Ce qu'il faut comprendre du statut LMNP avant d'investir

Publié le : 02/11/2026

Auteur : Florent Belon

La location meublée attire chaque année de nombreux investisseurs, séduits par des loyers plus élevés qu'en location nue et par une fiscalité réputée favorable. Le statut de loueur en meublé non professionnel, plus connu sous l'acronyme LMNP, encadre cette activité pour les particuliers qui louent un ou plusieurs logements équipés en complément de leurs revenus principaux.

Derrière sa simplicité apparente, ce statut combine des règles juridiques, fiscales et patrimoniales qui gagnent à être comprises avant l'acquisition. Ce guide en présente le fonctionnement, puis l'éclaire du regard d'un conseiller en gestion de patrimoine, pour qui un investissement meublé se juge à sa place dans l'ensemble d'un patrimoine.

Ce que recouvre le statut de loueur en meublé non professionnel

Le statut LMNP s'applique à toute personne qui donne en location un logement garni des meubles et équipements nécessaires à la vie courante. La liste de ces éléments, fixée par décret, va de la literie aux plaques de cuisson, en passant par le réfrigérateur, la vaisselle, les rangements et les luminaires. Le logement ainsi équipé permet au locataire de s'y installer dès son arrivée, avec ses seuls effets personnels.
Sur le plan juridique, la location meublée à usage de résidence principale repose sur

un bail d’une durée d’un an, ramenée à neuf mois lorsque le locataire est étudiant. Le bail mobilité, conclu pour une durée d’un à dix mois, accueille quant à lui les personnes en formation, en stage ou en mission temporaire. La location de meublés de tourisme obéit à des règles propres, souvent complétées par des obligations municipales de déclaration ou d’autorisation.

Sur le plan fiscal, les loyers perçus relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), là où la location nue relève des revenus fonciers. Cette différence de catégorie explique l’essentiel de l’intérêt du statut, car elle ouvre l’accès à une comptabilité d’entreprise et à l’amortissement du bien. Elle explique aussi la place particulière du LMNP dans l’ingénierie immobilière d’un patrimoine, à la croisée de l’investissement locatif et de la fiscalité des entreprises.

La frontière entre loueur non professionnel et loueur professionnel

Le caractère non professionnel de l’activité s’apprécie chaque année, à l’échelle du foyer fiscal. Le loueur relève du statut de loueur en meublé professionnel (LMP) lorsque deux conditions sont réunies : les recettes locatives annuelles du foyer dépassent 23 000 € et elles excèdent le montant de ses autres revenus d’activité, comme les salaires, les bénéfices professionnels ou les rémunérations de gérant. Le statut LMNP demeure acquis dès lors que les recettes restent sous ce seuil, ou qu’elles restent inférieures aux revenus d’activité du foyer.

Le passage au statut professionnel modifie en profondeur la situation du loueur. Les revenus deviennent soumis aux cotisations sociales des travailleurs indépendants, les plus-values de cession relèvent du régime des plus-values professionnelles et le bien peut, sous conditions, sortir de l’assiette de l’impôt sur la fortune immobilière. Les pensions de retraite étant exclues des revenus d’activité retenus pour ce calcul, un investisseur dont les salaires s’arrêtent au moment de la retraite peut changer de statut à patrimoine constant. Cette bascule mérite d’être anticipée plusieurs années à l’avance.

Les démarches pour démarrer l’activité de loueur meublé

L’activité de loueur meublé, même exercée à titre non professionnel, se déclare comme une activité d’entreprise. Le loueur effectue une déclaration de début d’activité auprès du guichet unique des formalités d’entreprises, dans les quinze jours qui suivent le début de la location. Cette formalité gratuite aboutit à l’attribution d’un numéro SIRET, qui identifie l’activité auprès de l’administration fiscale et sert à déclarer les revenus.

La déclaration est aussi l’occasion d’arrêter le régime d’imposition et, pour les investisseurs qui optent pour le régime réel, de fixer la date de clôture de l’exercice, le plus souvent calée sur l’année civile. Le loueur meublé devient par ailleurs redevable de la cotisation foncière des entreprises, établie par la commune du lieu de situation du bien, dont certaines locations sont exonérées. Le respect de ces formalités, simple en apparence, conditionne la sécurité fiscale de l’ensemble de l’investissement.

Micro-BIC ou régime réel, un choix structurant

Deux régimes d’imposition s’offrent au loueur en meublé non professionnel. Le régime micro-BIC applique aux recettes un abattement forfaitaire représentatif des charges ; le solde s’ajoute aux autres revenus du foyer pour être soumis au barème progressif de l’impôt et aux prélèvements sociaux. Il s’applique de plein droit en dessous d’un plafond de recettes annuelles.

Le taux d’abattement comme le plafond varient selon la nature de la location, la location meublée de longue durée, les meublés de tourisme classés et les chambres d’hôtes bénéficiant de conditions plus favorables que les meublés de tourisme non classés. Ces montants sont régulièrement revalorisés ou ajustés par la loi de finances, et les plafonds en vigueur figurent sur la fiche officielle consacrée aux revenus d’une location meublée.

Le régime réel, accessible sur option et obligatoire au-delà du plafond du micro-BIC, retient les charges effectivement supportées : intérêts d’emprunt, assurances, taxe foncière, charges de copropriété, frais de gestion, travaux d’entretien et honoraires comptables. Il autorise surtout l’amortissement du bien et du mobilier. Il suppose en

contrepartie la tenue d’une comptabilité commerciale et le dépôt d’une liasse fiscale chaque année, missions le plus souvent confiées à un expert-comptable.

Le choix entre les deux régimes se fonde sur une projection chiffrée. Le micro-BIC convient aux biens acquis comptant, aux loyers modestes et aux investisseurs qui privilégient la simplicité. Le régime réel prend l’avantage dès que les charges et les amortissements dépassent l’abattement forfaitaire, situation fréquente pour un bien financé à crédit au cours de ses premières années de détention. L’option se reconduit tacitement d’une année sur l’autre, ce qui invite à raisonner sur plusieurs exercices plutôt que sur une seule déclaration.

L’amortissement, cœur de l’intérêt du régime réel

L’amortissement traduit en comptabilité la dépréciation du bien au fil du temps. Il permet de déduire chaque année une fraction de la valeur du logement et de son mobilier, cette charge restant purement comptable, distincte des dépenses réellement engagées dans l’année.
Seule la part du bâti s’amortit, le terrain étant conservé à sa valeur d’origine. La quote-part de terrain, souvent comprise entre 10 % et 20 % du prix selon la localisation, se détermine au cas par cas. Le bâti est ensuite décomposé en composants, gros œuvre, façade, toiture, installations techniques et agencements, chacun amorti sur sa durée d’usage propre : plusieurs décennies pour la structure, dix à vingt-cinq ans pour les équipements. Le mobilier s’amortit plus rapidement, généralement sur cinq à dix ans.

La règle qui encadre l’amortissement en fait un outil à la fois puissant et mesuré. Il se déduit dans la limite du résultat positif dégagé par la location, après imputation des autres charges. La fraction excédentaire est mise en réserve et se reporte d’année en année, aussi longtemps que le bien reste en location. Un logement judicieusement acquis peut ainsi produire des revenus faiblement imposés pendant de nombreuses années. Les déficits issus des charges réelles, distincts des amortissements, s’imputent quant à eux sur les revenus de location meublée non professionnelle des dix années suivantes.

Location directe ou résidence de services, deux façons d’investir en meublé

La location meublée en direct consiste à acquérir un logement, neuf ou ancien, puis à le louer soi-même ou par l’intermédiaire d’une agence. Elle offre une grande liberté dans le choix de l’emplacement, du type de locataire et du niveau de loyer, en contrepartie d’une gestion plus présente : recherche des locataires, états des lieux, entretien du mobilier. L’ancien permet souvent d’acquérir dans des quartiers établis, les travaux d’amélioration venant alors enrichir la base amortissable.

La résidence de services repose sur un schéma différent. L’investisseur acquiert un lot dans une résidence étudiante, une résidence pour seniors, une résidence de tourisme ou un établissement pour personnes âgées dépendantes, puis le confie à un exploitant par un bail commercial, d’une durée généralement comprise entre neuf et douze ans. L’exploitant verse un loyer contractuel et assure l’ensemble de la gestion. Pour une acquisition dans le neuf, la TVA payée sur le prix peut être récupérée lorsque la résidence propose des services para-hôteliers, l’avantage restant acquis tant que le bien demeure affecté à cette activité pendant vingt ans, y compris en cas de revente à un acquéreur qui la poursuit. La solidité de l’exploitant, le niveau du loyer au renouvellement du bail et la liquidité du marché de revente deviennent alors les critères déterminants.

Un régime fiscal que le législateur ajuste régulièrement

La location meublée fait l’objet d’ajustements fréquents de la part du législateur, qu’il s’agisse des plafonds et abattements du micro-BIC, du traitement des meublés de tourisme, de l’encadrement de l’amortissement ou de la fiscalité de la revente. Ces évolutions suivent une tendance de fond : rapprocher progressivement la fiscalité du meublé de celle de la location nue et orienter l’investissement vers la location de longue durée, au service du logement des ménages.

Pour un investisseur, cette dynamique invite à fonder sa décision sur la qualité intrinsèque du bien plutôt que sur l’avantage fiscal du moment. L’emplacement, la

demande locative, l'état du logement, sa performance énergétique et le prix d'acquisition déterminent la rentabilité sur la durée, quel que soit le régime d'imposition applicable. Un investissement solidement fondé traverse les réformes avec sérénité, la fiscalité venant en optimiser le rendement. C'est précisément cette hiérarchie que le conseil patrimonial s'attache à établir.

Le LMNP dans une stratégie patrimoniale globale

Pour un conseiller en gestion de patrimoine, la location meublée s'apprécie comme une brique parmi d'autres, au service d'objectifs précis. Le premier d'entre eux est souvent la constitution de revenus complémentaires. Un bien acquis à crédit pendant la vie active, puis libéré de son emprunt au moment de la cessation d'activité, procure des loyers faiblement fiscalisés grâce au stock d'amortissements constitué. Cette logique s'inscrit naturellement dans la démarche visant à préparer sa retraite, aux côtés de l'épargne retraite et de l'assurance-vie.

Le financement par emprunt constitue un deuxième levier. Il permet d'investir en préservant l'épargne disponible, de déduire les intérêts au régime réel et de protéger la famille grâce à l'assurance emprunteur. La durée et la structure du prêt se calibrent en fonction de la capacité d'endettement, de l'âge de l'investisseur et de l'horizon de détention.
La fiscalité du patrimoine entre également en ligne de compte. Le logement loué en meublé non professionnel figure dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière, sous déduction de l'emprunt restant dû, ce qui concerne directement les patrimoines proches du seuil d'imposition. La location meublée s'articule enfin avec les autres supports : la pierre-papier, à travers les SCPI, apporte une diversification géographique et sectorielle, tandis que les placements financiers offrent une liquidité complémentaire à l'immobilier détenu en direct.

Penser la sortie et la transmission dès l'acquisition

Le mode de détention du bien conditionne les options disponibles le jour où l'investisseur souhaite vendre, donner ou organiser sa succession. L'acquisition en nom propre reste la formule la plus répandue en LMNP et la plus simple à gérer. La détention en couple appelle une réflexion sur le régime matrimonial et la protection du

conjoint survivant. La SARL de famille ayant opté pour l'impôt sur le revenu conserve le bénéfice du régime de la location meublée tout en facilitant une transmission progressive des parts, la société civile immobilière convenant davantage à la location nue.
Les enfants appelés à hériter d'un bien en LMNP choisissent ensuite entre le conserver en meublé, le vendre ou le louer nu, chacun selon sa propre situation fiscale. Pour l'investisseur, anticiper ces choix revient à intégrer la location meublée dans la stratégie globale visant à transmettre son patrimoine immobilier, en articulant calendrier des donations, mode de détention et équilibre entre les héritiers.

Cas concret, un T2 meublé pour préparer la retraite

Un cadre de 50 ans, imposé dans la tranche marginale à 30 %, souhaite disposer de revenus complémentaires à son départ en retraite, prévu vers 64 ans. Accompagné par son conseiller, il acquiert dans une métropole régionale un T2 ancien de 200 000 €, meublé pour 8 000 €, financé par un emprunt sur quinze ans. Le logement, loué à un jeune actif sous bail d'un an, rapporte 900 € par mois, soit 10 800 € par an.

Au micro-BIC, le revenu imposable atteindrait 5 400 € après l'abattement forfaitaire, soit plus de 1 600 € d'impôt sur le revenu par an, prélèvements sociaux en sus. Au régime réel, les charges de la première année, intérêts d'emprunt compris, s'élèvent à 9 300 € et ramènent le résultat à 1 500 € avant amortissement. Après exclusion d'une quote-part de terrain de 15 %, le bâti et le mobilier génèrent environ 6 800 € d'amortissements annuels. Seuls 1 500 € sont utilisés pour neutraliser le résultat, et les 5 300 € restants rejoignent la réserve d'amortissements.

Quinze ans plus tard, le prêt est remboursé et les loyers, revalorisés, dépassent 11 000 € par an. Le résultat avant amortissement progresse alors fortement, mais l'amortissement annuel du bâti et la réserve constituée pendant la phase de crédit permettent de percevoir ces revenus en franchise d'impôt sur le revenu pendant de nombreuses années. Les recettes restant inférieures à 23 000 €, le passage à la retraite laisse le statut LMNP inchangé, point vérifié dès la conception du projet. La revente éventuelle ou la transmission du bien aux enfants feront l'objet d'une étude dédiée le moment venu, en intégrant la réintégration des amortissements et les abattements pour durée de détention.

Construire un investissement meublé avec un conseiller

Le statut LMNP offre un cadre souple et efficace pour investir dans l'immobilier locatif, dès lors que ses règles sont maîtrisées et que l'investissement repose sur des fondamentaux solides. Le choix du bien, du régime fiscal, du financement et du mode de détention gagne à être pensé en une seule démarche, avec la sortie en ligne de mire.

Les conseillers d'Olifan Group accompagnent les investisseurs à chaque étape, de l'analyse de la situation patrimoniale à la sélection du projet, en coordination avec l'expert-comptable et le notaire. Un audit patrimonial permet de vérifier la place que peut occuper la location meublée dans votre stratégie et d'en mesurer l'effet sur vos revenus, votre fiscalité et votre transmission.

Peut-on passer du micro-BIC au régime réel en cours de détention ?

Oui, l'option pour le régime réel peut être exercée à tout moment de la vie de l'investissement et prend effet pour l'exercice concerné. Le calcul des amortissements tient alors compte de la période déjà écoulée sous le micro-BIC, point à établir avec l'expert-comptable dès le changement de régime.

Le statut LMNP est-il compatible avec la location saisonnière ?

Oui, la location de meublés de tourisme relève du même statut, avec des règles fiscales propres. Le classement du meublé améliore les conditions du micro-BIC, et la commune peut imposer une déclaration préalable, un numéro d'enregistrement ou une autorisation de changement d'usage.

Un non-résident peut-il investir sous le statut LMNP ?

Oui, le statut est ouvert aux non-résidents, dont les revenus tirés d’un logement meublé situé en France sont imposables en France, dans le respect des conventions fiscales applicables. Cette situation relève d’un accompagnement international qui coordonne les fiscalités des deux pays.

Le recours à un expert-comptable est-il obligatoire ?

Le recours à un expert-comptable reste facultatif, et il est vivement recommandé au régime réel. La comptabilité commerciale, la décomposition du bien en composants et le suivi de la réserve d’amortissements demandent une rigueur que l’expert-comptable sécurise année après année.

Oui, l’option pour le régime réel peut être exercée à tout moment de la vie de l’investissement et prend effet pour l’exercice concerné. Le calcul des amortissements tient alors compte de la période déjà écoulée sous le micro-BIC, point à établir avec l’expert-comptable dès le changement de régime.

Oui, la location de meublés de tourisme relève du même statut, avec des règles fiscales propres. Le classement du meublé améliore les conditions du micro-BIC, et la commune peut imposer une déclaration préalable, un numéro d’enregistrement ou une autorisation de changement d’usage.

Oui, le statut est ouvert aux non-résidents, dont les revenus tirés d’un logement meublé situé en France sont imposables en France, dans le respect des conventions fiscales applicables. Cette situation relève d’un accompagnement international qui coordonne les fiscalités des deux pays.Le recours à un expert-comptable reste facultatif, et il est vivement recommandé au régime réel. La comptabilité commerciale, la décomposition du bien en composants et le suivi de la réserve d’amortissements

demandent une rigueur que l’expert-comptable sécurise année après année.

Questions fréquentes