

LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE



Guide LMNP 2026

Comprendre, créer et optimiser votre location meublée : régimes, amortissement, démarches et réforme, expliqués simplement.

ÉDITION 2026

Sommaire

- 01** Le LMNP en bref
 - 02** Micro-BIC ou régime réel
 - 03** L'amortissement, le vrai moteur du LMNP
 - 04** Créer son statut : SIRET et guichet unique
 - 05** Déclarer ses revenus
 - 06** La réforme 2025 et la revente
 - 07** Bail, mobilier et CFE : les règles à connaître
 - 08** Votre checklist de démarrage
-

1 · Le LMNP en bref

Le LMNP (loueur meublé non professionnel) est un statut fiscal — ni société, ni contrat — qui s'applique à un particulier qui loue un logement meublé. Ses loyers sont imposés dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux), et non en revenus fonciers.

23 000 €

SEUIL DE RECETTES
NON-PRO

BIC

CATÉGORIE
D'IMPOSITION

2

RÉGIMES POSSIBLES

Vous restez non professionnel tant que vos recettes locatives sont **inférieures à 23 000 €/an** ou inférieures aux revenus d'activité de votre foyer fiscal. Le basculement en LMP (professionnel) n'intervient que si ces **deux** plafonds sont dépassés la même année.

Le meublé se distingue de la location nue : il exige un logement équipé (voir section 7), autorise des baux plus souples, et surtout ouvre droit à une fiscalité BIC souvent bien plus favorable.

2 · Micro-BIC ou régime réel

C'est le choix central du LMNP. Deux options, deux logiques.

Critère	Micro-BIC	Régime réel
Principe	Abattement forfaitaire de 50 %	Déduction des charges réelles + amortissement
Plafond de recettes	77 700 € (meublé longue durée)	Aucun plafond
Comptabilité	Aucune	Liasse fiscale 2031
Idéal si...	Peu de charges, pas de crédit	Crédit, charges élevées, amortissement
Résultat fréquent	50 % des loyers imposés	Souvent zéro impôt pendant des années

La règle simple : dès qu'il y a un emprunt ou des charges significatives, le régime réel est presque toujours gagnant, car l'amortissement (impossible au micro) efface une large part du revenu imposable.

Le micro-BIC garde son intérêt pour de petits montants sans crédit, quand la simplicité prime. Le meublé de tourisme non classé relève, lui, d'un abattement réduit (30 %) et d'un plafond de 15 000 € depuis la loi Le Meur.

3 · L'amortissement, le vrai moteur du LMNP

Au régime réel, vous passez chaque année en charge une fraction de la valeur de votre bien et de votre mobilier : c'est l'amortissement. Il ne sort pas de votre poche, mais il réduit votre revenu imposable.

Élément	Base	Durée indicative
Bâti (hors terrain)	Prix + frais activables, hors quote-part terrain (~10-20 %)	25 à 40 ans (~2 à 3 %/an)
Mobilier	Valeur du mobilier et équipements	5 à 10 ans
Travaux activables	Montant des travaux d'amélioration	10 à 20 ans

Deux règles d'or : l'amortissement ne peut jamais créer de déficit ; et la part non déduite une année est **reportable sans limite de durée**. Rien ne se perd.

C'est ce mécanisme qui explique qu'un LMNP au réel, financé à crédit, ne paie souvent aucun impôt sur ses loyers pendant de nombreuses années.

4 · Créer son statut : SIRET et guichet unique

Louer en meublé, c'est déclarer une activité. La démarche est gratuite et se fait en ligne.

15 jours

APRÈS LA MISE EN
LOCATION

P0i

FORMULAIRE DE DÉBUT
D'ACTIVITÉ

Gratuit

COÛT DE
L'IMMATRICULATION

Rendez-vous sur le **guichet unique de l'INPI** (formalites.entreprises.gouv.fr), déclarez la création d'activité de loueur en meublé via le **formulaire P0i**, indiquez votre régime, puis validez. Vous recevez un **SIREN** (identifie l'activité, 9 chiffres) et un **SIRET** (identifie le bien, 14 chiffres), transmis par l'INSEE. Conservez-les : ils sont nécessaires à vos déclarations.

5 · Déclarer ses revenus

Vos loyers meublés se déclarent en BIC, jamais en revenus fonciers.

Au micro-BIC

Reportez simplement le total des loyers encaissés sur la déclaration complémentaire **2042-C-PRO** ; l'abattement de 50 % est appliqué automatiquement.

Au régime réel

Établissez la **liasse 2031** et ses annexes (tableaux 2033), puis reportez le résultat sur la 2042-C-PRO. Préparez en amont : relevé des loyers, factures de charges (intérêts, taxe foncière, assurance, gestion, travaux, copropriété, CFE), tableau d'amortissement à jour.

Bon à savoir : le coût d'un expert-comptable LMNP (souvent 300 à 900 €/an) est généralement couvert dès la première année par l'économie d'impôt qu'il génère.

6 · La réforme 2025 et la revente

La loi de finances 2025 a modifié le calcul de la plus-value à la revente pour les biens cédés à partir de 2025.

Désormais, les **amortissements déduits sont réintégrés** dans le calcul de la plus-value imposable au moment de la vente. Autrement dit, l'avantage obtenu pendant la détention se retrouve en partie repris à la sortie. Les **résidences services** (étudiantes, seniors) en sont exonérées.

Abattement pour durée de détention	Effet
Après 22 ans	Exonération d'impôt sur le revenu sur la plus-value
Après 30 ans	Exonération des prélèvements sociaux

Ce changement ne remet pas en cause l'intérêt du LMNP pendant la détention, mais il rend la **stratégie de sortie** (quand et comment vendre) plus décisive qu'avant.

7 · Bail, mobilier et CFE : les règles à connaître

Le bail meublé

Durée d'un an (ou **9 mois** pour un étudiant, non reconductible tacitement). Préavis d'un mois côté locataire, trois mois côté bailleur. Dépôt de garantie plafonné à **deux mois** de loyer hors charges.

Le mobilier obligatoire

Onze éléments sont imposés par le décret du 31 juillet 2015 : literie, dispositif d'occultation, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur, vaisselle, ustensiles, table et sièges, rangements, luminaires, matériel d'entretien.

La CFE

La cotisation foncière des entreprises est due **à partir de la 2e année** (exonération la première année). Une exonération est possible si les recettes restent sous 5 000 €.

8 · Votre checklist de démarrage

- Définir son objectif (rendement, défiscalisation, retraite, transmission).
- Choisir le bien et estimer la rentabilité avant l'achat.
- Arbitrer micro-BIC / régime réel (le réel s'impose souvent avec un crédit).
- Immatriculer l'activité (P0i, guichet unique) dans les 15 jours.
- Équiper le logement conformément au décret mobilier.
- Rédiger un bail meublé conforme et réaliser l'état des lieux + inventaire.
- Mettre en place un suivi des recettes et des dépenses dès le premier mois.
- Préparer sa première déclaration (et, au réel, s'entourer d'un expert-comptable).

Pour aller plus loin : chaque étape de ce guide correspond à un article détaillé et à des outils (simulateurs, modèles de bail, tableaux). N'hésitez pas à vous faire accompagner par un expert-comptable spécialisé pour sécuriser votre projet et optimiser votre fiscalité.