



JE DÉCLARE MON MEUBLÉ.COM

SOMMAIRE

1. Définition de la LMNP	Page 1
2. Les conditions pour être éligible.....	Page 1
3. Statut LMNP : comment l'obtenir ?.....	Page 3
4. Quels avantages fiscaux ?.....	Page 3
5. Comment déclarer ses revenus ?.....	Page 5
6. Fiscalité LMP vs LMNP	Page 5
7. Dans quel logement investir ?.....	Page 5
8. Quel bail LMNP choisir ?.....	Page 6
9. Location vide ou meublée en LMNP ?.....	Page 7

LMNP : conditions et fonctionnement (location meublée)

Le statut de loueur en **meublé non professionnel (LMNP)** est facilement accessible. Très intéressant sur le plan fiscal, il permet de faire d'importantes économies d'impôt sur vos revenus locatifs. Pour profiter des avantages de la LMNP en 2025, il faut maîtriser les démarches administratives, de l'immatriculation à la déclaration d'impôts, et faire les bons choix fiscaux. Nos experts vous présentent ici l'essentiel de la LMNP !

LMNP : définition de la location meublée non professionnelle

La **LMNP** (acronyme de «Loueur en meublé non professionnel») est un statut juridique et fiscal qui concerne les investisseurs en location meublée. Particulièrement rentable, la LMNP permet de louer des logements meublés pour de courtes durées en location saisonnière (meublés de tourisme de type Airbnb) ou sur des durées plus longues (location meublée classique).

Comment devenir LMNP ? Conditions et démarches

Pour obtenir le statut LMNP il existe des conditions liées au plafond de revenus issus du meublé et des conditions liées à la décence et à l'équipement du bien immobilier.

Conditions liées au plafond de revenus LMNP :

1. Les recettes tirées des activités de loueur en meublé (c'est-à-dire les loyers charges comprises) doivent être **inférieures à 23 000€** ;
2. Les gains issus de votre location LMNP doivent être **inférieurs ou égaux aux autres revenus générés** par les personnes appartenant au foyer fiscal.

Ce sont les 2 conditions impératives prévues par la loi pour pouvoir obtenir le statut de location meublée non professionnelle.

Bon à savoir

Les autres revenus d'activité correspondent aux gains du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu en France dans les catégories suivantes :

- Traitements et salaires y compris les pensions et rentes viagères
- BIC autres que ceux tirés de la location meublée, BA, BNC
- Revenus des gérants et associés

Quand passe-t-on du statut LMNP au statut LMP ?

En cas de dépassement du plafond de recettes fixé par les conditions ci-dessus, le loueur en meublé non professionnel devient automatiquement LMP (Loueur en Meublé Professionnel).

Quelles sont les conditions liées au logement meublé ?

Ces conditions de plafond de recettes s'ajoutent aux règles liées au logement qui s'appliquent à tous les propriétaires qui souhaitent louer en meublé :

Les normes légales à respecter :

- Le bien doit être à usage d'habitation ;
- Il doit être décent (voir Vide ou meublé, un logement doit être décent);
- Si l'appartement se situe dans un immeuble en copropriété, le règlement de copropriété ne doit pas interdire la location meublée dans le bâtiment.
- Il doit être meublé et comporter les équipements minimums obligatoires (un décret du 31 juillet 2015 fixe la liste précise des meubles et équipements à fournir au locataire).

Les équipements nécessaires pour la location meublée :

Vous pourrez louer en meublé à condition d'équiper votre logement à minima avec les éléments suivants :

- De la literie (matelas, oreillers, couette)
- Des rideaux ou volets pour occulter la lumière dans les chambres à coucher
- Des plaques de cuisson
- Un four ou un four à micro-ondes
- Un réfrigérateur (avec une partie congélateur obligatoire en l'absence de congélateur)
- De la vaisselle en quantité suffisante (en fonction de l'occupation maximale du logement)
- Du matériel de cuisine
- Une table et des sièges
- Des rangements (étagères, placards...)
- Des luminaires
- Du matériel d'entretien adapté à l'usage courant de l'appartement ou de la maison meublée.

Si vous ne remplissez pas les conditions d'un équipement suffisant, vous risquez la requalification de votre logement meublé en location vide ! N'hésitez pas à prévoir du matériel et du mobilier supplémentaire afin de distinguer votre logement des autres biens à louer sur le marché (voir nos conseils sur l'équipement de votre bien meublé).

Pour obtenir le statut LMNP il existe des conditions liées au plafond de revenus issus du meublé et des conditions liées à la décence et à l'équipement du bien immobilier.

Conditions liées au plafond de revenus LMNP :

1. Les recettes tirées des activités de loueur en meublé (c'est-à-dire les loyers charges comprises) doivent être inférieures à 23 000€ ;
2. Les gains issus de votre location LMNP doivent être inférieurs ou égaux aux autres revenus générés par les personnes appartenant au foyer fiscal.

Comment obtenir le statut LMNP ?

La première démarche pour obtenir le statut de location meublée est de bien équiper le logement indépendant ou une partie de votre résidence principale pour pouvoir louer en meublé.

La prochaine démarche obligatoire est de **s'immatriculer en ligne sur le site de l'INPI** (anciennement via le formulaire POi pour une activité en nom propre, et le formulaire FCM pour les indivisions).

La procédure INPI vous permettra de :

- 1) Déclarer votre début d'activité locative,
- 2) Spécifier votre choix de régime fiscal (micro-BIC, réel simplifié ou réel normal),
- 3) Déterminer votre régime de TVA.

Vous disposez normalement d'un **délai de 15 jours** après le début d'activité pour vous déclarer. Si vous avez dépassé les délais pour vous immatriculer, nous pouvons vous aider. Vous obtiendrez finalement un numéro SIRET indispensable pour la déclaration de vos revenus aux impôts.

Après l'immatriculation LMNP :

Vous avez reçu votre numéro de SIRET ? Vous pouvez à présent :

- **adhérer à un OGA** (Organisme de Gestion Agréé, aussi appelé CGA ou AGA); Cette adhésion vous permettra de bénéficier d'une **réduction d'impôts de 2/3 de vos frais de comptabilité** liés la gestion de votre bien loué. En choisissant l'une des offres de JD2M, vous bénéficierez du tarif préférentiel de notre OGA partenaire !

- vous **créez votre espace professionnel sur le site des impôts** : vous pourrez y **régler votre CFE** (Cotisation Foncière des Entreprises), une taxe locale payable par tous les loueurs en meublés avant le 15 décembre de l'année en cours. La première année d'activité, vous pourrez en être exonéré, sauf si vous avez démarré l'activité au 01/01 de l'année.

Quels sont les avantages fiscaux du LMNP ?

La location meublée est une option intéressante pour développer son patrimoine. Mais comment optimiser fiscalement son investissement immobilier ? En tant que LMNP, le propriétaire-bailleur a accès à deux régimes fiscaux pour déclarer ses revenus aux impôts : **le régime réel simplifié et le micro BIC**.

Le régime micro-BIC pour LMNP

Si les recettes du foyer fiscal issues de la location meublée sont inférieures aux plafonds prévus par l'article 50 du Code général des impôts, il est possible de relever du régime micro-BIC. Pour rappel, ces plafonds sont actuellement de 77 700 € pour la location de longue durée, de 15 000 € pour les meublés de tourisme non classés, et de 188 700 € pour les meublés de tourisme classés.

Ce régime prévoit un **abattement (ou déduction) forfaitaire de 50 %** sur les recettes annuelles de l'activité de location meublée de longue durée (ou 30 à 92 % pour les meublés de tourisme en fonction de leur classement éventuel, de leur localisation, et du chiffre d'affaires annuel de l'activité).

Aucune déduction supplémentaire de charges ou d'amortissements n'est possible, ce qui rend ce régime moins intéressant que le régime réel simplifié.

À retenir

Il est important d'anticiper les éventuels changements législatifs à venir quant à la fiscalité des meublés de tourisme classés, qui pourrait être revue à la baisse dès la loi de finances 2025 et ainsi suivre la tendance déjà initiée pour les meublés de tourisme non classés.

LMNP amortissable : quel est l'avantage du régime réel ?

Les LMNP peuvent bénéficier du régime simplifié pour optimiser leur fiscalité grâce au mécanisme de déduction des amortissements et charges :

- **Charges déductibles au régime réel**

Le réel simplifié permet de **déduire de nombreux coûts** : l'entretien et la réparation du logement, les frais d'assurance et de gestion, les frais de comptabilité, les intérêts d'emprunt...

- **Amortissements déductibles**

Le régime du **LMNP au réel simplifié** permet de déduire l'amortissement du matériel et des locaux ainsi que des travaux (construction ou amélioration), si ceux-ci sont inscrits à l'actif.

Bon à savoir

Si le loueur a acheté son logement l'année de la déclaration, il pourra **déduire les frais de notaire** liés à l'acquisition du logement, ainsi que les **honoraires d'agence** à condition de les comptabiliser l'année de la dépense. Dans le cas contraire, ils seront perdus.

L'option fiscal du réel simplifié permet de réaliser des économies d'impôt importantes : En effet, il est fréquent que **le montant des charges et amortissements déductibles soit supérieur à 50% des recettes annuelles**.

Quel que soit le régime choisi, le LMNP est soumis à la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) et à la **taxe de séjour** dans certains cas.

Comment ne pas payer d'impôt en LMNP ?

85 % des clients de JD2M ont payé 0 € d'impôt ces 5 dernières années sur leurs revenus de location meublée. Comment ? En choisissant le régime réel simplifié !

Les LMNP ont le choix entre le micro-BIC et le régime réel pour faire leur déclaration. Dans la plupart des cas, le réel simplifié est beaucoup plus avantageux car il permet de déduire les charges et amortissements des recettes issues de leur location meublée, ce qui n'est pas le cas pour le micro-BIC.

La déclaration au réel est plus complexe que la déclaration au micro-BIC ; En effet, l'administration fiscale exige que les amortissements soient calculés par composants ; Il faut pour cela bien maîtriser les durées d'amortissement ainsi que leur proportion dans la valeur du bien immobilier. Ces calculs étant compliqués, vous gagnerez du temps et de la sérénité en vous faisant accompagner pour faire votre liasse fiscale !

Quels sont les taxes à payer en LMNP ?

les LMNP sont assujettis à plusieurs taxes (en **grande partie déductibles des impôts** si vous choisissez le régime réel simplifié !) :

- **La taxe foncière**, un impôt local payable annuellement par le propriétaire du bien meublé ;
- **La CFE** (Cotisation Foncière des Entreprises) annuelle, un impôt local qui a remplacé la taxe professionnelle, avec dans la plupart des cas une exonération pour la première année d'activité ;

- **La taxe d'habitation** pour les propriétaires qui louent leur résidence secondaire de temps en temps ou un bien en location meublée saisonnière, si aucun mandat de gestion par le biais d'une agence n'a été mis en place. Si vous payez déjà la CFE pour votre logement meublé vous en êtes exonéré sauf si celui-ci ne constitue pas votre habitation personnelle et/ou si le logement est vide de locataire au 1er janvier.

- **La TVA**, l'impôt sur la consommation, dont les LMNP sont la plupart du temps exonérés, sauf si le propriétaire a signé un bail avec un exploitant de résidence-services.

La CFE et la taxe foncière sont par exemple déductibles de vos revenus de location meublés si vous choisissez le réel simplifié, profitez dès la création de votre entreprise de cet avantage fiscal.

Comment déclarer ses revenus LMNP ?

Les démarches pour déclarer ses revenus issus de la location meublée non professionnelle aux impôts dépendent du régime fiscal choisi :

- **Au régime micro-BIC**, il faut envoyer le formulaire 2042 C-PRO (cerfa 11222) complété en même temps que la déclaration sur le revenu (formulaire 2042).

- **Au régime réel simplifié**, le loueur devra remplir et télétransmettre aux impôts sa liasse fiscale LMNP (formulaires cerfa 2031, 2033 et annexes), au plus tard en mai.

Dans le cas du régime fiscal du réel simplifié qui permet de déduire un grand nombre de charges et d'amortissements, la déclaration est plus complexe. Faites-vous accompagner par JD2M, spécialiste de la déclaration de revenus meublés aux impôts pour éviter les erreurs !

Fiscalité du LMP Vs LMNP

Les différences de fiscalité entre les deux statuts sont nombreuses :

- Le loueur en meublé professionnel peut **imputer le déficit généré sur son revenu global** sans limitation de montant, tandis que le déficit généré en qualité de LMNP s'imputera pendant 10 ans sur les futurs bénéfices.

- Si le LMP exerce depuis plus de 5 ans, il peut être exonéré de plus-value si les recettes sont inférieures à 90 000 euros. De son côté, le LMNP sera imposé selon le régime de plus-values des particuliers.

- Enfin, sous certaines conditions, le bien meublé peut ne pas être intégré dans l'assiette de calcul de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) pour le LMP, notamment si l'activité locative meublée est son activité principale.

En revanche, les cotisations sociales peuvent s'élever à 40 % du bénéfice réalisé dans le cas de la location meublée professionnelle alors que les prélèvements sociaux du LMNP sont généralement plafonnés à 17,2 % des revenus imposables.

Dans quel logement investir en LMNP ?

Avant d'investir dans une location meublée, il faut réfléchir stratégiquement aux points suivants :

- Penser à la localisation du bien et déterminer **une cible de locataires** (étudiants, professionnels en déplacement...)

- **Évaluer la rentabilité** de son investissement (loyers perçus, charges, frais de gestion...)

Les appartements meublés sont très recherchés par les étudiants mais également par les actifs en mission professionnelle. Dans les grandes agglomérations, les studios et les deux pièces trouveront donc très facilement preneur.

Dans les zones touristiques, ils sont également de plus en plus recherchés mais pas forcément toute l'année, ce qui peut avoir un impact non négligeable du point de vue de la rentabilité !

Pourquoi investir dans le LMNP ancien ?

Le LMNP ancien concerne les logements meublés indépendants (par exemple un appartement dans un immeuble en copropriété ou une maison individuelle louée à des touristes) et en résidence-services (un studio dans une résidence-service pour étudiants, par exemple) déjà en exploitation.

L'investissement en LMNP non-géré a comme avantage principal le choix plus personnalisé de votre bien immobilier si vous optez pour un logement indépendant : vous pouvez choisir un bien localisé en centre-ville ou près d'une attraction touristique, avec un cachet particulier qui séduira une clientèle exigeante. S'il y a des travaux de réhabilitation ou d'aménagement à effectuer, vous pourrez **les déduire en choisissant le LMNP au réel simplifié** et ainsi réduire vos impôts de location meublée.

Si vous choisissez un bien ancien en résidence-services, vous aurez l'avantage par rapport au neuf d'avoir du recul sur la rentabilité réelle et les contraintes de gestion du logement, qui aura déjà été loué auparavant.

Le LMNP en résidence-service

Le propriétaire-bailleur qui souhaite défiscaliser peut préférer **l'investissement locatif en résidence-service** en signant un contrat commercial avec un exploitant.

Les résidence-services sont des immeubles souvent neufs dont les appartements sont livrés équipés. Ils sont proposés à une clientèle spécifique :

- **Résidence de tourisme** pour la clientèle touristique en court séjour (comme Vinci ou Odalys);
- **Résidence sénior** (Ehpad), médicalisée ou non, pour les retraités (comme Domitys, ou les Senioriales) ;
- **Résidence d'affaires** (du type Citadines) à des voyageurs en déplacement professionnel ;
- **Studios pour étudiants** (comme Réside Etudes, par exemple).

Quel bail LMNP choisir ?

Il existe plusieurs types de contrats locatifs parmi lesquelles **l'investisseur** pourra faire un choix en fonction de ses besoins :

Location meublée longue durée

De nombreux investisseurs locatifs choisissent **de louer leur bien immobilier sur le long terme**. Cela permet de réduire les contraintes de gestion (entrées et sorties des lieux, frais de ménage...) tout en garantissant une meilleure rentabilité qu'en location vide. Les propriétaires qui ont le statut LMNP peuvent louer leur bien immobilier :

- À des étudiants (bail étudiant de 9 mois),
- En résidence principale (12 mois minimum)

Bon à savoir

Il existe également un autre type de bail dit de «mobilité», dont la durée est obligatoirement comprise entre 1 et 10 mois.

Location saisonnière (type Airbnb)

Si le bien immobilier est situé dans une zone touristique ou une grande ville, il peut être intéressant de le louer pour de courtes périodes (quelques jours à quelques semaines) à des touristes ou à des voyageurs d'affaires. Les investisseurs locatifs en LMNP peuvent opter pour :

- un **meublé de tourisme** (commercialisé sur Airbnb, Booking...);
- un **gîte rural**;
- une **chambre d'hôte**.

	Location meublée longue	Bail mobilité	Location saisonnière
	Le bien loué est la résidence principale du locataire	Le bien loué n'est pas la résidence principale du locataire.	
Durée du bail	1 an minimum renouvelable par tacite reconduction	Entre 1 et 10 mois non renouvelable	Entre 1 et 90 jours non renouvelable
	9 mois en bail étudiant non renouvelable		

S'il opte pour la location saisonnière, le propriétaire-bailleur doit faire une déclaration spécifique en Mairie et doit généralement collecter la taxe de séjour.

Attention, la loi prévoit une réglementation particulière lorsque le bien est situé dans une ville de plus de 200 000 habitants : une autorisation de changement d'usage est nécessaire sauf s'il s'agit de la résidence principale du propriétaire-bailleur, c'est-à-dire qu'il l'occupe 8 mois par an.

Dans certaines zones, il est tout à fait possible de combiner la location long terme (par exemple à un étudiant pendant l'année universitaire) et la location saisonnière.

Location vide ou location meublée non professionnelle ?

Vous hésitez entre louer en vide ou en meublé ? La fiscalité est très différente : les gains issus de la location vide, ou nue, sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers alors que ceux générés avec le statut LMNP sont imposés dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et Commerciaux).

Micro-BIC ou micro-foncier ?

- En location vide, si les revenus ne dépassent pas 15 000 euros, c'est le régime du micro-foncier qui s'applique. Le propriétaire-bailleur bénéficie alors d'un abattement forfaitaire de 30 % sur toutes ses charges et travaux. Il est donc imposé sur 70% de ses recettes.
- Au régime du micro-bic pour LMNP, l'abattement forfaitaire est de 50%, dans la plupart des cas c'est-à-dire que le loueur est imposé sur 50% de ses recettes. Il reste donc plus intéressant que le micro-foncier (pour réduire encore davantage votre imposition, préférez le régime réel simplifié).

Régime réel foncier ou régime réel BIC ?

- En location vide, l'option pour le régime Réel foncier ne permet pas au loueur d'amortir le bien, ni de déduire les frais d'acquisition. Seuls les travaux d'amélioration et les travaux d'entretien et de réparation sont déductibles.
- En location meublée, l'option pour le régime Réel Simplifié permet de payer très peu (voire pas du tout) d'impôts pendant plusieurs années grâce à l'amortissement du bien, des gros travaux et à la déduction de toutes les charges inhérentes à son activité de location meublée, notamment les frais d'acquisition (frais de notaire, commission d'agence immobilière).

Nous espérons que cette introduction au statut LMNP vous sera utile !