VALANTE

FICHE · LOCATION MEUBLÉE

DISPOSITIF

LOCATION MEUBLÉE

LMNP non géré · Location longue durée

Optimiser les revenus locatifs et garder la main sur son bien.



Le principe

Vous louez un logement équipé pour permettre au locataire d'y vivre normalement. Vous choisissez le bien et les occupants, dans le respect des règles locatives.
« Non géré » signifie sans bail commercial à un exploitant : vous pouvez néanmoins confier la gestion à une agence.
Les loyers sont imposés en **BIC**, et non en revenus fonciers.

Les avantages fiscaux du réel

Déduire les charges réelles admises : intérêts d'emprunt, frais de gestion, assurances, taxe foncière, comptabilité et dépenses d'entretien éligibles.

Amortir le logement hors terrain, le mobilier et les équipements selon leurs durées d'utilisation. Cette charge comptable ne correspond pas à un décaissement annuel supplémentaire.

Charges et amortissements peuvent **réduire fortement, voire annuler le bénéfice locatif imposable**. L'amortissement ne peut ni créer ni aggraver un déficit fiscal ; la part non déduite est reportable selon les règles applicables.

Les déficits LMNP provenant des autres charges se reportent **dix ans sur les bénéfices LMNP**, sans imputation sur les salaires.
Ces déductions n'entrent pas dans le plafonnement global des niches fiscales de 10 000 €.

Pourquoi investir en meublé ?

- Préparer un complément de revenus et la retraite.
- Choisir l'emplacement et le type de logement.
- Répondre aux besoins des étudiants, actifs en mobilité et autres ménages.
- Garder la maîtrise de la gestion, directement ou via une agence.
- Adapter le régime fiscal à vos charges et à votre financement.

Le loyer et la rentabilité dépendent du marché local, du prix d'achat, des charges et de la vacance.

Exemple : l'effet du régime réel

Recettes locatives annuelles : 12 000 €
Charges réelles admises : 5 000 €
Amortissement fiscalement déductible : 7 000 €
Bénéfice imposable au réel : 0 €

Au micro-BIC, avec l'abattement de 50 %, la base imposable serait de **6 000 €**.
Dans cet exemple, le réel efface donc cette base imposable. Le gain dépend de votre imposition et des prélèvements applicables.

Hypothèses illustratives. Le remboursement du capital du crédit n'est pas déductible : **bénéfice fiscal et trésorerie sont distincts**.

Micro-BIC ou régime réel ?

Micro-BIC : pour la location meublée longue durée, seuil de référence de **83 600 € pour les revenus 2026**, sous réserve des règles d'appréciation des recettes. Abattement forfaitaire de **50 %** : aucune déduction supplémentaire de charges ou d'amortissement.

Réel : déduction des charges et amortissements admis ; obligatoire si le micro n'est plus applicable, ou accessible sur option. L'option est **valable un an et reconduite tacitement**.
Le choix repose sur une simulation, frais comptables inclus.

Les conditions & les démarches

Statut LMNP : au moins une condition remplie : recettes meublées du foyer ne dépassant pas **23 000 € par an**, ou ne dépassant pas les autres revenus d'activité retenus par les textes, pensions et rentes incluses.

Logement : décence, performance énergétique et liste réglementaire du mobilier à respecter.

Bail : un an renouvelable en résidence principale, ou neuf mois non renouvelables pour un étudiant. La reprise par le propriétaire obéit aux motifs et délais légaux.

Formalités : déclaration de début d'activité au guichet unique, SIRET, déclarations BIC et CFE selon la situation. Aucun plafond de ressources propre au LMNP, mais **l'encadrement des loyers peut s'appliquer**.

À intégrer à la simulation : la location meublée classique est en principe exonérée de TVA et ne permet pas de récupérer celle de l'achat. Au réel, les amortissements déduits minorent en principe le prix d'acquisition retenu pour la plus-value lors de la revente.

VALANTE vous accompagne : sélection du bien, budget mobilier et comparaison micro-BIC / réel pour préparer votre revenu net.

Illustration de logement meublé non contractuelle.