

# Choisir la location meublée

---

LMP // LMNP

# Choisir la location meublée

**Profitez de revenus  
réguliers sans  
augmenter la pression  
fiscale !**



## 1 - Cadre fiscal

- ▶ **Location vide** : imposition en Revenus Fonciers
- ▶ **Location meublée** : revenus de location taxés en BIC **professionnel (LMP)**  
ou **NON professionnel (LMNP)**

## 2 - Quels contribuables sont concernés par le statut LMP ou LMNP ?

**La location meublée est une activité commerciale relevant de l'Impôt sur le Revenu (IR) dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) – Art. 35 du CGI.**

La qualité de **loueur professionnel (LMP)** est reconnue au contribuable réunissant simultanément les 2 conditions suivantes :

- ▶ Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000€ ;
- ▶ Ces recettes dépassent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés. Elles sont retenues en tenant compte des déficits subis au titre de l'année considérée à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global.

Il n'existe pas de définition précise du **loueur en meublé non professionnel (LMNP)**; par défaut, il est défini comme celui ne pouvant pas remplir l'un de ces 2 critères.

*À noter qu'en cas de changement de qualité (professionnel / non professionnel), il n'y a pas à déclarer une cessation d'activité.*







### 3 - Démarches administratives

Afin de déclarer votre activité de location meublée, vous devez effectuer une **déclaration de début d'activité** en ligne via le **Guichet unique**. Un **numéro SIRET** vous sera alors attribué, ainsi que le régime d'imposition mentionné (Micro-BIC, réel simplifié ou réel normal).

Les formulaires « historiques » restent les trames d'informations utilisées pour la déclaration :

- ▶ **POi (CERFA n° 11921\*05)** pour le début d'activité,
- ▶ en cas d'exploitation en **indivision**, informations complémentaires via **FCMB (CERFA n° 11924\*01)**,
- ▶ dans le cas de l'ajout d'un nouveau bien, déclaration de modification **P2-P4i (CERFA n° 11996\*03)** (ou **P2-CMB** si indivision – **CERFA n° 11678\*05**).

Le **lieu de déclaration** est celui dont dépend le bien mis en location. S'il y a plusieurs locations meublées concernées, le lieu à déclarer est celui où se situe l'activité principale, c'est-à-dire le logement générant le plus de recettes.

#### LMP & LMNP

Formalités en ligne : Guichet unique (INPI)

Déclaration de début / modification / cessation d'activité

Pour toutes les locations meublées (**LMP & LMNP**), la liste des meubles obligatoires est fixée par le décret n° 2015-981 du 31/07/2015, dans le cadre de la loi ALUR :



- ▶ Literie comprenant couette et couverture,
- ▶ Volets ou rideaux dans les chambres à coucher,
- ▶ Plaques de cuisson,
- ▶ Four ou four à micro-ondes,
- ▶ Réfrigérateur et congélateur (sauf si le réfrigérateur est doté d'un compartiment d'une température inférieure ou égale à - 6°C),
- ▶ Vaisselle nécessaire à la prise des repas,
- ▶ Ustensiles de cuisine,
- ▶ Table et sièges,
- ▶ Étagères de rangement,
- ▶ Luminaires,
- ▶ Matériel d'entretien ménager adapté au logement (aspirateur si moquette ; balai et serpillière si sol carrelé).

**En cas de non-respect de ces obligations, la location peut être considérée comme non meublée. Le régime de la location meublée (BIC / LMNP-LMP) peut alors être remis en cause, avec des conséquences fiscales moins avantageuses.**





## 4 - Régime d'imposition

Location meublée	Droit commun Seuil des prestations de services (PS)	Déclaration des recettes (loyers)
<b>Micro-BIC</b> (à vérifier en cas d'indivision)	Recettes N-1 <b>ou</b> N-2 inférieures à 77 700 €	Abattement forfaitaire (selon situation). <b>Déclaration fiscale :</b> Déclaration des recettes sur 2042 C PRO (rubrique location meublée).
<b>Régime réel simplifié</b>	Recettes N-1 <b>ou</b> N-2 entre 77 700 € et 254 000 €	Déduction des charges et amortissements. Possibilité de dégager un <b>déficit</b> .
<b>Régime réel normal</b>	Recettes N-1 <b>ou</b> N-2 supérieures à 254 000 €	Si de plein droit au régime du Micro-BIC : <b>possibilité d'opter pour un régime réel.</b>

## 5 - La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Les locations de logements meublés ou à usage d'habitations sont **exonérées de TVA** (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20).

Cependant, l'article 261 D-4° du CGI prévoit une option possible pour les locations où sont offertes, en complément de l'hébergement, au moins 3 des 4 prestations suivantes :

- ▶ la réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- ▶ Le petit déjeuner ;
- ▶ Le nettoyage régulier des locaux ;
- ▶ La fourniture de linge de maison.

En cas d'assujettissement à la TVA (notamment dans un cadre para-hôtelier), la TVA s'applique selon la nature des prestations. L'hébergement peut relever d'un taux spécifique, tandis que les services annexes (petits déjeuners, blanchissage, téléphone...) sont soumis au taux de TVA qui leur est propre. À titre d'exemple, la location de parking est en principe soumise à 20 %.

**À justifier  
en cas de  
contrôle de  
l'Administration.**

## 6 - Les amortissements : Art. 39-C du CGI

**Les amortissements sont imputables suivant les règles de droit commun pour autant que les biens aient été inscrits à l'actif du loueur.**

**Traditionnellement, les immeubles étaient amortis globalement et de manière linéaire par composants (20 à 50 ans).**

**Le mobilier est amorti de façon linéaire sur une durée comprise entre 5 et 7 ans.**

Le montant déductible de l'amortissement ne peut pas excéder, au titre d'un même exercice, la différence entre le montant de l'ensemble des loyers et le montant de l'ensemble des autres charges afférentes.

Les charges purement liées à l'activité de location mais non au bien loué lui-même (ex. : honoraires comptables) ne viennent pas en minoration du loyer pour déterminer la quote-part d'amortissement déductible.

La perte du droit à déduction des amortissements n'est que provisoire.

La déduction des amortissements entraînant le plus souvent un déficit, un mécanisme de report, sans limitation dans le temps, existe conformément aux dispositions de l'art. 39-C du CGI. Un tableau de suivi des amortissements dont la déduction est différée doit être joint à la déclaration de résultats selon le BOI-BIC-AMT-20-40-10-40.

Acquisition en Vefa (Vente en l'état futur d'achèvement) : La déduction des charges engagées au cours de l'année d'acquisition des biens en l'état futur d'achèvement (frais financiers, notamment) entraîne la constatation d'un déficit BIC non professionnel. En effet, aucun loyer n'est encore perçu dans ce cas. En conséquence, l'investisseur ne peut être regardé comme étant déjà loueur en meublé professionnel au titre de cette année, et ce, même s'il a conclu un contrat fixant à l'avance les loyers.

**La part de la valeur du bien immobilier liée au terrain n'ouvre pas droit aux amortissements et est donc à déterminer avec prudence afin d'éviter une remise en cause par l'Administration Fiscale.**





## 7 - Déficits : *BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 350 s.*

En **LMP**, les déficits sont imputables sur le revenu global du foyer fiscal sans limitation de montant.

En **LMNP**, les déficits ne sont déductibles ni d'un bénéfice professionnel ni du revenu global.

**Mais ils peuvent seulement être imputés sur des bénéfices provenant d'activités de même nature sur l'année en cours et sur les 10 années suivantes (conformément aux dispositions du CGI applicables aux déficits issus d'activités non professionnelles).**

## 8 - Régime des plus-values : *BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 270 et s*

Dans le cadre de la **LMP**, la cession suit le régime des **plus et moins-values professionnelles**. Les plus-values peuvent bénéficier de dispositifs d'exonération (art. **151 septies** et **151 septies B** du CGI) si les conditions sont respectées.

Pour la **LMNP**, le régime des **particuliers** s'applique au(x) bien(s) immobilier(s) (abattements pour durée de détention), avec exonération totale au bout de **22 ans** (impôt sur le revenu) ou **30 ans** (prélèvements sociaux). **Attention** : les règles de calcul ont récemment évolué (notamment sur la prise en compte des **amortissements** au régime réel) ; à valider au moment de la revente.

Les autres biens (mobiliers notamment) relèvent du régime des plus et moins-values « professionnelles ».

## 9 - Cotisations sociales

### 3 régimes :

- ▶ Régime Général de la Sécurité Sociale ;
- ▶ Micro-entreprise ;
- ▶ Travailleur indépendant.

Sont susceptibles d'être affiliés à l'URSSAF (ou au régime applicable selon la nature de l'activité, notamment en cas de prestations para-hôtelières) :

- ▶ Les **LMP** ;
- ▶ Les **LMNP** exerçant une activité de location meublée de courte durée (saisonnière / touristique), lorsque les conditions d'assujettissement aux cotisations sociales sont réunies (seuils et critères variables selon la situation) ;
- ▶ Les locations de chambres d'hôtes dépassant 13 % du PASS en vigueur.

Les loueurs relevant de la micro-entreprise et ceux relevant des travailleurs indépendants peuvent bénéficier de l'**ACRE** la 1<sup>re</sup> année d'activité (sous conditions), puis les taux de cotisations propres à chaque régime s'appliquent.

Concernant les loueurs relevant du régime général, une base forfaitaire / abattement peut être appliqué avant calcul des cotisations, selon le type de location (notamment meublés de tourisme classés).

En l'absence de cotisations sociales, les revenus imposables restent soumis aux **prélèvements sociaux** (17,2 %).

*Pour plus d'informations : [www.urssaf.fr](http://www.urssaf.fr)*

## 10 - Impôts locaux

### Contribution Économique Territoriale (CET) = CFE + CVAE

Les loueurs en meublé, qu'ils soient professionnels ou non professionnels, peuvent être redevables de la **cotisation foncière des entreprises (CFE)**. La CFE ne concerne pas la location meublée lorsque les **recettes annuelles HT n'excèdent pas 5 000 €** (et certains cas particuliers peuvent s'appliquer).

Au-delà de certains seuils, une **obligation déclarative** au titre de la **CVAE** peut exister ; le **paiement** de la CVAE concerne les entreprises dont le chiffre d'affaires dépasse **500 000 €**, dans un contexte de réforme et de suppression progressive dont le calendrier a évolué (fin désormais prévue en **2030**).

### Taxe d'habitation et taxe foncière

Lorsque le bien est soumis à la **CFE**, il peut être exonéré de **taxe d'habitation** au titre des locaux passibles de CFE (art. 1407 II du CGI), tant qu'il ne fait pas partie de l'habitation personnelle du propriétaire.

La **taxe foncière** est due par le propriétaire. Toutefois, en cas d'investissement dans le **neuf**, une **exonération temporaire de deux ans** peut s'appliquer (selon les règles locales) et implique une **déclaration dans les 90 jours** suivant l'achèvement des travaux.





**Brest**

15<sup>bis</sup>, rue de Lyon  
29 200 BREST  
02 98 43 44 44

**Rémire-Montjoly**

549 C route de Suzini  
97354 RÉMIRE-MONTJOLY  
05 94 25 62 25

**Neuilly**

11<sup>bis</sup>, rue du Commandant Pilot  
92000 NEUILLY  
01 46 40 12 02