



HEXAGONE

GESTION
PRIVÉE

✨ ÉDITION 2026 - Nouveau Statut Bailleur Privé Inclus

Le Guide de l'Investisseur Prudent

*Comment réduire vos impôts et maximiser votre
rendement net grâce à la location meublée*

Introduction : La Fiscalité, Levier de Votre Performance Immobilière

Investir dans l'immobilier locatif est une excellente stratégie pour se constituer un patrimoine et générer des revenus complémentaires. Cependant, la fiscalité peut rapidement amputer votre rendement si elle n'est pas maîtrisée. Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) offre une **niche fiscale particulièrement avantageuse**, mais souvent mal comprise.

Ce guide a pour objectif de démystifier la fiscalité du LMNP et de vous donner les clés pour **transformer vos obligations fiscales en un puissant levier de performance**. Vous découvrirez comment, grâce à des mécanismes comptables spécifiques, il est possible de réduire légalement vos impôts sur les revenus locatifs, parfois jusqu'à zéro, et ainsi d'augmenter significativement la rentabilité nette de votre investissement.

Que vous soyez un investisseur novice ou aguerri, ce guide vous apportera des informations concrètes et actionnables.

Chapitre 1 : Comprendre les Deux Régimes Fiscaux du LMNP

En tant que Loueur en Meublé Non Professionnel, deux options s'offrent à vous pour la déclaration de vos revenus locatifs : le régime Micro-BIC et le régime Réel Simplifié.

Le Régime Micro-BIC : La Simplicité Avant Tout

Le régime Micro-BIC est le régime par défaut si vos recettes locatives annuelles sont inférieures à 77 700 €. Son principal avantage est sa grande simplicité.

- **Fonctionnement** : Vous déclarez simplement le montant total de vos loyers perçus. L'administration fiscale applique ensuite un **abattement forfaitaire de 50%** pour couvrir l'ensemble de vos charges.

- **Avantage** : Aucune comptabilité à tenir, des obligations déclaratives minimales.
- **Inconvénient** : Si vos charges réelles (intérêts d'emprunt, taxes, travaux, etc.) dépassent 50% de vos loyers, ce régime n'est **pas le plus avantageux**.

Exemple Concret

Pour 10 000 € de loyers annuels, vous êtes imposé sur 5 000 €. Si vos charges réelles sont de 6 000 €, vous êtes tout de même imposé sur 5 000 €, ce qui n'est pas optimal.

Le Régime Réel Simplifié : La Voie de l'Optimisation

Le régime Réel est souvent la solution la plus rentable, bien qu'il demande une gestion plus rigoureuse. Il vous permet de déduire l'ensemble de vos charges pour leur montant exact.

- **Fonctionnement** : Vous déduisez de vos loyers toutes les charges engagées pour votre activité de location (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de copropriété, frais de gestion, assurances, etc.).
- **L'Arme Secrète** : Vous pouvez également **amortir la valeur de votre bien immobilier et du mobilier**. C'est une charge comptable, non décaissée, qui vient réduire votre résultat imposable.

Régime	Plafond de Revenus	Abattement / Déduction	Avantage Principal
Micro-BIC	< 77 700 €	Forfaitaire de 50%	Simplicité extrême
Réel Simplifié	Sans plafond	Déduction des charges réelles + Amortissement	Optimisation fiscale maximale

Notre Recommandation

Dans plus de 80% des cas, le régime Réel est plus avantageux. Il est donc crucial de faire une simulation avant de choisir.

Chapitre 2 : L'Amortissement, Votre Meilleur Allié Fiscal

L'amortissement est le mécanisme clé qui rend le régime Réel si attractif. Il s'agit de constater comptablement la perte de valeur de votre bien et de son mobilier due à l'usure du temps.

Comment ça marche ?

L'idée est de répartir le coût d'achat de votre bien et de vos meubles sur leur durée d'utilisation estimée. Chaque année, une

fraction de ce coût est déduite de vos revenus locatifs, réduisant ainsi votre bénéfice imposable.

- **Amortissement de l'immobilier** : La valeur du bien (hors terrain) est généralement amortie sur une durée de 25 à 40 ans.
- **Amortissement du mobilier** : Les meubles et équipements sont amortis sur 5 à 10 ans.

Impact Concret

Pour un bien acheté 200 000 € (hors terrain), l'amortissement annuel peut représenter entre 5 000 € et 8 000 €. Cette charge, purement comptable, vient s'ajouter à vos autres charges réelles (intérêts, taxes...) pour diminuer votre base imposable.

Le résultat ? Il est fréquent que le montant total des charges déductibles (y compris l'amortissement) soit supérieur aux loyers perçus. Vous créez ainsi un **déficit fiscal**, ce qui signifie **zéro impôt sur vos revenus locatifs** pendant de nombreuses années.

Le Report des Déficits

Si vos charges sont supérieures à vos recettes, vous générez un déficit. Ce déficit n'est pas perdu ! Vous pouvez le **reporter sur les revenus locatifs des 10 années suivantes**, continuant ainsi à neutraliser l'impôt sur le long terme.

Chapitre 3 : LMNP vs. Nouveau Statut Bailleur Privé

NOUVEAU 2026

L'année 2026 a vu l'introduction du **nouveau statut du bailleur privé**, offrant un abattement de 50% sur les revenus de la location nue sous certaines conditions (plafonds de loyer, performance énergétique). Cette nouveauté rend le comparatif encore plus crucial.

Le Comparatif Fiscal 2026 : 3 Régimes Analysés

Reprenons notre exemple avec 12 000 € de loyers annuels, et comparons les 3 options disponibles pour un investisseur.

Indicateur	Location Nue Classique	Bailleur Privé (Nouveau)	LMNP Géré
Recettes annuelles	12 000 €	12 000 €	12 000 €
Abattement / Charges	-3 600 € (30%)	-6 000 € (50%)	-15 000 € (charges + amort.)
	8 400 €	6 000 €	0 €

Indicateur	Location Nue Classique	Bailleur Privé (Nouveau)	LMNP Géré
Revenu Imposable			
Impôts (TMI 30%)	-2 520 €	-1 800 €	0 €
Prélèvements Sociaux (17.2%)	-1 445 €	-1 032 €	0 €
REVENU NET FINAL	7 635 €	8 768 €	12 000 €

Conclusion du Comparatif

Même avec le nouvel abattement de 50%, le statut de bailleur privé reste moins performant que le LMNP au régime Réel. Dans notre exemple, le LMNP géré génère **+3 232 € de revenu net supplémentaire par an** par rapport au nouveau statut, et **+4 365 €** par rapport à la location nue classique.

Le LMNP conserve son avantage grâce à l'amortissement, qui permet de neutraliser totalement l'impôt sur les revenus locatifs.

Chapitre 4 : Cas Pratique

Détaillé (LMNP)

Voici le détail du calcul pour notre exemple en LMNP géré, générant 12 000 € de loyers annuels, avec 9 000 € de charges réelles et un amortissement de 6 000 €.

Indicateur	Régime Réel Simplifié
Recettes annuelles	12 000 €
Charges déductibles	-9 000 €
Amortissement	-6 000 €
Total Charges & Amort.	15 000 €
Revenu Imposable	0 €
Déficit Reportable	3 000 € (15 000 - 12 000)

Conclusion

L'investisseur ne paie **aucun impôt** sur ses 12 000 € de revenus et reporte en plus un déficit de 3 000 € pour les années suivantes, continuant ainsi à neutraliser l'impôt sur le long terme.

Conclusion : Passez à l'Action avec un Partenaire de Confiance

Vous l'aurez compris, le choix du régime fiscal n'est pas un détail. Le régime Réel, bien que plus complexe, est un outil formidable pour optimiser votre investissement en LMNP géré. **Même avec le nouveau statut du bailleur privé, le LMNP reste le champion de l'optimisation fiscale.**

Cependant, choisir la bonne opportunité LMNP parmi les centaines disponibles sur le marché nécessite une expertise spécifique et une connaissance approfondie des gestionnaires. C'est là que **Hexagone Gestion Privée** intervient en tant qu'expert sélecteur et conseiller patrimonial.

Hexagone vous accompagne pour :

- **Sélectionner** les meilleures opportunités LMNP qui maximisent votre optimisation fiscale.
- **Valider** la pertinence du régime Réel pour votre situation spécifique.
- **Vous conseiller** sur les gestionnaires les plus fiables et les produits les mieux structurés.
- **Sécuriser** votre investissement en filtrant les risques à votre place.

Prêt à Transformer Votre Fiscalité en Performance ?

Découvrez comment Hexagone peut vous aider à optimiser votre patrimoine avec les meilleures opportunités LMNP du marché.

Prenez Rendez-vous Gratuitement

Expert en sélection d'opportunités LMNP et conseil patrimonial

Édition 2026 - Ce guide est fourni à titre informatif. Pour des conseils fiscaux personnalisés, consultez un professionnel.