

<https://www.francetransactions.com/impots/lmnp-loueur-en-meuble-non-professionnel.html>



LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel)

- À IMPÔTS -



Date de mise en ligne : jeudi 12 mars 2020

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

Bienvenue dans l'univers complexe du **loueur en meublé**. Entre les statuts (LMP et LMNP) et les options fiscales (micro-BIC, réel simplifié et réel), plus d'un loueur sur deux se prend les pieds dans le tapis. Commençons par le début. Les loyers tirés d'un meublé ne sont pas des **revenus fonciers** (ne concernent que les biens immobiliers loués nus), mais des **BIC** !

Locations meublées : les loyers ne sont pas des revenus fonciers, mais des BIC

Les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés, en tant que loueur non professionnel (LMNP), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ils doivent être déclarés en tant que **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. La [loi n°2016-1918 du 29 décembre 2016 art. 114](#) le confirme maintenant de façon explicite.

Qui est un loueur en meublé non professionnel ? (LMNP)

On ne choisit plus son statut LMP ou LMNP comme avant, en respectant quelques critères. Depuis 2019, le statut de louer en meublé est déterminé uniquement par deux critères bien précis.

Quand suis-je un LMNP ? Vous êtes un de loueur en meublé non professionnel lorsqu'au moins l'une des deux conditions suivantes est remplie :

1. les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont inférieures à 23.000Euros,
2. ces recettes sont inférieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements, salaires, pensions et rentes (au sens de l'article 79 du code général des impôts), 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 mentionnés à l'article 62 du code général des impôts.

A contrario, un loueur devient professionnel si ces deux conditions ne sont pas cumulativement remplies. Vous ne choisissez donc pas votre statut, il s'impose à vous. Par contre, vous pouvez, dans certains cas, choisir votre option fiscale.

Appréciation de la limite des recettes de 23.000Euros

Les recettes à prendre en compte correspondent au total des loyers annuels acquis charges comprises, augmenté le cas échéant des indemnités d'assurance visant à garantir les loyers en cas de défaillance du locataire.

Mise en location d'un meublé, n° de SIRET obligatoire

Lorsque vous débutez une activité de loueur en meublé non professionnel (LMNP), vous devez remplir le formulaire de **Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante**, via le [formulaire P0i](#) dans les 15 jours du début de la location de votre bien. Ce formulaire va vous permettre de déclarer votre activité auprès de votre centre de formalités des entreprises. Pour l'activité de LMNP, le Greffe du Tribunal de commerce dont dépend votre bien sera le destinataire. Grâce à ce formulaire, vous allez pouvoir obtenir votre numéro SIRET et indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi. C'est là que les choses peuvent se compliquer.

A noter que si vous commencez une activité de loueur en meublé professionnel (LMP), c'est pratiquement la même chose, vous devez obtenir un n° de SIRET.

Choix de votre option fiscale, régime d'imposition : micro-BIC ou réel

Les choses se compliquent encore un peu plus. Il vous faudra choisir une option fiscale portant sur vos revenus BIC. Là encore, rien de simple. Vous ne pouvez choisir une des deux options comme bon vous semble. Des critères s'appliquent.

- **Recettes annuelles supérieures à 70.000Euros** : C'est le cas le plus simple. Vous n'avez pas le choix, votre option fiscale doit être le "réel".
- **Recettes annuelles inférieures à 70.000Euros** : Vous avez le choix entre le micro-bic, le réel simplifié et le réel normal. Comment choisir ? Pas facile.

A lire aussi : [Calculatrice pour vous aider à choisir entre micro-BIC et réel simplifié](#)

Micro-BIC : Votre bénéfice imposable sera calculé automatiquement par application au chiffre d'affaires déclaré d'un taux d'abattement forfaitaire de 50 % avec un minimum de 305 Euros (71 % pour les meublés de tourisme classés ou chambres d'hôtes) représentatif des charges. Vous ne pouvez donc pas déduire toutes vos charges, il s'agit d'un forfait appliqué que 50% des recettes.

Mini-Réel : Vous pouvez déduire toutes les charges de vos biens immobiliers loués en meublés. L'avantage de cette option fiscale est que vous pouvez amortir également la valeur résiduelle de votre bien immobilier (linéaire sur 30 ans). Attention, les obligations déclaratives sont parfois complexes, se faire assister d'un comptable peut être une bonne idée.

Réel : A l'instar du réel, mais pas dans sa version simplifiée. Ce régime s'applique de plein droit, si le chiffre d'affaires réalisé est supérieur à 238.000Euros HT.

Cotisation foncière des entreprises (CFE)

Les loueurs en meublé sont imposables à la CFE.

Liste des exonérations de la CFE

Toutefois, les personnes qui louent en meublé exceptionnellement une partie de leur habitation personnelle (habitation principale ou secondaire) sont exonérées de CFE, lorsque la location ne présente aucun caractère périodique. Ne sont notamment pas considérées comme exceptionnelles, les locations renouvelées chaque année. De même, les personnes qui louent ou sous-louent une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées lorsque les pièces louées constituent la résidence principale du locataire (ou du sous-locataire) et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables (exemple : location d'une chambre à un étudiant). Sont également exonérées de CFE, sauf si les collectivités territoriales ou leurs établissements publics de coopération intercommunale décident par délibération, pour la part qui leur revient, de rétablir la CFE sur ces locaux, les personnes qui donnent en location ou en sous-location meublée tout ou partie de leur habitation personnelle, notamment à titre de « meublé de tourisme ».

Pas de CFE à payer si les recettes sont inférieures à 5.000Euros

Depuis 2019, une exonération de CFE est accordée automatiquement, quelle que soit l'activité exercée, aux redevables dont la base d'imposition répond à la définition de base minimum (article 1647 D du CGI) et dont le montant de chiffre d'affaires ou de recettes, au cours de la période de référence constituée dans la généralité des cas par l'avant-dernière année civile précédant celle de l'imposition, est inférieur ou égal à 5 000 Euros.

Amortissement linéaire du bien sur 30 ans

Indépendamment de votre statut, LMP ou LMNP, les options fiscales mini-réel ou réel permettent d'amortir linéairement sur 30 ans l'intégralité du bien (murs hors terrain). Ainsi, l'amortissement ainsi que les différentes déductions diverses de l'option mini-réel ou réel créent un surplus d'amortissement qu'il est possible de différer sur les années suivantes. Autrement dit, les revenus locatifs à venir dans les prochaines années ne seront pas imposables, car le stock d'amortissement le permettra.

Règle d'application des prélèvements sociaux

Le bénéfice industriel et commercial que vous réalisez dans le cadre d'une location meublée sont soumis aux prélèvements sociaux. Ce taux s'applique au **revenu net**, c'est-à-dire les recettes nettes d'abattement si vous relevez d'un régime forfaitaire (micro BIC ou micro entreprise selon la nouvelle dénomination) ou les **recettes nettes de charges** si vous relevez d'un régime réel.

Prélèvements sociaux

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX



[Prélèvements sociaux À© FranceTransactions.com/stock.adobe.com](http://FranceTransactions.com/stock.adobe.com)

Contributions	Taux
CSG (Contribution Sociale Généralisée)	9.20%
PS (Pélèvement de Solidarité)	7.50%
CRDS (Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale)	0.50%
TOTAL	17.20%

Intérêts du LMNP ?

La déduction des charges cumulées et l'amortissement comptable permettent de limiter fortement l'impact fiscal sur les revenus locatifs de l'opération. En effet, les amortissements non déduits des années passées sont alors imputés sur les loyers actuels et les revenus générés peuvent être donc totalement exonérés. Les investisseurs bénéficient ainsi de l'opportunité de pouvoir se créer des revenus futurs non imposables. En effet, en accumulant le stockage des amortissements de leur bien, ils pourront ainsi venir en réduction des loyers dont la perception à venir.

Du bon usage de la location meublée en sortie d'un duflot ou d'un pinel ?

LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel)

La vie d'un bien immobilier peut être bien plus longue que vous ne l'imaginez. Ainsi, après avoir effectué un investissement immobilier locatif dans le neuf, rien ne vous interdit de continuer avec une location meublée. Evidemment, il vaut mieux avoir acheté une petite surface, mais généralement, les dispositifs d'incitation fiscale, tels que Scellier, Duflot, Denormandie ou Pinel ne sont attractifs que pour de petites surfaces. Arrivé au terme du dispositif fiscal, dans le neuf ou dans l'ancien, vous pouvez alors meubler votre bien (cf [liste des équipements obligatoires fixés par la loi Alur](#)) et ainsi bénéficier du solde des années à amortir de votre bien immobilier. Les dispositifs d'incitation fiscale n'amortissent jamais en intégralité les biens neufs.