Fiche fiscalité

L'INVESTISSEMENT EN LMNP, COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le statut de **Loueur en Meublé Non Professionnel** (LMNP) s'applique aux particuliers qui louent un **logement meublé**, c'est-à-dire comportant les éléments nécessaires à une occupation normale par le locataire.

Les revenus tirés de cette activité sont imposés dans la catégorie des **Bénéfices Industriels et Commerciaux** (BIC), et non dans celle des revenus fonciers.

Conditions

Le statut LMNP s'applique lorsque les deux conditions suivantes sont respectées :

- Les recettes locatives annuelles issues de la location meublée sont **inférieures à 23 000 €,**
- Ou elles sont **inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal.**

À défaut, le bailleur relève du statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP).
Le statut LMNP s'apprécie au niveau du foyer fiscal et est réévalué chaque année.

Nature de la location meublée

Un logement est considéré comme meublé lorsqu'il comporte un **mobilier suffisant pour permettre au locataire d'y vivre normalement,** conformément à la liste des 11 éléments obligatoires fixée par le **décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015** (*literie, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur, vaisselle, ustensiles, table, sièges, étagères, luminaires, matériel d'entretien*).

Régimes d'imposition

Les revenus issus de la location meublée peuvent être imposés **selon deux régimes :**

1. MICRO-BIC

Ce régime s'applique de plein droit en dessous de certains seuils de recettes annuelles.
Depuis la loi Le Meur du 19 novembre 2024, ces seuils diffèrent selon la nature de la location :

Type de location	Plafond micro-BIC	Abattement
Location meublée longue durée *(résidence principale, étudiant, bail mobilité)*	77 700 €	50%
Meublé de tourisme classé + chambres d'hôtes	77 700 €	50%
Meublé de tourisme non classé *(type Airbnb sans label)*	15 000 €	30%

L'abattement est représentatif des charges :
aucune déduction de charges réelles ni amortissement n'est possible sous ce régime.

⚠ La grande majorité des programmes neufs commercialisés par les promoteurs relève de la location longue durée, pour laquelle le régime de 77 700 € / 50% reste inchangé.

Fiche pédagogique à jour au 16/04/2026.
Les informations présentées le sont à titre indicatif et ne constituent pas un conseil fiscal personnalisé. Tout montage doit être validé par un expert-comptable spécialisé LMNP ou un conseil fiscal.

2. RÉGIME RÉEL

Le régime réel s'applique :

- de plein droit au-delà du seuil du micro-BIC,
  ou
- sur option lorsque les recettes sont inférieures à ce seuil.
  Il permet de déduire les charges réellement supportées (*intérêts d'emprunt, taxe foncière, frais de gestion…*) ainsi que de pratiquer des amortissements sur le bien et le mobilier.

Dans le cadre du régime réel, le résultat imposable correspond aux loyers perçus diminués des charges déductibles et des amortissements. Les amortissements permettent de répartir comptablement le coût du bien (*hors terrain*), du mobilier et des travaux sur plusieurs années, réduisant ainsi le résultat fiscal.

Règle clé : les amortissements ne peuvent **pas créer ni aggraver un déficit BIC.** Ils sont déduits dans la limite du bénéfice avant amortissement (*loyers - charges*).

L'excédent non utilisé n'est pas perdu : il constitue un **stock d'amortissements réputés différés (ARD), reportable sans limite de durée** sur les bénéfices futurs de la même activité. C'est ce mécanisme qui permet, dans la durée, une absence d'imposition prolongée des loyers (*voir simulation ci-après*).

À distinguer du déficit issu des charges hors amortissement, qui est imputable sur les BIC non professionnels des 10 années suivantes.

Cadre fiscal

Les résultats issus de la location meublée sont soumis :

- **À l'impôt sur le revenu,** au barème progressif (*selon la TMI du foyer*),
- **Aux prélèvements sociaux au taux de 18,6 %** (*CSG 10,6% + CRDS 0,5% + prélèvement de solidarité 7,5%*), depuis la loi de financement de la sécurité sociale 2026.

Le régime LMNP ne relève pas du plafonnement global des niches fiscales.

Plus-value à la revente : la réforme 2025

Depuis la loi de finances pour 2025 (*art. 24, loi n° 2025-127 du 14 février 2025*), **les amortissements pratiqués au régime réel sont réintégrés dans le calcul de la plus-value lors de la revente du bien.**

- **Concrètement :** la plus-value imposable n'est plus calculée sur [prix de vente - prix d'achat], mais sur [prix de vente - prix d'achat diminué des amortissements déduits]. Mécaniquement, l'assiette taxable de la plus-value est plus élevée.

- **Exonérations maintenues :** résidences services étudiantes, seniors et EHPAD exploitées sous bail commercial restent hors du dispositif de réintégration.

- **Implication pour le conseil :** l'arbitrage micro-BIC vs réel doit désormais intégrer une vision long terme incluant la fiscalité de sortie. Le réel reste très avantageux pendant la phase de détention, mais l'avantage fiscal est partiellement récupéré par l'État à la revente.

À retenir

Le statut LMNP permet d'imposer les revenus locatifs meublés dans la catégorie des BIC, avec la possibilité d'opter pour un régime réel permettant la déduction des charges et l'amortissement du bien, sous réserve de respecter les conditions de seuil et les règles fiscales applicables.

Fiche pédagogique à jour au 16/04/2026.
Les informations présentées le sont à titre indicatif et ne constituent pas un conseil fiscal personnalisé. Tout montage doit être validé par un expert-comptable spécialisé LMNP ou un conseil fiscal.

SIMULATION
LMNP

Hypothèses de financement et fiscales

Régime fiscal retenu : RÉGIME RÉEL
Type de location : longue durée (*bail nu meublé classique*)

Apport	30 000 €
Montant emprunté *Bien + frais - apport*	142 000 €
Taux nominal sur 20 ans	3,5%
Mensualité totale *Dont ~292 € / mois d'intérêts en N+1*	**780 €**
TMI du foyer	30%

Les chiffres ci-après sont arrondis à l'euro pour la lisibilité.

Hypothèses d'opération

Type de bien	Appart. T2 meublé
Prix du bien	150 000 €
Mobilier	10 000 €
Frais d'acquisition	12 000 €
Coût total	**172 000 €**

Dont valeur terrain estimée à 20% : 30 000 €
Dont valeur bâti amortissable : 120 000 €

Exploitation locative

Loyer mensuel	650 €
Loyer annuel	7 800 €

Charges détaillées

	Montant annuel
Intérêts d'emprunt	3 500 €
Taxe foncière	800 €
Charges copropriété	1 200 €
Gestion locative	500 €
Assurance	200 €
Total	**6 200 €**

Résultat avant amortissement

Loyers	7 800 €
Charges	-6 200 €
Résultat	**1 600 €**

Amortissement détaillé

	Base	Durée	Annuel
Bâti (*hors terrain*)	120 000 €	25 ans	4 800 €
Mobilier	10 000 €	7 ans	1 429 €
Frais d'acquisition	12 000 €	25 ans	480 €
Total			**6 709 €**

Pour la lisibilité de cet exemple, l'amortissement du bâti est présenté de manière agrégée sur **25 ans.**

En pratique, le BOFiP impose un amortissement par composants (*gros œuvre, toiture, installations techniques, agencements, équipements*) avec des durées d'usage différenciées allant de 7 à 80 ans. Les frais d'acquisition (*notaire, agence*) peuvent au choix être passés en charges l'année N+1 ou immobilisés et amortis avec le bien (*option retenue ici*).

Fiche pédagogique à jour au 16/04/2026.
Les informations présentées le sont à titre indicatif et ne constituent pas un conseil fiscal personnalisé. Tout montage doit être validé par un expert-comptable spécialisé LMNP ou un conseil fiscal.

Résultat fiscal

Loyers	7 800 €
Charges	6 200 €
Résultat avant amortissement	1 600 €
Amortissement utilisé	1 600 €
Résultat fiscal	0 €
Amortissement non utilisé (mis en stock ARD)	*5 109 €*

Cash-flow mensuel

Loyers	650 €
Crédit	-780 €
Charges courantes (*taxe foncière, copro, gestion, assurance*)	-225 €
Effort	-355 €

L'effort d'épargne diminue progressivement au fil du remboursement du crédit (baisse des intérêts) et avec la revalorisation des loyers.

Projection sur 15 ans

Année	Amortissement	Utilisé	Stock cumulé	Résultat fiscal
N+1	6 709 €	1 600 €	5 109 €	0 €
N+2	6 709 €	1 600 €	10 218 €	0 €
N+3	6 709 €	1 600 €	15 327 €	0 €
N+4	6 709 €	1 600 €	20 436 €	0 €
N+5	6 709 €	1 600 €	25 545 €	0 €
N+6	6 709 €	1 600 €	30 654 €	0 €
N+7	6 709 €	1 600 €	35 763 €	0 €
N+8	5 280 €	1 600 €	39 443 €	0 €
Fin amortissement mobilier				
N+9	5 280 €	1 600 €	43 123 €	0 €
N+10	5 280 €	1 600 €	46 803 €	0 €
N+11	5 280 €	1 600 €	50 483 €	0 €
N+12	5 280 €	1 600 €	54 163 €	0 €
N+13	5 280 €	1 600 €	57 843 €	0 €
N+14	5 280 €	1 600 €	61 523 €	0 €
N+15	5 280 €	1 600 €	65 203 €	0 €

Pendant la détention : l'opération génère 7 800 € de loyers annuels intégralement neutralisés fiscalement grâce au mécanisme de l'amortissement. Le résultat fiscal est de 0 € chaque année (*aucune imposition ni prélèvements sociaux sur les loyers*).

Stock d'ARD (*excédent d'amortissement non déductible*) **croissant :** seul 1 600 € d'amortissement est consommé chaque année (limite du bénéfice avant amortissement). Les 5 109 € restants viennent alimenter un stock reportable sans limite de durée.

Point de bascule : tant que les charges (*intérêts d'emprunt notamment*) et les loyers restent stables, l'absence d'imposition se prolonge bien au-delà de 15 ans. Le moment-clé survient à la fin du crédit : la disparition des intérêts d'emprunt (*~3 500 € / an*) fait bondir le résultat avant amortissement à environ 5 100 € / an. Le stock d'ARD est alors progressivement consommé, puis l'imposition reprend.

À la revente (réforme 2025) : les amortissements consommés (1 600 € × N années) sont réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable. L'avantage fiscal pendant la détention est donc partiellement récupéré à la sortie. Cet impact doit être chiffré au cas par cas selon l'horizon de détention envisagé.

Fiche pédagogique à jour au 16/04/2026.
Les informations présentées le sont à titre indicatif et ne constituent pas un conseil fiscal personnalisé. Tout montage doit être validé par un expert-comptable spécialisé LMNP ou un conseil fiscal.