

La location meublée constitue une activité de plus en plus prisée en France, offrant des avantages fiscaux significatifs. Que vous soyez propriétaire d'un studio étudiant, d'un appartement touristique ou d'une résidence secondaire, comprendre les nuances fiscales entre LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) et LMP (Loueur en Meublé Professionnel) est essentiel pour optimiser votre fiscalité en 2026.

Ce guide pratique vous accompagne à travers les différents régimes fiscaux disponibles, les plafonds de recettes à respecter, et les obligations sociales auprès de l'URSSAF. Vous découvrirez comment choisir le régime le plus avantageux selon votre situation, et comment maintenir le statut LMNP si celui-ci correspond mieux à vos objectifs patrimoniaux.

Statuts LMNP / LMP

Distinguer les deux statuts selon vos recettes et revenus

Régimes fiscaux

Micro-BIC et Réel Simplifié : deux options adaptées à votre situation

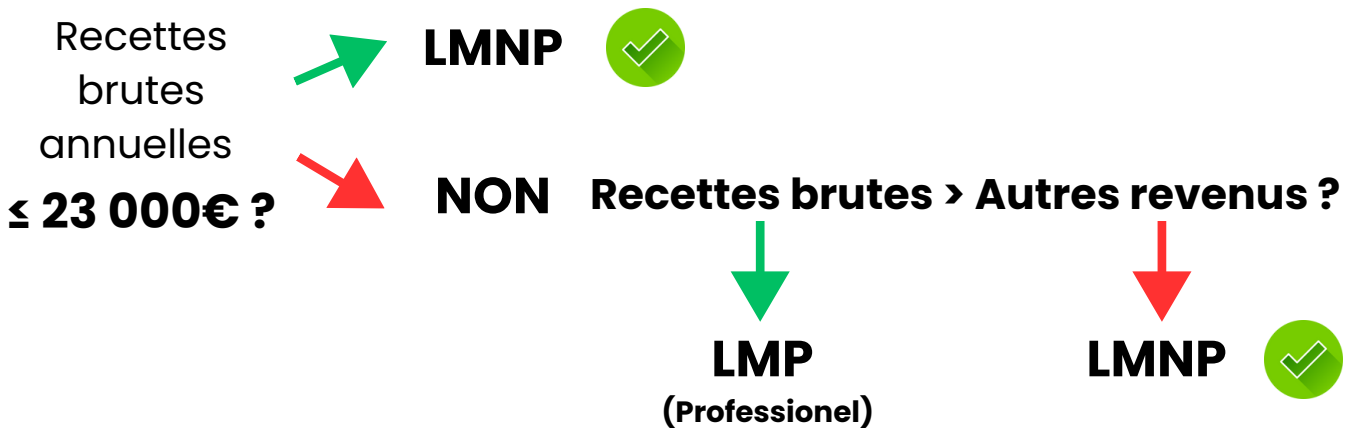
Cotisations sociales

Comprendre les seuils URSSAF et les obligations déclaratives

La fiscalité de la location meublée repose sur trois piliers fondamentaux : le choix du régime fiscal (Micro-BIC ou Réel), la gestion des cotisations sociales URSSAF, et la détermination de votre statut entre LMNP et LMP. Chacun de ces éléments influence directement votre rentabilité nette et vos obligations administratives.

En 2025, les plafonds et seuils ont été ajustés pour tenir compte de l'évolution du marché immobilier. La règle des 23 000 € reste centrale dans la distinction entre LMNP et LMP, mais aussi pour déterminer vos obligations sociales. Une bonne compréhension de ces mécanismes vous permettra d'anticiper vos déclarations et d'optimiser votre stratégie fiscale.

CONDITION 1 : DÉTERMINER VOTRE STATUT (LMNP OU LMP)

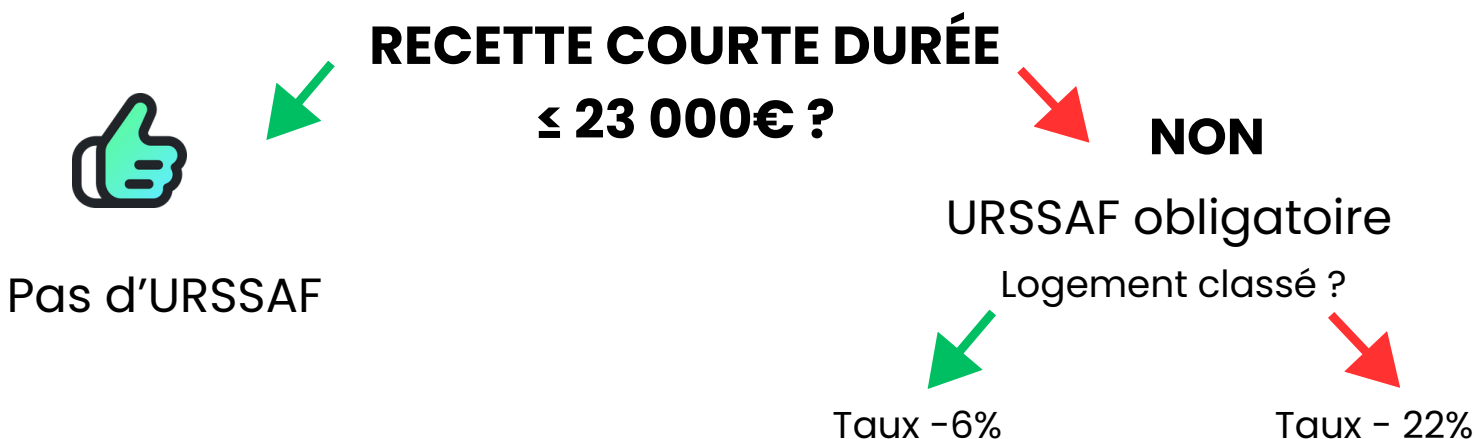


CONDITION 2 : RÉGIME FISCAL – MICRO-BIC OU RÉEL

LOGEMENT CLASSÉ ?



CONDITION 3 : COTISATIONS SOCIALES URSSAF ?



Meublé NON Classé

Plafond de recettes : 15 000 €

Abattement fiscal : 30%


Pour les locations meublées classiques sans classement touristique officiel. L'abattement de 30% représente les charges forfaitaires estimées par l'administration.

Meublé Classé ★

Plafond de recettes : 77 700 €

Abattement fiscal : 50%

Pour les meublés de tourisme classés ou chambres d'hôtes. Le classement s'obtient auprès d'Atout France et offre un abattement majoré de 50%.

 **Astuce importante** : Au-delà des plafonds Micro-BIC ou si vos charges réelles sont élevées (travaux, intérêts d'emprunt), vous pouvez opter pour le Régime Réel Simplifié. Ce régime permet la déduction de toutes vos charges réelles ainsi que l'amortissement du bien et des meubles, offrant souvent une optimisation fiscale supérieure.

Régime Réel Simplifié (RRS) – Les avantages Fiscaux Clés

Le Régime Réel Simplifié est le choix stratégique dans 85 % des cas lorsque les charges réelles (intérêts d'emprunt, travaux, etc.) sont supérieures à l'abattement forfaitaire du Micro-BIC.

1. L'Amortissement : Neutralité Fiscale des Loyers

L'avantage principal du RRS réside dans l'utilisation de la technique d'amortissement, qui n'existe pas en Micro-BIC.

- Principe : Il s'agit de constater comptablement la dépréciation du bien (hors terrain) et du mobilier.
- Résultat : L'amortissement est déduit des revenus locatifs (BIC). Cette déduction permet de réduire considérablement la base imposable, menant souvent à un impôt sur les loyers proche de zéro (€0) pendant de nombreuses années (souvent 10 à 20 ans).
- Composants Amortis : Le Bâti (sur 25 à 40 ans), le Mobilier (sur 5 à 10 ans), les Frais d'acquisition (frais de notaire, d'agence) et les Travaux d'amélioration.

2. Déduction Intégrale des Charges Réelles

Contrairement au Micro-BIC qui offre un abattement forfaitaire (30 % ou 50 % si classement), le RRS permet de déduire l'intégralité des dépenses effectivement engagées :

- Charges courantes : Intérêts d'emprunt (si financement à crédit), Taxe Foncière, Charges de copropriété (non récupérables), Frais de gestion (agence, conciergerie), Assurances et consommations.
- Frais d'Expertise : Les honoraires de l'expert-comptable sont eux-mêmes déductibles du résultat locatif.

3. Gestion Optimisée des Déficits

En cas de déficit (charges > recettes, sans compter l'amortissement), la fiscalité est optimisée :

- LMNP : Le déficit est reportable sur les bénéfices futurs de l'activité LMNP pendant 10 ans. Il ne peut pas être imputé sur le revenu global.
- LMP : Le déficit est imputable sur le Revenu Global du foyer fiscal sans limitation, ce qui est un avantage majeur en cas de gros travaux.

Contraintes du Réel et le Point Critique de la Plus-Value (Loi de Finances 2025)

La Loi de Finances pour 2025 a modifié l'article 150 VB du CGI pour les cessions intervenues depuis le 15 février 2025.

Si le RRS est fiscalement puissant, il impose des contraintes de gestion et, depuis 2025, une vigilance accrue à la revente.

1. ⚙️ Inconvénients et Formalités Accrues

Inconvénient	Description
Complexité Comptable	Tenue d'une comptabilité commerciale (bilan, compte de résultat, tableaux d'amortissements). Le recours à un expert-comptable est fortement recommandé (mais déductible).
Coût de Gestion	Frais d'honoraires de l'expert-comptable (bien que fiscalement déduits, ils représentent une sortie de trésorerie).
Perte de l'Avantage OGA	Jusqu'en 2024, l'adhésion à un Organisme de Gestion Agréé (OGA) offrait une réduction d'impôt. Cette réduction a été supprimée par la Loi de Finances pour 2025. L'adhésion sert désormais uniquement à la sécurisation et l'accompagnement fiscal.

2. Le Point critique : Réintégration de l'Amortissement dans le calcul de la Plus-Value (LF 2025)

Principe de la Réforme

L'amortissement déduit n'est plus neutre à la revente.

1. Avant 2025 : La plus-value était calculée sur le prix d'acquisition d'origine (Plus-Value = Prix de vente – Prix d'acquisition).
 2. Depuis 2025 : Le montant des amortissements déduits fiscalement est désormais soustractif du prix d'acquisition. En d'autres termes, les amortissements qui ont permis d'annuler l'impôt sur les loyers augmentent l'assiette de la plus-value imposable.
- Formule (simplifiée, après 2025) : Plus-Value Imposable (Brute) = Prix de Cession - (Prix d'Acquisition - Amortissements déduits).

L'Impact pour l'Investisseur :

- Hausse de la Plus-Value Brute : La plus-value brute est mécaniquement plus élevée qu'avant la réforme, augmentant l'impôt dû lors de la revente.
- Exceptions : Les amortissements concernant l'équipement et le mobilier sont généralement exonérés de cette réintégration. Les résidences services (hors résidences de tourisme) sont également exonérées.

Atténuation : Les abattements pour Durée de Détention

Malgré cette réintégration, la fiscalité de la plus-value (Impôt sur le Revenu à 19 % + Prélèvements Sociaux à 17,2 %) est progressivement réduite grâce aux abattements pour durée de détention, qui restent inchangés :

- **Exonération Totale IR (19 %)** : Après **22 ans** de détention.
- **Exonération Totale Prélèvements Sociaux (17,2 %)** : Après **30 ans** de détention.

Cette réforme incite les investisseurs à intégrer le coût fiscal à la sortie dans leur calcul de Taux de Rendement Interne (**TRI**) dès l'acquisition, et à favoriser une détention sur le long terme.



Vous souhaitez en savoir plus ? Alors je vous invite à consulter mon article : [lmnp-2026-vers-la-fin-de-lamortissement-en-location-meuble](#)

Au-delà de la fiscalité sur le revenu, les loueurs en meublé doivent également considérer les cotisations sociales URSSAF. Le seuil de 23 000 € de recettes brutes annuelles constitue la limite déterminante pour l'assujettissement aux cotisations sociales.

Moins de 23 000€

Pas d'affiliation URSSAF – Seulement les prélèvements sociaux de 17,2%

Plus de 23 000€

Affiliation URSSAF obligatoire avec cotisations sociales variables



Seuil de 23 000€

Seuil critique à surveiller attentivement chaque année

💡 Cette distinction est cruciale car elle impacte significativement votre rentabilité nette. En dessous du seuil, seuls les prélèvements sociaux standards (CSG, CRDS) s'appliquent. Au-delà, vous devez vous affilier à l'URSSAF et payer des cotisations sociales supplémentaires calculées sur vos recettes ou votre bénéfice selon le régime choisi.

Vous souhaitez en savoir plus ? Alors je vous invite à consulter mon article : [urssaf-et-location-courte-duree-pourquoi-tant-de-proprietaires-sont-redresses-en-2025](#)

Fiscalité LMNP & LMP 2026 Recettes < 23 000€ : Simplicité



Pas de cotisations URSSAF

Aucune affiliation obligatoire au régime social des indépendants



17,2% de prélèvements sociaux

CSG, CRDS et prélèvement de solidarité sur les bénéfices déclarés



Formalités réduites

Déclaration fiscale annuelle classique sans obligations sociales complexes

Les avantages du maintien sous le seuil

Rester en dessous du seuil de 23 000 € présente des avantages considérables en termes de simplicité administrative et de charge fiscale globale. Vous bénéficiez d'une gestion simplifiée sans les contraintes et les coûts liés à l'affiliation URSSAF.

Les prélèvements sociaux de 17,2% s'appliquent sur votre bénéfice imposable (après abattement en Micro-BIC ou après déduction des charges en Réel), ce qui reste généralement plus avantageux que les cotisations sociales complètes.

Affiliation obligatoire

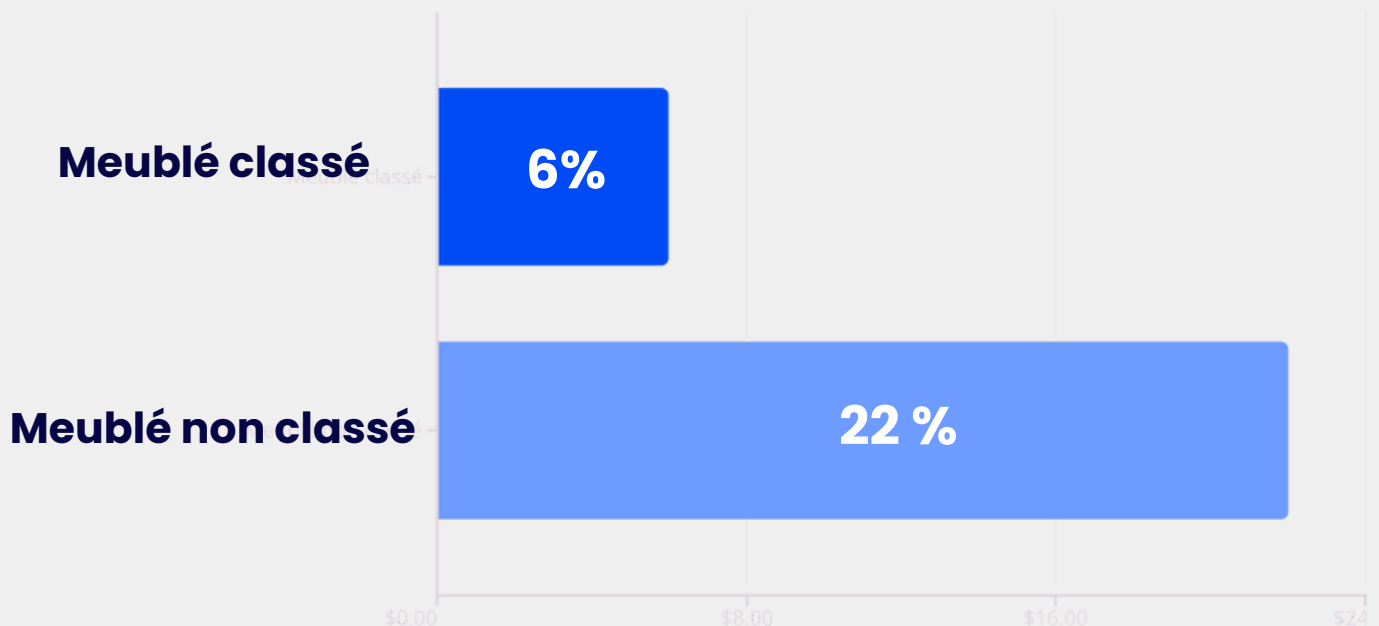
Vous devez vous inscrire à l'URSSAF, choisir l'un des 3 statuts et obtenir un numéro SIRET dédié à votre activité de location meublée.

Cotisations variables

Les taux de cotisations varient de 6% à 22% des recettes brutes selon que votre meublé est classé ou non, et selon le régime fiscal choisi.

Déclarations régulières

Obligations déclaratives mensuelles ou trimestrielles auprès de l'URSSAF, avec paiement des cotisations sociales correspondantes





Régime Micro-BIC (Location Courte Durée)

Meublé Non Classé

PLAFOND RECETTES :
15 000€



ABATTEMENT FORFAITAIRE :
30%

Meublé Classé ★

PLAFOND RECETTES :
77 700€



ABATTEMENT FORFAITAIRE :
50%



Cotisations Sociales URSSAF

**SEUIL SOCIAL : 23 000 €
RECETTES BRUTES / AN**

RECETTES < 23 000 €



**PAS DE COTISATIONS
SOCIALES URSSAF**

17,2 % de prélèvements sociaux

(CSG, CRDS, prélèvement de solidarité)
sur les bénéfices déclarés, sous le régime
micro-BIC ou réel pour LMNP.

RECETTES > 23 000 € !



**AFFILIATION URSSAF
OBLIGATOIRE**

Cotisations sociales environ 6%
(meublé classé) et 22% (meublé
non classé) des recettes brutes
selon régime.

Faire une simulation sur le portail **URSSAF**
en fonction du statut retenu

FIN DU GUIDE

Vous avez maintenant toutes les clés en main pour mieux appréhender la fiscalité et les statuts de la location courte durée.

Si vous avez des questions remarques, suggestions, n'hésitez pas à me contacter via l'adresse mail : contact@reussirsalocationcourteduree.fr

N'oubliez pas de vous inscrire à la Newsletter :

Format court (5 min de lecture) • **Contenu actionnable** • **100% gratuit**

INSCRIVEZ-VOUS ICI : Promis, pas de spam, juste l'essentiel chaque mardi

