



LMNP ou LMP

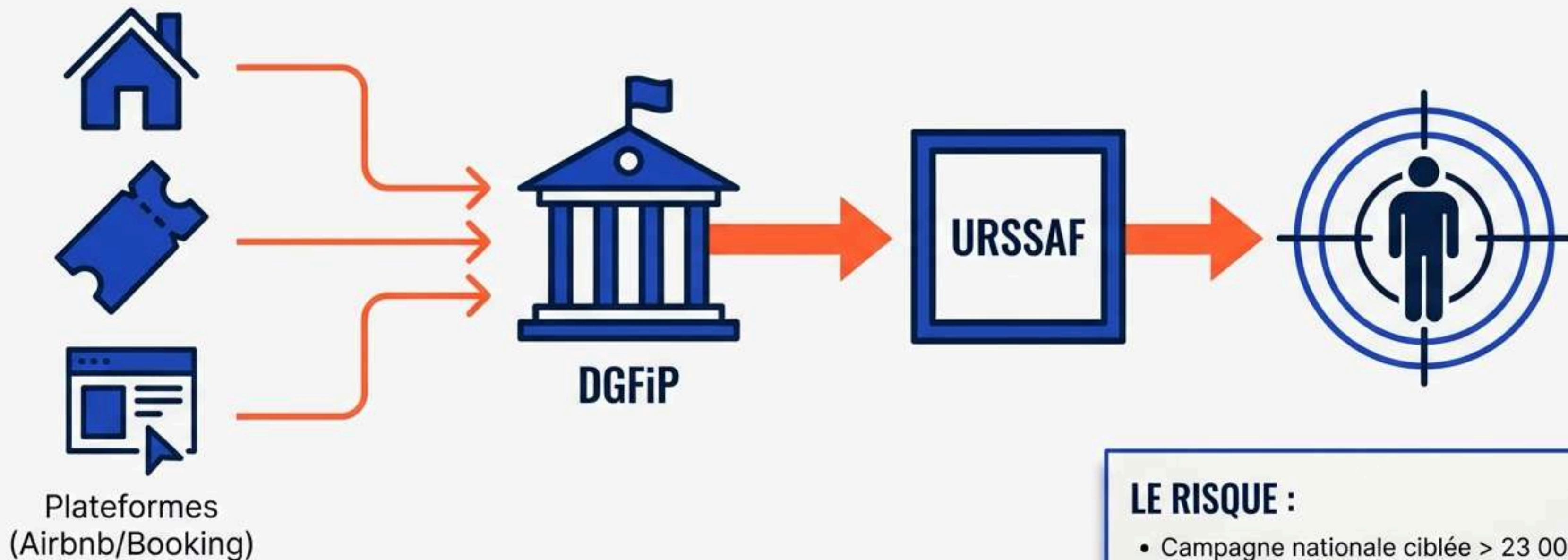
LE GUIDE STRATÉGIQUE 2026

Éviter le piège de la requalification automatique & optimiser votre rentabilité.



CE N'EST PLUS UN CHOIX, C'EST UN ALGORITHME

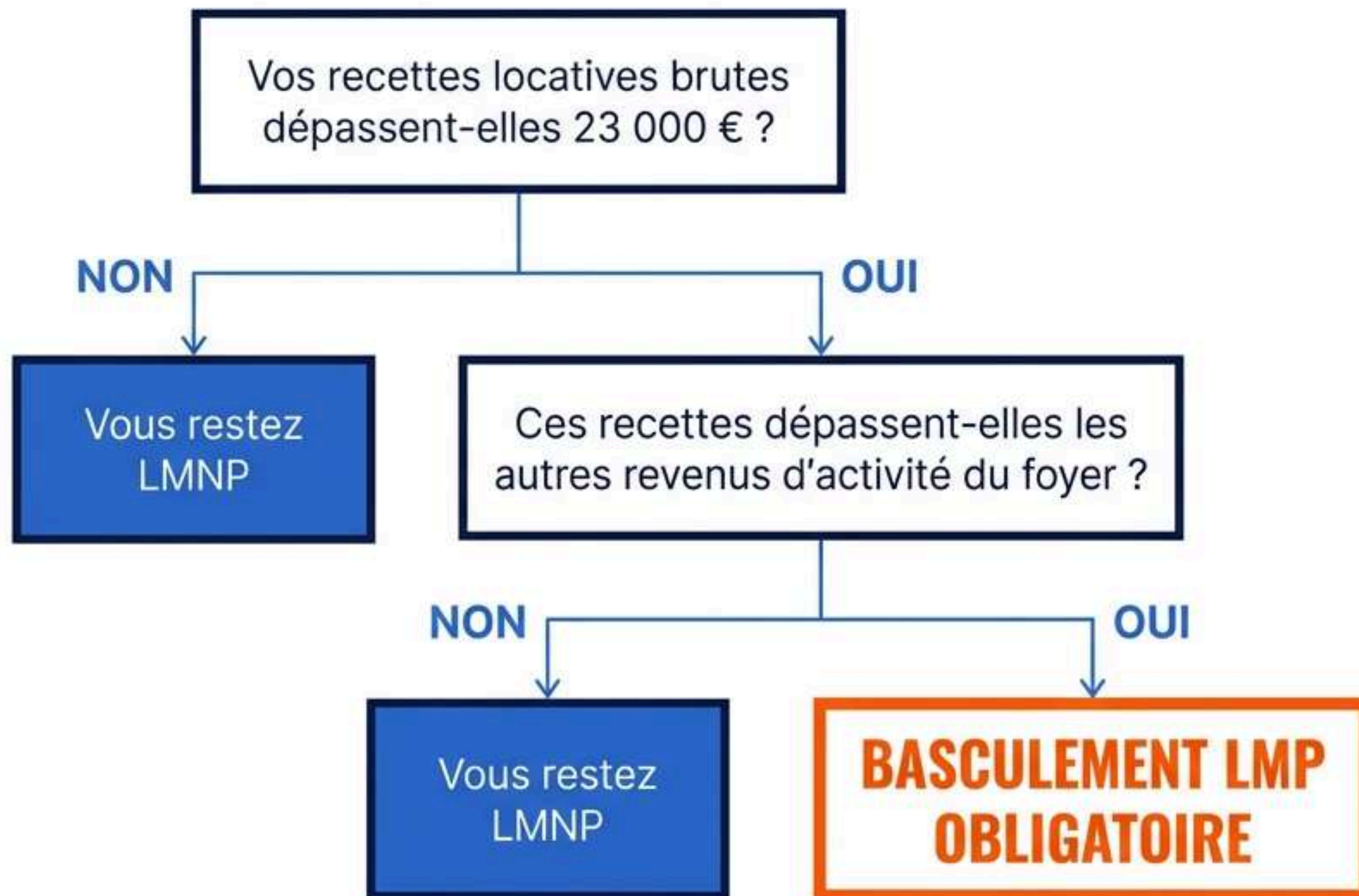
Depuis janvier 2026, l'URSSAF et les plateformes croisent vos données en temps réel.



LE RISQUE :

- Campagne nationale ciblée > 23 000 €
- Redressement rétroactif sur 3 ans
- Jusqu'à 30 000 € de régularisation

LA MÉCANIQUE DU BASCULEMENT (ART. 155 CGI)



DÉFINITION REVENUS D'ACTIVITÉ

INCLUS :

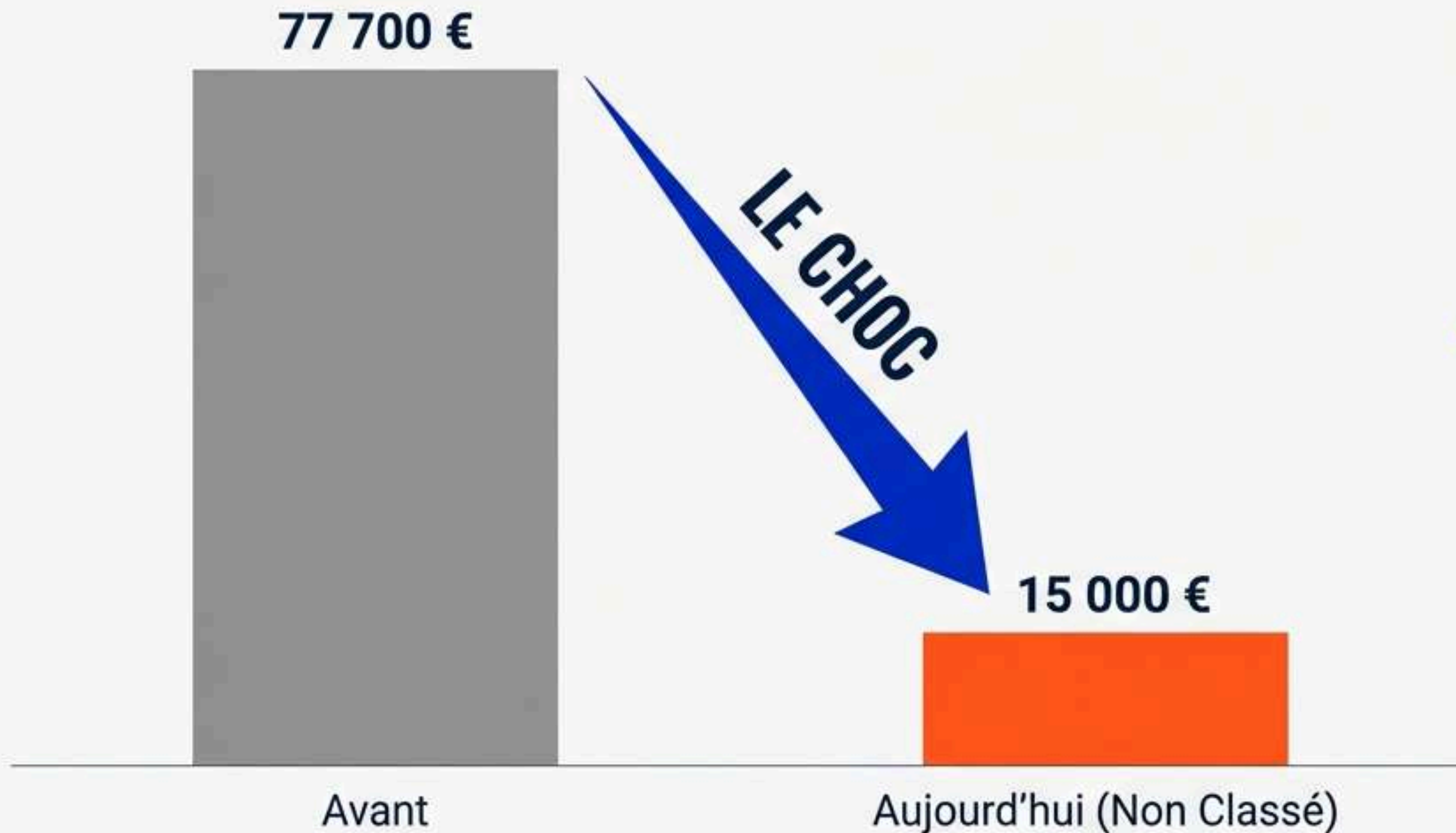
- Salaires & Traitements
- BIC / BNC
- Rémunération de gérance

EXCLUS :

- Dividendes
- Revenus Fonciers
- Pensions de Retraite

Attention : Le seuil de 23 000 € s'entend sur le BRUT (avant commissions plateformes).

LE CHOC « LOI LE MEUR » : LA FIN DU MICRO-BIC ?

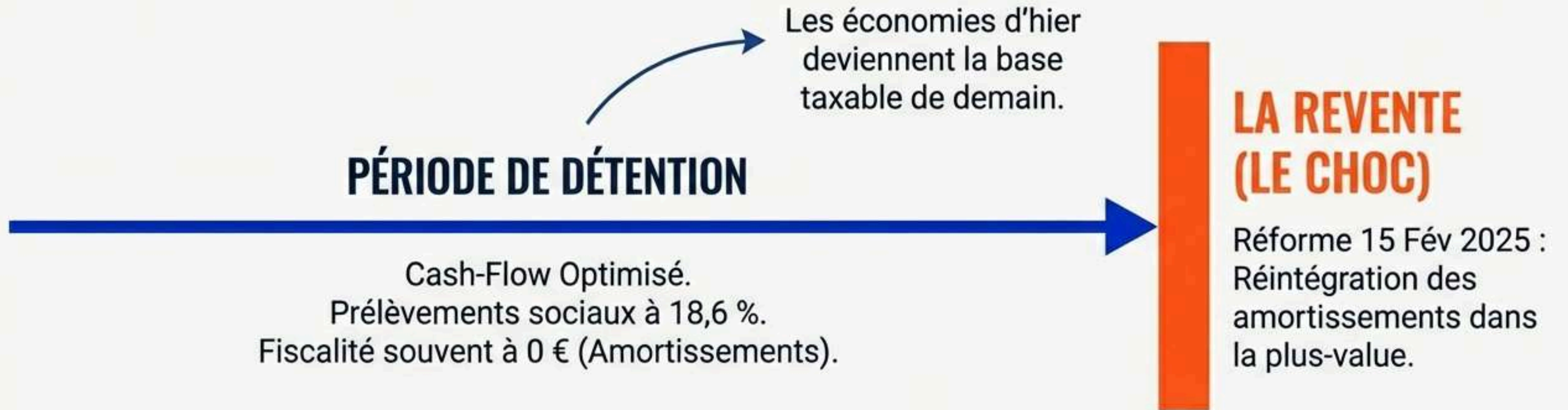


ABATTEMENT FORFAITAIRE :

- Avant : 50 %
- Après : 30 % seulement

IMPACT STRATÉGIQUE : Si vous dépassez 15 000 € en non classé, le passage au RÉGIME RÉEL est inévitable. Bonne nouvelle : Le Réel permet d'amortir et souvent d'annuler l'impôt.

LE NOUVEAU LMNP (POST-RÉFORME 2025)



CLÉ DE VOÛTE

L'abattement pour durée de détention reste votre bouclier (Exonération totale IR après 22 ans).

LE LMP : LE LEVIER MAL AIMÉ



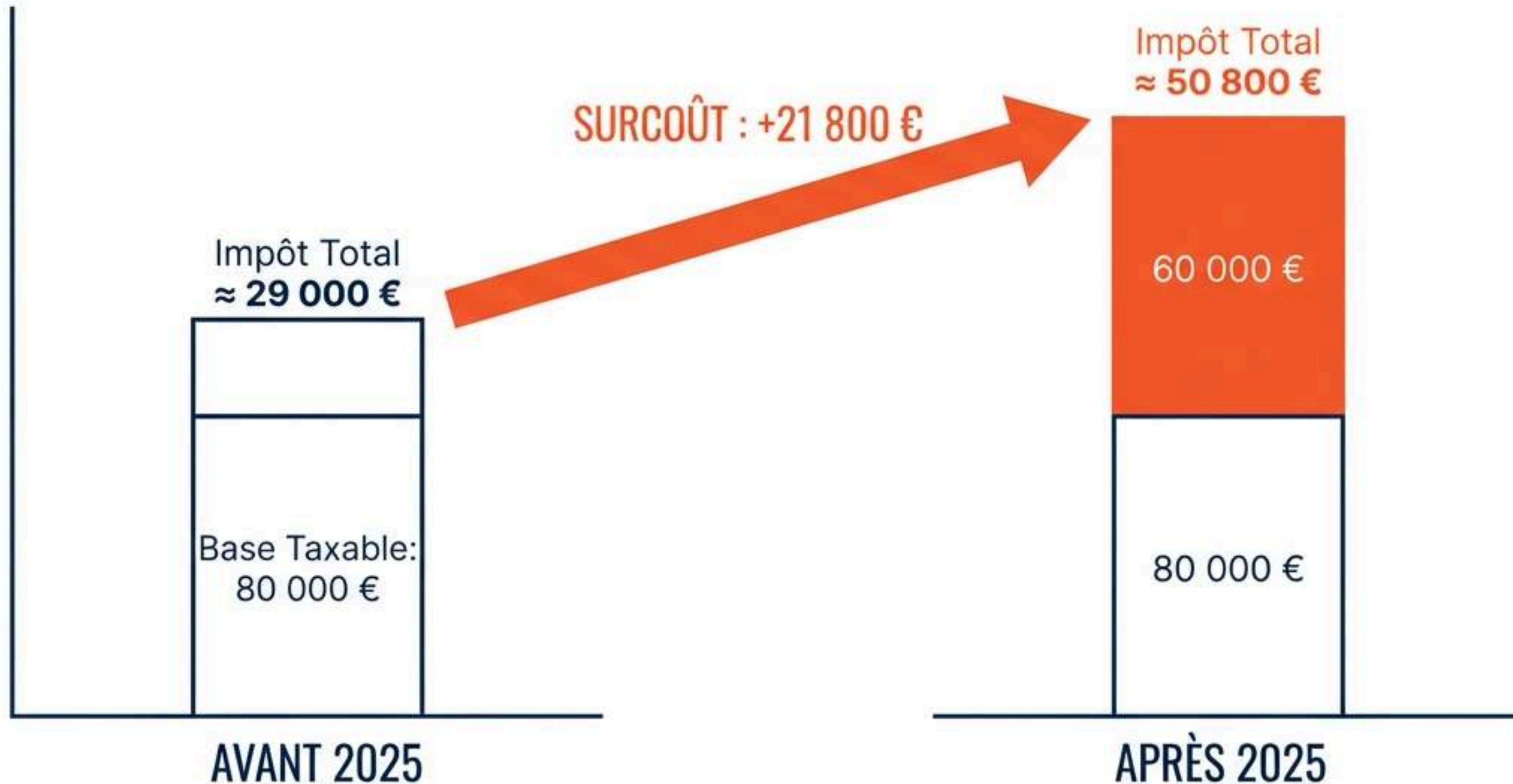
DÉCISION : Si (Économie d'impôt sur salaire) > (Coût Cotisations SSI) = **LE LMP EST GAGNANT.**

LE FACE-À-FACE : LMNP VS. LMP

CRITÈRE	LMNP	LMP
Prélèvements Sociaux	18,6 % (Gagnant) 	35-45 %
Cotisation Minimum	0 € (Gagnant) 	1 208 €
Déficits	Sur BIC uniquement	Sur Revenu Global (Gagnant) 
Plus-Value (Court Terme)	Réintégration Amortissements	Exonération possible (Gagnant) 
Protection Sociale	Aucune	Retraite / Maladie (Gagnant) 

MATHÉMATIQUES DE LA PLUS-VALUE : LE COÛT DE LA RÉFORME

Impact de la réintégration des amortissements (Bien acheté 200k€, Revendu 280k€)



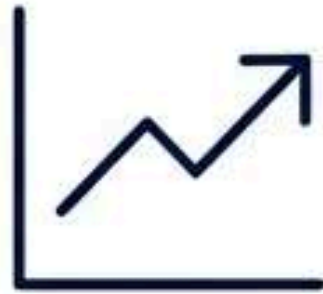
IMPACT FINANCIER ANNUEL : LE FOSSÉ DES 7 500 €

Sur un bénéfice de 35 000 €



3 PROFILS, 3 RÉSULTATS RÉELS

SANDRINE
(L'Optimisatrice)



Passage Micro → Réel

GAIN :
+2 625 € / an

MARC
(La Victime)



LMP ignoré, régularisation
rétroactive

PERTE : -7 820 €
(Redressement)

ISABELLE
(La Stratège)



LMP + Exonération
Plus-Value

GAIN GLOBAL :
118 000 €

LES 5 ERREURS FATALES



IGNORER L'AUTOMATISME : Croire que le LMP est un choix alors qu'il est subi.



L'ERREUR DE CALCUL : Confondre recettes NETTES (reçues) et BRUTES (avant commissions).



LE MAUVAIS PÉRIMÈTRE : Inclure les dividendes ou retraites dans le seuil de prépondérance.

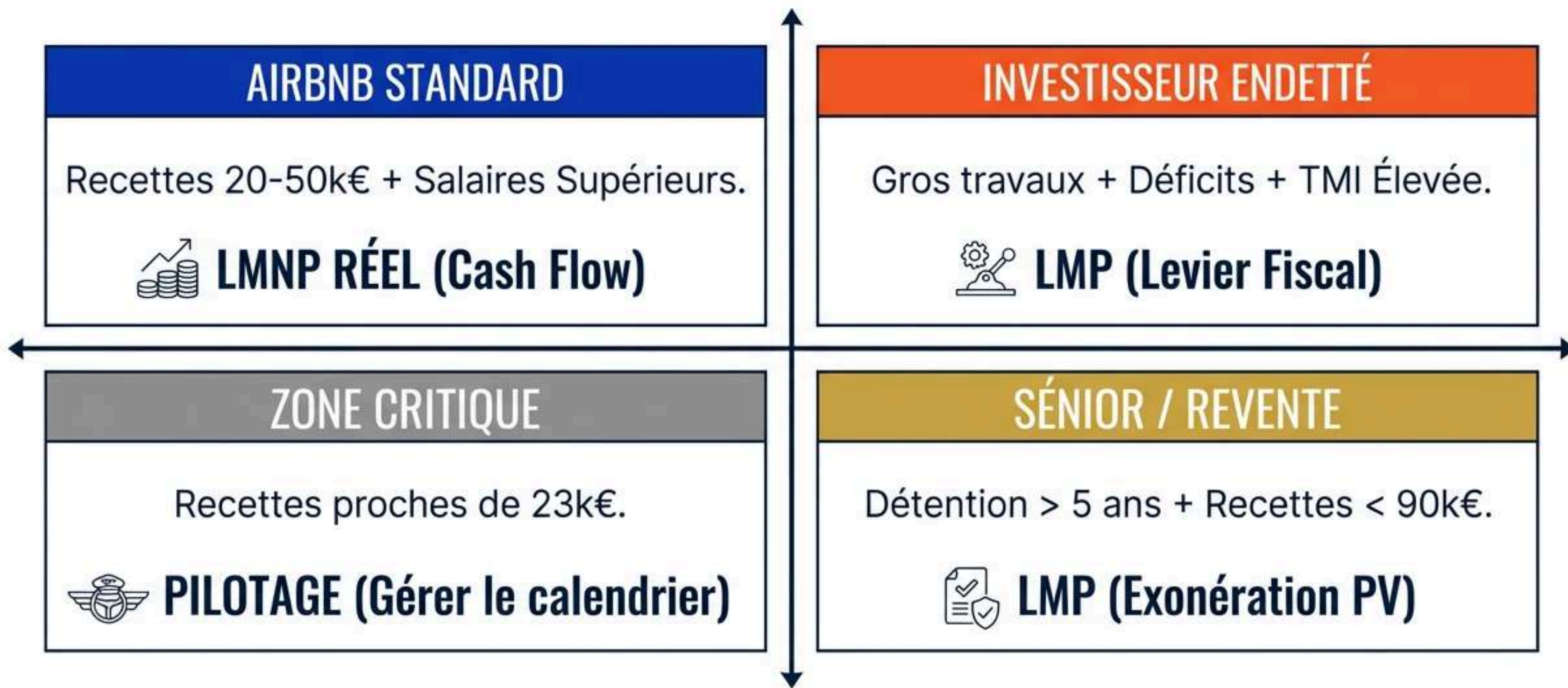


LA SORTIE AVEUGLE : Vendre en LMNP sans calculer la réintégration des amortissements.



LE REJET DE PRINCIPE : Refuser le LMP alors que le déficit global serait avantageux.

QUEL EST VOTRE PROFIL IDÉAL ?



VOTRE PLAN D'ACTION : 60 JOURS





LA RENTABILITÉ NE DÉPEND PLUS SEULEMENT DE VOS LOCATAIRES.

Un écart de statut peut représenter 18 000 € d'impôts sur une même opération. L'ignorance est votre coût le plus élevé.

L'ignorance est votre coût le plus élevé.

AGIR MAINTENANT, C'EST ÉVITER UNE SITUATION SUBIE.

Les informations sont indicatives. Consultez un Expert-Comptable.

Prêt à décupler vos revenus ?

Ne laissez plus vos concurrents prendre les voyageurs "électriques".
Rejoignez plusieurs centaines de propriétaires qui optimisent leur rentabilité.

[S'inscrire à la Newsletter Stratégique](#)

reussisalocationcourteduree.fr