

Les loueurs en meublés

Aspects juridique, comptabilité, fiscalité et social

Françoise PICCA

V 02 2026

Objectifs de la formation

Connaître les particularités juridiques et comptables de dossiers de loueurs en meublés

Maîtriser la fiscalité et les aspects sociaux des loueurs en meublés professionnels, non professionnels et des meublés de tourisme para-hôteliers

Programme de la formation

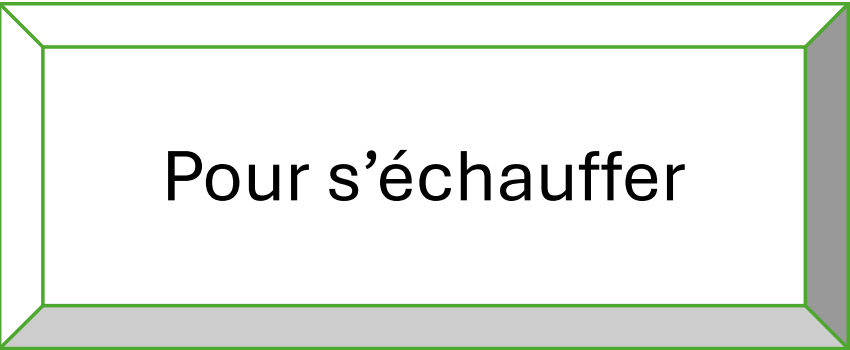
Pour s'échauffer, quelques questions ...

Introduction. Définition de l'activité

1^{ère} partie. Meublés de tourisme avec para-hôtellerie et chambres d'hôtes

2^{ème} partie. Comptabilité

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP



Pour s'échauffer

**Le statut de loueur en meublé nécessite
l'attribution d'un numéro de SIRET**

**Un loueur en meublé ne peut pas être
assujetti à TVA**

**Une SCI peut faire de la location
meublée**

**Un loueur en meublé n'a pas
d'obligation comptable**

Les amortissements d'un loueur en meublé sont intégralement déductibles

**Les loueurs en meublés sont assujettis
à CFE**

**Les revenus d'un loueur en meublé sont
assujettis à prélèvements sociaux**

**Le déficit d'un loueur en meublé
s'impute sur le revenu global**

Introduction

Introduction

Différents types de location :

Habitation (longue durée)

Bail civil 1 an renouvelable ou moins si étudiant

Résidences étudiantes,
sénior, médicalisées, tourisme,
services

Bail commercial avec un exploitant

Meublés de tourisme (courte durée)

Habitabilité, durée maximale 90 jours par
contrat

Chambres d'hôtes

Chambres chez l'habitant ou assimilé hôtel

Dans tous les cas, habitation et pas bureau aménagé, meublé

Introduction

Différents types de location :

Habitation (Longue durée) → Loi Alur de 1989

- Contrat type de location
- Durée minimale des baux
- Limitation du montant du dépôt de garantie

Et Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

« Le local loué constituant la résidence principale du preneur doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires »

« Le logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante »

« La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret »

Introduction

Différents types de location :

Habitation (Longue durée)

Décret du 31 juillet 2015, JO du 5 août : mobilier à minima

Literie avec couette ou couverture

Dispositif d'occultation des fenêtres dans pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher

Plaques de cuisson

Four ou micro-ondes

Réfrigérateur et congélateur ou compartiment avec température < -6°

Vaisselle nécessaire à la prise des repas

Ustensiles de cuisine

Table et sièges

Etagères de rangement

Luminaires

Matériel d'entretien ménager adapté au logement

Nécessité de meubles, peu importe que le locataire ne les utilise pas

Cass.Civile 15 juin 2011

Introduction

Différents types de location :

Habitation (Longue durée)

Durée du bail : 1 an, reconductible tacitement

Bail étudiant : 9 mois (ou moins), non renouvelable

Bail mobilité : 1 à 10 mois, non renouvelable (formation, saisonnier, ...) mais pas de dépôt de garantie

Résiliation par le locataire à tout moment avec un préavis d'un mois

par le bailleur avec un préavis de 3 mois, motivée par la vente, la reprise du logement (pour y habiter ou y loger un proche) ou un motif légitime et sérieux

Clause résolutoire contre loyers impayés → résiliation du bail

Loi 2023-668 du 27 juillet 2023, JO du 28

Inventaire détaillé du mobilier en annexe de l'état des lieux

Mention dans le bail de la surface habitable, des loyers de référence dans les zones d'encadrement des loyers (Décret du 12 juin 2015) et du dernier loyer si logement situé dans une commune où la variation du loyer en cas de relocation est encadrée

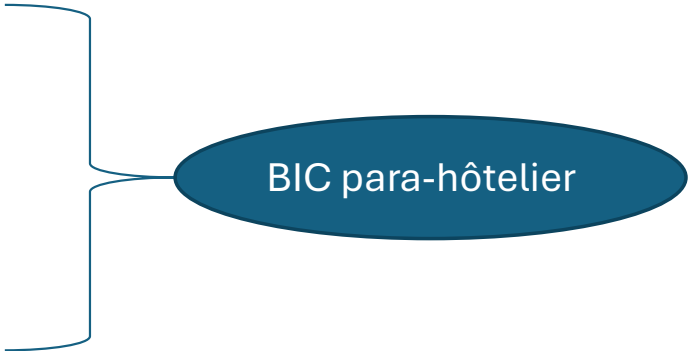
Introduction

Bail commercial (résidences vacances, étudiants, senior, Ephad)

9 ans, assujetti à TVA

Si en plus du bail commercial ou dans le bail, le propriétaire est associé à la fourniture et à la gestion de services para-hôtelières

Si loyer fixe et part variable en fonction du taux de remplissage ou du chiffre d'affaires du gestionnaire



BIC para-hôtelier

BOI BIC CHAMP 40-10 & 20 et 30

Introduction

Différents types de location :

Meublés de tourisme → Doctrine, jurisprudence et loi 2024-1039 du 19 nov 2024

« Le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire.

Les meubles doivent être suffisants pour donner au local un minimum d'habitabilité »

Rép.Minis.Desanlis, JO, AN du 28 janvier 1980

Notion d'habitabilité : le locataire doit pouvoir y vivre avec ses seules affaires personnelles

→ Meubles, vaisselle, ustensiles

BOI BIC CHAMP 40-10

Si seule la cuisine est aménagée → location nue

Durée maximale de 90 jours par contrat : Loi Hoguet du 2 janvier 1970

Fiche de police pour les clients de nationalité étrangère (à conserver 6 mois)

Introduction

Différents types de location : Meublés de tourisme

Règlement de copropriété : interdiction ???

Cass.civ. Du 25 janvier 2024 RG 22/21.455

Loi 2024-1039 du 19 nov 2024, JO du 20

Déclaration de changement d'usage obligatoire depuis le 21 novembre 2024

Puis demande préalable d'enregistrement obligatoire auprès de la Mairie après publication décret d'ici le 20 mai 2026 → Numéro à noter dans les annonces

Y joindre le diagnostic énergétique (A, B, C, D ou E et seulement A à D à compter du 1^{er} janvier 2034 en Métropole)

Résidence principale : nombre de nuitées limité à 120 jours par an (ou 90 sur arrêté municipal)

Demande préalable obligatoire mais sans DPE ni changement d'usage

Règlements de copropriété : plus de clarté (autorisation ou interdiction)

Introduction

Différents types de location :

Chambres d'hôtes

Soit 5 chambres au maximum, soit 15 personnes maximum

Soit assimilé à hôtel avec respect règles ERP, accessibilité, incendie

Location à la nuitée avec linge de maison, petit-déjeuner et accueil par le loueur

Salle d'eau et WC et locaux propres, salubres

Eventuellement tables d'hôtes avec licence si vente de boissons alcoolisées

Fiche de police

Introduction

Activité à déclarer sur le guichet unique de l'INPI pour attribution d'un numéro de **SIREN** (et autant de SIRET que de biens)

Exploitation en propre si bien détenu par une personne physique

Exploitation en commun si bien détenu en indivision (notamment couple pacsé)

Si bien détenu par couple marié sous le régime de la communauté, un des époux peut être déclaré

Si bien détenu par couple marié sous le régime de la séparation de biens, exploitation en commun

ou un des conjoints peut être déclaré si convention d'administration (d'indivision) prévue à l'article 1873 du code civil

Catégorie fiscale des revenus : **BIC** donc amortissements si déclaration au réel et bien à l'actif

SCI. Tolérance 10 %, Sinon IS

Art.206 du CGI

Compte bancaire dédié vivement conseillé

obligatoire si MICRO BIC et recettes > 10 000 € pour les BIC classiques (chambres d'hôtes, para-hôtellerie)

Introduction

Régime micro BIC possible sauf en cas d'indivision

Art. 50-0 2 c du code général des impôts

Loi 2024-1039 du 19 nov 2024, JO du 20

2022 à 2024	limite	abattement
Habitation	77 700 €	50%
Bail commercial	77 700 €	50%
Meublés de tourisme non classés	77 700 €	50%
Meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes	188 700 €	71%

	Limite 2025	Limite 2026	abattement
Habitation	77 700 €	83 600 €	50%
Bail commercial	77 700 €	83 600 €	50%
Meublés de tourisme non classés	15 000 €	15 000 €	30%
Meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes	77 700 €	83 600 €	50%

CE du 16 sept 2025 n° 505228

Rép Naegelen n° 2902 JO du 13 mai 2025 AN quest p3439

Rép. Lemoyne n° 2460, JO du 15 mai 2025, Sén. quest. P 2457

.....

1^{ère} partie

Meublés de tourisme avec para-
hôtellerie et chambres d'hôtes

1^{ère} partie. Para-hôtellerie Chambres d'hôtes

TVA

Article 261D-4 du CGI

- Hébergement avec au moins 3 services para-hôteliers sur 4 : petit-déjeuner, nettoyage, fourniture linge de maison, réception clientèle

BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 MAJ 26 03 2025

Petit-déjeuner : proposé sur place ou ailleurs ou commande via un site internet mais commercialisé par l'hébergeur

Nettoyage : au cours du séjour pour séjours de 6 nuits et plus. Si séjour inférieur ou égal à 5 nuits et nettoyage avant entrée, service proposé

Linge de maison (draps et serviette de toilette) : changement au cours du séjour pour séjours de 6 nuits et plus. Si séjour inférieur ou égal à 5 nuits et linge propre avant entrée, service proposé

Réception : sur place ou ailleurs, individuelle ou groupée. Boite à clés avec système de communication électronique avec alternative de réception physique

Secteur soumis/secteur non soumis ? Avec coefficient de taxation ?

Si assujettissement, taux réduit (10 % en métropole sur l'hébergement et la restauration)
ou bien franchise en base de 37 500 € et de 85 000 € à compter du 1^{er} janvier 2025

Directive VIDA

1^{ère} partie. Para-hôtellerie Chambres d'hôtes

Régime fiscal et social

Si assujetti, possibilité de déduire un prorata de TVA sur les travaux, le mobilier,... des années antérieures

*RM du 3 juin 2025 – n° 2818 – 10 décembre 2024. Page 189
https://www2.assemblee-nationale.fr/static/17/questions/jo/jo_anq_202522.pdf*

Si services para-hôteliers, pas LMP ou LMNP mais BIC para-hôtelier

*BOI 4F-03-09
BOI-BIC-CHAMP-40-10*

En conséquence :

RCS (APE 5510Z ou 5520Z)

Affiliation et cotisations TNS (voir ci-après)

Comptabilité et fiscalité classique, sans retraitement des amortissements

Mention EI

Activité commerciale autorisée ?

Facture électronique (e-invoicing et e-reporting)

Plus-values et déficits professionnels ou pas ...

*Art 156 du Code général des impôts
BOI BIC-DEF
Conseil d'Etat n° 408096 du 26 sept 2018*

1^{ère} partie. Para-hôtellerie Chambres d'hôtes

Impôts et taxes

Taxe foncière

CFE

Due si locaux spécialement aménagés pour la location avec CFE (par bien) et CVAE

Art 1459 du Code général des impôts

Exonération des meublés de tourisme classés dépendant de son habitation personnelle

Penser à plafonnement en fonction de la valeur ajoutée

Taxe d'habitation

Si bien non donné exclusivement en gestion à une agence → assujettissement

Exonération possible pour meublés de tourisme classés situés en ZRR et gîtes ruraux → Cerfa 13567

CE 23 décembre 2024 n° 492174

Rép. Le Gac n° 4697 JO du 3 juin 2025 AN quest. 4333

Rép. Falcon n° 4881, JO du 3 juin 2025 AN quest. 4343

1^{ère} partie. Para-hôtellerie Chambres d'hôtes

Impôts et taxes

Taxe de séjour

Art L2333-26 à L2333-32 et R2333-49 et R2333-50 du code général des collectivités territoriales

Montant fixé par la commune, soit sur une base forfaitaire, soit par nuitée par personne entre 0,2 et 10,73 €

Exonération possible pour les saisonniers, les bénéficiaires d'un hébergement d'urgence ou temporaire, les – 18 ans

Encaissement direct (447000) ou via site de réservation en ligne (rien en compta)

Parfois, montant forfaitaire fixé par commune, noter sur contrat et facture : « taxe de séjour forfaitairement comprise » (635130)

1^{ère} partie. Para-hôtellerie Chambres d'hôtes

Régime social en 2026

Article L611-1 et D611-1 du code de la sécurité sociale

Chambres d'hôtes : Assujettissement si recettes > 13 % du PASS (6248 €)

Meublés de tourisme : Assujettissement si recettes > 23 000 €

Soit TNS

au régime micro social : au taux de 6 % des recettes pour les meublés classés

au régime réel si le loueur est déjà TNS

ou si recettes > micro (à savoir 83 600 € pour les meublés classés)

ou sur option avec cotisation minimale (environ 1200 €)

Soit régime général des salariés

Article L311-3 du code de la sécurité sociale

avec abattement de 87 % sur les recettes pour les meublés classés (URSSAF

Economie collaborative)

Si non assujetti → prélèvements sociaux de 18,6%

1^{ère} partie. Para-hôtellerie Chambres d'hôtes

Régime social

Loi 2023-1250 du 26 décembre 2023, JO du 27

Depuis le 1^{er} janvier 2024 : échanges administration fiscale et URSSAF facilités

D'ici 2027, les cotisations sociales des loueurs de meublés de tourisme ayant des recettes > 23 000 € ayant choisi le micro-social ou le régime général seront obligatoirement recouvrées par les plateformes de mise en relation

Non concernés : EI, SARL, ... ayant choisi de cotiser au réel

Amende applicable aux plateformes en cas de non-précompte des cotisations : 5 % des recettes omises, limitée à 7 500 € par loueur

2^{ème} partie

Comptabilité

2^{ème} partie. Comptabilité

Dépenses et recettes payées et encaissées sur compte bancaire dédié

Comptabilité d'engagement avec PCG général adapté (PCG industrie hôtelière plus applicable pour exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2020), éventuellement avec la création de sous-comptes par bien

Ou comptabilité super simplifiée si régime simplifié (TVA et liasse) = option fiscale sur 2031

➔ Comptabilité de trésorerie tout au long de l'année puis rajout à la clôture d'écritures manquantes (factures fournisseurs, créances clients , en sus des opérations d'inventaire)

Dans tous les cas, des retraitements fiscaux devront être réalisés (voir 3^{ème} partie)

2^{ème} partie. Comptabilité

Plan comptable (extrait)

706 Montant brut des loyers (ventilés par bien)

708 ou 791 Dépenses mises à la charge du locataire (ventilées...)

614000 Charges locatives

615500 Entretien, réparation

616000 Assurances (multirisques, éventuellement RC prof)

622600 Frais de gestion et honoraires comptables

635120 Taxes foncières

661100 Intérêts d'emprunt

681120 Dotations aux amortissements

+ Comptes de bilan

Fichier des Ecritures Comptables

Pas de centralisation. Une pièce → une écriture

Clôture donc validation mensuelle sauf si tenue par le cabinet et CA < 600 000 €

2^{ème} partie. Comptabilité

Immobilisations, amortissements

Un sous-compte par bien, en ventilant le prix du terrain et de la construction

Acte d'achat → dossier permanent pour :

- Identité réelle et précise du/des propriétaires
- Indivision ? → société de fait ou convention d'administration ou risque requalification IS
- Démembrement ?
- Charges et travaux sont à la charge différemment de l'usufruitier ou du nu-propriétaire

Article 605 et suivants du Code civil

Exemples : Factures au nom de l'usufruitier, concernant des charges qui sont à sa charge

- Date d'achat, date de l'immeuble (→ durée amortissement)
 - Désignation, destination des locaux : habitation, location saisonnière, commerce, parking...
- Assujettissement TVA ?

2^{ème} partie. Comptabilité

Immobilisations, amortissements

Acte d'achat → dossier permanent pour :

- Références cadastrales, à rapprocher des références sur avis taxes foncières
- Détail du prix : immeuble, meubles
- Modalités de financement
- Commissions d'agence (ou d'intermédiaire)
- Décompte des droits d'enregistrement (repris dans décompte du notaire à obtenir aussi)

2^{ème} partie. Comptabilité

Valeur d'entrée à l'actif : valeur vénale ou valeur d'origine + amort ?

Toujours valeur vénale et début du plan d'amortissement

Si auparavant Micro BIC LMP, valeur vénale également car le bien n'a pas été inscrit à l'actif. Il est réputé être resté dans le patrimoine privé, quand bien même le loueur était professionnel

Amortissements que si inscription à l'actif

Inscription à l'actif obligatoire pour les LMP qui désirent sortir les immeubles de la base d'IFI

2^{ème} partie. Comptabilité

Immobilisations, amortissements

Frais accessoires d'achat : frais de notaire (rédaction d'actes), droit de mutation, commission agence, ...

- Soit à l'actif (à rajouter au prix d'achat du bien)
- Soit en charges

BOI BIC CHG 20-20-10

Si à l'actif, augmentation base amortissements comptables

L'option comptable vaudra pour la déduction fiscale (dans les limites vues en 3^{ème} partie)

Article 38 quinquies du CGI ann III

2^{ème} partie. Comptabilité

Immobilisations, amortissements

Terrain non amortissable → valeur par expert immobilier

CE 15 février 2016 n° 367467 et 380400

3 méthodes :

Terrain nu par comparaison

Coût de remplacement net

Sinon comparaison avec données comptables issues de bilan d'autres entreprises ayant acquis, à des dates proches, des immeubles comparables (localisation, construction)

Immeuble : amortissements sur 20/25 ans à proscrire pour méthode par composants si la durée d'utilisation diffère de l'immobilisation à laquelle les composants se rattachent **et** s'ils doivent être remplacés au cours de la durée d'utilisation de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent

D'après les impôts : Approche par composants si le composant a une valeur significative par rapport à la structure : 15 % pour des biens meubles, 1% pour les immeubles avec composant > 500 € HT

Meubles : amortissements sur 7 à 10 ans

2^{ème} partie. Comptabilité

Immobilisations, amortissements

BOI-ANNNX-000115, 13 octobre 2014

	Locaux d'activité		Centres commerciaux		Logements		Bureaux	
	Durée/ Ans	Quote- part/%	Durée/Ans	Quote- part/%	Durée/Ans	Quote- part/%	Durée/Ans	Quote- part/%
Terrains								
Gros œuvre	25 à 50	60 à 90	Sup à 40	40 à 60	Sup à 50	40 à 50	Inf à 40	40 à 60
Façades, étanchéité	20 à 40	5 à 10	20 à 30	10 à 25	20 à 50	5 à 20	20 à 40	10 à 25
IGT	15 à 30	5 à 15	10 à 25	15 à 30	15 à 30	20 à 30	15 à 30	15 à 30
Agencements	7 à 15	5 à 15	5 à 15	10 à 20	5 à 15	20 à 25	7 à 15	10 à 20

2^{ème} partie. Comptabilité

Exercice 1

Appartement en bon état à Bandol au 3^{ème} étage d'un immeuble construit en 2000, acheté 150000 € le 1^{er} janvier N avec 2 000 € d'honoraires du notaire, 10 000 € de droit de mutation et 10000 € de commissions d'agence

Présenter les comptes mouvementés et leurs montants, suivant les options possibles
Calculer les amortissements (et les charges) en fonction de ces options

2^{ème} partie. Comptabilité

Exercice 1

1^{ère} option : frais accessoires d'achat en charges

			Amortissements	Durée
211000	Terrain	60 000	0	
213500	Gros œuvre	45 000	900	50 ans
	Façade, étanchéité	9 000	450	20 ans
	Installations générales et techniques	18 000	1 200	15 ans
	Agencements	18 000	1 800	10 ans
622200	Commission agence	10 000		
622600	Honoraires	2 000		
635400	Droit de mutation	10 000		
	Amortissements		4 350	
	Total en charges en N		26 350	

2^{ème} partie. Comptabilité

Exercice 1

2^{ème} option : frais accessoires d'achat à l'actif

Prix d'achat	150000
Commission agence	10000
Honoraires	2000
Droit de mutation	10000
Prix total	172000

			Amortissements	Durée
211000	Terrain	68800	0	
213500	Gros œuvre	51600	1032	50 ans
	Façade, étanchéité	10320	516	20 ans
	Installations générales et techniques	20640	1376	15 ans
	Agencements	20640	2064	10 ans
	Total en charges en N		4988	

2^{ème} partie. Comptabilité

Loyers des meublés de tourisme

Si bien réservé en tout ou partie à titre privé, amortissements en partie non déductibles ou avantage en nature ?

Exemple

Bien loué 6 mois par an, inoccupé pendant 3 mois et gardé pour recevoir de la famille pendant 3 mois

Si LMNP : rajouter un avantage en nature des loyers manquants

SI LMP : réintégration des charges (et amortissements) pour la période d'usage privé

*BOI BIC BASE 90 et BOI BIC PVMV 10-20-30-20
BOI-BIC-CHAMP-40-20-20220223 §59*

2^{ème} partie. Comptabilité

Charges engagées avant le début d'activité

Si LMP dès le début de la location, imputation par tiers sur le revenu global des 3 premières années de location

Exemple : acquisition en VEFA

Si perte du statut prof, tiers non imputés perdus

3^{ème} partie

Fiscalité des LMP/LMNP

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Statut LMP ou LMNP

Statut professionnel ou pas = statut fiscal

LMP

- Imputation des déficits sur le revenu global
- Plus-value professionnelle avec possibilité d'appliquer les exonérations prévues à l'art. 151 septies du CGI
- Biens non pris en compte dans IFI (car biens professionnels)

LMNP

- Report des déficits pendant 10 ans avec imputation sur revenu de même nature
- Plus-value en cas de cession → privée (19 % + 17,2 %) avec abattement pour durée de détention (au-delà de 5 ans)

Conditions statut LMP/LMNP IR et IFI différentes

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Obtention du statut de Loueur en Meublé Professionnel

IR Plus value

Recettes annuelles TTC y compris charges, indemnités assurance de garantie de loyer, du foyer fiscal > 23 000€
(prorata l'année de démarrage ou de cessation d'activité)

ET Recettes > revenus d'activité imposables du foyer fiscal :

Traitements et salaires,

Rentes et pensions (retraites)

BIC autres que ceux tirés de la location meublée, BNC, BA

Revenus gérants Art 62

Revenus nets déduction faites des charges et abattements, des déficits imputés sur le revenu global en N

Revenus fonciers, RCM et déficits antérieurs non pris en compte

Art 155 du Code général des impôts

BOI BIC CHAMP 40-10

Jusqu'en 2019, nécessité d'inscription au RCS

Statut LMP ou LMNP par foyer fiscal

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Obtention du statut de Loueur en Meublé Professionnel

Exo IFI

Etre LMP selon conditions précédentes

ET Revenus > 50 % de l'ensemble des revenus professionnels

Revenus = résultat fiscal du loueur meublé

Cass.com. 20 décembre 2023 n° 22-17612

Revenus professionnels

traitements et salaires, allocations chômage

BIC y compris LMP, BNC, BA

revenus gérants Art 62

Retraites, revenus fonciers et RCM non compris

Rép.Frass n° 12910, JO 27 août 2020, Sén. quest. P 3707

Activité exercée à titre habituel, véritable profession

BOI PAT IFI 30 10 10 10

Faisceaux de preuve

Si biens détenus par SARL de famille, exonération IFI que sur les parts détenues par le gérant et l'activité doit être principale, effective et prof.

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Impôts et taxes

Taxe foncière

CFE

RM, Palmero, JO déb.Sénat du 28 mars 1978 n° 23192

Due si locaux spécialement aménagés pour la location avec CFE (par bien) et CVAE

Exonération si meublés de tourisme dépendant de son habitation personnelle

Art 1459 du Code général des impôts

Exonération jusqu'en 2023 si locaux donnés à bail à un exploitant qui met en œuvre des moyens matériels ou intellectuels

AN Réponse Bonrepaux 92943, JO 14 novembre 2006

<https://questions.assemblee-nationale.fr/q12/12-92943QE.htm>

Changement de doctrine à compter de 2024

BOFIP-IF-CFE-10-30-10-50 §22 du 08 11 2023

Eventuellement, penser au plafonnement en fonction de la valeur ajoutée

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Impôts et taxes

Taxe de séjour sur les meublés de tourisme

Montant fixé par la commune, soit sur une base forfaitaire, soit par nuitée par personne entre 0,2 et 10,73 €

Art L2333-26 à L2333-32 et R2333-49 et R2333-50 du code général des collectivités territoriales

Taxe d'habitation des meublés de tourisme

Si bien non donné exclusivement en gestion à une agence → assujettissement

Exonération possible pour meublés de tourisme classés situés en ZRR et gîtes ruraux → Cerfa 13567

Ou taxe sur les logements vacants si bien situé en zone tendue

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Amortissements

« Les amortissements ne doivent pas créer un déficit » (➔ report)

Art 39 C applicable aux LMNP ET aux LMP

Art L.39C II du code général des impôts

Avec mention dans l'annexe (amort antérieurs reportés, amort de l'année imputés et reportés, et total des amortissements restant à reporter)

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4547-PGP.html/identifiant=BOI-FORM-000038-20130826>

Si amortissement au titre d'un avantage fiscal (Réduction d'impôt Censi-Bouvard), amortissement fiscal au-delà de cet avantage

Dans tous les cas, en comptabilité, amortissements sur le prix total

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Amortissements

Concerne amortissements linéaires, dégressifs ou exceptionnels

BOI BIC AMT 20-40-10-20

Si **location par une personne physique**, limite fiscale admise = loyers – autres charges que l'amortissement

Loyers : acquis et augmentés des dépenses mises à la charge du locataire

Si location de bien amortissable et non amortissable (terrain), ne retenir que loyers (et les charges) des biens amortissables

Autres charges : frais de gestion, entretien, réparation, assurances, intérêts, impôts et taxes, honoraires de conseil, ... afférentes aux biens. Touts charges liées à l'activité de location

A exclure des autres charges : frais de comptabilité, honoraires juridiques, domiciliation, rémunération du gérant, CET,... [Outil réintégration art 39C](#)

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Exercice 2

Même bien que précédemment avec les données comptables suivantes :

Loyers acquis		8000
Frais d'agence	1000	
Eau, électricité	200	
Assurances	300	
Charges de copropriété	800	
Honoraires expert-comptable	600	
Cotisation OGA	200	
CFE	300	
Taxes foncières	800	
Intérêts d'emprunt	1500	
Total des charges	5700	

Calculer le résultat comptable et fiscal avec les 2 options sachant que l'acquéreur (et exploitant) est une personne physique

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Exercice 2

1^{ère} option : frais accessoires d'achat à l'actif

Loyers acquis		8000
Frais d'agence	1000	
Eau, électricité	200	
Assurances	300	
Charges de copropriété	800	
Honoraires expert-comptable	600	
Cotisation OGA	200	
CFE	300	
Taxes foncières	800	
Intérêts d'emprunt	1500	
Amortissements	4988	
Total des charges	10688	
Résultat comptable		-2688

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Exercice 2

1^{ère} option : frais accessoires d'achat à l'actif

Soit autres charges 4 600 €	Loyers acquis		8000
	Frais d'agence	1000	
	Eau, électricité	200	
	Assurances	300	
	Charges de copropriété	800	
	Honoraires expert-comptable	600	
	Cotisation OGA	200	
	CFE	300	
	Taxes foncières	800	
	Intérêts d'emprunt	1500	
	Amortissements	4988	
	Total des charges	10688	
	Résultat comptable		-2688

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Exercice 2

1^{ère} option : frais accessoires d'achat à l'actif

Loyers		8000
Autres charges	4600	
Limite amortissements	3400	

→ Amortissements reportés = 4 988 € - 3 400 € = 1 588 €

→ Résultat fiscal = -2 688 € + 1 588 € = - 1 100 €

Exercice 2

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

2^{ème} option : frais accessoires d'achat en charges

Loyers acquis		8000
Frais d'agence	1000	
Eau, électricité	200	
Assurances	300	
Charges de copropriété	800	
Commissions d'agence	10000	
Honoraires expert-comptable	600	
Honoraires notaire	2000	
Cotisation OGA	200	
CFE	300	
Taxes foncières	800	
Droits de mutation	10000	
Intérêts d'emprunt	1500	
Amortissements	4350	
Total des charges	32050	
Résultat comptable		-24050

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Exercice 2

2^{ème} option : frais accessoires d'achat en charges

	Loyers acquis		8000
	Frais d'agence	1000	
	Eau, électricité	200	
	Assurances	300	
	Charges de copropriété	800	
	Commissions d'agence	10000	
Soit autres charges	Honoraires expert-comptable	600	
26 600 €	Honoraires notaire	2000	
	Cotisation OGA	200	
	CFE	300	
	Taxes foncières	800	
	Droits de mutation	10000	
	Intérêts d'emprunt	1500	
	Amortissements	4350	
	Total des charges	32050	
	Résultat comptable		-24050

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Exercice 2

2^{ème} option : frais accessoires d'achat en charges

Loyers		8000
Autres charges	26 600	
Limite amortissements	0	

→ Amortissements reportés = 4 350 €

→ Résultat fiscal = -24 050 € + 4 350 € = -19 700 €

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Amortissements

Si plusieurs biens loués, calcul global, pas par bien et feuille de travail pour suivre les amortissements reportés par bien

Exemple

	Immeuble A	Immeuble B	Immeuble C	total
Loyers	10000	5000	18000	33000
charges admises	8000	3000	14000	25000

Application de l'article 39 C

Loyers	33000
charges admises	25000
sous total	8000
dotations amortissements	10300
Excédent amortissements	2300

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Amortissements

Exemple

Répartition de l'excédent d'amortissements entre chaque immeuble en commençant par faire le calcul de la limitation par immeuble :

	Immeuble A	Immeuble B	Immeuble C	total
Loyers	10000	5000	18000	33000
charges admises	8000	3000	14000	25000
sous total	2000	2000	4000	8000
dotations amortissements	3500	1800	5000	10300
Excédent amortissements	1500		1000	2500
Répartition amorts réintégrés	1380	0	920	2300

Immeuble A : $2300 \times 1500 / 2500 = 1380$

Immeuble C : $2300 \times 1000 / 2500 = 920$

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

BOI BIC AMT 20-40-10-20

Amortissements

Si **location par une société soumise à l'IR**, limite fiscale différente si associé personne physique ou personne morale soumise à l'IS

Personne physique : idem diapo précédente (pour sa quote-part)

Personne morale soumise à l'IS :

- si utilisatrice du bien, pas de limitation (pour sa quote-part)

- si non utilisatrice, limitation de l'amortissement à 3 fois les loyers acquis

 - sur une période de 36 mois à compter du début de la location

 - pendant les 12 premiers mois, déficit plafonné à 25% du bénéfice imposable à

l'IS

Après 36 mois, plus aucune limite de déduction des amortissements

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Report des amortissements non déductibles

BOI BIC AMT 20-40-10-30

Si **location par une personne physique**, déduction du résultat des exercices suivants, en sus de l'annuité normale, ou après la période d'amortissement, dans le respect de la limite : loyers acquis – autres charges
Sans limitation de durée

Exemple	Produits	50 000,00
	Charges à prendre en compte	28 000,00
	Amortissements déductibles	22 000,00
	Amortissements comptables	19 000,00
	Amortissements possiblement à reprendre	3 000,00

Si **location par une société soumise à l'IR** et associé personne physique, idem pour sa quote-part

Mais si associé personne morale soumise à l'IS, déduction à hauteur de 3 fois le montant des loyers – amortissements de l'exercice

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Report déficits

Si malgré report des amortissements, il reste un déficit

LMP

Imputation sur revenu global sans limitation de montant et déficit restant reportable sur 6 ans

LMNP

Imputation sur revenu de même catégorie (BIC non professionnel) pendant 10 ans

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Censi-Bouvard

Art 199 sexvicies du code général des impôts et BOI IR RICI-220-10, 20, 30 et 40 BOI-BIC-CHAMP-40-20

Investissement en chambre étudiante ou maison de retraite par un LMNP (en EI), sans démembrement

Limite de l'avantage fiscal : 300 000 € (du bien HT, hors meubles)

Avantage fiscal = amortissement de 11 % du bien, amortissement réparti par parts égales sur 9 ans

➔ Amortissements fiscalement déductibles du BIC = amortissements sur l'excédent des 300000€ (pendant toute la période de détention)

Et amortissements des meubles

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Cotisations sociales

Si LMP → Cotisations SSI

Si LMNP : exonération si recettes des chambres d'hôtes < 13 % du PASS soit 6 248 €
exonération si recettes de meublé de tourisme < 23 000 €

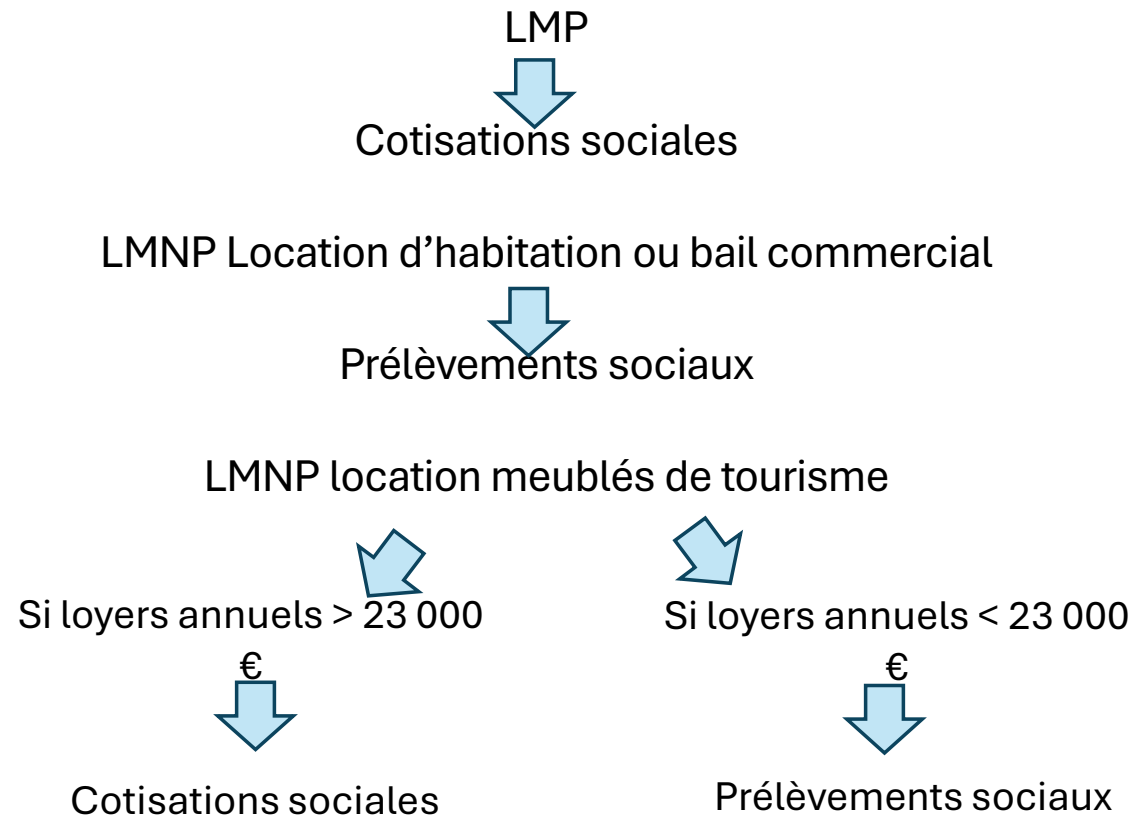
LMNP ayant des recettes de meublés de tourisme > 23 000 € considéré comme professionnel vis-à-vis du code de la sécurité sociale → cotisations SSI sur résultat ou micro social (voir 1^{ère} partie)

Art L.611-1 du Code de la sécurité sociale

Location d'habitation ou au travers d'un bail commercial → prélèvements sociaux si LMNP

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Cotisations sociales / prélèvements sociaux



3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Rappel calcul plus-value des LMNP

Jusqu'au 14 février
2025

Application du régime des particuliers à savoir

Prix de vente

- frais de diagnostics lors de la vente
- prix d'achat
- frais d'acquisition (forfait possible 7,5 %)
- frais de construction, agrandissement, ... (ou application d'un forfait de 15% si détention + 5 ans)

Impôt sur la plus-value : 19 %

Prélèvements sociaux sur la plus-value : 17,2 %

Avec abattement au-delà de 6 ans de détention

➔ Pas d'impôt au-delà de 22 ans de détention

➔ Pas de prélèvements sociaux au-delà de 30 ans de détention

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Jusqu'au 14 février
2025

Calcul plus-value des LMNP

Application du régime des particuliers à savoir

Prix de vente

- frais de diagnostics lors de la vente
 - prix d'achat
 - frais d'acquisition (forfait possible 7,5 %)
 - frais de construction, agrandissement, ... ou application d'un forfait de 15% si détention + 5 ans)
- = plus value taxable

Tribunal adm. Pau 21 avril 2024 n° 2201290

Si l'acte mentionne l'absence de travaux → Forfait non applicable

CAA Douai du 8 février 2024

Si les travaux de construction, ... ont été totalement amortis ou déduits du BIC → non pris en compte

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Cession depuis le 15
février 2025

Réforme calcul plus-value

Loueurs concernés

LMNP pour lesquels le régime des particuliers est applicable en cas de cession de l'immeuble

Avec rajout à la plus-value des amortissements fiscalement déduits par le LMNP au réel,
sauf LMNP résidence étudiants, maison de retraite et Ephad

Amortissements non concernés : ceux relatifs à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement s'ils sont pris en compte dans le calcul de la plus value

Amortissements mobilier, ... non concernés

Amortissements en report (art 39C) définitivement perdus

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Calcul plus-value des LMNP

Application du régime des particuliers à savoir

Prix de vente

- frais de diagnostics lors de la vente
- prix d'achat
- frais d'acquisition (forfait possible 7,5 %)
- frais de construction, agrandissement, ... déduction faite des amortissements fiscalement déduits

+ amortissements fiscalement déduits de l'immeuble

= plus value taxable

sur laquelle sont toujours appliqués les abattements pour durée de détention

Cession depuis le 15
février 2025

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Calcul plus-value des LMNP

Exemple

Cession d'un immeuble par un LMNP avec 10 000 € d'amortissements fiscalement déduits relatifs au bien cédé :

	Immeuble A
Prix de cession	130 000
- Coût d'acquisition	- 80 000
- Frais de diagnostics lors de la vente	- 500
- VNC des travaux d'agrandissement	- 20 000
+ Amortissements fiscalement déduits sur l'immeuble	+ 10 000
= Plus-Value	= 39 500

Travaux d'entretien et de rénovation exclus (du calcul de la plus-value et des amortissements à rajouter)

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Plus-value

LMP : calcul de la VNC mais ne seront pris en compte que les amortissements déduits fiscalement
Puis Prix de vente – VNC retraitée

Plus-value : exonération possible du 151 septies du CGI (CA < 90 000 € / 126 000 €)
Ou bien abattement pour durée de détention de 10 % au-delà de 5 ans (art. 151 septies B du CGI)
sur les plus-values à LT

mais cotisations sociales des indépendants sur la plus-value CT

Plus-value à court terme dans la limite des amortissements déduits ➔ soumis à IR (barème progressif) et cotisations sociales avec étalement possible sur 3 ans
le reste à long terme ➔ 12,8 % + 18,6 % de prélèvements sociaux

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Cas des non résidents. Cotisations sociales

Si recettes mondiales de location meublée > 23 000 € et recettes > revenus d'activité du foyer soumis à IR dans état de résidence → **non résident = LMNP** sans doute depuis le LF 2026

BOI BIC CHAMP 40 10

Si **non résident LMP** : pas de cotisations sociales : si non résident non affilié à SS en France mais affilié à un régime social d'un pays de l'UE, d'Islande, de Norvège, de Suisse ou du Liechtenstein
sinon, affiliation SSI sauf convention sociale bilatérale

<https://www.cleiss.fr/docs/textes/index.html>

Si **non résident LMNP**, revenus de location meublée = revenus du patrimoine

Prélèvement de solidarité de 7,5 % si non affilié à la SS en France mais affilié à un régime social d'un pays de l'UE, d'Islande, de Norvège, de Suisse ou du Liechtenstein

Prélèvements sociaux de 18,6 % pour les autres

Art L.136-6 du Code de la sécurité sociale

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Cas des non résidents. Plus-value

LMP non résident en théorie PV prof mais l'administration l'exclue

BOFIP RFPI PVINR-10-10 § 80

➔ PV des particuliers

Sans CSG / CRDS si loueur non résident non affilié à SS en France mais affilié à un régime social d'un pays de l'UE, d'Islande, de Norvège, de Suisse ou du Liechtenstein mais avec prélèvement de solidarité de 7,5 %

Art.235 ter du code général des impôts

Loueur non résident hors UE, prélèvements sociaux de 17,2 %

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Intérêts emprunt (et agios de découvert)

BOI-BIC-CHG-50-40

Réintégration si « capitaux propres négatifs »

Réduction pour frais de tenue de comptabilité

Art. 199 quater B du CGI BOI IR RIC1-10

LF 2025
Suppression

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

Revenus exonérés

Si location de tout ou partie de sa résidence principale à des personnes y élisant domicile (éventuellement de façon temporaire pour les saisonniers par exemple)

+ Loyer annuel raisonnable (< 213 € /M2 en Ile de France, < 157 € en province pour 2025) ➔ non imposable

ou total des recettes annuelles < 760 € ➔ non imposables

*Art 35 bis du code général des impôts
BOFIP-BIC-CHAMP-40-20 du 14 février 2024*

Suppression de ce dispositif à compter du 1^{er} janvier 2027

Art 38 de la loi de Loi de finances 2024 n° 2023-1322 du 29 décembre 2023, JO du 30

Attention : pas d'entrée indépendante, de cuisine et de salle de bain privative

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

2042

Micro BIC non professionnel, compléter cases 5ND ou 5NG

Et si paiement de cotisations à l'URSSAF, compléter 5NW et 5NJ

REVENUS ET PLUS-VALUES DES PROFESSIONS NON SALARIÉES

REVENUS DES LOCATIONS MEUBLÉES NON PROFESSIONNELLES
Ces revenus seront automatiquement soumis aux prélèvements sociaux (à l'exception de ceux qui sont soumis aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale), ne les reportez pas sur l'écran intitulé « BA, BIC, BNC à imposer aux prélèvements sociaux »

FRANCOISE PICCA

Durée de l'exercice *nombre de mois* 5CD

Régime micro BIC

Recettes brutes sans déduire aucun abattement

Locations meublées *cas général* 5ND

Locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés 5NG

Locations soumises aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale :

- locations meublées *cas général* 5NW
- chambres d'hôtes et meublés de tourisme 5NJ

Régime du bénéfice réel

Revenus imposables *cas général* 5NA OGA / VISEUR SANS 5NK

3^{ème} partie. Fiscalité des LMP/LMNP

2042

Régime réel : les informations de la **2031** sont reportées automatiquement

[2031.Pdf](#)

I BIC NON PROFESSIONNELS		
Détermination du résultat de l'exercice		
	Bénéfice	Déficit
Locations meublées non professionnelle soumises aux contributions sociales par les organismes de sécurité sociale		
Autres locations meublées non professionnelles		
Location-gérance		
Membre non professionnel de copropriété de cheval de course ou d'étalon		
Autres BIC non professionnels		
Résultat avant imputation des déficits antérieurs	à reporter case 7a	à reporter case 7b

[2031 indivision.pdf](#)

ARCOLIB et Françoise Picca vous remercient de votre participation

Et vous souhaitent une bonne mise à profit de cette formation

