BONNET & ASSOCIÉS

La location meublée : mode d'emploi

- Sommaire -

Édito

1. Identifier précisément l'activité de location meublée

Qu'est-ce qu'un logement meublé ? 5

Les différentes formes de location meublée 6

Location meublée et para-hôtellerie : deux notions à ne pas confondre 7

2. Location meublée ou location nue : comment faire son choix ?

Les principales différences juridiques 8

Les principales différences fiscales 9

Tableau de synthèse : location nue ou meublée ? 10

3. Mettre le logement en location meublée : les démarches et obligations à respecter

Les formalités communes liées à la location meublée 11

Les formalités liées à la location à titre de résidence principale 11-12

Les démarches propres aux meublés de tourisme 13-14

4. LMNP ou LMP : comprendre le statut fiscal et social du loueur

Une activité toujours imposée dans la catégorie des BIC 15

Quand devient-on loueur en meublé professionnel ? 15-16

LMNP et LMP : quelles différences concrètes ? 17-20

Micro-BIC ou régime réel ? 20-22

- Sommaire -

5. TVA et para-hôtellerie : où se situe la frontière ?

Le principe : la location meublée est exonérée de TVA 23

Les principales situations dans lesquelles la TVA devient applicable 23

La para-hôtellerie : un sujet de vigilance 24

Les conséquences de l'assujettissement à la TVA 24

6. Anticiper la revente et les plus-values

La plus-value du loueur LMNP 25

La plus-value du loueur LMP 26

La cession d'un bien détenu par une société 26

7. Location meublée, IFI et transmission du patrimoine

La location meublée est-elle soumise à l'IFI ? 27

Donner un logement meublé 28

Que se passe-t-il lors du décès du loueur ? 28

La transmission d'une activité professionnelle 29

8. Détenir le logement en direct ou par l'intermédiaire d'une société ?

La détention en direct 30

L'indivision 31

La SARL de famille 32

La SCI 32

La société soumise à l'IS 32

ÉDITO

La location meublée offre de nombreuses possibilités, mais elle obéit à un **cadre juridique, fiscal et patrimonial exigeant.** Nature de la location, statut LMNP (loueur en meublé non professionnel) ou LMP (loueur en meublé professionnel), formalités administratives, fiscalité, mode de détention ou transmission : **chaque choix produit des conséquences qu'il est préférable d'anticiper.**

Ce guide propose une présentation **claire** et **pratique** des **principales règles applicables.** Son objectif : permettre à chaque propriétaire de mieux comprendre les options qui s'offrent à lui, d'en mesurer les avantages et les contraintes et de sécuriser durablement son projet.

Derrière le qualificatif de **« location meublée »,** de nombreuses typologies de **situations différentes** peuvent se regrouper, comme le logement meublé constituant la **résidence principale** du locataire, le **bail étudiant,** le **bail mobilité,** le **meublé de tourisme,** la **chambre d'hôtes** ou encore l'hébergement assorti de prestations **para-hôtelières.** Chacune de ces situations a ses **propres conséquences** juridiques et fiscales et il convient donc de bien les distinguer.

IDENTIFIER PRÉCISÉMENT L'ACTIVITÉ DE LOCATION MEUBLÉE

Qu'est-ce qu'un logement meublé ?

Il n'est pas évident de dégager une définition du logement meublé unique qui soit commune à l'ensemble des situations évoquées. Cependant, le logement meublé se distingue comme étant un bien **suffisamment garni de meubles** permettant à son preneur d'y **habiter directement.** Cela ne concerne pas que les « meubles » à proprement parler, mais également **l'ensemble des équipements** permettant à un occupant d'y dormir, manger et vivre convenablement.

À titre d'exemple, pour le logement meublé constituant la résidence principale du locataire, une liste détaille ce que doit contenir ***a minima*** le logement. Elle comprend les éléments suivants :

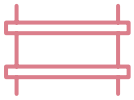
Une literie avec couette ou couverture

Des plaques de cuisson

Un réfrigérateur

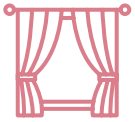
De la vaisselle en nombre suffisant

Une table



Des étagères de rangement

Du matériel d'entretien ménager



Des volets ou rideaux dans les chambres

Un four ou un four à micro-ondes

Un congélateur ou un compartiment à congélation dans le réfrigérateur

Des ustensiles de cuisine

Des sièges

Des luminaires

Le bailleur reste évidemment libre de fournir des meubles ou équipements supplémentaires. Tous ces éléments devront être mentionnés dans **l'inventaire du mobilier** qui doit être annexé au contrat de bail.

Toutefois, si les éléments minimaux ne sont pas présents dans le logement, cela pourrait amener à une **requalification judiciaire du bail.** Un juge pourrait ainsi soumettre le contrat au régime de la location nue.

Les différentes formes de location meublée

Plusieurs typologies de locations meublées coexistent afin de répondre à la variété des besoins d'usages des locataires.

LOCATION MEUBLÉE À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

La **location meublée à titre de résidence principale** pour les locataires qui occupent durablement un logement. Le contrat est conclu, en principe, pour une durée d'un an qui peut, à son terme, être renouvelé tacitement. Le locataire peut mettre fin au contrat à tout moment en observant un délai de préavis, tandis que le bailleur doit, lui, attendre l'échéance du bail.

BAIL ÉTUDIANT

Le **bail étudiant** est proche de la catégorie précédente, mais est adapté aux besoins de mobilité des étudiants. Par conséquent, le bail est conclu pour une durée dérogatoire de 9 mois. À l'issue du contrat, il n'y a pas de renouvellement tacite possible : les parties qui souhaitent poursuivre la relation devront conclure un nouveau contrat.

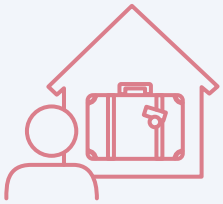
BAIL MOBILITÉ

Le **bail mobilité,** comme le bail étudiant, entend répondre à un besoin précis pour les locataires dans des situations précises : formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, engagement volontaire dans le cadre d'un service civique. Dans ce cadre, le contrat est par principe conclu pour une durée déterminée pouvant aller de 1 mois à 10 mois. Ce contrat ne peut être renouvelé ou reconduit.

MEUBLÉ DE TOURISME

Le **meublé de tourisme** est un type de location qui a pris énormément d'ampleur ces dernières années car facilité par les avancées numériques. Le logement est destiné à une clientèle de passage qui n'y établit pas sa résidence principale. Du fait de son développement rapide, ce type de location fait l'objet de régulations visant à protéger l'offre de logement dédiée aux résidences principales. L'hébergement y est proposé à la nuitée, à la semaine ou au mois.

CHAMBRE D'HÔTES



La **chambre d'hôtes** diffère du meublé de tourisme en ce que l'hébergement n'est pas proposé à l'usage exclusif du client puisqu'il est accueilli chez le loueur qui occupe également les lieux pendant la durée de la location. En plus de l'hébergement, un petit-déjeuner doit être proposé aux locataires et chaque chambre doit avoir accès à une salle d'eau et des toilettes, sans pour autant que ces pièces ne soient exclusives à la chambre.

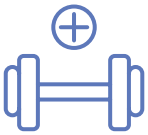
Location meublée et para-hôtellerie : deux notions à ne pas confondre

Comme présenté précédemment, l'activité de location meublée peut revêtir de nombreuses formes, néanmoins une **distinction** doit être faite avec l'activité de **para-hôtellerie.**

Celle-ci se définit comme l'activité dans laquelle un hébergement meublé est proposé, accompagné de **plusieurs autres services** comme :

le nettoyage du logement

l'entretien du linge



des activités de loisirs annexes, etc.

Cette distinction trouve son importance notamment pour la question de **l'assujettissement à la TVA.**

2

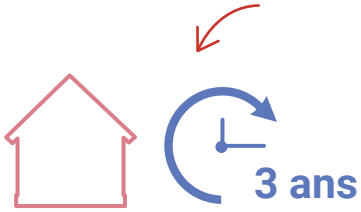
LOCATION MEUBLÉE OU LOCATION NUE : COMMENT FAIRE SON CHOIX ?

Dans le cadre des locations de résidences principales, si la location de biens non meublés, appelée généralement **location nue,** reste le mode de location très largement majoritaire en France, le nombre de locations meublées ne cesse de croître depuis plusieurs décennies. Un essor qui est notamment dû au développement rapide des **meublés de tourisme.**

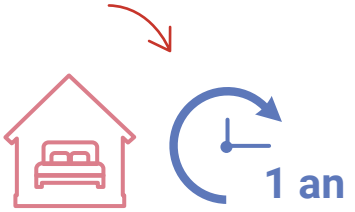
Les principales différences juridiques

La différence la plus évidente tient en ce qui fait l'identité même de ces 2 types de location : le fait, ou non, de **meubler et d'équiper les logements** en question. Cependant, plusieurs autres éléments encadrant ces locations les différencient.

La **durée du bail,** premièrement, est différente entre les 2 types de locations.



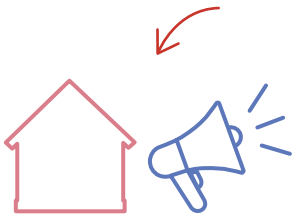
Pour la location nue, elle est, en principe, au minimum de **3 ans.**



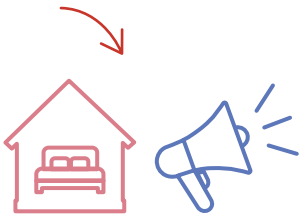
Pour la location meublée, cette durée est, par principe, réduite à **1 an.**

Dans les 2 cas, le locataire dispose de la capacité de mettre fin au bail de façon anticipée, tandis que le bailleur doit normalement attendre **l'échéance du contrat.**

Quelle que soit la partie qui souhaite mettre fin au bail, elle doit respecter un **délai de préavis** avant la prise d'effet de sa décision.

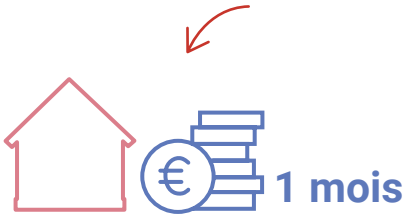


Pour la location nue, le locataire doit informer son bailleur de son intention de quitter les lieux au minimum **3 mois** avant la date de départ souhaitée. Le bailleur, quant à lui, devra informer son locataire **6 mois** avant l'échéance du contrat.

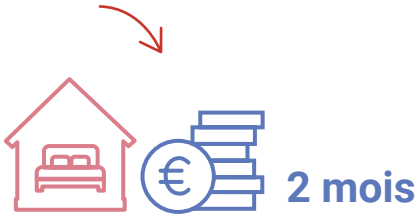


Pour la location meublée, ces durées sont raccourcies. Le locataire doit informer son bailleur seulement **1 mois** avant la date de départ souhaitée. Pour le bailleur, ce délai est porté à **3 mois.**

Le **montant du dépôt de garantie** est un autre élément différenciant notable.

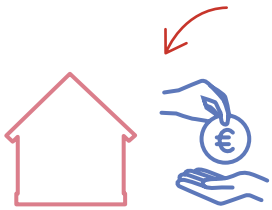


Dans la location nue, il est au maximum équivalent à **1 mois** de loyers hors charges.

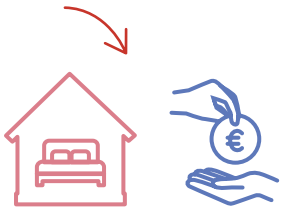


Dans la location meublée, afin de prendre en compte la valeur du mobilier, son montant maximum est porté à **2 mois de loyer.**

Les charges récupérables font également l'objet d'une différence entre les 2 types de locations.



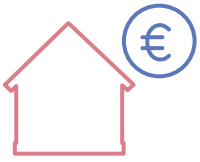
Dans la location nue, par principe, le locataire paie une **provision sur charges** à son bailleur et une régularisation doit être faite chaque année pour équilibrer les comptes.



En location meublée, il est possible pour le locataire de payer ses charges selon un **forfait** prévu au bail et qui ne fait pas l'objet d'une régularisation.

Les principales différences fiscales

Si le **choix entre location nue et location meublée** dépend de nombreux critères (nature du projet, durée de détention, rentabilité recherchée, contraintes de gestion, etc.), **la fiscalité** constitue souvent un élément déterminant. En pratique, les 2 régimes présentent des caractéristiques différentes.



En location nue, le bailleur relève du régime des **revenus fonciers.**

• **Les loyers** sont imposés dans la catégorie des **revenus fonciers.**

• Les charges sont déductibles selon les règles propres à cette catégorie de revenus.

• **Un régime simplifié (micro-foncier),** avec application d'un abattement sur les loyers perçus, représentatif des charges, peut s'appliquer lorsque les conditions sont réunies.

En location meublée, le bailleur exerce une activité relevant fiscalement des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC).**

• Une imposition dans la catégorie des **BIC.**

• L'application possible d'un **régime simplifié (micro-BIC)** ou d'un **régime réel.**

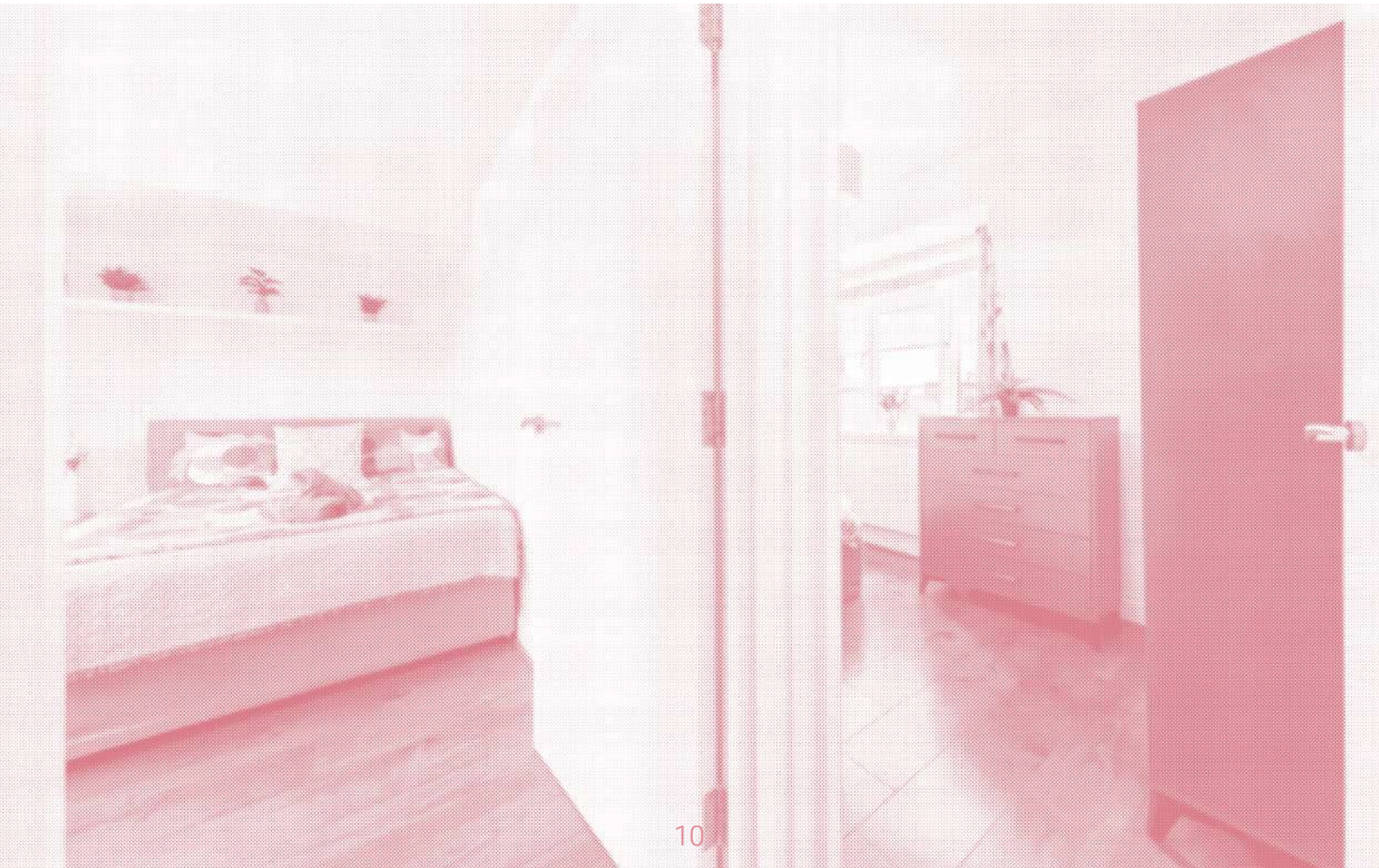
• Des modalités de détermination du résultat imposable qui diffèrent de celles applicables aux revenus fonciers.

Ces différences peuvent avoir un impact significatif sur le niveau d'imposition des **revenus locatifs.** Elles ne permettent toutefois pas, à elles seules, de déterminer le régime le plus avantageux. D'autres paramètres doivent également être pris en compte, notamment le **statut du loueur** (LMNP ou LMP), **le régime d'imposition** retenu, les règles applicables en matière de **TVA** ou encore le traitement de la **plus-value** lors de la revente du bien.

Ces différents points seront développés dans les chapitres suivants.

Tableau de synthèse : location nue ou meublée ?

	Location nue	Location meublée
Durée	3 ans	1 an
Préavis du locataire	3 mois	1 mois
Préavis du bailleur	6 mois	3 mois
Montant du dépôt de garantie	1 mois de loyer	2 mois de loyer
Équipement du logement	Aucun	Minimum nécessaire à la vie quotidienne
Paiement des charges	Provisions et régularisation	Paiement possible au forfait
Imposition	Revenus fonciers, micro-foncier	BIC, micro-BIC



3. METTRE LE LOGEMENT EN LOCATION MEUBLÉE : LES DÉMARCHES ET OBLIGATIONS À RESPECTER

La mise en location d'un logement ne se limite pas à la publication d'une annonce pour rechercher son locataire. Plusieurs démarches doivent être observées avec attention pour sécuriser l'opération.

Les formalités communes liées à la location meublée

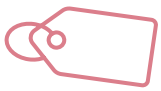
Avant la mise en location d'un bien, il convient pour le propriétaire de vérifier qu'aucun frein juridique ne vienne entraver son projet.

DÉCLARATION D'ACTIVITÉ

Pour toute personne qui débute une activité de location meublée, il est nécessaire de **déclarer le début de cette activité** auprès du guichet des formalités des entreprises (GFE).

Cette démarche permet :

de dater le début de l'activité



d'obtenir un numéro de SIRET

de choisir son régime fiscal

Cette démarche doit être réalisée **au plus tard dans les 15 jours** suivant le début de l'activité. Il est important de ne pas la confondre avec la déclaration d'activité spécifique aux locations de meublés de tourisme.

Les formalités liées à la location à titre de résidence principale

Pour mettre un bien en location meublée qui doit devenir la résidence principale du locataire, il faut, comme évoqué au préalable, veiller à équiper le logement de façon à être en conformité avec la liste des meubles et équipements nécessaires pour la vie quotidienne.

La documentation liée à la location est également un point qui doit être anticipé.

LE CONTRAT DE BAIL

Pour le logement résidence principale, le contrat de bail doit être établi selon un **modèle type réglementaire** qui précise l'identité des parties, la description du bien, la durée du bail, le montant du loyer, les charges, le dépôt de garantie, etc.

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

La mise en location d'un bien à titre de résidence principale suppose de réunir un certain nombre de documents dans un **dossier de diagnostic technique (DDT).** Ce dossier comprend :

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le constat de risque d'exposition au plomb (Crep) pour les constructions antérieures au 1er janvier 1949

L'état de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation électrique a plus de 15 ans

L'état de l'installation intérieure de gaz si l'installation a plus de 15 ans

L'état des risques si le logement est situé dans une zone présentant un risque naturel, minier, technologique, sismique, etc.

Le diagnostic bruit si le logement est dans une zone d'exposition au bruit des aéroports

Le **diagnostic amiante** peut également être inclus dans le DDT, mais il n'est pas systématiquement obligatoire. Cependant, il doit être mis à la disposition du locataire qui en fait la demande.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le résultat du DPE peut entraîner des conséquences importantes sur un projet de mise en location. En effet, les logements les moins bien notés sont considérés comme **indécents** et **ne peuvent être proposés à la location.**

À l'heure actuelle, ce sont les logements classés G qui sont visés par cette interdiction. Mais à compter du **1er janvier 2028,** les logements **classés F** seront également concernés, puis ceux **classés E** à partir du **1er janvier 2034.**

Indépendamment du calendrier d'interdiction de mise en location des logements indécents, **un gel des loyers** est mis en place pour les biens **classés F et G.** Pour ceux-ci, il n'est pas possible de réviser le montant du loyer en cours de bail ou de l'augmenter à l'occasion d'un nouveau contrat.

Les démarches propres aux meublés de tourisme

L'ENREGISTREMENT DE LA LOCATION

Au préalable, la mise en location d'un bien en meublé de tourisme nécessitait certaines démarches qui dépendaient notamment de la situation du bien et s'il s'agissait ou non de la résidence principale du bailleur.

Cependant, **depuis le 20 mai 2026,** un nouveau régime a été mis en place par la loi Le Meur. Il prévoit la **généralisation des formalités d'enregistrement** des mises en location meublées de biens. À cette fin, un **téléservice national** doit être mis en place pour permettre au propriétaire de procéder à leur enregistrement.

Initialement attendu pour le printemps 2026, ce service devrait finalement être rendu accessible pour la **fin de l'année 2026.**

Dans l'attente de sa disponibilité, et de façon transitoire, il convient de continuer à appliquer les **formalités applicables jusque-là** dans chaque localité.

Qu'une procédure **d'enregistrement** soit nécessaire, une **simple déclaration,** voire **aucune démarche particulière** dans le cas des résidences principales, il convient de se **rapprocher du service compétent de la commune** pour savoir quel comportement adopter dans cette période de transition.

Il est d'autant plus opportun d'obtenir ces renseignements qu'en cas de non-respect des formalités d'enregistrement, des amendes **pouvant atteindre 20 000 €** pourront être prononcées.

Il faut également noter que le numéro d'enregistrement délivré lors de la réalisation de la démarche doit apparaitre dans les annonces de mise en location du bien.

LE CHANGEMENT D'USAGE

Dans certaines communes, une obligation supplémentaire peut s'imposer aux propriétaires : **le changement d'usage.**

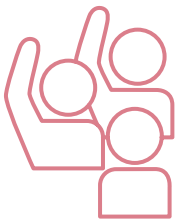
Il concerne les biens situés dans les communes de **plus de 200 000 habitants,** celles des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Cependant, d'autres communes **peuvent décider** de mettre en place le dispositif.

Dans ces communes concernées, il est nécessaire d'obtenir une **autorisation préalable** avant de mettre son logement en location. La mise en location d'un bien en dépit du respect de cette formalité peut entrainer le prononcé d'amendes **pouvant atteindre 100 000 €** par logement concerné.

Un logement situé en France métropolitaine qui fait l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation de changement d'usage en vue d'une exploitation touristique doit, en principe, disposer d'un DPE classé entre A et E.

LA COPROPRIÉTÉ

Lorsque le logement se situe dans une copropriété, le propriétaire doit également vérifier que son projet de location en meublé de tourisme est compatible avec le **règlement de copropriété.** Celui-ci peut notamment prévoir des restrictions relatives à la destination de l'immeuble, à l'usage des lots ou à l'exercice d'activités commerciales. Certaines clauses, notamment celles prévoyant une **destination exclusivement bourgeoise de l'immeuble,** peuvent ainsi faire obstacle à l'exploitation d'un logement en meublé de tourisme.



Depuis le **21 novembre 2024,** la loi Le Meur prévoit que les règlements de copropriété nouvellement établis doivent mentionner explicitement si la location de meublés de tourisme est **autorisée ou interdite.**

Cette loi a également donné la possibilité à certaines copropriétés d'interdire les locations en meublés de tourisme en modifiant le règlement de copropriété à la majorité des **2/3 de voix des copropriétaires.** Auparavant, l'unanimité était nécessaire.

Le propriétaire qui envisage la mise en location de son bien doit donc vérifier la **compatibilité** de son projet avec le **règlement de sa copropriété.**

Il conviendra par la suite **d'informer le syndic** de la réalisation des démarches d'enregistrement de l'activité de location en meublé de tourisme afin que celui-ci puisse en informer les autres copropriétaires à l'occasion d'une **assemblée générale.**

LE CLASSEMENT DU BIEN

Une procédure facultative permet aux propriétaires de faire classer leur meublé de tourisme sur une échelle de **1 à 5 étoiles.** Cette démarche peut être faite en se rapprochant d'un organisme évaluateur agréé par Atout France.

LA DURÉE DE LOCATION

Un dernier point doit retenir l'attention des propriétaires souhaitant louer leur résidence principale.

Ces derniers peuvent louer leur bien comme meublé de tourisme pour un maximum de **120 jours par an.** Cependant, certaines communes peuvent décider d'abaisser ce seuil jusqu'à **90 jours annuels.**

De plus, un autre seuil s'applique concernant la location à un locataire unique. Il n'est en effet pas possible de louer un meublé de tourisme **à la même personne** pendant **plus de 90 jours consécutifs.**

4 LMNP OU LMP : COMPRENDRE LE STATUT FISCAL ET SOCIAL DU LOUEUR

La **location meublée** occupe une place particulière en droit fiscal. Bien qu'elle consiste à **louer un logement,** elle est assimilée à **une activité commerciale** et relève, à ce titre, des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC).**

Une activité toujours imposée dans la catégorie des BIC

Contrairement aux revenus tirés d'une location nue, qui relèvent de la catégorie des revenus fonciers, les loyers issus d'une **location meublée** sont systématiquement imposés dans **la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).**

Cette règle s'applique quelle que soit la nature du logement loué, le caractère occasionnel ou habituel de l'activité ou encore la qualité du bailleur.

Cette qualification n'est pas sans conséquence. Elle ouvre notamment la possibilité de bénéficier du **régime micro-BIC** ou du **régime réel,** avec des règles propres en matière de détermination du résultat imposable, de déduction des charges, d'amortissements et de traitement des déficits.

Quand devient-on loueur en meublé professionnel ?

Par principe, le loueur est considéré comme **loueur en meublé non professionnel (LMNP).**

Il devient **loueur en meublé professionnel (LMP)** lorsque 2 conditions sont réunies :

Les recettes annuelles tirées de la location meublée excèdent **23 000 €**

Ces recettes sont supérieures aux autres revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu (traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux et rémunérations des dirigeants)

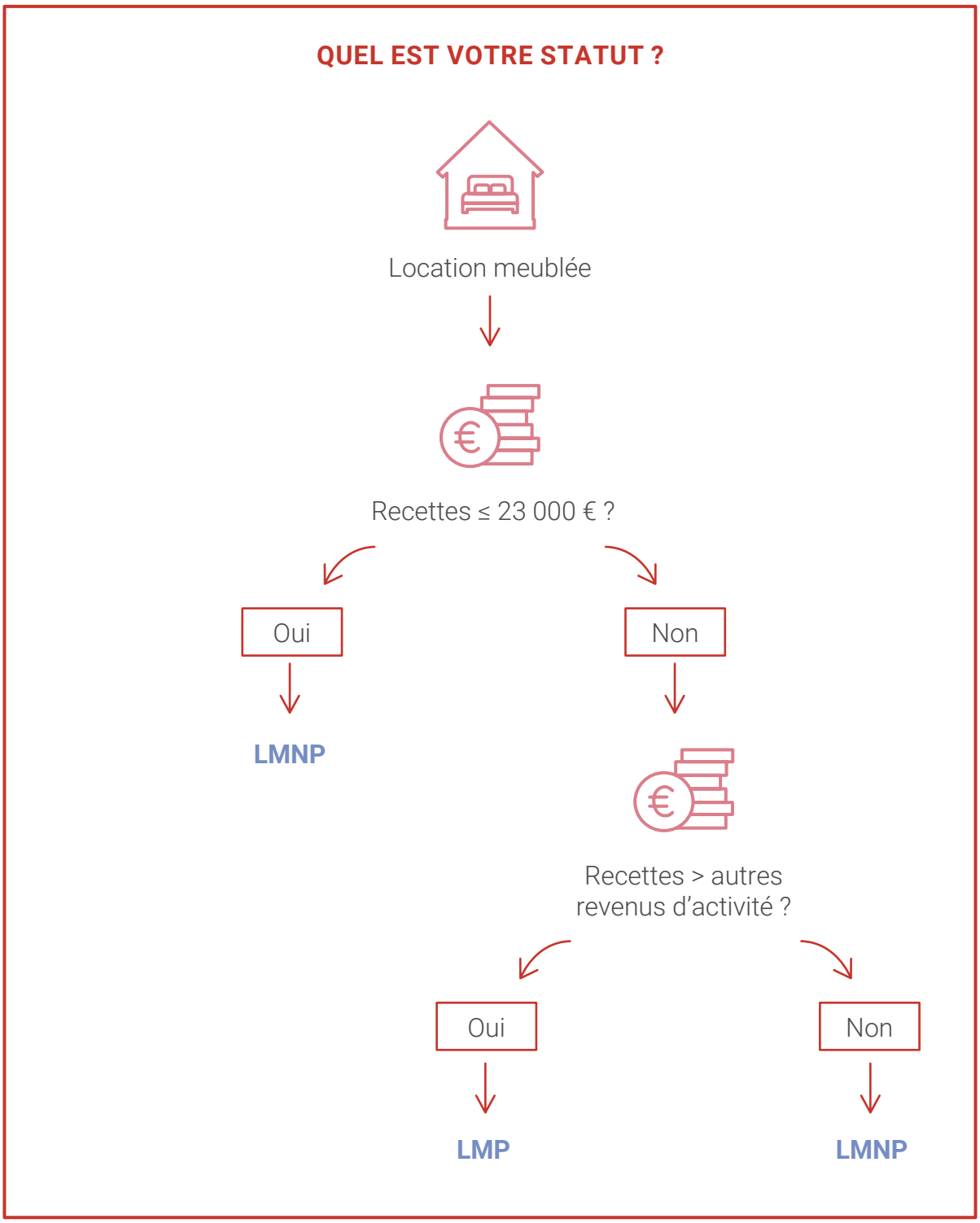
LE SAVIEZ-VOUS ?

Le statut de LMNP ou de LMP ne se choisit pas.

Contrairement à une idée reçue, il ne suffit pas d'opter pour un statut. Celui-ci résulte directement du montant des recettes locatives et des autres revenus d'activité du foyer fiscal. Les critères sont appréciés chaque année.

BON À SAVOIR

Depuis la suppression de l'obligation d'inscription au registre du commerce et des sociétés, le passage du statut de **LMNP** à celui de **LMP** résulte uniquement de l'appréciation de ces 2 critères. Aucune démarche particulière n'est nécessaire pour acquérir ou perdre le statut de loueur professionnel.



LMNP et LMP : quelles différences concrètes ?

Le statut du loueur ne modifie pas les règles de détermination du résultat imposable : dans les 2 cas, les revenus demeurent imposés dans la catégorie des BIC.
En revanche, il produit des conséquences importantes sur plusieurs aspects.

LES DÉFICITS : UN AVANTAGE IMPORTANT DU STATUT LMP

Le traitement des déficits constitue l'une des principales différences entre le statut de **loueur en meublé non professionnel** et celui de **loueur en meublé professionnel.**

En **LMNP, les déficits** ne peuvent pas être imputés sur les autres revenus du foyer fiscal. Ils sont uniquement **reportables sur les bénéfices provenant de la même activité** pendant les **10 années suivantes.**

En **LMP, les déficits** peuvent, sous conditions, **être imputés sur le revenu global.** Cette possibilité peut représenter un avantage significatif, notamment au démarrage de l'activité lorsque les charges sont importantes.

LES COTISATIONS SOCIALES : UNE DISTINCTION ESSENTIELLE

Contrairement à une idée reçue, le statut fiscal de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP) ne détermine pas, à lui seul, l**e régime social applicable.** L'assujettissement aux **cotisations sociales** répond à des règles propres, fondées principalement sur le montant des recettes issues de la location meublée.

Situation	Statut fiscal	Régime social
Recettes annuelles n'excédant pas 23 000 €	LMNP	Le bailleur n'est pas redevable de cotisations sociales. Les revenus sont soumis aux **prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine** (sous réserve des règles particulières applicables à certains contribuables).
Recettes supérieures à 23 000 € mais conditions du LMP non remplies (par exemple, les recettes restent inférieures aux autres revenus professionnels du foyer)	LMNP	Le bailleur relève d'un régime de cotisations sociales. Tant que les recettes n'excèdent pas le plafond applicable au régime micro-social (**83 600 €** pour les revenus 2026), il peut opter pour le régime du **micro-entrepreneur ou choisir le régime général.** Au-delà de ce plafond, il relève du régime des travailleurs indépendants.
Recettes supérieures à 23 000 € et supérieures aux autres revenus professionnels du foyer	LMP	Le bailleur est soumis à un régime de **cotisations sociales.** Selon le montant de ses recettes, il relève soit du **régime micro-social** (dans la limite du plafond applicable), soit du **régime des travailleurs indépendants.**

À RETENIR

Le seuil de 23 000 € ne détermine pas le statut fiscal de LMP. Il constitue un seuil d'entrée dans un régime de cotisations sociales. Ainsi, un bailleur peut conserver le statut fiscal de **LMNP** tout en étant redevable de **cotisations sociales** lorsque ses recettes dépassent 23 000 € sans pour autant remplir les conditions du statut de LMP.

REVENTE ET TRANSMISSION : DES RÈGLES DIFFÉRENTES

Le choix entre le statut LMNP et le statut LMP produit également des effets lors de la revente du bien ou de sa transmission.

En LMNP, la cession relève en principe du régime des **plus-values immobilières des particuliers.**

En LMP, elle est soumise au régime des **plus-values professionnelles,** qui prévoit notamment plusieurs dispositifs d'exonération sous conditions.

Le statut du bailleur peut également avoir des conséquences en matière **d'impôt sur la fortune immobilière (IFI).**

Ces sujets sont développés dans les chapitres consacrés à la revente du bien et à la transmission du patrimoine.

CONSEIL

Le choix entre le statut de LMNP et de LMP ne dépend pas uniquement du montant des recettes. Il peut avoir des conséquences sur votre fiscalité, votre protection sociale, la revente du bien ou encore sa transmission. Une analyse préalable accompagnée de votre conseil habituel vous permet de retenir la solution la plus adaptée à votre projet.

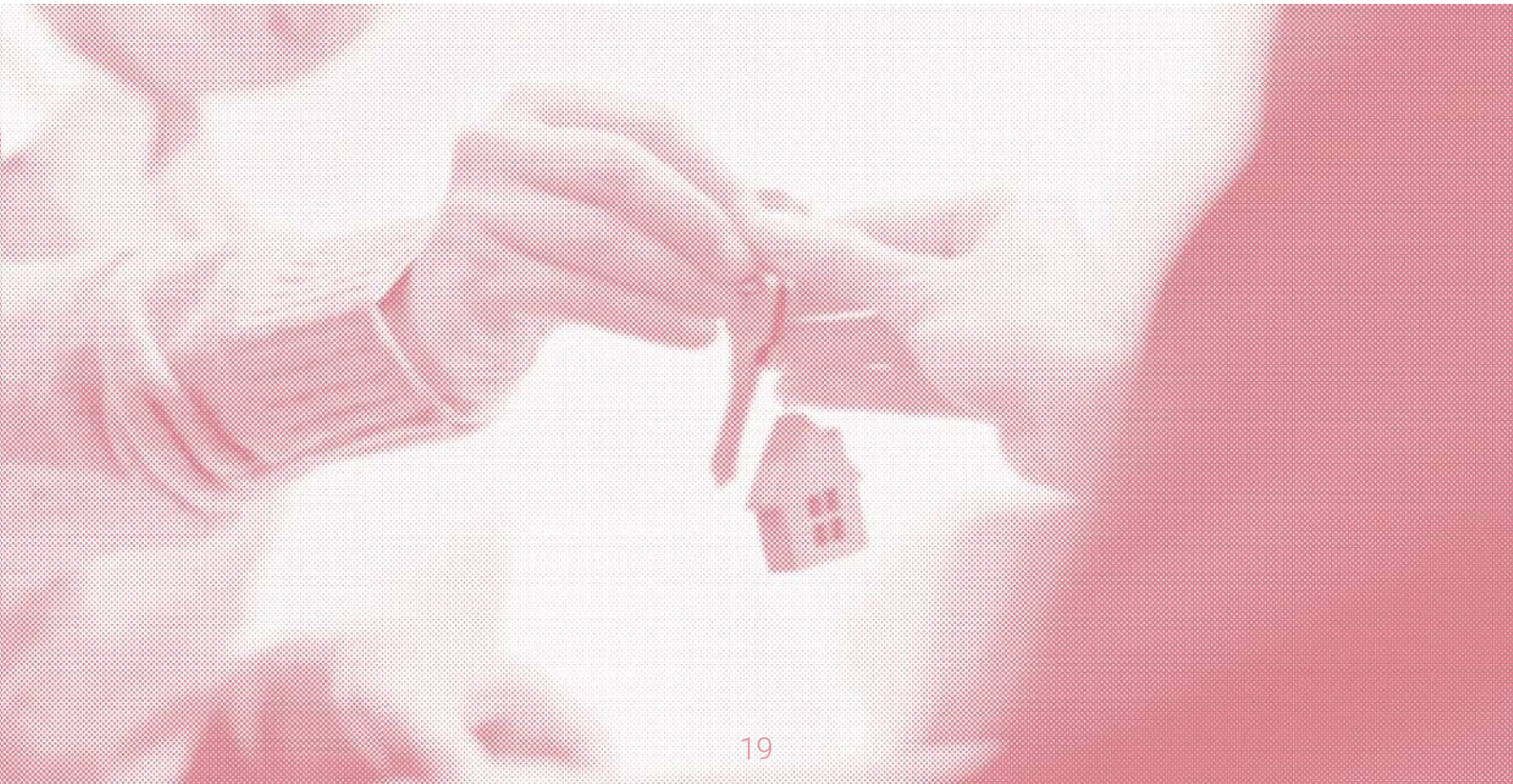


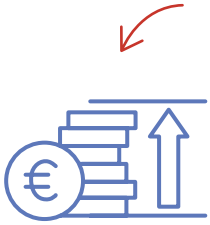
TABLEAU RÉCAPITULATIF

Critère	LMNP	LMP
Conditions d'accès	Par défaut lorsque les conditions du LMP ne sont pas remplies	Recettes > 23 000 € et supérieures aux autres revenus d'activité du foyer fiscal
Régime d'imposition	Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) : micro-BIC ou régime réel	Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) : micro-BIC ou régime réel
Déficits	Imputables uniquement sur les bénéfices de la location meublée des 10 années suivantes	Imputables sur le revenu global, sous certaines conditions
Régime social	Prélèvements sociaux ou cotisations sociales selon les situations	Cotisations sociales en principe
Plus-value en cas de cession	Régime des plus-values immobilières des particuliers	Régime des plus-values professionnelles
IFI	Les biens sont, en principe, imposables.	Exonération possible au titre des biens professionnels, sous conditions

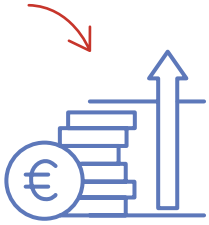
Micro-BIC ou régime réel ?

Une fois son statut (LMNP ou LMP) déterminé, le bailleur doit également identifier le régime d'imposition applicable à ses revenus.

Deux régimes coexistent :



le micro-BIC



le régime réel

Chacun présente des avantages et répond à des situations différentes.

LE RÉGIME MICRO-BIC

Le **régime micro-BIC** s'applique lorsque les recettes annuelles ne dépassent pas les seuils prévus par la réglementation, lesquels varient selon la nature de la location.

En contrepartie de formalités simplifiées, le bailleur bénéficie d'un **abattement forfaitaire représentatif de ses charges.** En revanche, il ne peut ni déduire ses dépenses réelles, ni pratiquer d'amortissements.

LES RÈGLES APPLICABLES AUX REVENUS 2026 (DÉCLARATION 2027)

Nature de la location	Seuil de recettes	Abattement
Location meublée de longue durée (résidence principale du locataire)	83 600 €	50 %
Meublé de tourisme classé et chambre d'hôtes	83 600 €	50 %
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %

À NOTER

Lorsque les recettes sont inférieures à 305 €, aucun impôt n'est dû au titre de ces revenus.

Le régime micro-BIC privilégie la simplicité. Il est généralement adapté lorsque les charges supportées par le bailleur restent limitées.

LE RÉGIME RÉEL

Le **régime réel** s'applique de plein droit lorsque les **seuils du micro-BIC** sont dépassés, mais il peut également être choisi **sur option.** Son principal intérêt réside dans la possibilité de **déduire les charges effectivement supportées** et de pratiquer des **amortissements** sur le bien (hors terrain), le mobilier et certains équipements. Dans de nombreuses situations, il permet ainsi de réduire le résultat imposable.

Les principales dépenses déductibles comprennent notamment les intérêts d'emprunt, les charges de copropriété, la taxe foncière, les frais d'assurance, les travaux d'entretien et certaines dépenses de fonctionnement.

En contrepartie, le régime réel implique des obligations comptables plus importante et nécessite, dans la plupart des cas, l'accompagnement d'un professionnel.

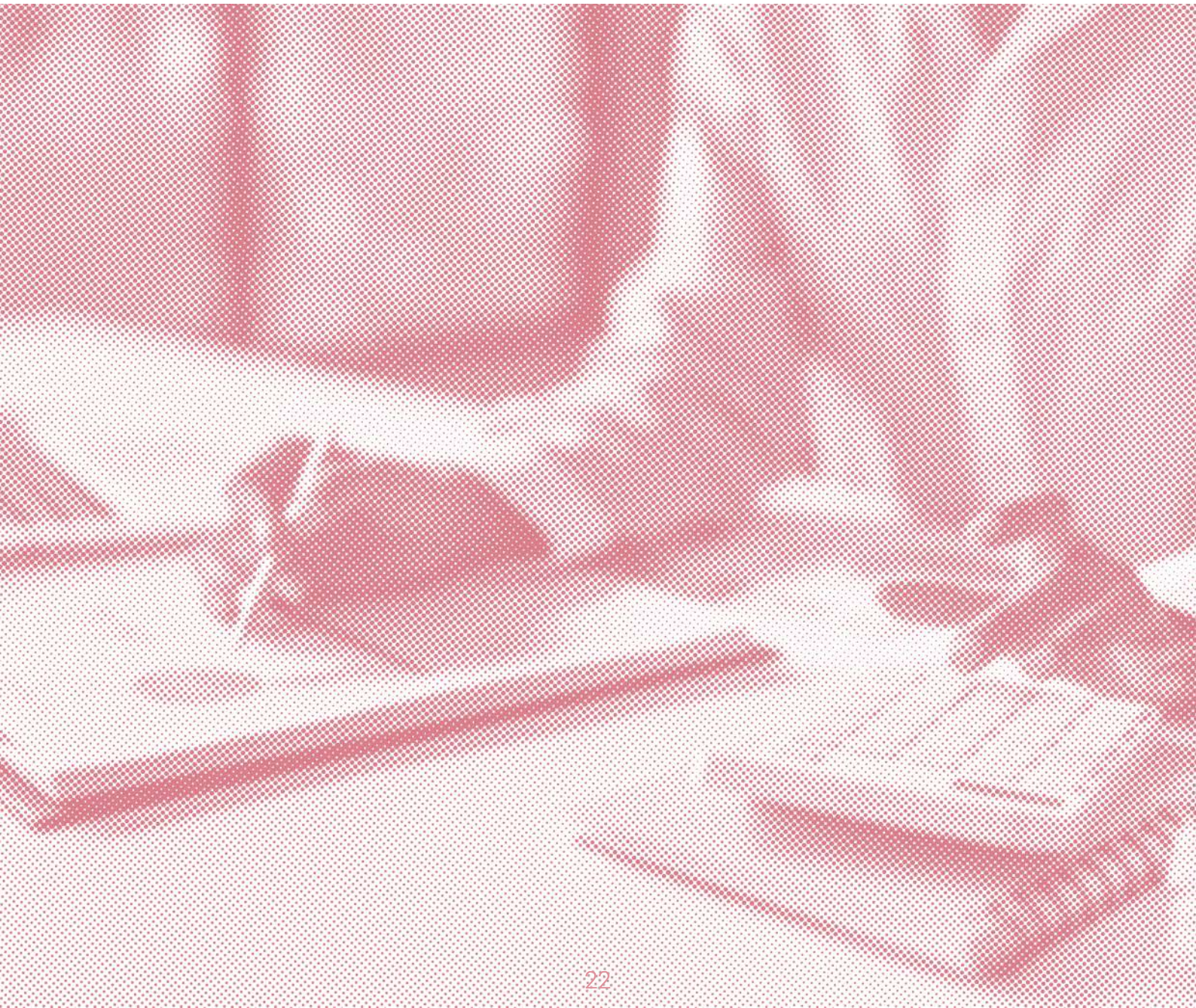
LES AMORTISSEMENTS : UN ATOUT MAJEUR DU RÉGIME RÉEL

La possibilité de pratiquer des **amortissements** constitue l'une des principales spécificités du régime réel. Ce mécanisme permet de tenir compte de la **perte de valeur progressive** du bien, du mobilier et de certains équipements. Concrètement, il réduit le résultat imposable sans générer de décaissement.

Les amortissements ne peuvent toutefois pas créer ou aggraver un déficit. Lorsqu'ils excèdent le bénéfice de l'exercice, ils sont reportés sur les exercices suivants.

CONSEIL

Le choix entre le micro-BIC et le régime réel ne se limite pas à une comparaison des seuils de recettes. Il suppose d'évaluer le montant des charges, des amortissements et les perspectives d'évolution de votre investissement. Une simulation permet généralement d'identifier le régime le plus favorable.



5 TVA ET PARA-HÔTELLERIE : OÙ SE SITUE LA FRONTIÈRE ?

En matière de location meublée, **la TVA** constitue souvent une source d'interrogations. Beaucoup de bailleurs pensent, à tort, que cette activité est systématiquement soumise à cette taxe ou, au contraire, qu'elle en est toujours exonérée. La réalité est plus nuancée. Si **la location meublée** est, en principe, **exonérée de TVA,** certaines situations peuvent conduire à un assujettissement, avec des conséquences importantes sur la gestion de l'activité. Avant de proposer des prestations complémentaires à vos locataires ou d'investir dans certains types de résidences, il est donc essentiel de vérifier le régime applicable.

Le principe : la location meublée est exonérée de TVA

En règle générale, les **locations de logements meublés** à usage d'habitation sont **exonérées de TVA.**

Concrètement, le bailleur :

- → ne facture pas de TVA à son locataire
- → ne récupère pas la TVA supportée sur ses dépenses

Cette exonération concerne la plupart des locations meublées, qu'elles soient exercées à titre professionnel ou non professionnel.

Les principales situations dans lesquelles la TVA devient applicable

Dans certains cas, **l'activité de location meublée** peut être soumise à la **TVA.**

C'est notamment le cas :

lorsque l'activité relève de la **para-hôtellerie**

pour certaines résidences de services

dans quelques situations particulières prévues par la réglementation

L'assujettissement à la TVA modifie les règles applicables à l'activité. Le bailleur peut notamment être tenu de facturer la TVA à ses clients et de respecter des obligations déclaratives spécifiques.

En contrepartie, il peut, sous certaines conditions, récupérer la TVA supportée sur ses investissements et ses dépenses.

La para-hôtellerie : un sujet de vigilance

La frontière entre une **simple location meublée** et une **activité para-hôtelière** n'est pas toujours facile à identifier. Depuis les récentes évolutions législatives, les critères permettant de qualifier une **activité de para-hôtellerie** ont été précisés. Leur appréciation reste toutefois technique et dépend des conditions réelles d'exploitation.

Une activité peut relever de la para-hôtellerie lorsqu'elle s'accompagne de **prestations proposées** dans des conditions proches de celles d'un établissement hôtelier, telles que :

la fourniture du petit-déjeuner

le nettoyage régulier des locaux

la fourniture du linge de maison

l'accueil de la clientèle

L'appréciation de ces critères dépend toutefois des conditions réelles d'exploitation. La présence d'un ou plusieurs de ces services ne suffit donc pas, à elle seule, à déterminer le régime applicable.

POINT DE VIGILANCE

Une mauvaise qualification de l'activité peut entraîner un rappel de TVA, mais aussi conduire le bailleur à renoncer, à tort, au droit de récupérer la TVA sur certains investissements. Une analyse préalable est donc recommandée.

Les conséquences de l'assujettissement à la TVA

Lorsque la location meublée est **soumise à la TVA,** le bailleur doit respecter de nouvelles obligations.

Il doit notamment :

facturer la TVA lorsque celle-ci est due

déposer les déclarations correspondantes

tenir une comptabilité adaptée

En contrepartie, il peut, sous certaines conditions, **récupérer la TVA** grevant l'acquisition du bien lorsqu'elle est elle-même soumise à TVA, ainsi que celle supportée sur certains travaux, achats d'équipements ou dépenses d'exploitation.

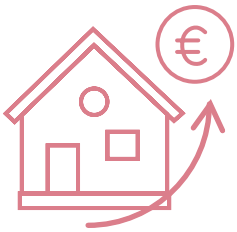
6. ANTICIPER LA REVENTE ET LES PLUS-VALUES

La fiscalité applicable lors de la revente d'un bien constitue un élément essentiel de la rentabilité d'un investissement locatif. Pourtant, elle est souvent reléguée au second plan au moment de l'acquisition.

Or, les règles applicables diffèrent selon que le bailleur relève du statut de **LMNP** ou de **LMP.** Avant d'investir, il est donc recommandé d'anticiper les conséquences fiscales d'une future cession.

La plus-value du loueur LMNP

En LMNP, la revente du bien relève, en principe, du régime des **plus-values immobilières des particuliers.** La plus-value est déterminée selon les règles propres à ce régime, en tenant compte notamment du prix d'acquisition, du prix de cession et, le cas échéant, des majorations et abattements applicables. Elle est soumise à **l'impôt sur le revenu** au taux de **19 %** et aux **prélèvements sociaux** sur les revenus du patrimoine et assimilés (17,2 %).



À mesure que la durée de détention augmente, le bailleur bénéficie d'abattements progressifs pouvant conduire à une **exonération totale d'impôt sur le revenu après 22 ans** et de **prélèvements sociaux après 30 ans.**

Depuis la loi de finances pour 2025, les **amortissements déduits** pendant la période de location sont, dans la plupart des situations, pris en compte pour le **calcul de la plus-value imposable.** Cette évolution modifie le **traitement fiscal de la revente** et conduit à réintégrer une partie des avantages procurés par les amortissements pratiqués pendant l'exploitation. Elle ne remet toutefois pas en cause l'intérêt du **régime réel,** qui conserve de nombreux atouts pendant la période de détention du bien.

CONSEIL

Depuis la réforme des plus-values en LMNP, il est plus que jamais recommandé d'anticiper la fiscalité de la revente. Selon la durée de détention du bien, les amortissements pratiqués et votre situation patrimoniale, une simulation peut permettre d'éclairer votre décision et, dans certains cas, d'adapter votre stratégie.

La plus-value du loueur LMP

La plus-value est soumise au régime des **plus-values professionnelles,** qui obéit à des règles spécifiques et peut, dans certaines situations, ouvrir droit à une **exonération,** notamment en fonction de la durée d'exercice de l'activité ou du montant des recettes.

Les conditions d'application de ces dispositifs étant techniques, une analyse préalable est recommandée avant toute opération. N'hésitez pas à vous rapprocher de votre conseil habituel pour réaliser une telle analyse.

La cession d'un bien détenu par une société

Lorsque le bien est détenu par **l'intermédiaire d'une société,** le régime applicable dépend principalement de son mode d'imposition.

Selon que la société relève de **l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés,** les modalités de calcul de la plus-value, le traitement des amortissements et le niveau d'imposition peuvent être sensiblement différents.

Le mode de détention constitue donc un élément à prendre en compte dès l'acquisition, mais également avant toute cession.

CONSEIL

La revente d'un bien immobilier ne s'improvise pas. Avant toute cession, votre expert-comptable peut réaliser une simulation afin d'évaluer la fiscalité applicable et d'identifier, lorsque cela est possible, les solutions les plus adaptées à votre situation.

7 LOCATION MEUBLÉE, IFI ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE

Au-delà de la fiscalité des loyers ou de la revente, la location meublée s'inscrit souvent dans une stratégie patrimoniale de long terme. La détention du bien peut avoir des conséquences en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), mais également lors de sa transmission, qu'elle intervienne par donation ou succession.

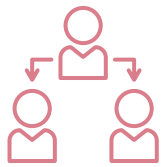
Ces aspects doivent être anticipés dès l'acquisition afin d'éviter certaines conséquences fiscales ou civiles parfois méconnues.

La location meublée est-elle soumise à l'IFI ?

La location meublée n'exclut pas automatiquement le bien du patrimoine taxable à l'IFI. En principe, un logement donné en location meublée demeure soumis à cet impôt lorsque le patrimoine immobilier net taxable excède le seuil légal. Toutefois, une exonération est possible lorsque le bien constitue un **bien professionnel,** ce qui suppose d'être loueur en meublé professionnel.

La détention d'un bien meublé par une société peut également avoir des conséquences en matière d'IFI. Dans les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu, une exonération d'IFI suppose que le redevable associé de la société exerce son **activité professionnelle** à titre principal et de manière effective.

Dans les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés :



Le redevable doit **diriger la société**

Ses **fonctions de direction** doivent donner lieu à une **rémunération normale**

Et représenter plus de la **moitié de ses revenus**

Donner un logement meublé

La donation d'un bien immobilier constitue un outil fréquemment utilisé pour organiser la transmission de son patrimoine.

En présence d'un logement exploité en location meublée, plusieurs questions doivent toutefois être anticipées :

Le maintien de l'activité

La poursuite éventuelle des amortissements

Les conséquences fiscales de la transmission

La situation du donataire

Une réflexion globale est souvent nécessaire afin d'adapter la stratégie de transmission aux objectifs poursuivis.

Que se passe-t-il lors du décès du loueur ?

Le décès du bailleur entraîne le transfert de son patrimoine à ses héritiers, dans les conditions prévues par le droit des successions.

Lorsque le patrimoine comprend un ou plusieurs logements donnés en location meublée, plusieurs conséquences pratiques doivent être anticipées :

Poursuite de l'exploitation

Reprise des obligations déclaratives

Traitement fiscal de l'activité

Maintien éventuel du régime applicable

Ces questions peuvent nécessiter des démarches spécifiques, en particulier lorsque plusieurs héritiers sont concernés.

La transmission d'une activité professionnelle

Lorsque le bailleur relève du statut de **loueur en meublé professionnel,** la transmission de l'activité peut bénéficier, dans certaines situations, de dispositifs fiscaux spécifiques.

Les conditions d'application de ces régimes étant particulièrement techniques, une analyse préalable est indispensable avant toute opération de transmission.

CONSEIL

La transmission d'un patrimoine immobilier ne s'improvise pas. Donation, succession, changement de mode de détention ou cession de l'activité peuvent avoir des conséquences fiscales importantes. Une anticipation avec votre conseil habituel permet d'identifier les dispositifs applicables et de sécuriser les opérations envisagées.

8 DÉTENIR LE LOGEMENT EN DIRECT OU PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SOCIÉTÉ ?

Un des piliers stratégiques pour réussir son projet de location concerne la détention du bien loué. Elle détermine notamment l'identité de l'exploitant, les modalités de prise de décision, la responsabilité des investisseurs, le régime d'imposition des bénéfices et des plus-values, ainsi que les conditions de transmission du patrimoine.

Chaque possibilité a ses **avantages propres** et le choix dépend donc principalement de la façon dont le bailleur **souhaite organiser son activité.**

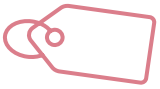
La détention en direct

C'est le mode de détention le **plus simple** et qui nécessite le moins de démarches. C'est la situation dans laquelle une personne physique possède **elle-même** le logement et l'exploite.

La détention en direct évite de constituer une société. Le propriétaire n'a donc pas à rédiger de statuts, à déposer un capital social, à organiser des assemblées d'associés ou à accomplir les formalités propres à une personne morale.

Le propriétaire doit néanmoins toujours :

déclarer son début d'activité sur le guichet unique des formalités des entreprises



obtenir un numéro SIRET

respecter ses obligations comptables et fiscales

accomplir les démarches locales ou nationales applicables (pour un meublé de tourisme)

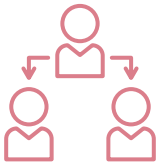
ATTENTION

Le propriétaire répond personnellement des engagements souscrits pour l'acquisition et l'exploitation du logement.

L'indivision

L'indivision existe lorsque **plusieurs personnes,** appelées les indivisaires, possèdent ensemble un bien, chacune détenant **une quote-part** de l'ensemble. Elle peut résulter :

d'un **achat commun**



d'une **succession**

de la **dissolution d'un régime matrimonial**

Elle ne constitue **pas une personne morale distincte** des indivisaires.

Chaque personne peut accomplir seule les actes nécessaires à la conservation du bien. Les actes d'administration relèvent, en principe, de la majorité des 2/3 des droits indivis, tandis que les actes les plus importants requièrent généralement l'unanimité. Cette majorité se calcule d'après les droits détenus et non d'après le nombre d'indivisaires.

Il est important de noter que, par principe, **personne ne peut être contraint à demeurer dans une indivision.** Par conséquent, chaque indivisaire peut demander le partage de l'indivision à tout moment.

L'indivision est simple à mettre en place lors d'un achat commun, mais elle peut devenir instable en cas de désaccord ou de volonté de retrait d'un indivisaire.

La SARL de famille

Une société à responsabilité limitée (SARL) est normalement soumise à l'impôt sur les sociétés (IS). Lorsqu'elle exerce une **activité commerciale** et qu'elle est exclusivement constituée entre certains membres d'une même famille, elle peut cependant opter pour le **régime fiscal des sociétés de personnes** et, dans ce cas, relever de l'impôt sur le revenu (IR) pour l'imposition des bénéfices. La location meublée étant une activité commerciale au sens fiscal, elle peut être exercée dans ce cadre.

Le capital doit être détenu par des parents en ligne directe, des frères et sœurs, des conjoints ou des partenaires liés par un Pacs. L'entrée d'une personne ne répondant pas aux conditions familiales peut **remettre en cause le régime.**

La SARL de famille permet également d'organiser les pouvoirs du gérant et les conditions de cession des parts. Elle peut faciliter une transmission progressive par donation de parts, éventuellement démembrées. Cette transmission reste toutefois susceptible de donner lieu à des droits de donation.

La SCI

La société civile immobilière (SCI) est fréquemment utilisée pour acquérir, gérer et transmettre un patrimoine immobilier.

La société civile immobilière permet à plusieurs personnes de détenir ensemble, par l'intermédiaire d'une personne morale, un logement dans un cadre organisé. Ses statuts déterminent les pouvoirs du gérant, les conditions de prise de décision et les modalités d'entrée ou de sortie des associés. La détention de parts sociales peut également faciliter une transmission progressive du patrimoine, notamment par donation ou démembrement.

Selon la nature de son activité locative, elle peut être soumise **à l'IS ou à l'IR.** La mise en location d'un bien nu permet de faire le choix d'une imposition à l'IR. À l'inverse, la location meublée étant considérée comme une activité commerciale, la SCI qui la pratique se voit soumise à l'IS.

Une exception permet toutefois de pratiquer la location meublée tout en conservant une imposition à l'IR. Il s'agit de l'hypothèse dans laquelle les revenus tirés de cette location, assimilée à une activité commerciale, n'excèdent pas 10% de l'ensemble des recettes hors taxes de la SCI.

La société soumise à l'IS

La location meublée peut être exercée par une société relevant de plein droit de l'IS, comme une SARL classique ou une société par actions simplifiée (SAS).

La société est alors propriétaire du logement, perçoit les loyers, supporte les charges et paie elle-même l'impôt sur son bénéfice.

Ce mode de détention peut présenter des **avantages sur le plan comptable** en permettant notamment d'amortir l'immeuble.

BONNET & ASSOCIÉS

Nous sommes là pour vous accompagner, n’hésitez pas à nous contacter !

Les éléments ci-dessus sont à jour à date du 7 octobre 2026 et sont donnés à titre d’information et ne peuvent en aucune manière engager notre responsabilité. Pour finaliser vos démarches, il est donc fortement conseillé de vous rapprocher des autorités compétentes.