

L'essentiel du Statut LMNP

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) permet à un particulier de louer un logement meublé et de déclarer ses revenus dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), régie par l'article 155 du Code Général des Impôts. C'est l'un des statuts les plus utilisés pour l'investissement locatif meublé en France.

Voyons le principe et les conditions du LMNP, les différents types de location meublée, le choix entre micro-BIC et régime réel, le fonctionnement de l'amortissement, le statut social et les cotisations, la TVA en résidence de services, le financement et l'effet de levier, le piège de la réintégration des amortissements à la revente, la comparaison avec la SCI à l'IS, la revente et la sortie du dispositif, les erreurs fréquentes à éviter, et les termes fréquemment utilisés.

LE PRINCIPE ET LES CONDITIONS DU LMNP

Un logement est considéré comme meublé au sens du décret n° 2015-981 s'il comporte un mobilier suffisant pour permettre une occupation normale par le locataire : literie, plaques de cuisson, réfrigérateur, vaisselle, table et sièges notamment.

Les seuils du statut non professionnel : Le statut reste LMNP tant que les recettes locatives annuelles du foyer fiscal restent inférieures à 23 000 €, ou représentent moins de 50 % du revenu global du foyer. Au-delà de ces deux seuils cumulativement dépassés, le loueur bascule automatiquement en Loueur en Meublé Professionnel (LMP), avec un régime social et fiscal différent.

Les démarches de départ : L'ouverture d'activité se déclare via le formulaire P0i, désormais transmis par le guichet unique sur formalites.entreprises.gouv.fr, dans les 15 jours suivant le début de la location meublée.

LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOCATION MEUBLÉE

La location meublée classique (résidence principale du locataire) : Bail d'un an minimum (9 mois pour un étudiant), loyers libres hors zones tendues, régime le plus simple à gérer et le plus répandu.

Le meublé de tourisme (location courte durée) : Destiné à une clientèle de passage, sans y élire domicile ; soumis depuis la loi Le Meur du 19 novembre 2024 à des règles

de classement et de seuils fiscaux spécifiques, ainsi qu'à des règles locales de déclaration ou d'autorisation de changement d'usage dans de nombreuses communes.

Les résidences de services (étudiantes, seniors, affaires, tourisme, EHPAD) : Le bailleur signe un bail commercial de 9 ans minimum avec un exploitant professionnel qui gère l'ensemble des services aux résidents ; c'est l'exploitant, et non le bailleur, qui fournit les prestations para-hôtelières aux occupants finaux.

La colocation meublée : Location d'un même logement à plusieurs locataires avec baux individuels ou bail unique ; permet souvent une rentabilité locative supérieure à une location classique, au prix d'une gestion plus intensive (rotation des locataires, répartition des charges).

MICRO-BIC OU RÉGIME RÉEL : LES DEUX OPTIONS FISCALES

Le micro-BIC meublé classé et longue durée : Applicable si les recettes annuelles restent sous 83 600 € (seuil applicable aux revenus 2026, contre 77 700 € pour les revenus 2025) : un abattement forfaitaire de 50 % s'applique sur les recettes déclarées, censé couvrir l'ensemble des charges.

Le micro-BIC meublé de tourisme non classé : Depuis la loi Le Meur du 19 novembre 2024, le seuil a été abaissé à 15 000 € de recettes et l'abattement réduit à 30 %, un durcissement net destiné à limiter la location courte durée non classée.

Les chambres d'hôtes : Bénéficient d'un régime à part, avec un seuil de 188 700 € et un abattement de 71 %, inchangé par les réformes récentes.

Le régime réel : Permet de déduire l'ensemble des charges réelles (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de copropriété, assurances, honoraires de gestion) ainsi que l'amortissement comptable du bien et du mobilier, ce qui neutralise fréquemment l'imposition des loyers pendant de nombreuses années.

LE RÉGIME RÉEL ET L'AMORTISSEMENT

L'amortissement consiste à déduire chaque année une fraction de la valeur du bien (hors terrain, non amortissable) et du mobilier, reflétant comptablement leur perte de valeur dans le temps. C'est le principal atout du régime réel.

L'amortissement par composants : Le bien est décomposé en plusieurs éléments (gros œuvre, toiture, façades, agencements) amortis chacun sur une durée différente, ce qui optimise la déduction annuelle par rapport à un amortissement global unique.

Le mobilier : Amorti séparément, généralement sur 5 à 10 ans, ce qui procure une déduction supplémentaire notable les premières années d'exploitation.

Un effet de neutralisation durable : Pour la majorité des configurations, la combinaison charges déductibles et amortissement permet de ramener le résultat fiscal imposable à zéro pendant 10 à 20 ans, sans pour autant générer de trésorerie négative pour le propriétaire.

Le déficit non imputable sur le revenu global : Contrairement au régime foncier, un déficit BIC issu de l'amortissement n'est jamais imputable sur le revenu global : il est seulement reportable sur les bénéfices LMNP des dix années suivantes.

LE STATUT SOCIAL ET LES COTISATIONS

Le principe : pas de cotisations sociales en LMNP classique : Sous les seuils de 23 000 € et 50 % du revenu global, les revenus LMNP ne sont soumis qu'aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine (17,2 %), sans cotisation sociale au régime des indépendants.

L'exception du meublé de tourisme classé au-delà de 23 000 € : Un loueur en meublé de tourisme classé dont les recettes dépassent 23 000 € par an devient redevable de cotisations sociales auprès de la Sécurité Sociale des Indépendants (SSI), même s'il reste non professionnel au sens fiscal dans certains cas.

Le cas des plateformes de location courte durée : Au-delà de certains seuils de recettes tirées de plateformes numériques (type Airbnb), des cotisations sociales spécifiques peuvent également s'appliquer, avec des règles qui ont été resserrées par les réformes récentes du meublé de tourisme.

LA TVA EN RÉSIDENCE DE SERVICES

La location meublée à usage d'habitation est en principe exonérée de TVA de plein droit (article 261 D 4° du CGI), sans option possible. Mais l'investissement neuf en résidence de services ouvre une mécanique fiscale différente.

Le principe de la récupération : En résidence neuve (étudiante, senior, affaires, tourisme, EHPAD), le bailleur signe un bail commercial avec un exploitant qui fournit au moins 3 des 4 prestations para-hôtelières (accueil, ménage régulier, fourniture de linge, petit-déjeuner) : les loyers perçus sont alors soumis à la TVA (généralement 10 %, 5,5 % en EHPAD), ce qui ouvre droit à la récupération de la TVA payée à l'achat, soit 20 % du prix d'acquisition.

Un exemple chiffré : Pour un appartement étudiant neuf à 180 000 € TTC, l'investisseur récupère environ 30 000 € de TVA quelques mois après la livraison, via le formulaire 3519-SD, avec un délai moyen de traitement de 3 à 6 mois par l'administration.

L'engagement de conservation de 20 ans : La récupération de TVA est conditionnée à un maintien de l'exploitation para-hôtelière pendant 20 ans. En cas de cession ou de cessation anticipée, la TVA doit être reversée au prorata des années restantes (un vingtième par année manquante), sauf si le bien est cédé à un autre assujetti qui reprend le bail et poursuit l'activité (article 257 bis du CGI, qui évite alors toute régularisation).

Ce mécanisme est puissant mais engageant : il suppose d'accepter un bail commercial ferme de 9 ans avec l'exploitant, sans possibilité de récupérer le bien avant l'échéance sauf motif grave — un point à bien mesurer avant de signer.

LE FINANCEMENT ET L'EFFET DE LEVIER

Le crédit comme levier : La plupart des investissements LMNP se financent à crédit : les intérêts d'emprunt sont déductibles au régime réel, ce qui réduit d'autant le coût réel de l'endettement par rapport à un investissement financé en liquidités.

L'apport personnel : Un apport de 10 à 15 % couvre généralement les frais annexes (frais de notaire, frais de dossier, garantie) sans entamer la capacité d'endettement, mais un financement à 110 % reste possible pour un profil emprunteur solide.

Le cash-flow net : L'analyse d'un projet LMNP ne doit pas se limiter à la rentabilité brute affichée : il faut raisonner en cash-flow net, après charges, mensualités de crédit, impôt (souvent nul les premières années grâce à l'amortissement) et vacance locative éventuelle.

LE PIÈGE DE LA REVENTE : RÉINTÉGRATION DES AMORTISSEMENTS

Depuis le 15 février 2025, la loi de finances pour 2025 (article 84, codifié au III de l'article 150 VB du CGI) a profondément modifié la fiscalité de la plus-value à la revente pour les biens détenus au régime réel.

Le mécanisme : Les amortissements pratiqués pendant la période de location sont désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable lors de la revente : ils viennent réduire le prix d'acquisition retenu pour ce calcul, ce qui augmente d'autant la plus-value taxable.

Exemple : Un bien acheté 200 000 € et amorti à hauteur de 50 000 € verra son prix d'acquisition fiscal ramené à 150 000 € pour le calcul de la plus-value à la revente.

Les exceptions : Cette réintégration ne s'applique pas aux résidences services (étudiantes, seniors, personnes handicapées), ni aux transmissions par donation ou succession, ni aux biens redevenus résidence principale.

Les abattements pour durée de détention restent par ailleurs applicables (exonération totale au bout de 22 ans pour l'impôt sur le revenu, 30 ans pour les prélèvements sociaux), ce qui atténue l'effet de cette réforme pour une détention très longue.

LMNP OU SCI À L'IS : COMPARER LES STRUCTURES

Le LMNP en nom propre : Simple à mettre en place, adapté à un investisseur seul ou en indivision limitée, mais moins souple pour organiser une transmission progressive du patrimoine à plusieurs héritiers.

La SCI à l'impôt sur les sociétés : Permet d'amortir comme en LMNP tout en facilitant l'investissement à plusieurs associés (famille, associés non familiaux) et la transmission progressive de parts sociales, mais implique une comptabilité de société, des formalités de constitution et de dissolution plus lourdes, et une fiscalité de sortie différente (les dividendes distribués sont fiscalisés, et la plus-value de cession des parts suit un régime spécifique aux sociétés à l'IS).

Le critère de choix : Le LMNP reste souvent plus simple et plus liquide pour un investisseur seul ; la SCI à l'IS devient pertinente dès que l'objectif est d'investir à plusieurs ou de préparer une transmission successorale organisée sur plusieurs années.

LA REVENTE ET LA SORTIE DU DISPOSITIF

Le calcul de la plus-value : Prix de vente diminué du prix d'acquisition (net des amortissements réintégrés depuis 2025) et des frais d'acquisition, puis application des abattements pour durée de détention.

Les abattements pour durée de détention : Exonération progressive à partir de la 6^e année de détention, totale pour l'impôt sur le revenu après 22 ans, et pour les prélèvements sociaux après 30 ans.

Le passage en résidence principale : Un bien LMNP transformé en résidence principale avant la revente peut, sous conditions, bénéficier de l'exonération de plus-value applicable à la résidence principale, ce qui neutralise l'effet de la réintégration des amortissements.

LES ERREURS FRÉQUENTES ET POINTS DE VIGILANCE

Choisir le micro-BIC par défaut sans simulation : Le régime réel est statistiquement plus avantageux dans la majorité des cas dès qu'il y a un crédit en cours ; ne pas comparer les deux régimes revient souvent à payer plus d'impôt que nécessaire.

Sous-estimer le coût de la comptabilité au régime réel : Généralement entre 800 € et 1 500 € par an avec un expert-comptable, un coût à intégrer dans le calcul de rentabilité globale du projet.

Négliger l'engagement de 9 ans en résidence de services : S'engager dans un bail commercial sans avoir vérifié la solidité financière de l'exploitant (bilans disponibles sur Infogreffe ou Pappers) expose au risque de défaillance de l'exploitant et de rupture des loyers garantis.

Oublier l'impact de la réintégration des amortissements à la revente : Depuis 2025, une revente après quelques années seulement peut générer une plus-value taxable plus élevée qu'anticipé, ce qui doit être intégré dans le calcul de rentabilité globale du projet dès l'achat.

LES TERMES FRÉQUENTS

LMNP : Loueur en Meublé Non Professionnel : statut fiscal des BIC applicable à la location meublée sous certains seuils de recettes.

LMP : Loueur en Meublé Professionnel : statut applicable au-delà de 23 000 € de recettes ET de 50 % du revenu global du foyer.

Micro-BIC : Régime forfaitaire simplifié appliquant un abattement sur les recettes brutes, sans déduction des charges réelles.

Amortissement : Déduction comptable annuelle représentant la perte de valeur théorique du bien et du mobilier dans le temps.

Réintégration des amortissements : Depuis 2025, réincorporation des amortissements déduits dans le calcul de la plus-value imposable à la revente.

Para-hôtellerie : Fourniture d'au moins 3 des 4 prestations hôtelières (accueil, ménage, linge, petit-déjeuner) rendant la location meublée assujettie à la TVA.

Bail commercial : Contrat de location de 9 ans minimum signé avec l'exploitant d'une résidence de services.

Loi Le Meur : Loi du 19 novembre 2024 ayant durci le régime micro-BIC des meublés de tourisme non classés.

Finances Indépendantes

Conseil en Gestion de Patrimoine

www.financesindependantes.fr

YouTube : [A vos Investissements](#)

SCI à l'IS : Société Civile Immobilière ayant opté pour l'impôt sur les sociétés, permettant l'amortissement comme en LMNP.