

Le guide du LMNP

Statut, micro-BIC ou régime réel, amortissements, déclaration, meublé de tourisme et revente après la réforme 2025 : tout le parcours du loueur en meublé non professionnel, sans jargon et à jour des dernières lois de finances.

1. Le statut LMNP en bref

Vous êtes loueur en meublé non professionnel dès lors que vous louez un logement garni de ses meubles sans que cette activité soit votre profession principale. Vos loyers relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), pas des revenus fonciers : c'est ce qui ouvre les options fiscales du meublé.

- Une immatriculation simple (formulaire POi) vous attribue un numéro SIRET.
- Le statut vaut pour la longue durée comme pour le saisonnier.
- Au-delà de certains seuils de recettes, on bascule en loueur professionnel (LMP), avec un régime différent.

2. Micro-BIC ou régime réel : l'arbitrage fondateur

Le micro-BIC applique un abattement forfaitaire de 50 % sur vos loyers de location meublée classique (des règles spécifiques s'appliquent au meublé de tourisme depuis la loi Le Meur). Le régime réel déduit vos charges pour leur montant exact et y ajoute l'amortissement du bien.

Le réflexe : si vos charges réelles plus l'amortissement dépassent la moitié de vos loyers, le réel gagne. Sur un bien financé à crédit, c'est presque toujours le cas, souvent avec plusieurs milliers d'euros d'écart par an. Testez vos chiffres : comptalocatif.fr/outils

L'option pour le réel se prend dans des délais stricts. Un régime mal choisi ou une option manquée se paie chaque année en impôt superflu.

3. L'amortissement, moteur du régime réel

Le principe : le bâti (jamais le terrain), le mobilier et les travaux se déduisent par fractions annuelles, composant par composant, chacun sur sa durée propre. Bien construit, le plan d'amortissement neutralise la majorité, parfois la totalité, du revenu locatif imposable, en toute légalité.

- L'amortissement ne peut pas créer de déficit : l'excédent se met en réserve et se reporte sans limite de durée.
- Les frais d'acquisition et les gros travaux s'intègrent au plan.
- Chaque euro amorti compte désormais aussi pour la revente (voir section 6).

4. Les charges déductibles

Au réel, toute dépense engagée dans l'intérêt de la location se déduit : intérêts d'emprunt, assurance, copropriété, taxe foncière, entretien, honoraires de gestion et de comptabilité, abonnements, déplacements justifiés. La règle d'or : une dépense, un justificatif, une écriture.

5. Déclarer chaque année

Au réel, l'exercice se clôt par une liasse fiscale (déclaration 2031 et annexes 2033) télétransmise obligatoirement par voie dématérialisée, puis un report sur votre déclaration personnelle (2042 C PRO). Au micro, quelques cases suffisent. Dans les deux cas, pensez à la CFE, due par la plupart des loueurs.

6. Revendre : la réforme 2025 change le calcul

Depuis la loi de finances pour 2025, les amortissements déduits pendant la location sont réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable à la revente (hors exceptions, notamment certaines résidences services).

Concrètement, ils diminuent le prix d'acquisition retenu et augmentent donc la plus-value taxable.

- Les abattements de durée de détention demeurent : exonération d'impôt après 22 ans, de prélèvements sociaux après 30 ans.
- La stratégie d'amortissement doit désormais se penser avec votre horizon de revente.
- Estimez votre situation : simulateur de plus-value sur comptalocatif.fr/outils

7. Le meublé de tourisme après la loi Le Meur

Le saisonnier a ses propres plafonds et abattements, durcis par la loi Le Meur, et des obligations locales qui varient commune par commune : enregistrement en mairie, taxe de séjour, parfois autorisation de changement d'usage.

Sur le littoral PACA, ces règles font partie intégrante de la rentabilité d'un projet.

8. Les cinq erreurs qui coûtent le plus cher

- Rester au micro-BIC par défaut alors que le réel ferait économiser des milliers d'euros.
- Amortir le terrain, ou improviser des durées d'amortissement.
- Rater le délai d'option pour le réel.
- Oublier la CFE ou la taxe de séjour du saisonnier.
- Découvrir la réintégration des amortissements au moment de la vente, chez le notaire.

Votre LMNP suivi, déclaré et optimisé, pour 600 € par an

Cabinet 100 % location meublée, plateforme de gestion incluse. Premier échange gratuit :

comptalocatif.fr/rendez-vous

• Guillaume Mailey, expert-comptable inscrit à l'Ordre.