pour le propriétaire en meublé ?

Le locataire d'un meublé peut partir à tout moment avec un préavis d'un mois. Le bailleur, lui, ne peut donner congé qu'à l'échéance annuelle du bail, avec un préavis de trois mois, la date de réception du courrier par le locataire faisant foi.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/conge-bailleur-meuble/

8. C'est quoi exactement le statut LMNP ?

Le statut de loueur en meublé non professionnel s'applique à tout particulier qui loue un logement meublé sans que cette activité soit sa profession principale. Il s'exerce en nom propre, avec un simple numéro SIRET, et les loyers sont imposés en bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non en revenus fonciers. C'est cette bascule qui ouvre droit, au régime réel, à l'amortissement du bien et réduit fortement l'impôt sur les loyers.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

9. Par où commencer quand on veut louer son appartement en meublé ?

Trois étapes dans l'ordre : équiper le logement des 11 meubles obligatoires du décret, déclarer votre début d'activité sur le guichet unique de l'INPI dans les 15 jours qui suivent la mise en location, puis choisir votre régime fiscal, micro-BIC ou régime réel. Ce dernier choix est la décision la plus importante du parcours : il détermine votre impôt pour des années et mérite d'être chiffré avant de valider.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

10. Est-ce que ça vaut encore le coup de se lancer en LMNP en 2026 ?

Oui, le LMNP reste le régime le plus efficace pour un particulier qui loue meublé, grâce à l'amortissement qui ramène souvent l'impôt sur les loyers à zéro au régime réel. Deux réformes récentes ont toutefois changé les calculs : la réintégration des amortissements dans la plus-value de revente depuis 2025 et le durcissement du micro-BIC du meublé de tourisme par la loi Le Meur. Chaque situation mérite désormais un calcul sur la durée totale de détention.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

11. Le statut LMNP va-t-il disparaître avec les réformes ?

Rien n'indique une suppression du statut : les réformes récentes l'ont ajusté sans le remettre en cause. La loi de finances pour 2025 a réintégré les amortissements déduits dans le calcul de la plus-value de revente et la loi Le Meur a durci le micro-BIC du meublé de tourisme, mais le cœur du régime, l'imposition en BIC avec amortissement, demeure. Le LMNP reste en 2026 le cadre fiscal de référence de la location meublée.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

12. LMNP ou location nue : qu'est-ce qui est le mieux quand on débute ?

Le meublé l'emporte fiscalement dans la plupart des cas. En location nue, vos loyers sont imposés en revenus fonciers avec peu de déductions possibles ; en meublé au régime réel, vous déduisez toutes les charges de l'activité et amortissez le bâti, les travaux et le mobilier, ce qui ramène très souvent l'impôt sur les loyers à zéro pendant des années. En contrepartie, le bail meublé impose un logement entièrement équipé et une gestion un peu plus active.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

2. Le statut et les seuils

13. Qui a le droit d'être LMNP ? Y a-t-il des conditions ?

Tout particulier peut être LMNP, sans condition de profession ni de nombre de biens : un seul studio meublé loué à l'année suffit. Deux conditions encadrent le statut : le logement doit être réellement meublé, avec les 11 équipements du décret, et vos recettes meublées annuelles doivent rester inférieures ou égales à 23 000 euros ou inférieures aux autres revenus d'activité de votre foyer fiscal. Il faut enfin déclarer votre début d'activité sur le guichet INPI pour obtenir un SIRET.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

14. Quelle est la différence entre LMNP et LMP ?

Vous êtes LMNP tant que vos recettes meublées annuelles restent inférieures ou égales à 23 000 euros ou inférieures aux autres revenus d'activité de votre foyer. Vous basculez en loueur en meublé professionnel (LMP) quand ces deux seuils sont dépassés à la fois. Le LMP change tout le dossier : cotisations sociales des indépendants à la place des prélèvements sociaux de 18,6 %, déficits imputables sur le revenu global et plus-values au régime professionnel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

15. Que se passe-t-il si mes loyers dépassent 23 000 € par an ?

Dépasser 23 000 euros de loyers ne suffit pas à vous faire basculer en professionnel : il faut aussi que vos recettes meublées dépassent les autres revenus d'activité de votre foyer fiscal, les deux conditions étant cumulatives. Un salarié à 60 000 euros qui encaisse 30 000 euros de loyers meublés reste donc LMNP. En location saisonnière en revanche, le seuil de 23 000 euros déclenche à lui seul l'affiliation à la sécurité sociale des indépendants.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

16. En colocation, est-ce le loyer total du logement qui compte pour le seuil ?

Le seuil s'apprécie sur l'ensemble des recettes de location meublée encaissées par votre foyer fiscal sur l'année. En colocation, tous les loyers versés par les colocataires de votre logement s'additionnent donc, comme s'additionnent les recettes de vos éventuels autres biens meublés. C'est ce total annuel qui se compare aux 23 000 euros.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

17. Peut-on faire du LMNP avec un bien en indivision ?

Oui, c'est même une configuration courante (couples non mariés, fratries, héritiers), mais elle obéit à des règles propres : le micro-BIC est exclu et le régime réel s'impose, quel que soit le montant des loyers. L'indivision reçoit un SIRET unique, produit une seule liasse fiscale, et le résultat se répartit entre indivisaires au prorata de leurs quotes-parts. L'erreur classique, chaque indivisaire déclarant sa moitié au micro-BIC, se régularise au plus vite.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-indivision/

18. Le seuil de 23 000 €, c'est en loyers bruts ou nets de charges ?

Le seuil s'apprécie sur les recettes brutes encaissées, c'est-à-dire les loyers charges comprises, et non sur votre bénéfice après déduction des charges. C'est la même notion de recettes qui sert pour les plafonds du micro-BIC. Un dossier peut donc franchir le seuil tout en dégageant un résultat imposable faible ou nul.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

19. Les loyers de tous mes biens s'additionnent-ils pour le seuil de 23 000 € ?

Oui. Les seuils s'apprécient au niveau du foyer fiscal, toutes locations meublées confondues : les loyers de l'ensemble de vos biens meublés s'additionnent pour être comparés aux 23 000 euros et aux autres revenus d'activité du foyer. Seule nuance, en indivision, chaque indivisaire ne compte que sa quote-part de recettes.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

20. Est-ce que je bascule automatiquement en LMP si mes loyers dépassent mes autres revenus ?

Pas nécessairement : les deux conditions du LMP sont cumulatives. Si vos recettes meublées dépassent vos autres revenus d'activité mais restent inférieures ou égales à 23 000 euros, vous demeurez LMNP. La bascule ne devient automatique que lorsque les deux seuils sont franchis la même année, sans option possible pour rester non professionnel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

21. Les impôts me préviennent-ils si je change de statut et passe en LMP ?

Non, aucune notification n'est envoyée : le passage en LMP est un constat fiscal qui s'applique automatiquement dès que les deux seuils sont franchis, et c'est à vous de le détecter. Le déclencheur le plus fréquent n'est d'ailleurs pas une hausse de loyers mais une baisse des revenus du foyer, typiquement un départ en retraite. Surveillez chaque année vos recettes meublées et vos revenus d'activité, idéalement au moment de la préparation de la liasse fiscale.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

22. LMNP et auto-entrepreneur, c'est la même chose ?

Non, ce sont deux cadres distincts. Le LMNP n'est pas une micro-entreprise : c'est une activité civile de location exercée en nom propre, avec son propre SIRET délivré via le guichet INPI et ses propres régimes d'imposition, micro-BIC ou réel. Les loyers meublés ne se déclarent donc pas dans une auto-entreprise, même si vous en avez une par ailleurs.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

23. Puis-je cumuler une micro-entreprise et une activité LMNP ?

Oui, en principe rien ne l'interdit : les deux activités coexistent, chacune avec son immatriculation, ses seuils et ses déclarations propres. Vos loyers meublés restent déclarés dans la catégorie dédiée à la location meublée, séparément du chiffre d'affaires de votre micro-entreprise. Les interactions entre les deux régimes méritent toutefois d'être validées avec un professionnel selon votre situation.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

24. Mes loyers meublés comptent-ils dans le plafond de chiffre d'affaires de ma micro-entreprise ?

Non, en principe : la location meublée non professionnelle est une activité distincte de votre micro-entreprise, avec ses propres plafonds (83 600 euros en longue durée pour les revenus 2026). Vos loyers meublés ne s'ajoutent donc pas au chiffre d'affaires retenu pour les seuils de la micro-entreprise. En cas de doute sur votre configuration, faites valider le montage par un professionnel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/statut-lmnp/

3. S'immatriculer

25. Faut-il vraiment un numéro SIRET pour louer un meublé ?

Oui. Toute activité de location meublée, même avec un seul bien, doit être déclarée sur le guichet unique de l'INPI dans les 15 jours qui suivent le début de la location. La démarche est gratuite et débouche sur un numéro SIRET, indispensable ensuite pour vos déclarations fiscales. Un oubli se régularise sans grande difficulté, mais mieux vaut ne pas accumuler les années.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/immatriculation-lmnp-p0i/

26. Dans quel délai dois-je déclarer mon début d'activité de loueur en meublé ?

Dans les 15 jours qui suivent le début de la location, c'est-à-dire la mise en location effective du bien, pas la date d'achat chez le notaire. La déclaration se fait en ligne sur le guichet unique de l'INPI (formalites.entreprises.gouv.fr). Un retard se régularise sans grande difficulté, mais il vaut mieux éviter d'accumuler plusieurs années non déclarées.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/immatriculation-lmnp-p0i/

27. L'immatriculation LMNP est-elle payante ?

Non, la formalité sur le guichet unique de l'INPI est entièrement gratuite. Si un prestataire vous facture le dépôt du dossier, vous payez un service d'accompagnement, pas la formalité elle-même. Les seuls coûts possibles sont donc ceux d'une délégation volontaire de la démarche.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/immatriculation-lmnp-p0i/

28. Combien de temps faut-il pour recevoir son SIRET après l'inscription ?

En général deux à quatre semaines après le dépôt du dossier sur le guichet INPI. Vous recevez alors votre avis de situation INSEE avec le numéro SIRET, accompagné du mémo fiscal et de votre référence d'obligation fiscale. Le suivi de l'avancement se fait depuis votre compte sur procedures.inpi.fr.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/immatriculation-lmnp-p0i/

29. J'ai plusieurs biens meublés : faut-il un SIRET par bien ?

Non. Un loueur en meublé n'a qu'un seul numéro SIREN pour toute son activité de location meublée, quel que soit le nombre de biens. Chaque logement supplémentaire s'ajoute par une simple formalité modificative, avec un établissement rattaché à l'adresse du nouveau bien.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/immatriculation-lmnp-p0i/

30. Comment ajouter un nouveau bien à mon SIRET existant ?

Par une formalité modificative sur le guichet unique de l'INPI, le même site que pour votre immatriculation initiale. Le nouveau logement est déclaré comme un établissement rattaché à votre activité existante, à son adresse. Vous conservez le même numéro SIREN pour l'ensemble de vos meublés.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/immatriculation-lmnp-pOii/

31. Comment arrêter son activité LMNP quand on vend le bien ?

En déclarant la cessation de votre activité sur le guichet unique de l'INPI, le même portail que pour la création, ce qui entraîne la radiation de votre SIRET. Il reste ensuite à déposer une dernière déclaration de résultat pour la période courue et à traiter la fiscalité de la vente, la plus-value se calculant depuis 2025 avec réintégration des amortissements déduits. Cette dernière étape mérite d'être préparée avec un professionnel avant la signature.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/immatriculation-lmnp-pOii/

32. Comment obtenir son numéro SIRET pour une location meublée ?

Créez un compte sur procedures.inpi.fr (identification via FranceConnect+), déposez une formalité de création en tant que loueur en meublé non professionnel, renseignez l'adresse du bien, la date de mise en location et votre régime fiscal, puis signez électroniquement. La démarche est gratuite et doit intervenir dans les 15 jours du début de la location. Le SIRET arrive généralement sous deux à quatre semaines.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/immatriculation-lmnp-pOii/

33. Le formulaire POi existe-t-il encore ou tout passe par l'INPI maintenant ?

Le formulaire POi n'existe plus depuis le 1er janvier 2023 : le guichet unique des formalités d'entreprises, géré par l'INPI, a remplacé tous les formulaires papier de déclaration d'activité. La déclaration se fait désormais exclusivement en ligne, en une seule fois, et l'INPI la transmet lui-même à l'INSEE, à l'administration fiscale et aux organismes sociaux. Méfiez-vous des sites qui expliquent encore comment remplir le Cerfa POi.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/immatriculation-lmnp-pOii/

34. Quelle date de début d'activité choisir : l'achat chez le notaire ou le premier bail ?

Ni l'une ni l'autre exactement : la date de début d'activité correspond à la mise en location effective du bien meublé, pas à la signature chez le notaire. Un appartement acheté en mars mais loué à partir de septembre se déclare en septembre. Cette date compte double : elle fixe le point de départ de vos amortissements et le prorata de votre première année au régime réel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/immatriculation-lmnp-p0i/

4. Micro-BIC ou régime réel

35. C'est quoi l'abattement de 50 % du micro-BIC ?

Au micro-BIC, vous déclarez vos loyers bruts et l'administration retire forfaitairement 50 % avant de calculer l'impôt : vous n'êtes imposé que sur la moitié de vos recettes de location meublée longue durée. Cet abattement remplace toute déduction : ni charges réelles, ni intérêts d'emprunt, ni amortissement. Il tombe à 30 % pour un meublé de tourisme non classé.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/reel-ou-micro-bic/

36. Peut-on amortir son bien quand on est au micro-BIC ?

Non. Le micro-BIC applique un abattement forfaitaire (50 % en longue durée, 30 % en meublé de tourisme non classé) qui remplace toute déduction, amortissement compris. Si vos charges réelles et l'amortissement de votre bien dépassent cet abattement, le régime réel devient plus intéressant, ce qui est le cas de la plupart des biens financés à crédit.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/reel-ou-micro-bic/

37. Pourquoi ne peut-on pas amortir le terrain ?

Parce que l'amortissement constate la perte de valeur d'un actif qui s'use avec le temps, et qu'un terrain ne s'use pas. Seuls le bâti, les travaux et le mobilier se déprécient et s'amortissent. La quote-part terrain doit donc être isolée du prix d'achat au moment de construire le plan d'amortissement : un terrain amorti est l'une des erreurs que l'administration repère le plus facilement.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

38. Les frais de notaire sont-ils déductibles ou amortissables ?

Au régime réel, les frais d'acquisition, dont les frais de notaire, s'amortissent avec le bien : ils intègrent la base amortissable et se déduisent ainsi sur la durée, comme le bâti et le mobilier. Au micro-BIC, l'abattement forfaitaire remplace toute déduction, frais de notaire compris.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

39. Quelles charges peut-on déduire au régime réel ?

Toutes les charges engagées pour la location : intérêts d'emprunt, charges de copropriété, assurances, taxe foncière, travaux, honoraires de comptabilité, notamment. S'y ajoute l'amortissement du bâti, du mobilier et des frais d'acquisition, qui constitue le vrai moteur fiscal du régime réel. Sur un dossier bien tenu, l'ensemble ramène souvent le résultat imposable à zéro.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/charges-deductibles-lmnp/

40. Les travaux sont-ils déductibles en LMNP ?

Oui, au régime réel uniquement. Selon leur nature, les travaux se déduisent en charges ou s'immobilisent et s'amortissent sur leur durée d'usage, comme les travaux d'amélioration, ce qui étale leur coût et réduit vos loyers imposables. Au micro-BIC, l'abattement forfaitaire remplace toute déduction : une année de gros travaux est d'ailleurs l'un des meilleurs moments pour basculer au réel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/charges-deductibles-lmnp/

41. Peut-on revenir au micro-BIC après être passé au réel ?

Oui, sous conditions de seuils et de délais : la renonciation s'exerce dans les mêmes formes que l'option, avant la date limite de dépôt de la déclaration de résultat de l'année qui précède le retour souhaité au micro, en restant sous les plafonds. Le retour se justifie toutefois rarement : il fait perdre le bénéfice des amortissements en cours, dont le stock reste néanmoins mémorisé si vous repassez un jour au réel. Chiffrez avant tout aller-retour.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/passer-du-micro-au-reel/

42. Que se passe-t-il si mes charges dépassent mes loyers ?

Vos charges qui dépassent les loyers créent un déficit, reportable pendant dix ans sur vos seuls bénéfices de location meublée non professionnelle, jamais sur votre salaire. L'amortissement, lui, ne peut pas creuser ce déficit : la part non déduite se met en réserve et se reporte sans limite de durée sur les bénéfices futurs. Ce sont deux compteurs distincts à suivre sur la liasse fiscale.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/deficit-lmnp/

43. Le déficit LMNP est-il reportable, et pendant combien de temps ?

Oui, pendant dix ans à compter de l'année où il est constaté, et uniquement sur les bénéfices de votre location meublée non professionnelle. Au-delà de ce délai, la part non utilisée est définitivement perdue, d'où l'importance d'un suivi rigoureux d'année en année.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/deficit-lmnp/

44. L'amortissement peut-il creuser un déficit ?

Non. L'article 39 C du Code général des impôts empêche l'amortissement de creuser un déficit sur l'activité meublée. La part non déduite n'est pas perdue pour autant : elle se met en réserve et se reporte sans limite de durée sur les bénéfices des années suivantes.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

45. Pourquoi le micro-BIC est-il interdit en indivision ?

Parce que le micro-BIC est réservé aux exploitants individuels et qu'une indivision constitue une exploitation commune. Elle relève donc obligatoirement du régime réel, quel que soit le montant des loyers, avec un SIRET unique et une liasse fiscale commune. La règle vaut pour les concubins, les fratries et les héritiers.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-indivision/

46. Quel abattement pour un meublé de tourisme non classé ?

L'abattement du micro-BIC est de 30 % pour un meublé de tourisme non classé, dans la limite de 15 000 euros de recettes annuelles. Au-delà de ce plafond, le régime réel s'applique obligatoirement. Avant la loi Le Meur, l'abattement était de 50 % jusqu'à 77 700 euros : le classement ou le passage au réel sont devenus des pistes sérieuses pour beaucoup de loueurs saisonniers.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/loi-le-meur-meuble-de-tourisme/

47. Micro-BIC ou régime réel : comment choisir quand on débute ?

Comparez ce que chaque régime vous fait déduire : au micro-BIC, un abattement forfaitaire de 50 % sur vos loyers, sans autre déduction ; au régime réel, vos charges réelles plus l'amortissement du bien, du mobilier et des frais d'acquisition. Dès que le bien a de la valeur ou est financé à crédit, le réel l'emporte, avec un impôt sur les loyers souvent nul pendant des années. La décision ne se prend pas au feeling : elle se calcule avec vos chiffres avant l'immatriculation.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/reel-ou-micro-bic/

48. À partir de quel niveau de charges le régime réel devient-il plus intéressant ?

Dès que vos charges réelles et l'amortissement dépassent l'abattement forfaitaire du micro-BIC, soit 50 % de vos loyers en longue durée (30 % en meublé de tourisme non classé). En pratique, ce point de bascule est presque toujours franchi dès la première année sur un bien financé à crédit, l'amortissement représentant à lui seul 2 à 3 % de la valeur du bien chaque année. L'écart se chiffre alors en milliers d'euros par an.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/reel-ou-micro-bic/

5. L'amortissement

49. Comment justifier la quote-part terrain de mon LMNP si le fisc conteste mes 15 % forfaitaires ?

Il n'existe aucun taux forfaitaire admis : la quote-part terrain doit refléter la valeur réelle du foncier local et rester défendable en cas de contrôle. Documentez-la avec des références de ventes comparables ou un avis de valeur, en cohérence avec le secteur : une copropriété dense justifie souvent 10 à 15 %, une maison sur parcelle bien davantage. Une quote-part sous-évaluée pour gonfler l'amortissement est un motif de redressement classique.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

50. Puis-je appliquer 10 % de terrain pour un appartement en étage alors que je ne possède pas le sol ?

Même en étage, vous détenez une quote-part du terrain à travers la copropriété : elle doit être isolée dès l'entrée au bilan et ne s'amortit jamais. Un taux de 10 à 15 % est courant pour un appartement en copropriété dense, mais il n'y a pas de taux automatique : la quote-part retenue doit refléter la valeur du foncier local et se justifier en cas de contrôle.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

51. La valeur du terrain doit-elle être évaluée par un expert ou l'attestation du notaire suffit-elle ?

Aucun texte n'impose une méthode unique : ce qui compte, c'est une valeur cohérente et documentée, par exemple des références de ventes comparables ou un avis de valeur. Une attestation isolée ne suffit pas toujours à sécuriser le dossier si elle s'écarte des valeurs du marché local. Faites valider la méthode retenue par un expert-comptable, qui engage sa signature sur la ventilation.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

52. Mes amortissements non déduits depuis 5 ans sont-ils perdus si je n'ai jamais tenu le tableau de suivi ?

La réserve d'amortissements non déduits se reporte sans limite de durée : elle n'est donc pas périmée. Mais elle doit pouvoir être justifiée d'année en année sur le tableau de suivi de l'article 39 C, faute de quoi de la déduction future s'évapore. Le tableau peut souvent se reconstituer à partir des liasses déposées : confiez cette reconstitution à un expert-comptable pour sécuriser le stock.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/deficit-lmnp/

53. Les amortissements reportables en LMNP sont-ils vraiment illimités dans le temps ?

Oui. L'article 39 C du Code général des impôts empêche l'amortissement de créer un déficit, et la part non déduite se met en réserve, reportable sans aucune limite de durée sur les bénéfices futurs de votre activité de loueur en meublé. La condition pratique est de tenir le tableau de suivi d'année en année dans la liasse.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

54. J'ai oublié de comptabiliser des amortissements les années précédentes, puis-je les rattraper ?

Tout dépend des exercices concernés : une correction reste envisageable sur les années non prescrites, mais elle obéit à des règles strictes et ne s'improvise pas. Un amortissement qui aurait dû être comptabilisé ne se rattrape pas librement sur l'exercice en cours. Faites analyser le dossier par un expert-comptable avant toute écriture de régularisation.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

55. Un amortissement omis sur un exercice prescrit est-il définitivement perdu ?

C'est le scénario le plus défavorable : un amortissement qui aurait dû être pratiqué sur un exercice aujourd'hui prescrit est en principe très difficile à récupérer. La réponse exacte dépend toutefois de la nature de l'omission et de la façon dont la comptabilité a été tenue. Ce cas se fait impérativement valider par un expert-comptable avant toute correction.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

56. Dois-je amortir mes travaux de rénovation par composants ou puis-je tout passer sur 10 ans ?

Une rénovation lourde s'immobilise et s'amortit selon la nature des éléments créés, chacun avec une durée cohérente : sur les dossiers types que nous traitons, une rénovation complète (électricité, salle d'eau, cuisine) s'amortit par exemple sur 15 ans. Une durée unique n'est défendable que si elle reflète la réalité des travaux : les durées fantaisistes font partie des premiers points que regarde l'administration.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

57. Quelle durée d'amortissement pour une toiture refaite à neuf sur un immeuble ancien ?

Une toiture s'amortit sur une durée usuelle de 25 à 30 ans, comme les autres composants d'enveloppe (façade, étanchéité). Refaite à neuf, elle constitue un composant à part entière, inscrit avec sa propre base et sa propre durée dans le tableau des immobilisations, indépendamment de l'âge de l'immeuble.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

58. Les travaux de moins de 600 € passent-ils en charge ou en immobilisation ?

L'administration tolère le passage en charge du petit équipement d'environ 500 euros hors taxes ou moins, ce qui couvre la plupart des dépenses de cet ordre. Au-delà, la règle de partage habituelle s'applique : ce qui maintient le bien en l'état se déduit en charge l'année du paiement, ce qui crée ou améliore un actif durable s'immobilise et s'amortit.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/charges-deductibles-lmnp/

59. Puis-je amortir une cuisine équipée séparément du reste du bien et sur quelle durée ?

Oui : une cuisine équipée est un actif durable qui s'immobilise et s'amortit séparément, avec sa propre ligne dans le tableau des immobilisations. Les durées usuelles vont de 5 à 10 ans pour le mobilier et les équipements, et de 10 à 15 ans pour les agencements : la durée retenue doit refléter la durée d'usage réelle des éléments.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

60. Comment décomposer le prix d'achat entre gros oeuvre, façade, installations et agencements ?

On isole d'abord la quote-part terrain, jamais amortie, puis on ventile le bâti par composants. Sur un dossier type, nous retenons environ 50 % pour le gros œuvre (amorti sur 40 à 80 ans), 15 % pour la façade, la toiture et l'étanchéité (25 à 30 ans), 20 % pour les installations techniques (15 à 20 ans) et 15 % pour les agencements (10 à 15 ans). Ces proportions s'ajustent à l'état réel du bien et doivent rester défendables en cas de contrôle.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-amortissement-lmnp-marseille/

61. Je change de comptable : que faire s'il refuse de me transmettre le tableau des amortissements ?

Le tableau de suivi des amortissements fait partie de votre dossier et doit suivre l'activité à chaque changement de prestataire : exigez-le systématiquement lors de la reprise. En cas de refus persistant, un recours existe auprès de l'Ordre des experts-comptables si le prestataire y est inscrit. Si le document ne peut pas être récupéré, faites reconstituer le stock par votre nouveau comptable à partir des liasses déposées.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/deficit-lmnp/

62. Mon nouveau comptable trouve des erreurs dans les amortissements de l'ancien, faut-il tout recalculer ?

Tout dépend de la nature des erreurs et des exercices concernés : certaines se corrigent sur les années non prescrites, d'autres se neutralisent simplement pour l'avenir. L'enjeu est d'éviter qu'une base fausse ne se propage sur toute la durée de détention du bien. Faites chiffrer les deux scénarios par votre expert-comptable avant de décider.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

63. Peut-on modifier la durée d'amortissement en cours de route si elle a été mal choisie au départ ?

Les durées d'amortissement doivent refléter la durée d'usage réelle de chaque composant et se fixent en principe à l'entrée du bien au bilan. Une modification en cours de route est encadrée et ne peut pas servir à piloter le résultat au gré des années. Si une durée manifestement inadaptée a été retenue au départ, faites valider la correction par un expert-comptable.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

64. En passant du micro-BIC au réel, dois-je inscrire le bien à sa valeur d'achat ou à sa valeur vénale ?

Le principe est que le bien entre au bilan à sa valeur au jour du passage au réel, et non à son prix d'achat historique, avec une quote-part terrain isolée dès la première liasse. Cette valeur doit être documentée et défendable : avis de valeur, références de ventes comparables. L'écart entre les deux approches pouvant être significatif, faites valider le bilan d'entrée par un expert-comptable.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-passage-au-reel-toulon/

6. Déficits et réserves

65. Quelle différence entre déficit reportable 10 ans et amortissements différés sans limite ?

Ce sont deux compteurs distincts sur la liasse fiscale. Le déficit naît des charges qui dépassent les loyers et se reporte pendant dix ans sur vos bénéfices meublés non professionnels. Les amortissements non déduits proviennent de la limite de l'article 39 C et se reportent, eux, sans aucune limite de durée.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/deficit-lmnp/

66. Dans quel ordre imputer mes déficits et mes amortissements différés ?

Sur un bénéfice, le déficit reporté s'impute en premier : c'est lui qui a une date de péremption, fixée à dix ans. Les amortissements en réserve viennent ensuite, dans la limite posée par l'article 39 C, sans pouvoir recréer de déficit. Sur les dossiers à gros stocks, l'ordre se pilote finement pour ne rien laisser périmer : faites valider la séquence par un expert-comptable.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-deficit-travaux/

67. Mes déficits LMNP peuvent-ils s'imputer sur mon salaire ?

Non, jamais pour un loueur non professionnel : le déficit LMNP s'impute exclusivement sur les bénéfices de location meublée non professionnelle des dix années suivantes. L'imputation sur le revenu global, donc sur votre salaire, est réservée au statut de loueur en meublé professionnel (LMP).

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/deficit-lmnp/

68. Que deviennent mes déficits reportables si je vends le bien ?

Le déficit est attaché à votre activité de loueur en meublé non professionnel, pas à un bien en particulier : si vous conservez d'autres meublés, il continue de s'imputer sur leurs bénéfices dans la limite des dix ans. En cas d'arrêt complet de l'activité, les reports non consommés risquent d'être perdus : faites valider le sort du stock par un expert-comptable avant la vente.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/deficit-lmnp/

69. Que deviennent mes déficits LMNP non utilisés si je passe LMP ?

Le stock constitué en période non professionnelle suit l'activité et continue de s'imputer selon les mêmes règles : le changement de statut ne l'efface pas, à condition que le suivi comptable soit tenu correctement. Le passage en LMP change en revanche la règle pour l'avenir, puisque le loueur professionnel impute ses nouveaux déficits sur le revenu global. La bascule mérite d'être préparée avec un professionnel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

70. Pourquoi mon amortissement ne peut-il pas créer de déficit alors que mes charges le peuvent ?

Parce que l'article 39 C du Code général des impôts l'interdit : l'amortissement ne peut pas dépasser le montant des loyers une fois les autres charges déduites. Les charges, elles, correspondent à des dépenses réelles et peuvent créer un déficit reportable dix ans sur vos bénéfices meublés. La part d'amortissement inutilisable n'est pas perdue pour autant : elle se met en réserve et se reporte sans limite de durée.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/deficit-lmnp/

71. Comment fonctionne l'article 39 C sur ma liasse 2033 ?

Le résultat se calcule en deux temps : les loyers moins les charges, puis les amortissements, qui ne peuvent ramener ce solde qu'à zéro, jamais en dessous. La part d'amortissement non déduite est portée sur le tableau de suivi de l'article 39 C, joint à la liasse et tenu d'année en année. C'est ce tableau qui matérialise votre stock reportable sans limite de durée.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

72. Le déficit d'un bien meublé peut-il compenser le bénéfice d'un autre bien la même année ?

Oui. Une seule liasse fiscale regroupe l'ensemble de votre activité de location meublée, même avec plusieurs biens : le résultat se calcule globalement, le déficit de l'un absorbant le bénéfice de l'autre. La comptabilité doit en revanche permettre de suivre chaque bien, notamment pour les amortissements et en vue d'une revente.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

7. Déclarer chaque année

73. Dans quelle case déclarer mes loyers meublés sur ma déclaration d'impôts ?

Tout dépend de votre régime. Au micro-BIC, vous inscrivez vos recettes brutes charges comprises en case 5ND de la 2042 C PRO (5OD pour le second déclarant), et l'administration applique elle-même l'abattement. Au régime réel, seul le résultat issu de la liasse fiscale se reporte : le bénéfice en 5NA, le déficit de l'année en 5NY. Ne déclarez jamais vos recettes brutes en 5NA, cette erreur double l'impôt.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-2042-c-pro/

74. Quand faut-il déclarer ses revenus LMNP chaque année ?

Au régime réel, la liasse fiscale 2031-2033 se dépose début mai, la date limite étant fixée au deuxième jour ouvré suivant le 1er mai, avec environ quinze jours supplémentaires pour les télédéclarations. Le résultat se reporte ensuite sur la 2042 C PRO en mai-juin, aux dates habituelles de la déclaration de revenus, qui varient selon votre département. Au micro-BIC, seule la déclaration de revenus du printemps est concernée.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

75. J'ai oublié de déclarer mes loyers meublés les années précédentes : que faire ?

Régularisez spontanément, sans attendre un courrier de l'administration : une démarche volontaire est toujours mieux traitée qu'un redressement subi, et l'administration peut remonter sur plusieurs années. La régularisation passe par des déclarations rectificatives pour chaque année concernée, avec des intérêts de retard et d'éventuelles majorations. Faites chiffrer et sécuriser le dossier par un expert-comptable avant tout dépôt.

76. Les loyers meublés sont-ils des revenus fonciers ?

Non, jamais. Les loyers d'une location meublée relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), pas des revenus fonciers, qui sont réservés à la location nue. Ils se déclarent donc sur la 2042 C PRO, dans la rubrique des locations meublées non professionnelles, et non dans la déclaration des revenus fonciers.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-2042-c-pro/

77. Le prélèvement à la source s'applique-t-il aux loyers meublés ?

Les revenus de location meublée n'y échappent pas dans leur principe : ils entrent dans le dispositif sous forme d'acomptes calculés par l'administration à partir de vos dernières déclarations, et non d'une retenue opérée par un tiers. Le montant et le calendrier de ces acomptes dépendent de votre situation : faites valider le paramétrage avec un expert-comptable pour éviter les mauvaises surprises de trésorerie.

78. La taxe foncière reste-t-elle à ma charge en meublé ?

Oui, la taxe foncière reste due par le propriétaire, en meublé comme en location nue. La bonne nouvelle : au régime réel, elle fait partie des charges déductibles de votre résultat, ce qui en réduit le coût réel. Au micro-BIC, elle est réputée couverte par l'abattement forfaitaire.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/charges-deductibles-lmnp/

79. Dois-je payer des cotisations URSSAF sur mes loyers meublés ?

Non en location de longue durée : vos loyers supportent les prélèvements sociaux de 18,6 % sur le bénéfice, mais aucune cotisation sociale. En location saisonnière, en revanche, l'affiliation à la sécurité sociale des indépendants se déclenche au-delà de 23 000 euros de recettes annuelles.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-airbnb-nice-120-jours/

80. Faut-il facturer la TVA sur des loyers meublés ?

Non, par principe : la location meublée d'habitation est exonérée de TVA, sans option possible, ni sur les loyers ni en récupération sur les dépenses. L'exonération ne tombe que dans deux cas : la para-hôtellerie, quand vous proposez au moins trois des quatre services hôteliers (petit-déjeuner, ménage régulier, linge de maison, accueil), et l'exploitation en résidence gérée par bail commercial.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/tva-lmnp/

81. Faut-il déclarer sa location meublée en mairie ?

Pas pour une location meublée de longue durée qui constitue la résidence principale du locataire : aucune démarche en mairie n'est requise. En meublé de tourisme, en revanche, l'enregistrement en mairie s'impose et le numéro obtenu doit figurer sur chaque annonce, avec des règles locales qui varient d'une commune à l'autre.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/loi-le-meur-meuble-de-tourisme/

82. Faut-il « rembourser » les amortissements quand on revend son bien LMNP ?

Vous ne les remboursez pas, mais depuis la réforme 2025, les amortissements déduits sont réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable à la revente, ce qui augmente la base taxable. Les résidences étudiantes, seniors et médico-sociales bénéficient, sous conditions, d'une exception à cette réintégration. La stratégie d'amortissement se pense donc en fonction de votre horizon de détention.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/amortissement-lmnp/

83. C'est quoi le formulaire 2042 C PRO et où le trouver ?

C'est l'annexe de la déclaration de revenus dédiée aux professions non salariées, dont la location meublée fait partie. Elle comporte une rubrique spécifique pour les locations meublées non professionnelles, où vous reportez vos recettes brutes au micro-BIC ou le résultat de votre liasse au régime réel. Sur impots.gouv.fr, elle s'ajoute à votre déclaration en ligne en cochant la catégorie de revenus correspondante.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-2042-c-pro/

84. Faut-il déclarer les loyers charges comprises ou hors charges ?

Au micro-BIC, vous déclarez vos recettes brutes, loyers charges comprises, sans rien retrancher : c'est sur ce montant que l'administration applique l'abattement. Au régime réel, la question ne se pose pas dans ces termes : loyers et charges passent par la comptabilité, et seul le résultat final de la liasse se reporte sur la 2042 C PRO.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-2042-c-pro/

85. Dois-je déduire moi-même l'abattement de 50 % avant de déclarer ?

Non, jamais. Vous déclarez vos recettes brutes en case 5ND, et c'est l'administration qui applique l'abattement de 50 % (30 % pour un meublé de tourisme non classé). Abattre vous-même puis laisser l'administration abattre une seconde fois divise l'impôt indûment, avec une régularisation à la clé.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-2042-c-pro/

86. C'est quoi la liasse fiscale (2031, 2033) qu'on me demande au réel ?

C'est le dossier fiscal annuel du loueur au régime réel : la déclaration de résultat n° 2031 et ses annexes 2033 (bilan simplifié, compte de résultat, tableau des immobilisations et amortissements, déficits). Elle détermine votre résultat selon les règles de la comptabilité commerciale, et ce chiffre se reporte ensuite sur la 2042 C PRO. Elle se télétransmet obligatoirement au format EDI, via un partenaire agréé.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

87. Dois-je déclarer quelque chose si je n'ai pas encore encaissé de loyer ?

Oui, dès lors que votre activité est immatriculée. Au régime réel, aucune liasse n'est due l'année de l'immatriculation elle-même : la première se dépose au printemps suivant, pour l'exercice écoulé, même si le résultat est nul ou déficitaire. Ne rien déclarer du tout est une erreur : l'activité existe, son résultat est simplement nul.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

88. Comment déclarer la première année quand le bien n'a été loué que quelques mois ?

Vous déclarez uniquement les loyers encaissés depuis le début de l'activité, pas une année reconstituée. Au micro-BIC, le plafond s'apprécie au prorata des mois d'activité. Au régime réel, le premier exercice couvre la période courant du début d'activité au 31 décembre, et la liasse correspondante se dépose au printemps suivant.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/plafonds-micro-bic/

89. Peut-on déduire les frais engagés avant la mise en location (achat, travaux) ?

Oui, au régime réel. Les frais d'acquisition (notaire, agence) intègrent la base amortissable, et une rénovation lourde réalisée avant la mise en location s'immobilise et s'amortit sur sa durée d'usage. Conservez toutes les pièces, acte d'achat, factures de travaux et de mobilier : elles constituent le dossier de votre première liasse fiscale.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

90. Quels risques et pénalités si je déclare mon LMNP en retard ?

Une majoration de l'impôt dû, de 10 % au minimum, et des intérêts de retard, avec des sanctions plus lourdes si une mise en demeure reste sans réponse. Un résultat nul limite l'enjeu financier immédiat, mais le retard reste à éviter pour la suite du dossier.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

8. La comptabilité du réel

91. Un bilan est-il obligatoire en LMNP au réel simplifié ?

Oui, sous forme simplifiée : la liasse du régime réel simplifié comprend la déclaration de résultat 2031 et ses annexes 2033, dont le bilan simplifié (2033-A), le compte de résultat (2033-B) et le tableau des immobilisations et amortissements (2033-C). L'ensemble se télétransmet obligatoirement au format EDI via un partenaire agréé.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

92. Le passage du réel au micro-BIC oblige-t-il à clôturer le bilan ?

Le retour au micro-BIC met fin à la comptabilité commerciale de l'activité et fait perdre le bénéfice des amortissements en cours : l'aller-retour se chiffre avant de se décider. Les modalités exactes de sortie, dernière liasse et sort du stock d'amortissements, se font valider par un expert-comptable avant de renoncer à l'option.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/passer-du-micro-au-reel/

93. Quelles annexes 2033 dois-je remplir et lesquelles peuvent rester à zéro ?

Pour un LMNP au réel simplifié, les annexes réellement servies sont la 2033-A (bilan simplifié), la 2033-B (compte de résultat), la 2033-C (immobilisations et amortissements) et la 2033-D (déficits reportables), accompagnées du tableau de suivi de l'article 39 C. Les 2033-E à 2033-G (valeur ajoutée, composition du capital, filiales) sont généralement déposées à néant.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

94. La télédéclaration EDI-TDFC est-elle obligatoire ou puis-je envoyer une liasse papier ?

La télétransmission au format EDI via un partenaire agréé est obligatoire : la liasse ne se dépose ni en papier ni sur votre espace particulier. C'est l'une des raisons pour lesquelles la quasi-totalité des loueurs au réel passent par un expert-comptable ou un logiciel spécialisé, qui génère la liasse et la télétransmet.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

95. Comment remplir la 2033-C quand j'ai des immobilisations décomposées ?

La 2033-C est la pièce maîtresse du dossier : chaque composant y figure avec sa propre base et sa propre durée (gros œuvre, façade et toiture, installations techniques, agencements, mobilier), et les amortissements de l'exercice s'y calculent ligne par ligne. Une décomposition mal construite la première année se paie pendant toute la durée de détention : elle mérite d'être bâtie par un professionnel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

96. Le résultat de ma 2031 se reporte-t-il automatiquement sur ma 2042 C PRO ?

Non, il n'y a pas de report automatique : la liasse détermine votre résultat fiscal, puis c'est à vous ou à votre comptable de reporter ce chiffre dans la rubrique des locations meublées non professionnelles de la 2042 C PRO. Ce sont deux étapes distinctes, aux calendriers différents : la liasse début mai, la déclaration de revenus en mai-juin selon votre département.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

97. Puis-je tenir ma comptabilité LMNP moi-même sur Excel sans expert-comptable ?

C'est légalement possible : aucun texte n'impose d'expert-comptable. Mais il faut tenir une véritable comptabilité commerciale, maîtriser l'amortissement par composants, télétransmettre la liasse au format EDI via un partenaire agréé et pouvoir produire un fichier des écritures comptables conforme, dont l'absence coûte 5 000 euros d'amende en contrôle. Un simple tableur ne couvre pas ces obligations.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/faut-il-un-expert-comptable-lmnp/

98. À quoi sert l'adhésion à un OGA depuis la fin de la majoration de 25 % ?

Les avantages fiscaux historiques ont disparu : la majoration pour non-adhésion n'existe plus et la réduction d'impôt liée aux organismes de gestion agréés a été supprimée par la loi de finances pour 2025. L'intérêt résiduel d'une adhésion est donc devenu marginal et s'apprécie au cas par cas : faites valider l'arbitrage avec votre expert-comptable.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/charges-deductibles-lmnp/

99. Comment corriger une liasse déjà déposée quand je découvre une erreur ?

Une erreur découverte après dépôt se corrige par une déclaration rectificative, tant que l'exercice concerné n'est pas prescrit. Corriger spontanément, avant toute demande de l'administration, est toujours le bon calcul : la note est bien plus légère qu'en cas de rectification subie en contrôle. Faites chiffrer et déposer la correction par un expert-comptable pour que les tableaux de suivi restent cohérents.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

100. Puis-je déposer des liasses rectificatives sur plusieurs exercices ?

En principe, les corrections restent possibles sur les exercices non prescrits, soit environ trois ans en arrière. Une correction sur plusieurs années touche par ricochet les reports de déficits et les tableaux d'amortissements, qui doivent rester cohérents d'un exercice à l'autre. Ce chantier se fait valider et piloter par un expert-comptable.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

9. La CFE et les taxes locales

101. Dois-je payer la CFE si je loue une chambre de ma résidence principale occasionnellement ?

Non : la location occasionnelle d'une partie de votre habitation personnelle est exonérée de CFE. Il en va de même pour la sous-location d'une partie de votre résidence principale à un locataire qui en fait sa propre résidence principale, à prix raisonnable. L'exonération du meublé de tourisme situé dans votre résidence peut en revanche être écartée par délibération de la commune : vérifiez la règle locale.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cfe-lmnp/

102. Suis-je exonéré de CFE l'année de création sans aucune démarche ?

L'exonération de l'année de création est acquise, mais une démarche reste indispensable : le dépôt de la déclaration initiale 1447-C avant le 31 décembre. C'est elle qui décrit le bien et permet à l'administration de calculer vos futures cotisations. La première CFE arrive l'année suivante, avec une base réduite de moitié.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cfe-lmnp/

103. Faut-il vraiment déposer la 1447-C avant le 31 décembre ?

Oui. La déclaration initiale 1447-C se dépose avant le 31 décembre de l'année de début d'activité : elle décrit le bien et conditionne le calcul de vos cotisations futures. L'année de création reste exonérée de CFE, et la base d'imposition est réduite de moitié la première année où l'impôt devient dû.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cfe-lmnp/

104. L'exonération de CFE sous 5 000 € de recettes s'apprécie-t-elle par bien ou pour toute l'activité ?

Le seuil s'apprécie sur l'ensemble des recettes de votre activité de location meublée, pas bien par bien, et sur l'année N-2. En dessous de 5 000 euros de recettes annuelles, l'exonération de la cotisation minimale est automatique, sans démarche particulière.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cfe-lmnp/

105. J'ai 3 appartements dans 3 communes : vais-je payer 3 CFE minimum différentes ?

La CFE est effectivement due dans chaque commune où vous exploitez un logement. En revanche, la base minimale ne s'applique que dans la commune de votre principal établissement : les autres biens sont imposés sur leur valeur locative réelle. Sur un patrimoine réparti, cette répartition mérite un examen attentif.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cfe-lmnp/

106. Pourquoi ma CFE explose-t-elle alors que mes recettes meublées sont modestes ?

Parce que la CFE ne se calcule pas sur vos recettes mais sur la valeur locative du bien, avec une base minimale fixée par la commune quand cette valeur est faible. Cette base minimale varie fortement d'une ville à l'autre, ce qui explique des cotisations élevées malgré des loyers modestes. Une base erronée ou appliquée à tort se conteste par réclamation, et la CFE se déduit de votre résultat au régime réel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cfe-lmnp/

107. La base minimum de CFE peut-elle dépasser la valeur locative réelle de mon studio ?

Oui, c'est même le mécanisme prévu : quand la valeur locative du logement est faible, la commune applique une base minimale qui peut lui être très supérieure. C'est ce qui explique la plupart des CFE jugées disproportionnées par les loueurs. Si vous estimez la base erronée ou appliquée à tort, une réclamation est possible.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cfe-lmnp/

108. Un logement en résidence services exploité par bail commercial est-il exonéré de CFE ?

Aucune exonération automatique n'est prévue pour ce cas de figure. La situation dépend de la répartition de l'activité imposable entre le propriétaire, qui donne son lot en bail commercial, et l'exploitant qui gère la résidence, ainsi que des délibérations locales. Faites analyser votre bail et votre avis de CFE par un expert-comptable avant toute conclusion.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cfe-lmnp/

10. TVA et résidences gérées

109. Puis-je récupérer la TVA sur un achat en résidence services et à quelles conditions ?

Oui : la TVA de 20 % payée sur un achat neuf se récupère lorsque le lot est confié par bail commercial à un exploitant qui fournit les services para-hôtelières. La contrepartie est un engagement de vingt ans d'exploitation en résidence services : une sortie anticipée entraîne un reversement au prorata des années restantes, sauf si l'acquéreur reprend le dispositif.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-residence-services/

110. Que se passe-t-il pour ma TVA si l'exploitant de la résidence fait faillite ?

C'est le scénario de risque central du produit. Si l'exploitation en résidence services cesse avant le terme des vingt ans, la TVA récupérée peut faire l'objet d'un reversement au prorata des années restantes : les copropriétaires cherchent donc un repreneur, souvent à loyer réduit, pour maintenir le dispositif. Ce risque se prévient à l'achat, par le choix d'un exploitant solide, pas après.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-residence-services/

111. La franchise en base de TVA s'applique-t-elle à ma location courte durée avec services ?

Oui : même assujettie du fait des services para-hôtelières, une activité peut rester dispensée de TVA grâce à la franchise en base, tant que ses recettes restent sous les seuils applicables aux prestations d'hébergement. La franchise dispense de facturer la TVA mais interdit de la récupérer sur vos dépenses. L'arbitrage entre franchise et TVA réelle se chiffre selon votre volume de dépenses.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/tva-lmnp/

112. Quel seuil de chiffre d'affaires déclenche l'assujettissement TVA en meublé de tourisme ?

Aucun : ce n'est pas le chiffre d'affaires qui déclenche la TVA, mais la nature des prestations. Une location meublée, même saisonnière, reste exonérée quel que soit le montant de ses recettes, tant que vous ne proposez pas au moins trois des quatre services para-hôtelières. En cas de bascule en para-hôtellerie, la franchise en base peut ensuite vous dispenser de TVA sous les seuils applicables à l'hébergement.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/tva-lmnp/

113. Puis-je récupérer la TVA sur mes travaux en location meublée classique sans services ?

Non. La location meublée d'habitation sans services est exonérée de TVA sans option possible : vos loyers n'en supportent pas, et la TVA payée sur vos travaux, votre mobilier ou vos honoraires n'est pas récupérable. La récupération n'existe qu'en résidence gérée par bail commercial ou en para-hôtellerie assujettie.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/tva-lmnp/

114. La para-hôtellerie soumise à TVA change-t-elle aussi mon régime d'imposition des bénéfices ?

Ce sont deux étages distincts : l'assujettissement à la TVA n'empêche pas de relever des BIC, au micro comme au régime réel. La para-hôtellerie caractérisée peut en revanche faire sortir l'activité de la location meublée classique, avec des conséquences sur les cotisations sociales et le statut. Le point mérite un examen avant de structurer votre offre de services.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/tva-lmnp/

115. Quels sont exactement les 3 services para-hôteliers qui rendent ma location soumise à TVA ?

La règle exacte est d'en proposer au moins trois sur quatre, dans des conditions similaires à l'hôtellerie : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux pendant le séjour, la fourniture du linge de maison et la réception de la clientèle, même non personnalisée. En dessous de trois services, la location reste exonérée de TVA.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/tva-lmnp/

116. Proposer le ménage et le linge en option suffit-il à me faire basculer en para-hôtellerie ?

Non, deux services ne suffisent pas : la bascule exige au moins trois des quatre prestations para-hôtelières. Attention toutefois aux offres musclées par une conciergerie : ménage régulier pendant le séjour, linge de maison et accueil de la clientèle font trois services, et la frontière peut se franchir sans le savoir. Le ménage entre deux locataires ou le linge fourni en début de séjour ne comptent pas à eux seuls.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/tva-lmnp/

117. Comment fonctionne la régularisation de TVA par vingtièmes si je revends avant 20 ans ?

La TVA récupérée sur un achat en résidence gérée n'est définitivement acquise qu'au bout de vingt ans d'exploitation, à raison d'un vingtième par année. Une revente anticipée déclenche un reversement au prorata des années restantes : vendre à dix ans expose ainsi à rendre la moitié de la TVA récupérée. Le reversement est évité si l'acquéreur poursuit l'exploitation dans le cadre du dispositif, ce qui se structure dans l'acte de vente.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/tva-lmnp/

11. Le contrôle fiscal

118. Sur combien d'années le fisc peut-il remonter pour contrôler ma location meublée ?

Trois ans après l'année d'imposition dans le cas général : conservez vos justificatifs au moins sur cette durée, six ans par prudence. Le délai passe à dix ans pour une activité occulte, c'est-à-dire jamais immatriculée ni déclarée, avec une majoration de 80 % sur les rappels.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/controle-fiscal-lmnp/

119. Quels sont les principaux motifs de redressement en LMNP au régime réel ?

Quatre terrains reviennent sans cesse : l'écart entre les loyers réellement encaissés et les recettes déclarées, les amortissements (quote-part terrain non isolée, durées fantaisistes, base gonflée), les charges non justifiées ou personnelles, dont les travaux lourds déduits en charge au lieu d'être amortis, et l'incapacité à produire le fichier des écritures comptables. Un dossier construit dans les règles passe le contrôle sans dommage.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/controle-fiscal-lmnp/

120. Quelles pénalités en cas de dépôt tardif de la liasse fiscale LMNP ?

Une majoration de l'impôt dû, de 10 % au minimum, et des intérêts de retard, avec des sanctions plus lourdes si une mise en demeure reste sans réponse. Un résultat nul limite l'enjeu financier immédiat, mais le retard reste à éviter pour la suite du dossier.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/declaration-lmnp-regime-reel/

121. Le fisc peut-il requalifier ma location meublée en location nue si le mobilier est insuffisant ?

Oui : un logement loué sans les meubles obligatoires peut voir son régime BIC requalifié en revenus fonciers, avec recalcul de l'impôt sur toutes les années non prescrites. Le caractère meublé réel du logement fait partie des points que l'administration vérifie en priorité, et l'inventaire signé à l'entrée du locataire est votre meilleure preuve.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/controle-fiscal-lmnp/

122. Un bail nu signé par erreur pour un logement meublé fait-il tomber mon statut LMNP ?

Ce qui compte d'abord, c'est la réalité de l'exploitation : un logement effectivement garni des meubles obligatoires, avec un inventaire à l'appui. Un bail inadapté fragilise néanmoins le dossier et donne prise à discussion en cas de contrôle. Régularisez le bail au plus vite et faites valider la situation des années passées par un expert-comptable.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/controle-fiscal-lmnp/

123. Que risque-t-on si la répartition terrain/construction est jugée incohérente ?

L'administration rectifie la ventilation et réintègre les amortissements excédentaires, avec rappels d'impôt et intérêts de retard, plus une majoration de 10 % pour les erreurs de bonne foi et jusqu'à 40 % en cas de manquement délibéré. La quote-part terrain sous-évaluée est un motif de redressement classique : une ventilation documentée dès la première liasse est votre meilleure protection.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/controle-fiscal-lmnp/

124. Je n'ai jamais déclaré mes revenus meublés depuis 3 ans : comment régulariser ?

Régularisez spontanément, avant tout contrôle : immatriculez l'activité, puis déposez les déclarations des années concernées. La régularisation spontanée réduit considérablement la note par rapport au scénario de l'activité occulte, qui expose à dix ans de reprise et à une majoration de 80 %. Faites construire le dossier par un expert-comptable, notamment si le régime réel se révèle plus favorable sur ces années.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/controle-fiscal-lmnp/

125. Une régularisation spontanée réduit-elle les pénalités grâce au droit à l'erreur ?

Oui, régulariser avant tout contrôle est toujours le bon calcul : la note est considérablement réduite par rapport à une rectification subie. L'ampleur exacte des remises, intérêts de retard réduits ou majorations écartées, dépend de votre bonne foi et de la situation. Faites cadrer la démarche par un expert-comptable avant le dépôt.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/controle-fiscal-lmnp/

126. Le fisc peut-il rejeter ma comptabilité si mon FEC est non conforme ?

Au régime réel, le fichier des écritures comptables doit être produit à la première demande du vérificateur : son absence ou sa non-conformité coûte 5 000 euros d'amende et fragilise l'ensemble du contrôle. Une comptabilité incapable de produire un FEC conforme perd beaucoup de sa force probante face à l'administration. C'est l'une des raisons de tenir le dossier avec un outil ou un professionnel aux normes.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/contrôle-fiscal-lmnp/

12. Le passage en LMP

127. Le passage en LMP est-il automatique ou faut-il une démarche ?

Le passage est automatique : dès que vos recettes meublées dépassent, la même année, 23 000 euros et les autres revenus d'activité de votre foyer fiscal, le statut professionnel s'applique. Il n'existe ni option pour rester LMNP, ni demande à déposer : c'est un constat fiscal, pas un choix.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

128. Les cotisations sociales s'appliquent-elles sur la plus-value de cession en LMP ?

Oui, en partie. En régime professionnel, la plus-value court terme, qui correspond aux amortissements déduits, est imposée au barème et supporte les cotisations sociales des indépendants. La plus-value long terme relève quant à elle du taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

129. Le seuil de 23 000 € s'apprécie-t-il sur les loyers bruts charges comprises ou sur le résultat net ?

Sur les recettes brutes : les loyers encaissés charges comprises, toutes locations meublées du foyer fiscal confondues. Le résultat net après charges et amortissements n'entre pas dans l'appréciation du seuil. Un résultat nul grâce à l'amortissement ne protège donc pas du passage en LMP.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

130. Je dépasse 23 000 € mais mes loyers restent inférieurs à mes autres revenus : suis-je toujours LMNP ?

Oui, vous restez LMNP : les deux conditions du LMP sont cumulatives, et tant que vos recettes meublées restent inférieures aux revenus d'activité de votre foyer, la bascule n'a pas lieu. Attention à un point distinct : en location saisonnière, le dépassement de 23 000 euros de recettes déclenche à lui seul l'affiliation à la sécurité sociale des indépendants, même en restant LMNP.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

131. Quelles cotisations sociales vais-je payer en LMP si mon résultat est nul grâce aux amortissements ?

L'affiliation à la sécurité sociale des indépendants entraîne des cotisations minimales, de l'ordre de 1 200 euros par an, même quand les amortissements ramènent votre résultat à zéro. En contrepartie, l'activité génère des droits à la retraite et une protection sociale. Dès qu'un bénéfice apparaît, les cotisations représentent environ 30 à 45 % de celui-ci.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

132. La cotisation minimale d'environ 1 200 € est-elle due même en déficit ?

Oui. Le minimum de cotisations sociales des indépendants, de l'ordre de 1 200 euros par an, est dû même en l'absence de bénéfice, déficit compris. C'est le coût de l'affiliation, qui ouvre en échange des droits sociaux, notamment à la retraite.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

133. Non-résident dépassant 23 000 € de loyers en France : suis-je automatiquement LMP ?

Les deux conditions du LMP restent cumulatives : le seul dépassement de 23 000 euros ne suffit pas, il faut aussi que vos recettes meublées dépassent les revenus d'activité de votre foyer. Pour un non-résident, l'appréciation de ces revenus de comparaison soulève des questions spécifiques, notamment sur la prise en compte des revenus perçus hors de France. Faites valider votre situation par un expert-comptable avant d'en tirer des conséquences.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

134. Les revenus imposés à l'étranger comptent-ils pour apprécier la prépondérance des recettes ?

C'est un point technique qui ne se tranche pas d'une phrase : la comparaison porte sur les revenus d'activité du foyer fiscal, et le traitement des revenus imposés à l'étranger dépend de votre situation de résidence et des conventions fiscales applicables. Ne prenez aucune décision sur la base d'une règle générale : faites analyser votre dossier par un expert-comptable.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

135. En LMP, ma plus-value court terme correspond-elle aux amortissements déduits ?

Pour l'essentiel, oui : en régime professionnel, la plus-value court terme correspond aux amortissements déduits, et elle est imposée au barème avec cotisations sociales. Le surplus éventuel relève du long terme, taxé à 12,8 % plus prélèvements sociaux. La réforme 2025 a d'ailleurs rapproché le LMNP de cette logique en réintégrant les amortissements dans la plus-value des particuliers.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

136. Après 5 ans d'activité LMP sous 90 000 € de recettes, suis-je exonéré de plus-value ?

Une exonération de plus-value professionnelle est effectivement possible après cinq ans d'activité en LMP lorsque les recettes restent sous 90 000 euros, mais elle obéit à des conditions précises d'appréciation des recettes et de durée d'activité. Elle peut, selon les cas, se révéler plus favorable que le régime des particuliers, surtout depuis la réforme 2025. Faites vérifier votre éligibilité par un expert-comptable avant de programmer la vente.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-vers-lmp/

13. Montages et transmission

137. En indivision, faut-il un SIRET par indivisaire ou un SIRET commun ?

Un seul SIRET, délivré au nom de l'indivision elle-même après une déclaration dédiée sur le guichet unique de l'INPI. Ce numéro identifie l'exploitation commune, distincte des éventuelles activités individuelles de chaque indivisaire. L'indivision tient ensuite une seule comptabilité et dépose une seule liasse fiscale, dont le résultat se répartit au prorata des quotes-parts.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-indivision/

138. Une SCI à l'IR peut-elle faire de la location meublée sans basculer à l'IS ?

La location meublée est une activité commerciale, par nature incompatible avec le régime fiscal d'une SCI à l'IR : exercée de manière habituelle, elle fait basculer la société à l'impôt sur les sociétés, avec des conséquences lourdes sur l'amortissement et la plus-value. Une tolérance existe pour des recettes meublées très accessoires, mais elle s'apprécie strictement. Faites valider votre situation par un expert-comptable avant toute mise en location meublée via une SCI.

139. Que se passe-t-il si un associé étranger à la famille entre dans ma SARL de famille ?

Le régime de la SARL de famille repose sur la condition que tous les associés appartiennent à une même famille. L'entrée d'un associé extérieur fait perdre le bénéfice de l'option pour l'impôt sur le revenu : la société bascule à l'impôt sur les sociétés, ce qui change en profondeur la fiscalité de l'activité meublée. Toute évolution du capital doit donc être validée en amont avec un expert-comptable.

140. L'usufruitier d'un bien démembre peut-il amortir son usufruit ?

Le traitement fiscal de l'amortissement pendant un démembrement est un sujet technique sur lequel la prudence s'impose : la répartition des revenus et des amortissements entre usufruitier et nu-propriétaire exige une comptabilité adaptée, sans règle simple valable pour tous les cas. Ce type de montage se construit avec le notaire et l'expert-comptable ensemble, jamais l'un après l'autre.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-succession-donation/

141. Une donation en nue-propriété fait-elle perdre l'amortissement ?

La donation de la nue-propriété n'interrompt pas l'activité : le donateur conserve l'usufruit, donc les loyers, et la location meublée se poursuit pendant le démembrement. Le traitement des amortissements et la répartition des revenus demandent en revanche une comptabilité adaptée sur cette période. Le montage se construit avec le notaire et l'expert-comptable ensemble.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-succession-donation/

142. Peut-on faire du LMNP en indivision avec sa compagne non mariée et qui déclare quoi ?

Oui : sans être mariés, vous détenez le bien en indivision, avec des règles propres. Le micro-BIC est exclu, le régime réel s'applique obligatoirement, l'indivision reçoit un SIRET unique et dépose une seule liasse fiscale. Le résultat se répartit ensuite au prorata des quotes-parts fixées dans l'acte, et chacun reporte sa part sur sa propre déclaration 2042 C PRO.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-indivision-couple/

143. Mariés en communauté : un seul déclarant LMNP ou deux, et quel impact sur les seuils ?

Mariés sous un régime de communauté, le bien commun s'exploite comme une activité du foyer, sans indivision fiscale : un seul des époux porte l'immatriculation. Les seuils du passage en LMP s'apprécient au niveau du foyer fiscal, en comparant les recettes meublées aux autres revenus d'activité du foyer.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-indivision/

144. Chaque membre du couple garde-t-il son propre plafond micro en indivision ?

La question ne se pose pas : l'indivision est exclue du micro-BIC quel que soit le montant des loyers et relève obligatoirement du régime réel. Il n'existe donc aucun plafond micro à se partager. En revanche, le seuil de 23 000 euros du passage en LMP s'apprécie sur la quote-part de recettes de chaque indivisaire, pas sur le total de l'indivision.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-indivision/

145. Comment déclarer quand j'ai un bien en propre et un autre en indivision avec mon épouse ?

Ce sont deux exploitations distinctes : votre bien en propre relève de votre immatriculation personnelle, tandis que l'indivision dispose de son propre SIRET, de sa comptabilité et de sa liasse fiscale unique au régime réel. Vous reportez ensuite sur votre 2042 C PRO le résultat de votre activité individuelle et votre quote-part du résultat de l'indivision. Votre régime matrimonial pouvant modifier l'analyse, faites cadrer le dossier par un expert-comptable.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-indivision/

146. Quel pourcentage de recettes meublées une SCI peut-elle tolérer avant de passer à l'IS ?

Par principe, la location meublée est une activité commerciale incompatible avec l'impôt sur le revenu d'une SCI : des recettes meublées récurrentes exposent la société à un passage à l'IS. L'administration admet une tolérance pour des recettes très accessoires, mais elle s'apprécie strictement et ne constitue pas une stratégie fiable. Avant de meubler un lot détenu en SCI, faites valider le montage par un expert-comptable.

147. SARL de famille ou nom propre pour du meublé : quel montage pour transmettre aux enfants ?

En nom propre, la transmission est déjà un levier puissant : donation et succession purgent la plus-value, amortissements compris, avec un abattement de 100 000 euros par enfant et par parent renouvelable tous les quinze ans, et une base d'amortissement rechargée pour celui qui poursuit la location. La SARL de famille peut faciliter une transmission progressive de parts, mais elle emporte des contraintes de fonctionnement propres. L'arbitrage se construit avec le notaire et l'expert-comptable ensemble.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-succession-donation/

148. La SARL de famille garde-t-elle l'amortissement et le régime des plus-values des particuliers ?

La SARL de famille ayant opté pour l'impôt sur le revenu relève des bénéfices industriels et commerciaux, ce qui permet en principe de pratiquer l'amortissement, et le régime de plus-values applicable dépend de la situation de chaque associé. Les conditions et les conséquences exactes sont techniques et varient selon les dossiers. Faites valider le montage et sa fiscalité de sortie par un expert-comptable avant de vous engager.

149. En cas de donation avec réserve d'usufruit, qui déclare les loyers meublés et qui amortit ?

Pendant le démembrement, le donateur qui a conservé l'usufruit continue de percevoir les loyers, l'activité de location meublée se poursuivant. La répartition des revenus et le traitement des amortissements entre usufruitier et nu-propriétaire exigent une comptabilité adaptée, sans règle simple applicable à tous les cas. C'est un montage à construire avec le notaire et l'expert-comptable ensemble.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-succession-donation/

14. Revente et plus-value

150. Les amortissements pratiqués avant 2025 sont-ils aussi réintégrés dans la plus-value ?

Oui. Tous les amortissements déduits au régime réel pendant la détention sont réintégrés, y compris ceux pratiqués avant l'entrée en vigueur de la réforme. Ils viennent minorer le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value des cessions réalisées depuis le 15 février 2025.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/vendre-son-lmnp/

151. Les amortissements non déduits fiscalement (reportés) sont-ils quand même réintégrés à la revente ?

Non. Seuls les amortissements réellement déduits du résultat pendant la détention viennent minorer le prix d'acquisition. La réserve d'amortissements constituée mais jamais imputée reste entièrement hors du calcul de la plus-value.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-plus-value-revente-8-ans/

152. La réintégration des amortissements s'applique-t-elle si j'ai toujours été au micro-BIC ?

Non. Le micro-BIC ne pratique pas d'amortissement : il n'y a donc rien à réintégrer à la revente. C'est l'un des paramètres à mettre en balance dans l'arbitrage entre micro et régime réel, l'économie d'impôt annuelle du réel restant presque toujours décisive.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/plus-value-lmnp/

153. Vendre avant ou après 22 ans : l'abattement efface-t-il aussi la réintégration des amortissements ?

Oui : la plus-value, même majorée par la réintégration des amortissements, bénéficie des abattements pour durée de détention à partir de la 6^e année. Après 22 ans, l'impôt sur le revenu est totalement exonéré et l'effet de la réintégration s'éteint pour l'essentiel ; les prélèvements sociaux disparaissent à leur tour après 30 ans. Plus la détention est longue, moins la réforme pèse.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/vendre-son-lmnp/

154. Mon bien en résidence étudiante échappe-t-il vraiment à la réintégration des amortissements ?

Sous conditions, oui : les biens exploités dans certaines résidences gérées avec services, dont les résidences étudiantes, bénéficient d'une exception à la réintégration instaurée par la réforme 2025. La qualification dépend du bail commercial et des services réellement rendus : elle se vérifie documents à l'appui, jamais sur la seule plaquette commerciale.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-residence-etudiante-marseille/

155. Les travaux amortis peuvent-ils quand même majorer le prix d'acquisition ?

Le prix d'acquisition retenu est d'abord majoré des frais d'acquisition et des travaux éligibles, puis minoré de l'ensemble des amortissements déduits pendant la détention. L'articulation entre travaux déjà amortis et majoration du prix est un point technique qui s'apprécie dossier par dossier, justificatifs à l'appui. Faites chiffrer le calcul par un expert-comptable avant la mise en vente.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/vendre-son-lmnp/

156. Le forfait travaux de 15 % après 5 ans est-il cumulable avec la réintégration des amortissements ?

Le calcul reste celui du régime des plus-values des particuliers : le prix d'acquisition est majoré des frais et des travaux éligibles, puis minoré des amortissements déduits. L'articulation précise entre le forfait travaux et la réintégration n'est pas simple et s'apprécie selon le dossier. Ce point mérite d'être validé par un expert-comptable avant de signer.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/vendre-son-lmnp/

157. Je loue en meublé depuis 2012 : comment reconstituer le total de mes amortissements pour la vente ?

Le stock d'amortissements déduits se reconstitue à partir des liasses fiscales déposées chaque année depuis l'origine, qui en gardent la trace dans leurs tableaux. Si votre dossier est incomplet, un expert-comptable peut reconstituer l'historique avant la vente. Cette reconstitution est indispensable : elle conditionne le calcul de la plus-value depuis la réforme 2025.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/vendre-son-lmnp/

158. La surtaxe au-delà de 50 000 € de plus-value se calcule-t-elle après réintégration ?

Oui. La surtaxe de 2 à 6 % vise la plus-value imposable supérieure à 50 000 euros, c'est-à-dire le gain calculé après réintégration des amortissements et application des abattements pour durée de détention. La réintégration fait franchir ce seuil à des dossiers ordinaires qui l'évitaient avant la réforme : intégrez-la systématiquement au calcul de vente.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/vendre-son-lmnp/

159. Quelles conditions pour qu'une résidence services soit exclue de la réforme 2025 ?

L'exception vise les biens exploités dans certaines résidences gérées avec services : résidences étudiantes, résidences seniors et établissements médico-sociaux, sous conditions strictes. La qualification dépend du bail commercial et des services réellement rendus, et s'apprécie pièce par pièce. Elle se vérifie avant la mise en vente, documents à l'appui.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/vendre-son-lmnp/

160. Une vente signée en compromis avant le 15 février 2025 mais actée après est-elle soumise à la réforme ?

La réforme s'applique aux cessions réalisées à compter du 15 février 2025, la date retenue étant en principe celle du transfert de propriété, donc de l'acte authentique, et non celle du compromis. Une vente engagée avant cette date mais actée après relève donc a priori du nouveau calcul. Cette situation transitoire mérite toutefois d'être validée par un expert-comptable ou un notaire au vu de vos dates exactes.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/vendre-son-lmnp/

161. Repasser en location nue quelques années avant de vendre permet-il d'échapper à la réintégration ?

Rien n'indique qu'un retour en location nue efface les amortissements déjà déduits pendant les années de location meublée. Une opération montée dans le seul but d'échapper à la réintégration exposerait par ailleurs au risque de remise en cause par l'administration sur le terrain de l'abus de droit. Avant tout changement d'affectation, faites chiffrer et valider la stratégie par un expert-comptable.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/plus-value-lmnp/

162. Arrêter le meublé et reprendre le bien en résidence principale efface-t-il les amortissements ?

La vente de la résidence principale bénéficie d'une exonération de plus-value qui obéit à ses propres conditions, notamment une occupation réelle et effective au jour de la cession. La reprise d'un ancien bien loué peu avant une vente est en revanche un schéma que l'administration examine avec attention. Faites valider les conditions et le calendrier par un expert-comptable avant de vous engager.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/vendre-son-lmnp/

163. Donner le bien à mes enfants avant la vente purge-t-il la plus-value et les amortissements ?

Sur le principe, oui : la donation est une transmission à titre gratuit qui purge la plus-value latente, amortissements compris, et les enfants repartent de la valeur du bien au jour de la donation. Mais l'opération doit être une véritable donation : si la revente est organisée au seul profit du donateur, l'administration peut la remettre en cause sur le terrain de l'abus de droit. Ce type de séquence se structure impérativement avec un notaire.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/lmnp-succession-donation/

15. LMNP et vie courante

164. Peut-on louer en meublé à son fils ou à sa fille ?

Oui, aucune règle n'interdit de louer en meublé à son enfant. Le bail doit être réel et le loyer effectivement payé, à un niveau cohérent avec le marché, faute de quoi la déduction de vos charges peut être fragilisée. Les aides au logement du locataire obéissent par ailleurs à des règles particulières entre membres d'une même famille. Faites valider le montage par un expert-comptable.

165. Mes pensions de retraite comptent-elles dans le calcul pour rester LMNP ?

Non. Les pensions de retraite, comme les revenus fonciers ou les revenus de capitaux, ne sont pas des revenus d'activité. Pour apprécier le maintien du statut LMNP, seuls comptent les salaires et les autres bénéfices professionnels (BIC, BNC, agricoles) du foyer fiscal.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-seuils-lmp-retraite/

166. Peut-on louer une partie de sa résidence principale en meublé ?

Oui, c'est possible, et les loyers relèvent alors des bénéfices industriels et commerciaux comme toute location meublée. Des exonérations spécifiques existent pour la location d'une partie de sa résidence principale, sous conditions strictes tenant notamment au niveau du loyer et à l'usage du logement par le locataire. Faites vérifier votre éligibilité par un expert-comptable avant de vous en prévaloir.

167. Peut-on louer une chambre chez soi sans payer d'impôts ?

Une exonération d'impôt existe pour la location meublée d'une ou plusieurs pièces de sa résidence principale, mais elle est soumise à des conditions strictes, notamment un loyer raisonnable et l'occupation du logement par le locataire à titre de résidence principale. Hors de ce cadre, les loyers sont imposables comme tout revenu de location meublée. Faites valider votre situation par un expert-comptable avant de considérer ces loyers comme exonérés.

168. Peut-on mettre sa résidence secondaire en location meublée ?

Oui, rien ne l'empêche. En location longue durée, le régime LMNP s'applique classiquement, sans autorisation particulière. En location saisonnière, des démarches locales s'ajoutent selon la commune : numéro d'enregistrement, et parfois autorisation de changement d'usage avec quotas, notamment dans les villes tendues.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-nice/

169. Combien de jours par an peut-on louer sa résidence principale en saisonnier ?

Le plafond légal national est de 120 jours par année civile, mais chaque commune peut l'abaisser jusqu'à 90 jours par délibération : la limite dépend donc de votre ville. Le logement doit par ailleurs rester occupé par vous au moins huit mois par an pour conserver la qualité de résidence principale.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-nice/

170. Peut-on emprunter sans apport pour acheter un bien en LMNP ?

L'apport n'est pas une règle fiscale du LMNP mais une exigence commerciale des banques, qui l'apprécie selon le profil de l'emprunteur et la solidité du projet locatif. Un financement sans apport reste possible sur certains dossiers, mais il est devenu plus rare. Faites étudier votre capacité par votre banque ou un courtier avant de vous positionner sur un bien.

171. Le taux d'endettement de 35 % s'applique-t-il aussi à l'investissement locatif ?

Oui, les règles d'octroi de crédit encadrées par les autorités financières s'appliquent aussi aux prêts destinés à l'investissement locatif. Les banques intègrent toutefois une partie des loyers attendus dans le calcul de vos charges et disposent de marges de flexibilité sur certains dossiers. L'analyse se fait au cas par cas avec votre banque ou un courtier.

172. Faut-il un compte bancaire dédié pour son activité LMNP ?

Aucun texte n'impose de compte bancaire dédié à un loueur en meublé non professionnel. Il est en revanche vivement recommandé : faire transiter loyers et charges par un compte distinct simplifie la comptabilité, fiabilise la liasse fiscale au régime réel et facilite toute justification en cas de contrôle.

173. Les intérêts d'emprunt sont-ils déductibles de mes loyers ?

Oui, en totalité au régime réel : les intérêts d'emprunt sont une charge de l'activité, au même titre que l'assurance ou la taxe foncière, et réduisent votre résultat imposable. Au micro-BIC, en revanche, aucune déduction n'est possible : l'abattement forfaitaire remplace toutes les charges.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/charges-deductibles-lmnp/

174. Le remboursement du capital de mon crédit est-il déductible ?

Non. Le remboursement du capital n'est pas une charge : il s'agit du remboursement d'une dette, pas d'une dépense d'exploitation. Seuls les intérêts et les frais liés à l'emprunt se déduisent, le coût du bien lui-même étant pris en compte par l'amortissement au régime réel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/charges-deductibles-lmnp/

175. Mon locataire membre de ma famille peut-il toucher les APL ?

Les aides au logement obéissent à des règles particulières lorsque le bailleur et le locataire appartiennent à la même famille : elles sont notamment exclues lorsque le logement est loué à un ascendant ou à un descendant. La situation exacte s'apprécie selon le lien de parenté et la composition du foyer. Renseignez-vous auprès de la CAF avant de compter sur cette aide, et faites valider le montage locatif par un expert-comptable.

176. Doit-on fixer un loyer au prix du marché quand on loue à un proche ?

C'est fortement recommandé. Un loyer anormalement bas peut fragiliser la déduction de vos charges et attirer l'attention de l'administration, qui peut y voir une libéralité. Fixez un loyer cohérent avec le marché local, conservez des références de comparaison, et faites valider l'ensemble par un expert-comptable.

177. Comment la CAF prend-elle en compte mes revenus de location meublée ?

Les revenus de location meublée entrent dans les ressources examinées par la CAF, selon des modalités propres à chaque prestation et qui peuvent différer de votre revenu fiscal. Déclarez-les systématiquement aux organismes concernés. Pour connaître l'effet exact sur vos droits, rapprochez-vous de la CAF, et faites valider le volet fiscal par un expert-comptable.

178. Mes loyers LMNP vont-ils faire baisser mes allocations ou ma prime d'activité ?

Ils peuvent avoir un effet, car ils entrent dans les ressources prises en compte pour le calcul des prestations, selon des règles propres à chaque aide. L'ampleur de l'impact dépend de votre régime fiscal et de votre situation familiale. Vérifiez le traitement exact auprès des organismes concernés et faites valider le volet fiscal par un expert-comptable.

179. Peut-on toucher le chômage et des loyers LMNP en même temps ?

Sur le principe, oui : les loyers d'un patrimoine locatif ne sont pas des revenus d'activité salariée et le cumul avec l'allocation chômage est en général possible. Le traitement exact par France Travail dépend toutefois de votre situation et de la nature de l'activité. Renseignez-vous auprès de France Travail et faites valider votre dossier par un expert-comptable.

16. Meublé de tourisme et Airbnb

180. Quelle différence entre micro-BIC et régime réel pour ma location saisonnière ?

Au micro-BIC, vous êtes imposé sur vos recettes après un abattement forfaitaire : 30 % dans la limite de 15 000 euros pour un meublé non classé, 50 % jusqu'à 83 600 euros pour un classé. Au régime réel, vous déduisez vos charges réelles (commissions, ménage, linge, intérêts) et vous amortissez le bien et le mobilier. Sur un bien saisonnier, où les frais sont élevés, le réel bat le micro non classé dans la grande majorité des dossiers dès la première année.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/fiscalite-airbnb/

181. L'abattement de 30 % pour les meublés non classés, ça s'applique depuis quand ?

Depuis l'imposition des revenus 2025, en application de la loi Le Meur du 19 novembre 2024. Auparavant, le meublé non classé bénéficiait de 50 % d'abattement jusqu'à 77 700 euros de recettes ; il est désormais limité à 30 % dans un plafond de 15 000 euros. Cette règle s'applique à toutes les locations, y compris celles démarrées avant la loi.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/loi-le-meur-meuble-de-tourisme/

182. Louer ma résidence principale sur Airbnb, c'est exonéré en dessous de quel montant ?

Il n'existe aucun seuil d'exonération pour la location du logement entier : les loyers sont imposables dès le premier euro, et les plateformes les transmettent au fisc. La seule exception concerne la location d'une ou plusieurs pièces de votre résidence principale, exonérée tant que les recettes annuelles ne dépassent pas 760 euros. Au-delà, tout se déclare.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/fiscalite-airbnb/

183. Que se passe-t-il si je dépasse les 120 jours de location de ma résidence principale ?

Vous vous exposez à une amende qui peut atteindre plusieurs milliers d'euros, jusqu'à 15 000 euros à Marseille pour le dépassement du plafond local. Les plateformes bloquent en principe les annonces une fois le plafond atteint, mais le cumul des jours entre plusieurs plateformes reste de votre responsabilité. Au-delà du plafond, le logement ne relève plus du régime de la résidence principale et bascule dans les règles bien plus lourdes des résidences secondaires.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-marseille/

184. Le numéro d'enregistrement en mairie est-il obligatoire même dans une petite commune ?

Oui. Longtemps réservé aux communes qui l'avaient voté, l'enregistrement avec numéro à 13 chiffres se généralise à tout le territoire en 2026 via un téléservice national, résidence principale comprise. Le numéro doit figurer sur chaque annonce, et les plateformes bloquent les annonces non conformes.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-var/

185. Faut-il faire classer son meublé de tourisme, est-ce que ça vaut le coup ?

Souvent, oui. Le classement porte l'abattement micro-BIC de 30 à 50 % et le plafond de recettes de 15 000 à 83 600 euros (montant applicable aux revenus 2026), pour environ 160 à 200 euros valables cinq ans : au micro, il se rembourse presque toujours dès la première année. Le calcul mérite toutefois d'être comparé à celui d'un passage au régime réel, fréquemment plus avantageux encore.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/classement-meuble-de-tourisme/

186. Combien coûte le classement en étoiles et combien de temps est-il valable ?

Comptez entre 160 et 200 euros environ selon l'organisme évaluateur et la localisation, pour une validité de cinq ans. Le coût est déductible au régime réel, comme les autres frais de l'activité. Pensez à programmer le renouvellement : un classement expiré vous ramène au régime du non classé, avec 30 % d'abattement et un plafond de 15 000 euros.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/classement-meuble-de-tourisme/

187. Quel abattement fiscal avec un meublé classé par rapport à un non classé ?

Au micro-BIC, un meublé classé bénéficie de 50 % d'abattement dans la limite de 83 600 euros de recettes (revenus 2026), contre 30 % et 15 000 euros seulement pour un non classé. L'écart s'est creusé avec la loi Le Meur, qui a fortement raboté le régime du non classé. Une seule étoile suffit pour obtenir l'abattement de 50 %.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/meuble-de-tourisme/

188. Qui paie la taxe de séjour, moi ou le voyageur ?

C'est le voyageur qui la paie, en supplément du prix de la nuitée. Les grandes plateformes comme Airbnb la collectent et la reversent le plus souvent directement à la collectivité ; pour vos locations en direct, c'est à vous de la collecter puis de la reverser. Dans tous les cas, la bonne exécution du reversement reste sous votre responsabilité.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-var/

189. Comment déclarer la taxe de séjour pour mes locations en direct ?

La déclaration se fait sur la plateforme de télédéclaration de votre collectivité, souvent intercommunale : dans le Var, celle de la métropole toulonnaise couvre Hyères et sa région, celle de l'agglomération couvre Fréjus et l'Estérel. Vous y déclarez les nuitées encaissées en direct et reversez la taxe collectée auprès des voyageurs. Les plateformes de location la collectent souvent à la source, mais la déclaration reste due.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-var/

190. Le montant de la taxe de séjour change-t-il selon le classement ?

Oui. Un meublé non classé est généralement taxé en pourcentage du prix de la nuitée par personne, entre 1 et 5 % selon la commune, tandis qu'un meublé classé relève d'un tarif fixe par catégorie d'étoiles, souvent plus doux. C'est l'un des avantages annexes du classement, en plus du gain fiscal au micro-BIC.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/classement-meuble-de-tourisme/

191. Louer ma résidence secondaire sur Airbnb, quelles démarches ?

Au minimum, il faut obtenir un numéro d'enregistrement auprès de la commune et le faire figurer sur chaque annonce, puis collecter la taxe de séjour. Dans les communes soumises au régime du changement d'usage, une autorisation préalable est en plus nécessaire, parfois assortie de quotas ou d'une compensation, et le logement doit présenter un DPE de classe E minimum. Les règles variant fortement d'une ville à l'autre, la vérification se fait auprès de la commune du bien avant la première nuitée.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/meuble-de-tourisme/

192. Un DPE est-il obligatoire pour louer en meublé de tourisme ?

Depuis la loi Le Meur, les logements transformés en meublés de tourisme dans les communes soumises à autorisation de changement d'usage doivent présenter un DPE au minimum de classe E, exigence qui montera à la classe D à l'horizon 2034. La résidence principale du loueur n'est pas concernée par cette obligation. Si votre bien est classé F ou G, la question des travaux se pose avant tout projet de location touristique.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/loi-le-meur-meuble-de-tourisme/

193. Comment déclarer mes revenus Airbnb aux impôts, dans quelle case exactement ?

Les loyers de location saisonnière sont des bénéfices industriels et commerciaux, à déclarer sur le formulaire 2042 C PRO, en micro-BIC ou après calcul du résultat au régime réel. Ils ne se déclarent jamais en revenus fonciers, catégorie réservée à la location nue. Votre déclaration doit correspondre au récapitulatif annuel que la plateforme transmet de son côté à l'administration.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/fiscalite-airbnb/

194. Dois-je déclarer mes revenus Airbnb même si j'ai gagné moins de 1 000 euros dans l'année ?

Oui, les revenus de location saisonnière sont imposables dès le premier euro, et les plateformes transmettent automatiquement au fisc les sommes qu'elles vous versent : un écart avec votre déclaration se repère en quelques clics. La seule exception concerne la location de pièces de votre résidence principale, exonérée si les recettes annuelles ne dépassent pas 760 euros.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/fiscalite-airbnb/

195. J'ai dépassé 15 000 euros de recettes en location saisonnière non classée, que se passe-t-il ?

Vous sortez du micro-BIC : au-delà de 15 000 euros de recettes annuelles, le régime réel s'applique obligatoirement pour un meublé non classé. C'est rarement une mauvaise nouvelle, car le réel déduit vos charges réelles et amortit le bien, ce qui bat très souvent le forfait de 30 %. L'alternative pour rester au micro consiste à faire classer le meublé, ce qui relève le plafond à 83 600 euros.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/fiscalite-airbnb/

196. Les 120 jours, c'est par année civile ou à partir de la première location ?

Le plafond s'apprécie par année civile : le compteur repart à zéro chaque 1er janvier, quelle que soit la date de votre première location. Attention, ce plafond national de 120 jours peut être abaissé jusqu'à 90 jours par délibération de votre commune, comme l'a fait Marseille. La règle applicable se vérifie chaque année auprès de la mairie.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/loi-le-meur-meuble-de-tourisme/

197. Si je loue une chambre chez moi en restant sur place, la limite des 120 jours s'applique-t-elle ?

Non, le plafond de 120 jours vise la location de votre résidence principale dans son ensemble, pendant vos absences. La location d'une chambre alors que vous occupez le logement n'est pas soumise à cette limite, et elle bénéficie même d'une exonération d'impôt tant que les recettes annuelles ne dépassent pas 760 euros. Les obligations locales, enregistrement et taxe de séjour en tête, se vérifient en revanche auprès de votre commune.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/fiscalite-airbnb/

198. Qui compte les jours de location, moi ou Airbnb ?

Les deux, mais la responsabilité finale est la vôtre. Les plateformes suivent automatiquement le plafond applicable et bloquent les annonces une fois la limite atteinte, mais ce blocage fonctionne plateforme par plateforme : si vous diffusez sur Airbnb et Booking à la fois, le cumul des jours n'est contrôlé par personne d'autre que vous. Tenez votre propre décompte annuel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-nice/

199. Comment obtenir le numéro d'enregistrement à 13 chiffres pour mon annonce ?

La demande se fait auprès de votre commune, via son téléservice ou le téléservice national d'enregistrement qui se généralise en 2026 à tout le territoire. Vous déclarez le logement et recevez un numéro à 13 chiffres, à faire figurer sur chaque annonce : les plateformes le vérifient et bloquent les annonces qui n'en ont pas. La démarche concerne aussi la location de votre résidence principale.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-var/

17. Les règles locales en PACA

200. Quelles sont les règles pour louer sur Airbnb à Marseille en 2026 ?

Marseille applique l'une des réglementations les plus strictes de France. Toute location courte durée exige un numéro d'enregistrement à afficher sur l'annonce ; une résidence principale ne peut être louée que 90 jours par an, plafond abaissé par la ville ; une résidence secondaire doit obtenir une autorisation de changement d'usage avec compensation dès le premier mètre carré, valable quatre ans sans renouvellement automatique, et présenter un DPE de classe E minimum. L'investissement dédié à 100 % à la courte durée n'y a presque plus de voie légale d'entrée.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-marseille/

201. Comment fonctionne la compensation pour un meublé de tourisme à Marseille ?

Chaque mètre carré d'habitation transformé en meublé touristique doit être compensé par la création d'une surface d'habitation équivalente, par exemple en transformant des bureaux ou des locaux d'activité en logement. En pratique, cela passe souvent par l'achat de droits de commercialité, rares et coûteux : le dispositif est volontairement dissuasif. La règle s'applique dès le premier mètre carré, et l'autorisation obtenue n'est valable que quatre ans, sans renouvellement automatique.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-marseille/

202. L'autorisation de changement d'usage à Nice est-elle limitée dans le temps ?

Oui : elle est désormais valable cinq ans, contre trois ans avant la délibération de juin 2026 qui a assoupli les règles niçoises. Elle reste toutefois contingentée par des quotas fixés quartier par quartier et demeure personnelle. Dans les zones les plus tendues comme le Vieux-Nice ou le Carré d'Or, elle exige en plus une compensation par création de surface d'habitation.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-nice/

203. Comment déclarer la taxe de séjour auprès de la métropole toulonnaise ?

La métropole Toulon Provence Méditerranée centralise la télédéclaration sur sa plateforme dédiée, qui couvre Hyères et sa région. Vous y déclarez vos nuitées et reversez la taxe collectée auprès des voyageurs. Les plateformes de location la collectent souvent à la source, mais la déclaration reste due de votre côté.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-var/

204. À Antibes, pourquoi la limite est-elle de 90 jours pour ma résidence principale ?

La loi nationale fixe le plafond de location d'une résidence principale à 120 jours par an, mais la loi Le Meur permet à chaque commune de l'abaisser jusqu'à 90 jours par simple délibération municipale. Lorsqu'une ville comme Antibes applique 90 jours, c'est donc un choix local, comme l'a fait Marseille. Ces délibérations évoluant régulièrement, la règle en vigueur se vérifie auprès de la mairie avant chaque saison.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/loi-le-meur-meuble-de-tourisme/

205. Combien coûte un titre de commercialité pour compenser un changement d'usage ?

Il n'existe pas de tarif officiel : les droits de commercialité s'achètent de gré à gré auprès de propriétaires qui transforment des locaux d'activité en logement, et leur prix dépend de la ville, du secteur et de la rareté de l'offre. À Marseille, où la compensation s'applique dès le premier mètre carré, cette offre est rare et coûteuse, ce qui rend le montage dissuasif dans la plupart des cas. Un chiffrage sérieux se fait projet par projet, avant tout engagement.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-marseille/

206. À Marseille, la limite pour ma résidence principale est-elle passée de 120 à 90 jours ?

Oui. La ville a utilisé la faculté ouverte par la loi Le Meur pour abaisser par délibération le plafond national de 120 jours à 90 jours par année civile. En cas de dépassement, l'amende peut atteindre 15 000 euros, et le numéro d'enregistrement reste par ailleurs obligatoire sur chaque annonce.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-marseille/

207. À Nice, comment obtenir l'autorisation de changement d'usage pour ma résidence secondaire ?

La demande se dépose auprès de la métropole Nice Côte d'Azur, dans la limite des quotas d'autorisations fixés quartier par quartier. Depuis juin 2026, l'autorisation est valable cinq ans, mais elle reste contingentée et personnelle ; dans les secteurs les plus tendus comme le Vieux-Nice ou le Carré d'Or, une compensation par création de surface d'habitation est en plus exigée. Le logement doit aussi présenter un DPE de classe E minimum et disposer d'un numéro d'enregistrement affiché sur chaque annonce.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-nice/

208. C'est quoi les quotas d'autorisations Airbnb par quartier à Nice ?

Nice limite le nombre d'autorisations de changement d'usage délivrées dans chaque quartier : une résidence secondaire ne peut être louée en courte durée que si le contingent de son secteur n'est pas épuisé. Ces quotas ont été révisés à la hausse en juin 2026, en même temps que les autorisations passaient à cinq ans, mais ils restent en vigueur : l'assouplissement élargit la porte, il ne la retire pas. Le différentiel avec Marseille, qui verrouille au contraire, peut évoluer à chaque délibération.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-nice/

209. Quelles règles pour louer en saisonnier à Toulon ou à Hyères ?

Le socle est celui du Var : numéro d'enregistrement à 13 chiffres obligatoire sur chaque annonce, généralisé en 2026, résidence principale plafonnée à 120 jours par an sauf délibération communale plus stricte, et DPE de classe E minimum pour les nouvelles autorisations dans les communes à changement d'usage. La taxe de séjour se télédéclore sur la plateforme de la métropole toulonnaise, qui couvre Hyères et sa région. Les délibérations locales évoluant vite sur le littoral, la règle de la commune se revérifie avant chaque saison.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-airbnb-var/

18. Le bail meublé

210. Quelle est la durée minimum d'un bail meublé, puis-je faire moins d'un an ?

La durée minimale est d'un an pour un logement loué en résidence principale, avec reconduction tacite à chaque échéance. Vous ne pouvez descendre en dessous que dans deux cas : le bail étudiant de 9 mois, non renouvelable, et le bail mobilité de 1 à 10 mois, réservé aux publics en mobilité (études, formation, mutation, mission).

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/bail-meuble/

211. Quelle est la différence entre bail étudiant de 9 mois et bail mobilité ?

Le bail étudiant dure 9 mois, est réservé aux étudiants, autorise un dépôt de garantie de deux mois maximum et prend fin sans reconduction. Le bail mobilité dure de 1 à 10 mois, vise plus largement les personnes en mobilité (études, formation, mutation, mission) et interdit tout dépôt de garantie. Aucun des deux n'est renouvelable, le bail mobilité pouvant seulement être modifié une fois par avenant dans la limite des 10 mois.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/bail-meuble/

212. Que se passe-t-il si mon locataire en bail mobilité reste après la fin du contrat ?

Le bail mobilité n'est pas renouvelable : si la location se poursuit dans les faits au-delà de son terme, elle risque la requalification en bail meublé classique d'un an, avec toutes les protections du locataire qui l'accompagnent. Si vous souhaitez garder ce locataire, mieux vaut signer un véritable bail meublé d'un an plutôt que de laisser la situation s'installer.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/bail-meuble/

213. Puis-je demander un dépôt de garantie avec un bail mobilité ?

Non, le bail mobilité interdit tout dépôt de garantie : c'est le seul format de bail meublé dans ce cas. En pratique, la garantie Visale d'Action Logement, gratuite, le remplace avantageusement pour couvrir les impayés.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/depot-de-garantie-meuble/

214. Quelle est la liste des meubles obligatoires ?

Ce sont les 11 équipements du décret n° 2015-981 : literie avec couette ou couverture, dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur avec compartiment congélation, vaisselle en nombre suffisant, ustensiles de cuisine, table et sièges, étagères de rangement, luminaires et matériel d'entretien ménager. La règle des tribunaux est constante : le locataire doit pouvoir vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/meubles-obligatoires-location/

215. Que risque-t-on s'il manque un meuble obligatoire ?

Le locataire peut demander la requalification du bail en location nue : durée de trois ans, préavis allongé, dépôt de garantie ramené à un mois et fiscalité de la location vide, avec la perte du régime LMNP. Le juge apprécie l'équipement réel du logement à l'entrée : l'inventaire détaillé signé avec l'état des lieux, photos à l'appui, est votre meilleure preuve.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/meubles-obligatoires-location/

216. Puis-je faire un bail code civil si le logement n'est pas la résidence principale du locataire ?

Sur le principe, oui : les règles du bail meublé de la loi de 1989 (contrat type, durée d'un an, préavis encadrés) ne s'appliquent que lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire. Pour une résidence secondaire ou un pied-à-terre, un bail dit du Code civil, librement rédigé, peut être envisagé. La qualification dépend toutefois de l'usage réel du logement par le locataire, pas de l'intitulé du contrat : faites valider la situation avant de signer.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/bail-meuble/

217. En colocation meublée, bail unique ou baux individuels ?

Les deux formules existent. Le bail unique avec clause de solidarité sécurise les impayés, chaque colocataire étant tenu pour le tout, mais il alourdit chaque changement d'occupant. Les baux individuels par chambre isolent chaque locataire et simplifient les départs : c'est le format le plus adapté à une colocation étudiante à rotation annuelle.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/cas-pratique-colocation-aix/

218. Puis-je exiger un garant en plus de la garantie Visale ?

Non. Visale est déjà une caution, celle d'Action Logement : elle remplace le garant physique et ne se cumule pas avec lui. La règle est la même pour la garantie loyers impayés, non cumulable avec une caution sauf pour un locataire étudiant ou apprenti : il faut choisir son rempart.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/assurances-bailleur-meuble/

219. Le bail étudiant de 9 mois se renouvelle-t-il automatiquement ?

Non, le bail étudiant prend fin à son terme, sans reconduction tacite ni congé à délivrer. Si vous souhaitez garder le locataire, il faut signer un nouveau contrat. Attention : un bail étudiant reconduit dans les faits est requalifié en bail meublé classique d'un an, avec toutes ses protections pour le locataire.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/bail-meuble/

220. Puis-je refaire un bail mobilité au même locataire à la fin du premier ?

Non, le bail mobilité n'est pas renouvelable. Il peut seulement être modifié une fois par avenant, sans que la durée totale dépasse dix mois. Au-delà, si vous souhaitez conserver le locataire, il faut basculer sur un bail meublé classique d'un an.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/bail-meuble/

221. Quels justificatifs demander pour prouver l'éligibilité au bail mobilité ?

Un document établissant la situation de mobilité à la date de prise d'effet du bail : le bail mobilité est réservé aux étudiants et aux personnes en formation, stage, apprentissage, mutation ou mission temporaire. Conservez ce justificatif avec le contrat, car un bail mobilité signé avec un locataire non éligible est requalifié en bail meublé classique d'un an.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/bail-meuble/

19. Dépôt, loyer, quittances

222. Quel montant maximum de dépôt de garantie en meublé ?

Deux mois de loyer hors charges, contre un seul mois en location nue. C'est un plafond, pas une obligation : vous pouvez demander moins, jamais plus, et tout excédent devrait être restitué. Le bail mobilité fait exception : le dépôt de garantie y est totalement interdit.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/depot-de-garantie-meuble/

223. Sous quel délai rendre le dépôt de garantie après le départ ?

Un mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, deux mois si des différences sont constatées. En copropriété, vous pouvez conserver une provision de 20 % au maximum jusqu'à l'arrêté annuel des comptes, à solder dans le mois qui suit.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/depot-de-garantie-meuble/

224. Que risque le propriétaire qui rend le dépôt de garantie en retard ?

Une majoration automatique de 10 % du loyer mensuel hors charges par mois de retard commencé, sans que le locataire ait à prouver le moindre préjudice. Sur un loyer de 900 euros, trois mois de retard ajoutent 270 euros à la note.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/depot-de-garantie-meuble/

225. Puis-je augmenter le loyer de mon meublé en cours de bail ?

Oui, si le bail contient une clause de révision : une fois par an, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Sans clause, le loyer reste figé pendant toute la durée du bail. Les logements classés F ou G au DPE font exception : leur loyer est gelé depuis août 2022.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/revision-loyer-irl/

226. J'ai oublié de réviser le loyer pendant deux ans, puis-je rattraper ?

Non. Vous disposez d'un an à compter de la date prévue au bail pour appliquer la révision, sans effet rétroactif : passé ce délai, l'augmentation de l'année est définitivement perdue. La révision suivante repart simplement du loyer actuel.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/revision-loyer-irl/

227. Puis-je fixer librement le montant du forfait de charges ?

Pas tout à fait : le forfait se calibre à partir des charges récupérables réellement constatées sur les derniers exercices (relevé du syndic, taxe d'ordures ménagères), avec une marge raisonnable. Un forfait manifestement disproportionné peut être contesté par le locataire. À l'inverse, un forfait sous-évalué ne se rattrape pas : la différence reste à votre charge jusqu'à la révision suivante.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/charges-locatives-meuble/

228. Le forfait de charges peut-il être régularisé si j'ai sous-estimé ?

Non, dans aucun sens : vous ne pouvez pas réclamer de complément si les charges réelles dépassent le forfait, et le locataire ne peut pas exiger de remboursement si elles sont inférieures. Le forfait se révisé seulement chaque année, dans les mêmes conditions que le loyer.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/charges-locatives-meuble/

229. La quittance est-elle obligatoire et puis-je la facturer ?

Elle est obligatoire et gratuite dès que le locataire la demande, y compris pour les mois passés. La facturer est interdit : toute clause du bail prévoyant des frais de quittance est réputée non écrite. Sans demande du locataire, vous n'avez pas d'obligation d'envoi spontané, mais l'envoi mensuel automatisé est devenu le standard.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/quittance-de-loyer/

230. Puis-je envoyer les quittances de loyer par email ?

Oui, avec l'accord du locataire, qui peut être prévu dès la signature du bail. La quittance dématérialisée a la même valeur juridique que la version papier, avec l'avantage de l'horodatage et de l'archivage.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/quittance-de-loyer/

231. Quelles sommes ai-je le droit de retenir sur le dépôt de garantie ?

Deux catégories de sommes, toutes deux à justifier : les loyers, charges et régularisations restés impayés, et les dégradations anormales constatées à l'état des lieux de sortie, comme un trou dans une cloison, du mobilier cassé ou un logement rendu sale. La vétusté n'est pas une dégradation : une peinture fatiguée ou une moquette usée par une occupation normale reste à votre charge.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/depot-de-garantie-meuble/

232. Des devis suffisent-ils pour justifier une retenue ou faut-il des factures ?

Un devis suffit : chaque retenue doit être justifiée par un devis ou une facture, envoyé au locataire avec le décompte. L'essentiel est de relier chaque somme retenue à une dégradation constatée par la comparaison ligne à ligne des états des lieux d'entrée et de sortie.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/depot-de-garantie-meuble/

20. Impayés et fin de bail

233. À partir de combien d'impayés puis-je lancer un commandement de payer ?

Il n'existe pas de seuil légal : le commandement de payer peut être délivré par un commissaire de justice dès le premier loyer impayé. En pratique, il intervient plutôt à partir du deuxième mois, après l'échec de la relance amiable et de la mise en demeure. Le locataire dispose ensuite de six semaines pour régler l'intégralité de la dette, délai fixé par la loi du 27 juillet 2023.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/impayes-loyer-meuble/

234. Combien de temps dure une procédure d'expulsion ?

Comptez entre 12 et 24 mois de l'impayé initial à la récupération effective du logement quand tout est contesté : commandement de payer, délai de six semaines, audience, jugement, commandement de quitter les lieux, éventuel concours de la force publique et trêve hivernale. C'est ce délai qui justifie de réagir dès la première semaine d'impayé et de disposer d'une garantie loyers impayés adaptée.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/impayes-loyer-meuble/

235. Puis-je expulser un locataire pendant la trêve hivernale ?

Non : la trêve hivernale, du 1er novembre au 31 mars, suspend l'exécution des expulsions. Elle n'arrête en revanche pas la procédure : l'assignation, l'audience et le jugement peuvent avoir lieu pendant cette période, et la dette continue de courir.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/impayes-loyer-meuble/

236. Puis-je changer les serrures si mon locataire ne paie plus ?

Non, jamais. Changer les serrures, couper les fluides ou vider le logement constitue une expulsion illégale, pénalement sanctionnée, quelle que soit la dette. Seul un jugement suivi d'un commandement de quitter les lieux, avec le concours de la force publique si besoin, permet de récupérer le logement.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/impayes-loyer-meuble/

237. Comment donner congé à mon locataire pour récupérer mon logement ?

Par un congé pour reprise, notifié au moins trois mois avant l'échéance annuelle du bail, par lettre recommandée, acte de commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé. La lettre doit être motivée et préciser l'identité et l'adresse du bénéficiaire (vous-même, votre conjoint, un ascendant ou un descendant), qui devra occuper le logement en résidence principale. Une reprise fictive est un congé frauduleux, puni jusqu'à 6 000 euros d'amende, en plus des dommages-intérêts.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/conge-bailleur-meuble/

238. Quel préavis pour ne pas renouveler un bail meublé ?

Trois mois avant l'échéance du bail, la date de réception par le locataire faisant foi, avec l'un des trois motifs légaux : reprise pour habiter, vente du logement ou motif légitime et sérieux. Hors de cette fenêtre, le congé est nul et le bail se reconduit tacitement pour un an.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/conge-bailleur-meuble/

239. Congé pour vente : le locataire meublé a-t-il un droit de préemption ?

Non, contrairement à la location nue : après un congé pour vente, le bailleur d'un meublé peut vendre à qui il veut, sans proposer le logement en priorité au locataire. La vente doit en revanche être réelle, sous peine de congé frauduleux.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/conge-bailleur-meuble/

240. Mon locataire peut-il partir avec un seul mois de préavis ?

Oui, à tout moment et sans motif, avec un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé. Aucune clause du bail ne peut allonger ce délai : elle serait réputée non écrite.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/bail-meuble/

241. J'ai donné congé mais le locataire refuse de partir, que faire ?

Vérifiez d'abord la validité de votre congé : préavis de trois mois respecté, motif légal indiqué dans la lettre, locataire non protégé (plus de 65 ans avec des ressources modestes). Si le congé est valable, le locataire qui se maintient à l'échéance est sans droit ni titre : il faut saisir le juge pour obtenir son départ. Ne tentez jamais de récupérer le logement par vous-même, ce serait une expulsion illégale, pénalement sanctionnée.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/conge-bailleur-meuble/

242. Mon locataire ne paie plus son loyer, quelles premières démarches ?

Contactez le locataire dès le retard constaté, par téléphone puis par écrit, en gardant une trace de chaque échange : la moitié des impayés sont des accidents ponctuels qui se règlent en quelques jours. Si le retard persiste, envoyez une mise en demeure en recommandé, déclarez le sinistre à votre assurance loyers impayés dans les délais du contrat ou informez la caution, et signalez l'impayé à la CAF si le locataire perçoit une aide au logement. La rapidité des premières semaines conditionne toute la suite.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/impayes-loyer-meuble/

243. Dois-je déclarer les impayés à la CAF si mon locataire touche les APL ?

Oui, le signalement à la CAF fait partie des démarches à engager dès que l'impayé se confirme, au même titre que la mise en demeure. L'aide au logement peut alors être versée directement entre vos mains, ce qui limite l'aggravation de la dette.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/impayes-loyer-meuble/

244. Quand actionner le garant en cas d'impayé ?

Dès les premiers impayés, par lettre recommandée détaillant la dette. La caution doit être informée rapidement du premier incident : un bailleur négligent sur ce point peut perdre une partie de ses droits contre elle. Même logique si vous avez une assurance loyers impayés : les délais de déclaration du sinistre, souvent 30 à 90 jours, sont stricts.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/impayes-loyer-meuble/

21. DPE et gestion au quotidien

245. Puis-je encore louer mon logement classé G en meublé ?

Non, plus pour un nouveau bail ni un renouvellement depuis le 1er janvier 2025 : le logement classé G est considéré comme indécemment. Un bail signé avant cette date se poursuit jusqu'à son terme, mais le locataire peut exiger une mise en conformité. Son loyer est par ailleurs gelé depuis août 2022.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/dpe-location-meuble/

246. Jusqu'à quand puis-je louer mon logement classé F ?

Jusqu'au 1er janvier 2028, date à laquelle les logements classés F seront à leur tour interdits à la location pour les nouveaux baux et les renouvellements, avant les E au 1er janvier 2034. Un bail en cours se poursuivra jusqu'à son terme, mais le loyer d'un logement F est déjà gelé depuis août 2022. D'ici là, l'arbitrage se pose : rénover, vendre ou attendre en connaissance de cause.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/dpe-location-meuble/

247. Le gel des loyers F et G s'applique-t-il aussi aux meublés ?

Oui, à l'identique de la location nue, dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire. Depuis août 2022, aucun logement classé F ou G ne peut voir son loyer augmenter : ni révision IRL en cours de bail, ni hausse au renouvellement, ni à la relocation.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/dpe-location-meuble/

248. L'interdiction des passoires concerne-t-elle aussi les locations Airbnb ?

Le calendrier de la longue durée (G en 2025, F en 2028, E en 2034) vise la résidence principale du locataire, mais le meublé de tourisme a désormais son propre garde-fou. Dans les communes soumises à autorisation de changement d'usage, la loi Le Meur impose un DPE de classe E au minimum pour transformer un logement en meublé de tourisme, exigence qui montera à D à l'horizon 2034. Basculer une passoire sur Airbnb n'est donc plus une échappatoire.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/dpe-location-meuble/

249. Mon meublé de tourisme doit-il déjà respecter un DPE minimum ?

Oui, dans les communes soumises à autorisation de changement d'usage : la loi Le Meur exige un DPE de classe E au minimum pour les nouveaux meublés de tourisme, et la barre montera à D à l'horizon 2034, en alignement sur la location longue durée. La résidence principale du loueur échappe à cette exigence.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/dpe-location-meuble/

250. Comment gérer une location meublée à distance sans agence ?

En structurant quatre briques : un relais local payé uniquement pour le physique (visites, états des lieux, interventions techniques), des documents juridiques signés électroniquement et archivés en ligne, un suivi des loyers en temps réel pour repérer un retard dès les premiers jours, et une fiscalité confiée à un professionnel qui connaît le marché où se situe le bien. Le mandat de gestion en agence, facturé 6 à 10 % des loyers, est une option, pas une obligation : un prestataire à l'acte suffit souvent pour un ou deux lots.

→ Pour approfondir : comptalocatif.fr/blog/louer-meuble-a-distance/

Une question qui n'est pas dans ce guide ?

Comptalocatif est un cabinet d'expertise comptable 100 % location meublée, de Marseille à Nice. Votre LMNP suivi, déclaré et optimisé pour 600 € par an, plateforme de gestion incluse. Premier échange gratuit :

comptalocatif.fr/rendez-vous

• Guillaume Mailey, expert-comptable inscrit à l'Ordre.