



La fiscalité

En tant que loueur en meublé, vous devez :

- déclarer vos recettes issues de la location
- choisir un régime fiscal (micro-BIC ou régime réel)

1. LMNP & LMP : quelle est la différence ?

LMNP : Loueur de Meublé Non Professionnel : c'est l'activité des propriétaires qui louent des logements meublés **sans en faire leur activité professionnelle**.

LMP : Loueur de Meublé Professionnel : concerne les propriétaires dont c'est l'activité professionnelle principale aux yeux de l'administration fiscale.

Deux éléments doivent être remplis pour être considéré en LMP :

- générer des revenus de plus de 23 000 € / an
- les revenus générés par la location en meublé de tourisme sont supérieurs aux autres revenus du foyer fiscal

2. Abattement fiscal meublés non classés vs classés

Les revenus générés par la location de meublé de tourisme donnent lieu à un abattement fiscal. La loi du 19 novembre 2024 a été modifiée, notamment en ce qui concerne les taux et plafonds d'application de l'abattement, qui sont les suivants :

	Abattement	Plafond d'application
Meublés de tourisme non classés	30%	15 000 €
Meublés de tourisme classés	50%	77 700 €

En fonction du statut juridique de l'activité du loueur, ces taux et abattements peuvent ne pas s'appliquer et/ou changer. C'est le cas par exemple pour les SARL, SCOP, SCI, etc. Dans ces cas là c'est un autre type de fiscalité qui s'applique.

3. Régime d'imposition

En fonction des revenus locatifs obtenus, vous pouvez choisir entre un **régime micro-BIC** et le régime d'imposition applicable de plein droit dit de **bénéfice réel**.

Le **régime micro-BIC** est un régime fiscal simplifié, particulièrement adapté aux propriétaires générant des revenus locatifs modestes. Il fonctionne de la manière suivante :

- Le propriétaire **déclare uniquement le montant total des loyers perçus** (revenus bruts) sans avoir à détailler ses charges
- L'administration fiscale applique automatiquement un **abattement forfaitaire** censé couvrir les charges d'exploitation (entretien, réparations, intérêts d'emprunt, amortissements, etc.)
- Le montant imposable correspond donc aux **revenus bruts diminués de cet abattement**

Le **régime réel** est obligatoire si vos recettes dépassent les seuils du micro-BIC, mais il peut aussi être choisi volontairement si vous souhaitez optimiser votre fiscalité. Contrairement au régime micro, il permet de **déduire les charges réelles** plutôt qu'un abattement forfaitaire.

Sous ce régime, le propriétaire peut notamment **déduire de ses revenus locatifs** :

- Les **intérêts d'emprunt** liés à l'achat du bien
- Les **travaux d'entretien et de rénovation**
- Les **charges de copropriété**
- Les **frais de gestion locative et d'assurance**
- Les **impôts locaux** (taxe foncière, CFE...)
- Et surtout, **l'amortissement du bien et du mobilier**, qui permet de réduire considérablement le revenu imposable

Cependant, le régime réel **impose des obligations comptables plus strictes** :

- Tenue d'une **comptabilité commerciale** avec bilan et compte de résultat
- Obligation de **conserver toutes les factures et justificatifs de dépenses**
- Déclaration fiscale plus complexe nécessitant souvent l'accompagnement d'un expert-comptable

4. URSSAF

En fonction des revenus générés par la location de meublé, vous pouvez être assujéti au paiement de cotisations sociales.

- Recettes annuelles **inférieures à 23 000 €** : les revenus de cette activité relèvent de la gestion du patrimoine privé et ne donnent pas lieu au paiement de cotisations sociales. Vous déclarez néanmoins vos recettes à l'administration fiscale lors de votre déclaration de revenus.

À partir de 23 000 € / an, les revenus de cette activité présentent un caractère professionnel et vous devez enregistrer cette activité auprès de l'Urssaf.

- Recettes annuelles **supérieures à 23 000 €** : les revenus de cette activité donnent lieu au paiement de cotisations sociales.

Montant des recettes	Régime social	Particularités
Moins de 23 000 € / an	Pas de cotisations obligatoires	Revenus considérés comme patrimoniaux
Plus de 23 000 € / an	Régime général ou micro-social	Activité professionnelle

Il existe un simulateur en ligne :

www.urssaf.fr/accueil/outils-documentation/simulateurs/cotisations-economie-collaborati.html



A SAVOIR

Jusqu'au 31 décembre 2025 il y a le maintien des règles de détermination des seuils d'éligibilité au régime social des micro-entrepreneurs pour les loueurs en meublé non-classés.

Ainsi, pour les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025, il est admis que les loueurs de meublés non classés bénéficient du régime micro-social si leur chiffre d'affaires n'excède pas en 2023 ou en 2024 un plafond fixé à 77 700 €.

En revanche, **les nouvelles dispositions** de l'article 50-0 du code général des impôts s'appliqueront au calcul des prélèvements sociaux **sur les revenus de l'année 2026**. Pour les loueurs de meublés de tourisme non classés, le plafond sera fixé à 15 000 €. Si le loueur de meublés réalise en 2024 et 2025 un chiffre d'affaires supérieur ou égal à ces seuils, il devra basculer en social du régime des micro-entrepreneurs au régime de la déclaration au réel.

Concernant **les loueurs de meublés non classés**, l'article L. 611-1 du code de la sécurité sociale dispose que les personnes se livrant à l'activité de location de meublés ne sont considérées comme des travailleurs indépendants (potentiellement micro-entrepreneurs) que si leur chiffre d'affaires est supérieur à 23 000 €. Le nouveau plafond étant fixé à 15 000 €, ils ne seront plus éligibles au régime de la micro-entreprise à compter du 1^{er} janvier 2026 :

- Leurs revenus inférieurs ou égaux à 23 000 € seront assujettis aux prélèvements sur les revenus du patrimoine ;
- Leurs revenus supérieurs à 23 000 € seront assujettis aux cotisations et contributions de sécurité sociale calculées au réel en tant que travailleurs indépendants dont l'activité génère des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

D'ici 2026, l'ensemble des loueurs de meublés non classés doivent convertir leur comptabilité simplifiée en comptabilité commerciale.

Source : urssaf.fr

En bref :

	LMNP	LMP
Catégorie d'imposition	Micro BIC	Régime Réel simplifié
Conditions d'accès	CA annuel ≤ 77 700 € (pour meublé de tourisme classé) CA annuel ≤ 15 000 € (autres meublés)	Obligatoire si les seuils CA sont dépassés ou sur option avec engagement minimum sur 2 ans
Mode d'imposition	Indiquer le montant brut de vos recettes sur votre déclaration de revenus en ligne	Déterminer le revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus
Obligation comptable	Aucune comptabilité requise : déclaration des revenus brut	Comptabilité « commerciale » obligatoire : bilan, recettes, TVA, déficit...
Abattement/déductions	Abattement forfaitaire de 30% ou 50% (selon si le meublé est non classé ou classé)	Déduction des charges réelles + amortissement
Récupération TVA	Non	Oui si prestations dites para-hôtelière
Charges sociales	Non, si CA ≥ 23 000 € Oui, si CA ≤ 23 000 €	Oui, le montant des cotisations sociales est calculé sur le bénéfice net de l'activité, avec un taux global compris entre 35% et 45%