

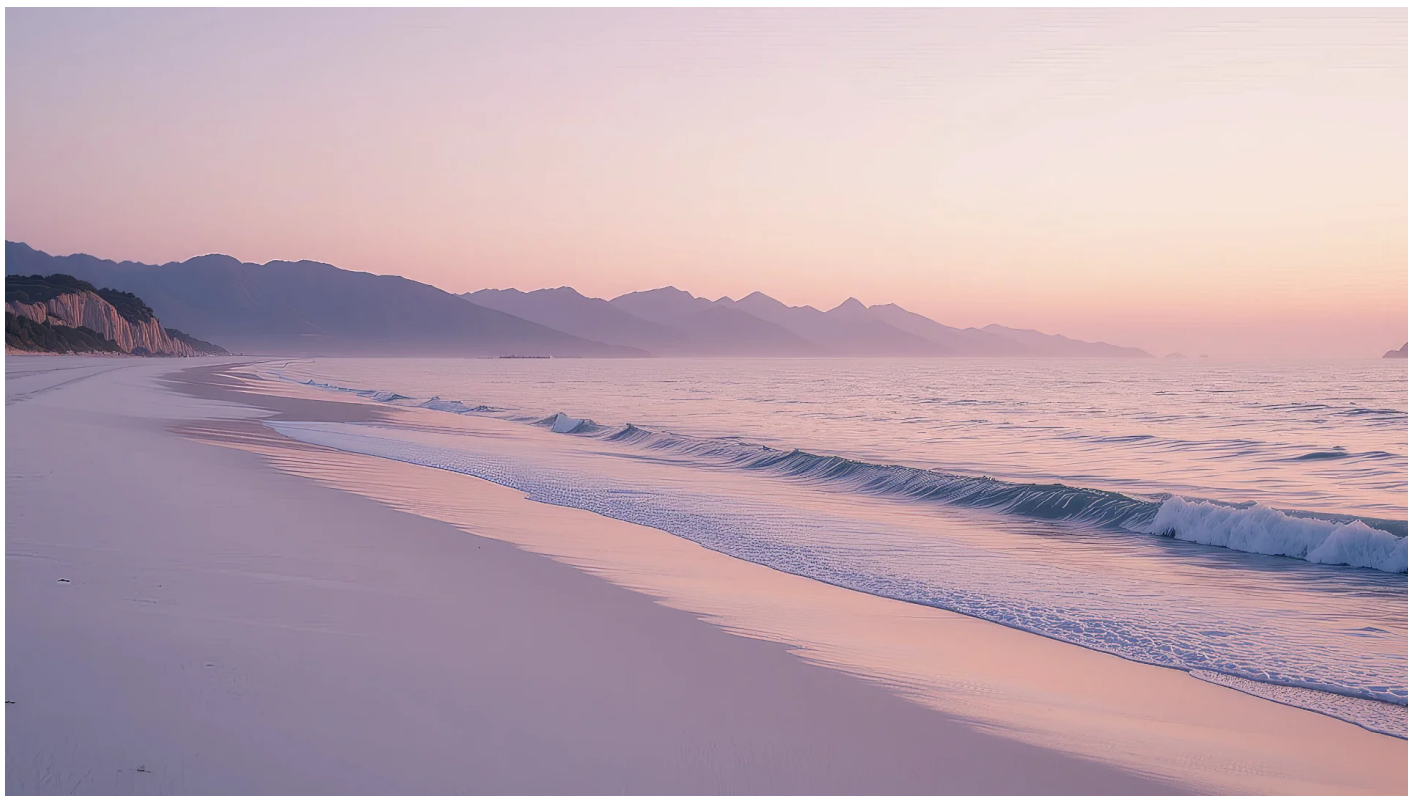
Hériter d'un bien en LMNP, ce que les enfants doivent anticiper

Publié le : 27/10/2026

Auteur : Florent Belon

Plus d'un million de foyers français louent aujourd'hui un logement meublé sous le statut de loueur en meublé non professionnel. Le rapport parlementaire Le Meur recensait 1,02 million de LMNP et l'on compte désormais 1,37 million de foyers déclarant des loyers meublés. Une large part de ces biens a été acquise dans les années 2000 et 2010 par des épargnants qui arrivent à l'âge de la transmission. Pour leurs enfants, recevoir un studio meublé ou un logement en résidence de services revient à recueillir à la fois un bien immobilier et une activité fiscale dotée de ses propres règles.

Recevoir un LMNP de ses parents soulève des questions très concrètes. Quelle fiscalité s'appliquera à vous ? Les loyers perçus modifieront-ils votre statut ? Comment s'organiser à plusieurs héritiers ? Avec le projet de loi de finances pour 2027, soumis au vote en novembre 2026, les règles d'amortissement pourraient également évoluer. Faites le point sur vos droits, vos obligations et les options à étudier avec vos parents pour aborder cette transmission sereinement.



Le décès remet à zéro la base fiscale des enfants

Depuis la loi de finances pour 2025, les amortissements déduits par un loueur en meublé non professionnel sont réintégrés dans le calcul de la plus-value lors de la revente du bien. Cette règle vise les cessions à titre onéreux, autrement dit les ventes. La succession obéit à une logique distincte : vous recevez le bien pour sa valeur vénale au jour du décès, et cette valeur devient votre prix d'acquisition fiscal.

Les amortissements pratiqués par vos parents pendant quinze ou vingt ans sortent ainsi du calcul. Si vous revendez le bien quelques mois après l'ouverture de la succession, à un prix proche de la valeur déclarée, la plus-value imposable reste très réduite. La donation produit un effet comparable : vous retenez alors la valeur figurant dans l'acte.

L'administration fiscale a publié peu de commentaires sur les transmissions à titre gratuit depuis cette réforme. Vous avez donc intérêt à documenter la valeur retenue par une estimation argumentée, qui sécurise la base dont vous disposerez ensuite.

Le stock d'amortissements du parent s'éteint avec lui

De nombreux loueurs au régime réel accumulent des amortissements excédentaires. La fraction qui dépasse le résultat de l'année est mise en réserve et vient réduire les bénéfices des exercices suivants. Ce stock est attaché à la personne de votre parent et à son activité : au décès, il disparaît, et vous démarrez votre propre activité avec un compteur neuf.

Lorsque ce stock atteint plusieurs dizaines de milliers d'euros, le sujet mérite d'être abordé en famille. Réorganiser le parc locatif, revaloriser les loyers ou calibrer le calendrier de la transmission permet à vos parents de consommer cet avantage de leur vivant. Ce calendrier constitue l'un des leviers essentiels pour [transmettre son patrimoine](#) dans les meilleures conditions.

Le projet de loi de finances pour 2027, soumis au vote du Parlement en novembre 2026, renforce cet enjeu, puisqu'il propose de limiter l'utilisation du stock existant à la moitié du bénéfice annuel jusqu'en 2036.

Vous allez hérité d'un bien au statut LMNP ? Vous souhaitez optimiser cette transmission avec vos parents ?

Demander mon audit patrimonial offert, sans engagement ?

Ce que les enfants paient réellement lors de la succession

Les droits dus sur un bien en LMNP suivent le régime de droit commun de la ligne directe. Vous bénéficiez d'un abattement de 100 000 euros par parent, renouvelable tous les quinze ans, puis d'un barème progressif allant de 5 à 45 %. Si vos parents sont mariés sous le régime de la communauté, vous pouvez ainsi recevoir jusqu'à 200 000 euros en franchise de droits, en tenant compte des donations dont vous avez bénéficié au cours des quinze années précédentes.

La valeur taxable correspond à la valeur vénale du logement, augmentée de celle du mobilier qui le garnit. Ce mobilier est retenu pour sa valeur réelle, généralement modeste après plusieurs années d'usage.

Le financement du bien influe également sur l'assiette. Lorsque l'assurance emprunteur couvre intégralement le crédit en cours, l'assureur rembourse le capital restant dû et vous recevez un bien libre de toute dette. Lorsque la couverture est partielle, la fraction du prêt restant à la charge de la succession vient en déduction de l'actif taxable.



L'indivision entre frères et sœurs, une gestion à organiser

Lorsque la succession s'ouvre selon les seules règles légales, vous devenez propriétaire indivis du bien avec vos frères et sœurs. Chacun détient une quote-part et exerce, à hauteur de celle-ci, une activité de location meublée. Au régime réel, le résultat est déterminé au niveau de l'indivision, puis chaque héritier déclare la part qui lui revient.

Les décisions courantes, comme la signature d'un bail ou le choix d'un gestionnaire, requièrent une majorité des deux tiers des droits indivis. Une convention d'indivision, conclue devant notaire, vous apporte un cadre durable : elle désigne un gérant, fixe la répartition des loyers et des charges et organise par avance la sortie de l'un d'entre vous. Si vous souhaitez conserver le bien plusieurs années, cette convention constitue la base d'une gestion apaisée.

Vous souhaitez organiser l'indivision du bien en LMNP avec vos frères et soeurs ?

Demander mon audit patrimonial offert, sans engagement ?

L'enfant qui bascule dans le statut de loueur professionnel

Le statut de loueur en meublé professionnel s'applique dès que deux conditions sont réunies au niveau de votre foyer fiscal : des recettes locatives meublées supérieures à 23 000 euros par an et supérieures à vos autres revenus d'activité. Ces critères, détaillés dans la [doctrine administrative sur le loueur en meublé professionnel](#), s'apprécient chez chaque héritier, selon sa propre situation.

Si vous êtes étudiant, jeune actif ou en reconversion, vous pouvez ainsi devenir loueur professionnel dès la première année suivant la succession. Ce changement entraîne une affiliation à la sécurité sociale des indépendants, avec des cotisations calculées sur le bénéfice, ainsi que l'application du régime des plus-values professionnelles. Il vous offre en contrepartie des avantages réels, comme l'imputation des déficits sur votre revenu global ou l'exonération de plus-value après cinq années d'activité sous conditions de recettes.

Anticiper ce basculement suppose d'étudier la situation de chaque enfant avant de répartir les biens. Une attribution réfléchie des logements entre vous et vos frères et sœurs permet de choisir, pour chacun, le statut le plus adapté.

Garder, vendre ou louer nu, un choix propre à chaque enfant

Si vous conservez le bien en location meublée, vous pouvez opter pour le régime réel et amortir le logement sur la base de sa valeur au jour de la succession. Le projet de loi de finances pour 2027, dont le vote est attendu en novembre 2026, propose de plafonner cet amortissement à 2,5 % de la valeur du bien et à 7 000 euros par an et par foyer, hors résidences étudiantes, seniors et médico-sociales. Une fois adopté, ce plafond réduirait l'intérêt du régime réel pour les biens de valeur élevée.

La revente rapide reste pertinente si vous souhaitez financer votre résidence principale ou diversifier vos placements, puisque la plus-value imposable demeure limitée. La location nue, enfin, vous conviendra si vous résidez loin du bien ou recherchez une gestion simplifiée, au prix d'une fiscalité foncière moins favorable.

Votre taux marginal d'imposition, votre projet de vie et votre disponibilité pour gérer le bien orientent ce choix, qui s'inscrit dans une réflexion plus large sur la manière de [transmettre son patrimoine immobilier](#).

Vous souhaitez vous faire accompagner pour prendre les bonnes décisions ?

Demander mon audit patrimonial offert, sans engagement ?

Donner de son vivant grâce à la donation-partage et au démembrement

Vos parents peuvent aussi vous transmettre le bien de leur vivant en vous donnant la nue-propriété. Ils conservent l'usufruit, donc les loyers et la gestion, et les droits sont calculés sur la seule valeur de la nue-propriété, fixée par le [barème de l'article 669 du Code général des impôts](#) : 60 % de la valeur du bien pour un usufruitier âgé de 61 à 70 ans, 70 % entre 71 et 80 ans. Au décès, l'usufruit rejoint la nue-propriété en franchise de droits et vous devenez plein propriétaire.

Le parent usufruitier qui poursuit l'exploitation conserve en principe la possibilité d'amortir le bien, sous réserve d'une analyse au cas par cas. La donation-partage ajoute une sécurité familiale : elle fige la valeur des biens au jour de l'acte et attribue à chacun d'entre vous des logements distincts, ce qui prévient l'indivision. Le démembrement gagne à être réalisé tôt, car une opération conclue peu avant un décès prévisible s'expose à une remise en cause par l'administration.

Cette démarche trouve naturellement sa place dans une stratégie globale pour [transmettre son patrimoine à ses enfants](#), qui articule immobilier, assurance-vie et donations de sommes d'argent. Elle vous permet d'en parler en amont avec vos parents.

La SARL de famille pour une transmission progressive

Lorsque le patrimoine meublé familial est important, vos parents peuvent le loger dans une SARL de famille ayant opté pour l'impôt sur le revenu. Cette société réunit des associés parents en ligne directe, frères et sœurs ou conjoints, et permet d'exercer une activité de location meublée tout en conservant la fiscalité des bénéfices industriels et commerciaux et l'amortissement des biens. Vos parents gardent la gérance et vous donnent progressivement leurs parts, en pleine propriété ou en nue-propriété, en mobilisant les abattements tous les quinze ans.

Ce cadre se distingue de la société civile immobilière. Une SCI qui loue en meublé de manière habituelle devient passible de l'impôt sur les sociétés et perd le bénéfice de l'amortissement propre au LMNP. La SARL de famille s'impose donc comme le véhicule de référence pour un patrimoine meublé significatif, avec un coût de fonctionnement et un formalisme à mettre en regard des montants transmis.

Vous souhaitez vous faire accompagner pour prendre les bonnes décisions ?

Demander mon audit patrimonial offert, sans engagement ?

Les situations familiales qui appellent une stratégie sur mesure

Dans une famille recomposée, le conjoint survivant recueille fréquemment l'usufruit tandis que vous détenez la nue-propriété. Les loyers du bien meublé reviennent alors au conjoint de votre parent, et l'équilibre entre les intérêts de chacun gagne à être organisé par testament ou par une donation entre époux adaptée.

Si vous êtes installé à l'étranger, vous restez imposable en France sur les loyers de source française et la succession relève des conventions fiscales applicables entre les deux pays. Ces situations relèvent d'un [accompagnement international](#) qui coordonne les deux fiscalités.

Si vous occupez vous-même un logement meublé loué par vos parents pendant vos études, ceux-ci peuvent conserver le régime réel à condition de pratiquer un loyer normal et de formaliser un bail. Au moment de la transmission, l'avantage dont vous avez bénéficié s'intègre à la réflexion sur l'égalité entre héritiers.

Cas concret, quatre studios meublés transmis à deux enfants

Monsieur et Madame R., âgés de 66 et 64 ans et mariés sous le régime de la communauté, détiennent quatre studios meublés à Lyon et Grenoble, d'une valeur totale de 640 000 euros, qui génèrent 48 000 euros de recettes annuelles. Leurs deux enfants présentent des profils contrastés : Claire, 38 ans, cadre, perçoit 65 000 euros de revenus d'activité, tandis que Thomas, 26 ans, perçoit un salaire de 21 000 euros.

Si la succession s'ouvre selon les seules règles légales, à valeur constante, chaque enfant reçoit une quote-part indivise des quatre studios et 24 000 euros de recettes annuelles. Thomas franchit alors les deux seuils du statut de loueur professionnel. Sur le plan fiscal, chaque enfant reçoit 160 000 euros de chaque parent, soit 60 000 euros taxables après abattement et environ 10 200 euros de droits par transmission. Le coût total atteint près de 40 800 euros pour la famille.

Le conseil Olifan a retenu une donation-partage de la nue-propriété. À l'âge de Monsieur R., la nue-propriété représente 60 % de la valeur, soit 384 000 euros. Chaque enfant reçoit deux studios d'une valeur de 192 000 euros en nue-propriété, soit 96 000 euros de chaque parent, entièrement couverts par l'abattement. Les parents conservent les loyers et consomment leur stock d'amortissements. Au décès, l'usufruit s'éteint en franchise de droits, et Thomas, devenu propriétaire de deux studios distincts, pourra choisir pour chacun entre location meublée et location nue selon sa situation à cette date.

L'opération réduit les droits d'environ 40 800 euros, supprime l'indivision entre les enfants et donne à chacun la maîtrise de son statut fiscal.

Vous souhaitez vous faire accompagner pour prendre les bonnes décisions ?

Demander mon audit patrimonial offert, sans engagement ?

Anticiper la transmission d'un LMNP avec un conseiller

Hériter d'un bien en location meublée réunit droit civil, fiscalité des plus-values, régime des bénéfices industriels et commerciaux et protection sociale. Votre situation appelle une réponse propre, construite à partir du patrimoine global de vos parents, de leur âge et de votre profil comme de celui de vos frères et sœurs.

Les conseillers Olifan Group analysent ces paramètres avec vous et vos parents, modélisent plusieurs scénarios chiffrés et coordonnent leur mise en œuvre avec le notaire et l'expert-comptable de la famille. Un premier échange permet de mesurer les marges de manœuvre disponibles et de fixer le bon calendrier.

Devez-vous réintégrer les amortissements pratiqués par vos parents ?

Les amortissements déduits par vos parents restent en dehors du calcul. Vous partez de la valeur retenue dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation, qui constitue votre prix d'acquisition.

Pouvez-vous conserver le régime réel après la succession ?

Chaque héritier choisit son régime d'imposition. Au régime réel, vous amortissez le bien sur la base de sa valeur au jour de la transmission, dans les limites fixées par la

loi de finances applicable.

Un enfant mineur peut-il recevoir un bien en LMNP ?

La donation à un enfant mineur est acceptée par ses représentants légaux, qui assurent ensuite l'administration du bien jusqu'à sa majorité. Les recettes locatives sont alors appréciées au niveau du foyer fiscal auquel l'enfant est rattaché.

La donation efface-t-elle la plus-value latente ?

La donation fixe pour vous une nouvelle valeur d'acquisition. La plus-value latente accumulée par vos parents sort ainsi du champ de l'impôt, sous réserve d'une valeur déclarée cohérente avec le marché.

Les amortissements déduits par vos parents restent en dehors du calcul. Vous partez de la valeur retenue dans la déclaration de succession ou dans l'acte de donation, qui constitue votre prix d'acquisition.

Chaque héritier choisit son régime d'imposition. Au régime réel, vous amortissez le bien sur la base de sa valeur au jour de la transmission, dans les limites fixées par la loi de finances applicable.

La donation à un enfant mineur est acceptée par ses représentants légaux, qui assurent ensuite l'administration du bien jusqu'à sa majorité. Les recettes locatives sont alors appréciées au niveau du foyer fiscal auquel l'enfant est rattaché.

La donation fixe pour vous une nouvelle valeur d'acquisition. La plus-value latente accumulée par vos parents sort ainsi du champ de l'impôt, sous réserve d'une valeur déclarée cohérente avec le marché.

Questions fréquentes