

Statut LMNP : Régimes fiscaux et obligations comptables en 2025

Définition et champ d'application du LMNP

Le **loueur en meublé non professionnel (LMNP)** est un bailleur de logements meublés qui ne remplit pas les conditions du loueur professionnel (LMP). Concrètement, un bailleur est considéré « non professionnel » si **au moins l'une des deux conditions suivantes** est remplie :

- Les recettes annuelles tirées de l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal sont **inférieures à 23 000 €** ¹ ².
- Ces recettes sont **inférieures aux autres revenus d'activité** du foyer fiscal (salaires, autres BIC, etc.) ³ ².

Si **les deux conditions** ci-dessus ne sont **pas remplies simultanément** (c'est-à-dire recettes > 23 000 € **et** supérieures aux autres revenus), le bailleur bascule dans le régime du loueur **professionnel (LMP)** ⁴ ⁵. Depuis 2021, l'inscription au RCS n'est plus requise pour le statut LMP, seules ces conditions de revenus s'appliquent ⁶. À *noter* : les revenus de location meublée, qu'ils soient LMP ou LMNP, sont toujours imposés dans la catégorie fiscale des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**, et non des revenus fonciers ⁷.

Régimes fiscaux disponibles (Micro-BIC vs. Réel)

En LMNP, il existe deux grands régimes d'imposition des bénéfices BIC : le régime **micro-BIC** (forfaitaire) et le régime du **réel** (au réel simplifié ou normal). Le régime applicable par défaut dépend du montant de **chiffre d'affaires (CA) annuel HT** tiré de la location, avec des seuils actualisés. Le contribuable peut aussi **opter** pour un régime supérieur (ex : opter pour le réel alors qu'il pourrait être au micro) en respectant les délais légaux ⁸.

- **Régime Micro-BIC** : C'est le régime de plein droit si les recettes n'excèdent pas certains seuils annuels, avec application d'un abattement forfaitaire pour charges. Au titre des revenus 2024 (déclaration 2025), un LMNP relève du micro-BIC si son CA 2022 ou 2023 n'a pas excédé **77 700 € HT** (location meublée classique) ou **188 700 € HT** (location de tourisme classée ou chambre d'hôtes) ⁹ ¹⁰. L'abattement forfaitaire est alors respectivement de **50 %** ou **71 %** du CA ¹¹ ¹² (avec un minimum de 305 €). À compter des revenus **2025** (déclaration en 2026), la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 a **resserré ces seuils** pour les locations saisonnières (« **meublés de tourisme** ») :
- Pour les meublés de tourisme **non classés** (par exemple une location type Airbnb sans classement officiel) : seuil micro **abaissé à 15 000 €** (au lieu de 77 700 €) et abattement réduit à **30 %** (au lieu de 50 %) ¹³ ¹⁴.
- Pour les meublés de tourisme **classés** (ayant obtenu un classement officiel étoiles) et les chambres d'hôtes : seuil micro abaissé à **77 700 €** (au lieu de 188 700 €) et abattement réduit à **50 %** (au lieu de 71 %) ¹⁵ ¹⁶.

- *Les locations meublées classiques*** (location à l'année à un locataire y élisant domicile, non assimilable à un meublé de tourisme) ne sont pas visées par cette nouvelle loi : elles restent éligibles au micro-BIC jusqu'à 77 700 € de recettes, avec abattement 50 % ¹¹ .

Sous le régime micro-BIC, le bailleur **ne déduit aucune charge réelle** – l'abattement forfaitaire est réputé couvrir l'ensemble des charges ¹⁷ . Il doit simplement déclarer le montant brut des loyers encaissés (charges comprises) sur sa déclaration complémentaire de revenus (voir plus bas). L'administration calcule le BIC taxable automatiquement (revenus bruts – abattement) ¹² . Si le logement est un meublé de tourisme classé en zone spécifique (B2 ou C), un abattement majoré de 92 % pouvait s'appliquer jusqu'en 2024 ¹⁸ , mais ce taux sera supprimé au profit du taux unique de 50 % en 2025 (voir ci-dessus).

- **Régime Réel Simplifié** : C'est le régime de plein droit dès lors que les recettes dépassent les seuils du micro, sans excéder un certain plafond. Pour un exercice clos en 2024, le régime réel simplifié s'applique de plein droit si le CA 2022 **et** 2023 est supérieur à 77 700 € HT (classique) **sans excéder 254 000 € HT** ¹⁹ . Pour les meublés de tourisme classés, les seuils équivalents sont >188 700 € HT **jusqu'à 840 000 € HT** ¹⁹ . Tant que le LMNP reste dans cette tranche, il bénéficie d'allègements comptables/fiscaux (tenue de compte « simplifiée », possibilité d'options de trésorerie, liasse fiscale abrégée, etc.), mais il doit **déterminer son bénéfice réel** (recettes – charges effectives). Le bailleur peut **opter** pour le régime réel (simplifié ou normal) même s'il est en-dessous des seuils micro : l'option se formule avant le 1er février de l'année d'imposition ou au plus tard à la date limite de dépôt de la déclaration de résultats de l'année précédente ⁸ (option valable 1 an reconductible tacitement). *Exemple* : Un LMNP réalisant seulement 10 000 € de loyers peut choisir le régime réel s'il estime que ses charges déductibles réelles sont élevées (amortissements, travaux...) et dépasseraient l'abattement forfaitaire du micro. L'option se fait par simple courrier au SIE ou via l'espace professionnel en ligne ²⁰ .

- **Régime Réel Normal** : Il s'applique de plein droit si les recettes annuelles excèdent le plafond du réel simplifié. Au-delà de **254 000 € HT** de CA (services) ou **840 000 € HT** (activité de fourniture de logement, par exemple un parc de gîtes classés), le LMNP bascule en régime réel normal ²¹ . Les règles de détermination du bénéfice sont les mêmes, mais les obligations comptables et déclaratives sont plus lourdes (comptes annuels complets, liasse fiscale normale). En pratique, très peu de particuliers LMNP dépassent ces seuils. Un loueur qui franchit ces limites se rapproche d'un profil professionnel et pourrait aussi perdre le statut LMNP (si >23 000 € et revenu principal, voir conditions LMP).

Résumé des seuils 2025 (ventes 2024/2025) : *Location meublée classique* – micro-BIC jusqu'à 77 700 € de recettes, abattement 50 %. *Meublé de tourisme non classé* – micro-BIC seulement jusqu'à 15 000 € (dès 2025), abattement 30 %. *Meublé de tourisme classé ou chambre d'hôtes* – micro-BIC jusqu'à 77 700 € (dès 2025), abattement 50 %. Au-delà, régime réel obligatoire ¹⁴ ¹⁶ . Le bailleur peut toutefois opter pour le réel en-deçà de ces seuils pour une optimisation fiscale.

Procédures de déclaration fiscale

Déclaration de début d'activité : Un LMNP doit, dès le démarrage de l'activité, se faire connaître de l'administration fiscale et obtenir un numéro **SIRET** (c'est en effet une activité économique, même exercée par un particulier). Cette formalité s'effectue via le **guichet unique** des entreprises (INPI) en remplissant un formulaire P0i (Cerfa 11921) de déclaration d'une entreprise individuelle au régime des BIC. L'inscription

doit se faire dans les 15 jours du début de la location ²² ²³. Le SIRET ainsi obtenu servira pour les déclarations professionnelles (liasse fiscale, CFE, etc.).

Déclaration des loyers (Impôt sur le Revenu) :

- Si vous relevez du **micro-BIC**, aucune **liasse fiscale** BIC n'est à produire. Il suffit de reporter le total des recettes brutes sur la déclaration complémentaire de revenus n°2042-C-PRO, rubrique « *Revenus des locations meublées non professionnelles – régime micro BIC* ». Les cases à utiliser sont distinctes selon le type de location meublée : par exemple 5ND/5OD/5PD pour des meublés classiques, et 5NG/5OG/5PG si les locaux sont des meublés de tourisme classés ou des chambres d'hôtes ⁹ ²⁴. L'abattement forfaitaire sera calculé automatiquement par l'administration ¹². *NB* : En micro, il n'est pas possible de déclarer un déficit, même si vos charges réelles dépassent les loyers ; le bénéfice imposable minimum sera de 0 € si le loyer est faible.

- Si vous relevez du **régime réel**, vous devez souscrire chaque année une déclaration professionnelle de résultat **n°2031** (Cerfa 11085) au plus tard **début mai** (2^e jour ouvré après le 1^{er} mai) de l'année suivante ²⁵. Cette liasse fiscale BIC comporte le compte de résultat fiscal de l'activité LMNP. **Toutes les annexes** doivent être jointes, notamment : un **bilan** (simplifié si éligible), un **compte de résultat** détaillé, le **tableau des immobilisations et amortissements** (formulaire 2033-A à 2033-D en régime simplifié) et le **relevé des provisions et pertes reportables** ²⁶. Sur la 2031, il conviendra d'indiquer si vous optez pour la **comptabilité super-simplifiée** (une case à cocher permet de tenir une comptabilité de trésorerie ajustée, voir obligations comptables plus loin) ²⁷. La 2031 et ses annexes doivent obligatoirement être **télétransmises** en mode EDI ou via votre espace professionnel en ligne (depuis 2015, les déclarations BIC au réel sont dématérialisées) ²⁸.

Une fois le résultat fiscal calculé, **positif ou négatif**, il faut le reporter sur la déclaration n°2042-C-PRO, rubrique « *Revenus des locations meublées non professionnelles – régime du bénéfice réel* » ²⁹. Si le résultat est bénéficiaire, il s'ajoutera à vos autres revenus imposables. S'il est déficitaire, il sera reportable sur les revenus LMNP des 10 années suivantes (voir Déficit, plus bas) ⁵.

Formulaires fiscaux courants pour LMNP : 2042 C PRO (déclaration complémentaire IR) – PO i (déclaration début d'activité, obtention SIRET) – 2031 (liasse BIC résultat) et 2033-A/B/C/D (tableaux simplifiés bilan, compte de résultat, immobilisations, etc.) – 1447-C et 1447-M (déclarations CFE initiale et de modification) – 2042 LMP (si éventuellement exonération de certaines recettes sous conditions, art. 35 bis CGI).

Amortissements comptables et fiscaux en LMNP

L'un des intérêts majeurs du régime réel est la possibilité de pratiquer des **amortissements** sur le mobilier et l'immobilier loué, afin de réduire le bénéfice imposable. L'amortissement constate la dépréciation du bien et vient en déduction des loyers, **à certaines limites** :

- **Biens amortissables** : Le mobilier, les équipements et le bâtiment lui-même sont amortissables, chacun selon sa durée d'utilisation probable (généralement de 5 à 10 ans pour le mobilier, et de ~25 à 40 ans pour l'immobilier). En revanche, les éléments qui ne se déprécient pas de façon irréversible, notamment le **terrain, ne sont pas amortissables** ³⁰. Il est donc obligatoire de distinguer, dans le prix d'achat, la valeur du terrain et celle de la construction. L'article **38 sexies de l'annexe III du CGI** impose cette ventilation et le bailleur doit inscrire à l'actif de son bilan la seule valeur amortissable du bien bâti, hors foncier ³⁰. En pratique, l'acte notarié mentionne souvent une valeur de terrain ; à

défaut, il existe des méthodes admises (par ex. déterminer le coût de reconstruction moins la vétusté, ou comparer avec des ventes de terrains nus similaires) ³¹ ³² .

- **Limite fiscale (Article 39 C du CGI)** : Le LMNP ne peut pas déduire une charge d'amortissement supérieure à son bénéfice de location de l'année. **L'amortissement déductible chaque année est plafonné au montant des loyers de l'exercice, diminué des autres charges** (intérêts, taxes, etc.) ³³ ³⁴ . Autrement dit, l'amortissement ne peut **pas créer ou aggraver un déficit** fiscal : la fraction d'amortissement excédentaire (au-delà du résultat courant) n'est pas perdue mais est mise en **réserve** pour être déduite les années suivantes, dès que le résultat le permettra. Ce mécanisme évite d'annuler l'abattement des plus-values privées par une trop forte déduction immédiate (voir plus-values). Le **BOFiP** précise que pour un particulier louant en meublé, l'ensemble immeuble + meubles peut être amorti seulement à hauteur du loyer net de charges de l'année ³³ . L'amortissement non déduit est donc reporté sans limite de durée, mais il ne pourra s'imputer que sur des bénéfices de même source (revenus de location meublée).
- **Modalités d'amortissement** : D'un point de vue comptable, l'amortissement s'étale linéairement sur la durée d'utilisation estimée du bien. Par exemple, un mobilier de 5 000 € amorti sur 10 ans génère une dotation aux amortissements de 500 € par an. Fiscalement, tant que l'on respecte la limite de l'article 39 C, cette dotation de 500 € sera déductible chaque année du résultat imposable. Si le bien est cédé ou mis hors service, les amortissements pratiqués viennent diminuer sa valeur nette comptable, influant sur la plus-value.
- **Non-amortissable et non-déductible** : Le coût d'acquisition du bien (prix d'achat immobilier hors terrain, frais de notaire...) n'est pas déductible directement mais seulement via l'amortissement étalé sur les années. De même, les frais d'amélioration qui augmentent la valeur du bien (et non de simples réparations) doivent être immobilisés et amortis, plutôt que déduits en charges immédiatement. Les **terrains** sont exclus de l'amortissement ³⁰ . Enfin, les amortissements "dérogatoires" (amortissements accélérés ou spéciaux) sont rares en LMNP et soumis à reprise fiscale ultérieure, ils ne sont généralement pas utilisés dans ce contexte.

Charges déductibles et non déductibles en LMNP (régime réel)

Sous le régime réel, le LMNP peut déduire de ses loyers **la plupart des charges** supportées dans le cadre de la location, selon les règles BIC (différentes des revenus fonciers). L'abattement micro-BIC ne s'applique pas, on déduit les **frais réels** pour déterminer le bénéfice imposable. Exemples de **charges déductibles** en LMNP réel :

- **Frais d'exploitation courants** : l'entretien et les **réparations** du logement (plomberie, peinture...), les petites **améliorations** non immobilisables, le **mobilier** et équipements de remplacement (ou leur amortissement si immobilisés), les **primes d'assurance** propriétaire non occupant, les **charges de copropriété** non récupérables sur le locataire, les **frais de gestion locative** (commissions d'agence, honoraires de gestion), les dépenses de fournitures (eau, électricité, internet...) prises en charge par le bailleur, etc.
- **Impôts et taxes liés au bien** : la **taxe foncière** (impôt local annuel du propriétaire) est déductible du BIC. De même, la **Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)**, si elle est due (voir section CFE), est une charge professionnelle déductible du résultat fiscal ³⁵ . À l'inverse, la taxe d'habitation n'est pas

à la charge d'un bailleur en location meublée (elle incombe au locataire si le logement est sa résidence principale au 1er janvier, sinon elle n'est plus applicable depuis 2023 pour les logements vacants).

- **Intérêts d'emprunt et frais financiers** : les intérêts d'un **prêt immobilier** contracté pour l'achat du bien sont entièrement déductibles des loyers (intérêts courus sur l'exercice). Il en va de même des **frais de dossier** du prêt, des primes d'**assurance emprunteur**, ou des intérêts intercalaires, qui constituent des charges financières liées à l'exploitation. Attention : le remboursement du capital de l'emprunt n'est pas une charge (il s'agit d'une dépense d'investissement, non déductible). Seuls les intérêts et frais associés sont déductibles chaque année.
- **Dotations aux amortissements** : comme vu précédemment, l'amortissement du mobilier et de l'immobilier (hors terrain) est une charge calculée déductible, dans la limite du bénéfice de location de l'année ³³. L'amortissement constitue généralement la plus grosse charge « fictive » permettant d'annuler l'imposition sur les loyers LMNP pendant de nombreuses années.
- **Autres frais** : les honoraires de **comptable** ou d'adhésion à un CGA (Centre de gestion agréé) sont déductibles. Idem pour les frais de procédure ou de contentieux locatif (huissier, avocat) éventuellement engagés, les primes pour garantie loyers impayés, les dépenses de correspondance, etc., tant qu'ils se rapportent à la gestion locative.

Charges non déductibles ou à proratiser : certaines dépenses ne peuvent pas être imputées en charge :

- Les **dépenses personnelles** du propriétaire ne sont jamais déductibles. Si le bailleur conserve la jouissance du bien une partie de l'année (usage personnel ou mise à disposition gratuite), il doit proratiser les charges : seules les charges correspondant aux périodes effectivement louées sont déductibles ³⁶. Par exemple, si un LMNP occupe son appartement 2 mois l'été et le loue le reste de l'année, il ne pourra déduire que $\sim 10/12^e$ de la taxe foncière, des intérêts annuels, etc. (les $2/12^e$ correspondant à l'usage privé ne sont pas déductibles). Cette règle s'applique d'office si le bien n'est pas inscrit à l'actif de l'activité : le fisc n'autorise alors la déduction que d'une **fraction des charges** proportionnelle à la durée de location ³⁶ ³⁷.
- Les **amortissements non déductibles** en raison de la règle de 39 C (fraction excédentaire) ne constituent pas des charges perdues : ils sont mis en réserve pour les années futures où un bénéfice suffisant permettra de les déduire. On ne les déclare pas dans le résultat déficitaire annuel, ils figurent seulement sur le tableau d'amortissement cumulé.
- Les **finances et pénalités** (amendes fiscales, pénalités de retard) ne sont pas déductibles fiscalement (CGI art. 39-2). De même, la **CSG/CRDS** ou les **prélèvements sociaux** prélevés sur les revenus ne sont pas des charges déductibles du BIC (ils constituent un impôt sur le revenu du bailleur).
- Enfin, les **dépenses d'investissement** majeures doivent être immobilisées et amorties, et non passées en charges immédiates. Par exemple, un gros œuvre, une installation neuve durable (cuisine équipée haut de gamme, etc.) doivent être comptabilisés à l'actif (puis amortis), plutôt qu'en charges de l'année. Cette distinction suit les règles comptables BIC générales.

Obligations comptables du LMNP au régime réel

Le LMNP relevant d'un régime réel (simplifié ou normal) est assimilé à une petite entreprise individuelle sur le plan comptable. À ce titre, il est tenu de respecter les **obligations comptables** des commerçants (articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce) et des BIC au régime simplifié d'imposition ³⁸. Les exigences ont été assouplies pour les très petites entreprises, mais en principe le LMNP doit tenir une **comptabilité régulière et sincère**, appuyée par des pièces justificatives, permettant de déterminer le résultat taxable ³⁸. Voici les principales obligations :

- **Tenue de livres comptables** : Le bailleur doit enregistrer chronologiquement les opérations **dans un journal** (livre-journal des recettes et dépenses, ou journal de banque), et conserver les pièces justificatives (factures d'achat, quittances, relevés bancaires...). Une comptabilité super-simplifiée (trésorerie avec ajustements de fin d'année) est tolérée pour le régime simplifié ³⁹, tant que l'exercice des droits de contrôle du fisc est assuré. Les créances et dettes en fin d'année doivent être identifiées pour produire une image correcte du résultat (charges à payer, produits à recevoir...).
- **Comptes annuels** : En fin d'exercice, le LMNP doit établir ses **comptes**. Au minimum un **bilan** et un **compte de résultat** (même sous forme simplifiée) sont requis ²⁶. Le **bilan** retrace l'actif (biens, créances...) et le passif (capitaux, emprunts...) de l'activité de location meublée à la date de clôture. Le **compte de résultat** récapitule les produits (loyers) et les charges de l'exercice, et fait ressortir le bénéfice ou déficit. En régime réel *simplifié*, le plan comptable général s'applique mais la présentation peut être allégée (formulaires 2033-A et 2033-B, dispensés d'annexe selon l'article 302 septies A bis du CGI) ²⁶. En régime *normal*, le LMNP devrait théoriquement établir des comptes complets avec annexe, selon le PCG, mais en pratique peu de LMNP individuels atteignent ce niveau.
- **Registre des immobilisations** : Le LMNP doit tenir à jour un **tableau des immobilisations et amortissements** (formulaire 2033-C en régime simplifié) détaillant chaque bien immobilisé (achat immobilier, mobilier, etc.), sa valeur d'origine, date de mise en service, taux et durée d'amortissement, cumul des amortissements, valeur nette, etc. ⁴⁰ ⁴¹. Ce registre permet de justifier les dotations annuelles aux amortissements déduites. S'il bénéficie d'une dispense de bilan (très petits loueurs), le LMNP peut simplement mentionner l'inscription de l'immeuble sur le formulaire 2033-C pour pouvoir déduire les charges afférentes au bien ⁴².
- **Autres registres** : Bien que la loi Pacte ait simplifié certaines obligations, il est recommandé de tenir un **grand-livre** (reprise des comptes du journal par nature) et, si l'activité est de taille significative, d'établir une **balance** des comptes. Ces documents facilitent la préparation de la liasse fiscale. Un **livre d'inventaire** n'est plus obligatoire, mais l'inventaire annuel des éléments d'actif et passif doit être réalisé (souvent via la saisie comptable et l'établissement du bilan). En cas de contrôle fiscal, le LMNP doit pouvoir présenter une comptabilité cohérente et des justificatifs couvrant les 6 dernières années.
- **Téléprocédures et obligations fiscales** : Tous les LMNP au réel ont l'obligation de télé-déclarer et télé-payer. La liasse 2031 + annexes doit être envoyée en EDI via un expert-comptable ou via l'espace en ligne (abonné EFI) ²⁸. De même, les paiements de CFE se font en ligne. Le LMNP peut adhérer à un Centre de Gestion Agréé (CGA) pour bénéficier d'une aide à la comptabilité et éviter la majoration de 20 % du bénéfice (cette majoration a toutefois été supprimée progressivement et définitivement à compter de 2023).

Dispenses et simplifications : Les très petites entreprises au réel simplifié peuvent opter pour la **comptabilité super-simplifiée** (art. 302 septies A ter A CGI) qui permet une compta de trésorerie avec ajustements simplifiés des stocks et créances ³⁹ ⁴³ . Il faut cocher l'option sur la déclaration 2031 chaque année ²⁷ . Par ailleurs, les commerçants personnes physiques sous RSI bénéficient d'allègements du code de commerce : par exemple, ils peuvent établir un **bilan simplifié** et sont dispensés d'annexe si certaines conditions de taille sont remplies. En LMNP, la plupart de ces facilités s'appliquent d'office étant donné la modestie de l'activité (souvent une ou deux locations gérées par une personne physique). Le plus important est de respecter les principes de base : tenir une comptabilité **sincère**, ne pas mélanger dépenses personnelles et professionnelles, et pouvoir justifier chaque charge déduite.

Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)

La **CFE** est un impôt local dû par toute personne ou société exerçant une activité professionnelle non salariée au 1er janvier ⁴⁴ . **Louer en meublé** est considéré comme une activité **commerciale** par nature (y compris pour un particulier LMNP) et entre donc dans le champ de la CFE ⁴⁵ . Le LMNP est redevable de la CFE dans chaque commune où il loue un bien meublé (la base imposable étant la valeur locative cadastrale du ou des locaux loués). Toutefois, il existe des **exonérations et allègements** :

- **Exonération l'année de début d'activité** : l'année de création de l'activité (souvent l'année d'inscription SIRET), la CFE n'est pas due ⁴⁶ . Par exemple, un LMNP qui a débuté en 2024 sera exonéré de CFE pour l'année 2024, et ne commencera à payer qu'en 2025 (sur la base de la situation au 1/1/2025).
- **Exonération pour faible chiffre d'affaires** : Les contribuables dont le CA annuel n'excède pas **5 000 € HT** sont exonérés de CFE (cotisation minimum) ⁴⁷ . Ce seuil s'apprécie par entreprise et par an (recettes ajustées sur 12 mois). Ainsi un LMNP qui perçoit moins de 5 000 € de loyers annuels *tous biens confondus* n'aura pas de CFE à payer (article 1647 D CGI). À *noter* : cette exonération vise la cotisation **minimale** ; de fait, en deçà de 5 000 €, aucune CFE n'est due puisque la base taxable serait très faible de toute façon.
- **Exonérations liées à la nature ou l'usage du bien** : Le fisc admet une exonération si la location est **occasionnelle et non destinée à se répéter**, d'une partie de votre habitation personnelle ⁴⁸ . De même, la location ou sous-location d'une partie de votre **résidence principale** à un **loyer raisonnable** (exonérée d'IR selon CGI 35 bis) est exonérée de CFE ⁴⁹ . En pratique, louer une chambre de son logement à un étudiant sous le plafond de 192 € par an et par m² (loyer « raisonnable » en 2025) bénéficie d'une exonération totale : ni IR, ni CFE.
- **Exonérations sur délibération locale** : La loi permet aux communes d'exonérer de CFE, par une décision du conseil municipal, les locations meublées qui se déroulent **dans la résidence personnelle du bailleur** (principale ou secondaire) ⁵⁰ . Ainsi, la location en **meublé de tourisme** de tout ou partie de son habitation personnelle est exonérée de CFE par défaut, sauf si la commune décide de la taxer ⁵⁰ . De même pour la location de sa résidence principale ou secondaire en meublé (non saisonnier) par un LMNP qui n'entre pas dans les cas généraux d'exonération : c'est exonéré de CFE sauf délibération contraire de la commune ⁵⁰ . En résumé, si vous louez **votre logement personnel** (même secondaire) en meublé, vous avez de fortes chances d'être exonéré de CFE (sauf décision spécifique locale). En revanche, si vous louez un **bien locatif** qui n'est pas votre habitation, la CFE sera due (sauf CA <5k€).

Le montant de la CFE varie selon la commune et la base cadastrale. Il y a un **minimum forfaitaire** fixé par la commune (quelques centaines d'euros par an) si la base locative est faible. Chaque fin d'année, le LMNP redevable reçoit un avis d'imposition de CFE (à payer au 15 décembre). En début d'activité, il doit déposer une **déclaration initiale n°1447-C** avant le 31 décembre de l'année de début, pour signaler au SIE la création de l'entreprise et la consistance des locaux exploités. Par la suite, si changement (arrêt d'une location, acquisition d'un nouveau bien...), une déclaration 1447-M permet de mettre à jour la situation au 1er janvier. En cas d'exonération (par exemple CA <5k€), il convient malgré tout de le mentionner sur la 1447-C la première année pour en bénéficier.

Exemple : Un particulier loue en 2025 un appartement meublé à titre de LMNP (recettes 12 000 €). Le logement n'est pas sa résidence principale. Il devra payer la CFE de la commune en 2026 (pour 2025), sur la base de la valeur cadastrale de l'appartement. En revanche, s'il loue une chambre chez lui pour 1 200 € à l'année, il est exonéré de CFE (activité dans la résidence principale + recettes sous 5 000 €) ⁴⁸ ⁵¹ .

Enfin, notez que la CFE est l'une des deux composantes de la **CET (Contribution Économique Territoriale)**, avec la CVAE. La **CVAE** ne concerne que les entreprises dont le CA > 152 500 € ⁴⁵ ; un LMNP est donc en pratique exonéré de CVAE (seuls les loueurs avec de très grosses recettes, donc plutôt des sociétés, seraient concernés).

LMNP via une société (SARL de famille, SCI...)

Il est possible d'exercer l'activité de location meublée via une société, mais cela a des incidences fiscales. En principe, la location meublée habituelle est une activité commerciale qui rend la société passible de l'impôt sur les sociétés (IS) ⁵² . Par exemple, une **SCI** qui loue en meublé bascule automatiquement à l'IS, sauf si l'activité demeure strictement accessoire (<10 % des recettes) ⁵³ . Toutefois, une forme sociétale particulière, la **SARL de famille**, permet de rester à l'impôt sur le revenu (IR) par transparence.

- **SARL de famille au régime des sociétés de personnes** : L'article 239 bis AA du CGI autorise les SARL exclusivement composées de membres d'une même famille (parents en ligne directe, frères/soeurs, conjoints, partenaires pacsés) à opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes, **même si elles exercent une activité commerciale** (comme la location meublée) ⁵⁴ ⁵⁵ . En optant pour cette transparence fiscale, la SARL n'est pas soumise à l'IS : ce sont les associés qui sont imposés directement sur la part du bénéfice BIC correspondant à leurs droits dans la société ⁵⁶ . **Chaque associé** déclare sa quote-part de résultat BIC sur sa propre déclaration (formulaire 2042-C-PRO et/ou liasse 2031 de la société qui se répartit entre associés). Ainsi, ils peuvent chacun bénéficier du statut LMNP ou LMP selon leur situation individuelle (on apprécie les seuils 23 000 € et revenus au niveau du foyer fiscal de chaque associé). *Exemple* : Deux frères créent une SARL de famille qui loue un appartement meublé (revenus 18 000 €). S'ils optent pour l'IR, chacun sera imposé sur 9 000 € de BIC. Si chacun a par ailleurs un salaire élevé, ils resteront LMNP (leurs recettes meublées respectives étant < 23 000 € et < à leurs salaires) et profiteront de l'abattement ou des amortissements sur leur part de bénéfice.
- **Obligations de la société** : Une SARL, même de famille, a des obligations juridiques et comptables propres (statuts, dépôt des comptes, etc.). **Comptablement**, elle devra tenir une comptabilité commerciale et établir des comptes annuels (bilan, compte de résultat, annexe) comme toute société commerciale, indépendamment de la présentation fiscale simplifiée de la liasse 2031. **Fiscalement**, la SARL de famille soumise à l'IR remplira une déclaration liasse n°2031 commune, mentionnant

l'option 239 bis AA, et produira un état de répartition entre associés (formulaire 2031-SD annexe). Chaque associé reporte sa part du résultat sur sa déclaration IR personnelle. Si la SARL de famille n'opte plus pour l'IR (ou si les conditions de lien familial cessent d'être remplies), elle redevient à l'IS et le régime LMNP n'a plus lieu d'être (les loyers seraient alors imposés à 25 % via l'IS, sans abattement micro ni régime des amortissements de 39C, et les associés ne seraient imposés que sur d'éventuels dividendes).

- **Compatibilité avec LMNP/LMP** : Le caractère professionnel ou non-professionnel s'apprécie au **niveau des membres du foyer fiscal**. Ainsi, même via une société, on cumulera l'ensemble des recettes de location meublée du foyer (parts de SARL + éventuelles locations en direct) pour les comparer à 23 000 € et aux autres revenus du foyer ⁵⁷ ⁵⁸ . Ce statut s'applique globalement. Par exemple, si une personne loue en direct un studio meublé et détient en parallèle 50 % d'une SARL de famille louant un autre appartement, toutes les recettes additionnées seront prises en compte pour déterminer LMP/LMNP. La société n'est donc pas un moyen de contourner les seuils LMP. En revanche, elle peut offrir d'autres avantages (mutualiser les investissements entre proches, limiter la responsabilité, etc.).

En résumé, la **SARL de famille** permet de bénéficier du régime LMNP **en société**, en évitant l'IS. En dehors de ce cas, la location meublée en société sera soumise à l'IS (par exemple une SAS, ou une SCI non familiale dépassant les seuils tolérés). Notez que les **SCI à l'IR** sont en principe incompatibles avec la location meublée (sauf très accessoire), sauf à opter à l'IS ou à basculer en SARL de famille.

Location meublée de courte durée (Airbnb et saisonnier)

La location meublée **touristique ou saisonnière** – c'est-à-dire à une **clientèle de passage qui n'y élit pas domicile** (locations à la nuitée, à la semaine, etc.) ⁵⁹ – obéit aux mêmes principes fiscaux (BIC LMNP) mais comporte des **obligations supplémentaires**, tant fiscales qu'administratives, du fait de son impact local (régulation du tourisme). Voici les points à connaître pour la location type **Airbnb** :

- **Déclaration en mairie** : Dans de nombreuses communes (notamment les villes de plus de 200 000 hab., communes touristiques et tout Paris/Petite Couronne), toute mise en location d'un **meublé de tourisme** doit faire l'objet d'une **déclaration préalable en mairie** (art. L324-1-1 Code du Tourisme). Le propriétaire déclare en ligne ou en mairie son logement en meublé de tourisme. La mairie délivre alors un **numéro d'enregistrement** qu'il faut faire figurer sur chaque annonce publiée (Airbnb, Booking, etc.) ⁶⁰ ⁶¹ . Cette déclaration permet aussi de vérifier si le logement est une résidence principale ou secondaire, et si un changement d'usage est nécessaire (dans les grandes villes, louer une résidence secondaire en meublé touristique requiert une autorisation de changement d'usage avec compensation, ce qui dépasse le cadre fiscal LMNP).
- **Limitation à 120 jours par an** : Si le logement loué est la **résidence principale** du bailleur (occupée au moins 8 mois par an par lui), la loi fixe une limite de **120 nuitées par année civile** au total des locations à des touristes ⁶² . Il est interdit de louer sa résidence principale plus de 120 jours/an en courte durée, sauf obligations professionnelles, raisons de santé ou force majeure ⁶³ . Les plateformes sont tenues de bloquer les annonces au-delà de ce quota annuel ⁶⁴ . Depuis la loi du 19 novembre 2024, les communes ont la faculté de **réduire ce plafond à 90 jours** à partir de 2025 ⁶⁵ (contre 120 jours auparavant), afin de mieux réguler les locations touristiques. Par exemple, Paris pourrait décider de passer à 90 jours/an max. Le dépassement du plafond peut entraîner une

amende civile jusqu'à 15 000 € ⁶⁵. Ces mesures visent à assurer que la résidence principale reste un logement d'habitation la majeure partie de l'année. *Note* : La limite de 120 jours ne s'applique qu'aux résidences principales. Une résidence secondaire mise en meublé touristique n'a pas de limite de durée, mais elle nécessite en principe une autorisation de changement d'usage dans les villes concernées (réglementation d'urbanisme, pas directement fiscale).

- **Obligations des plateformes** : Les plateformes intermédiaires (Airbnb, Abritel...) ont l'obligation légale d'informer les utilisateurs de leurs devoirs (déclaration en mairie, etc.) ⁶⁶. Elles doivent obtenir une attestation sur l'honneur du loueur confirmant qu'il a rempli ses obligations (déclaration en mairie et que le logement est sa résidence principale le cas échéant) ⁶⁷. Elles sont tenues de **désactiver l'annonce** une fois le seuil de 120 jours atteint sur l'année ⁶⁴. En outre, les grandes plateformes transmettent aux municipalités, sur demande, le décompte des jours loués pour chaque logement ⁶⁸. Par ailleurs, ces plateformes envoient chaque année aux hôtes et à l'administration fiscale un récapitulatif des revenus perçus, pour faciliter le contrôle de la déclaration fiscale (loi ESSOC).

- **Régime fiscal des revenus** : Les loyers tirés de la location meublée de courte durée sont imposés comme des BIC LMNP, selon les mêmes seuils de **micro-BIC ou réel**. Cependant, il convient de distinguer selon que le logement est classé « meublé de tourisme » ou non. Si le logement a obtenu un classement officiel (étoiles Atout France), le bailleur bénéficie jusqu'en 2024 du seuil micro élevé (188 700 €) et de l'abattement 71 %. À partir des revenus 2025, ce seuil est abaissé à 77 700 € avec abattement 50 % ⁶⁹. Si le logement n'est **pas classé**, il est considéré comme meublé de tourisme non classé : le régime micro n'est alors possible qu'en dessous de 15 000 € de recettes (dès 2025), avec abattement 30 % ¹⁴. Au-delà de 15 000 €, le bailleur non classé sera obligatoirement au régime réel (alors qu'auparavant il pouvait rester en micro jusqu'à 77 700 €). Ce durcissement vise clairement les locations type Airbnb non classées, pour les inciter soit à se classer officiellement, soit à être imposées au réel sans abattement forfaitaire avantageux. Les bailleurs en courte durée doivent donc être attentifs à ces nouveaux seuils dès 2025. Bien entendu, même en deçà de 15 000 €, le bailleur peut opter pour le réel s'il souhaite déduire ses charges réelles (souvent intéressant en présence d'emprunt et d'amortissements).

- **Cotisations sociales** : La location meublée de courte durée peut entraîner le paiement de cotisations sociales (SSI/Urssaf) si l'activité devient significative. En effet, depuis la loi de financement de la sécu 2021, les **personnes louant en meublé de courte durée** (sans domiciliation du locataire) sont affiliées au régime social des indépendants dès que leurs recettes annuelles **dépassent 23 000 €** ⁷⁰. Concrètement, un LMNP Airbnb > 23k€ doit s'inscrire à l'Urssaf en tant que travailleur indépendant (code NAF 6820A ou auto-entrepreneur location touristique) et payer des cotisations sociales calculées sur son bénéfice. En contrepartie, ces recettes ne sont plus soumises aux prélèvements sociaux de 17,2 % par la DGFIP ⁷¹ (on paye les cotisations retraite/santé à la place, généralement supérieures à 17,2 % cependant). En dessous de 23 000 € de recettes, le LMNP courte durée reste seulement soumis aux prélèvements sociaux 17,2 % sur ses bénéfices, comme les autres LMNP ⁷¹. *Cas particulier* : les **chambres d'hôtes** relèvent d'une affiliation sociale dès 6 028 € de revenu imposable en 2024 ⁷², seuil qui évolue chaque année. Un LMNP qui sert le petit-déjeuner et entretient les chambres d'hôtes sera donc affilié RSI à partir de ce modeste seuil. En outre, si le loueur confie sa location saisonnière à un **gestionnaire professionnel** (mandataire de gestion para-hôtelière), il pourrait relever du régime général (cas d'une activité para-hôtelière professionnelle déléguée – exception mentionnée art. L611-1 CSS).

- **Taxe de séjour et autres obligations** : N'oublions pas que la plupart des communes touristiques appliquent une **taxe de séjour** sur les locations de courte durée, généralement perçue par la plateforme auprès des voyageurs. Le loueur doit s'assurer de collecter et reverser cette taxe si la plateforme ne le fait pas automatiquement. Par ailleurs, depuis 2023, tous les propriétaires (y compris LMNP) doivent remplir une **déclaration d'occupation des logements** sur [impots.gouv](https://impots.gouv.fr) (service Gérer mes biens immobiliers) pour chaque bien détenu, en précisant s'il est loué ou non, le type de location, l'identité des occupants, etc. Cette formalité, distincte de la déclaration de revenus, vise notamment à repérer les locations de vacances non déclarées.

En somme, la location meublée **courte durée** offre des abattements plus élevés si le bien est classé, mais subit désormais un régime plus strict si non classé (micro limité à 15k€). Elle impose aussi de **respecter la réglementation locale** (déclaration et quotas) et de **cotiser** aux régimes sociaux au-delà d'un certain volume d'activité. Fiscalement, cela reste du LMNP ou LMP selon les recettes et la situation du bailleur, simplement avec quelques spécificités.

Cas particuliers et autres dispositions

Passage en LMP (loueur professionnel) : Si un LMNP vient à remplir *cumulativement* les conditions du LMP (recettes > 23 000 € **et** > autres revenus du foyer), son statut fiscal change en LMP. Cela implique plusieurs différences :

- Les **déficits** d'une activité LMP deviennent imputables sans limite sur le revenu global du foyer (alors qu'en LMNP les déficits ne s'imputent que sur les revenus meublés des 10 années suivantes) ⁵ . Ainsi, un déficit LMP peut effacer d'autres revenus imposables du foyer la même année.
- Le LMP est soumis aux **cotisations sociales** des indépendants sur l'ensemble de son résultat (même en location longue durée), pas seulement en cas de location touristique. Le LMNP paye lui des prélèvements sociaux à 17,2 % sur ses bénéfices. En LMP, ce sont des cotisations URSSAF (taux variable ~35-45 %) qui ouvrent droit à retraite et prestations sociales ⁷³ . Cette affiliation est obligatoire car l'activité est considérée comme profession principale.
- En cas de **vente du bien loué**, le régime des **plus-values professionnelles** s'applique aux LMP, et non plus celui des particuliers. Un LMNP bénéficie du régime des plus-values immobilières privées (exonération d'impôt sur la plus-value après 22 ans de détention, et d'exonération des prélèvements sociaux après 30 ans) ⁷⁴ . Au contraire, un LMP sera imposé selon le régime BIC : la plus-value immobilière est découpée en plus-value **court-terme** (correspondant aux amortissements déduits, réintégrée dans le résultat imposable ordinaire) et plus-value **long-terme** (le reste, taxé à 30 % global en 2025, ou au barème selon les cas). Cependant, il existe des dispositifs **d'exonération** pour les petites entreprises individuelles : l'article **151 septies du CGI** prévoit une exonération totale des plus-values professionnelles si le CA moyen des 2 dernières années < **90 000 €** (prestations de services) ⁷⁵ , et une exonération partielle jusqu'à 126 000 € de CA ⁷⁶ , sous réserve de 5 ans d'activité minimum ⁷⁷ . Beaucoup de LMP « à petite échelle » peuvent ainsi échapper à l'imposition de la plus-value en cas de cession, s'ils n'ont pas des recettes trop élevées. En revanche, les **abattements pour durée de détention** des particuliers ne s'appliquent plus (c'est le régime des TPE qui prime, potentiellement plus favorable à moyen terme, avec exonération totale dès 5 ans si CA bas, ou abattement de 10 %/an au-delà de la 5^e année si régime 151 septies B du CGI applicable).
- Par ailleurs, le LMP doit s'inscrire au **Registre du commerce** (obligation rétablie depuis 2022 pour pouvoir bénéficier des avantages sociaux LMP). Le patrimoine meublé LMP peut aussi être qualifié de **bien professionnel** exonéré d'IFI (impôt sur la fortune immobilière), ce qui n'est pas le cas en LMNP (en LMNP, le bien reste un actif privé taxable à l'IFI le cas échéant).

En pratique, le passage de LMNP à LMP se traduit par une **imposition plus lourde à court terme** (cotisations sociales, impossibilité de différer indéfiniment les amortissements excédentaires car en LMP le déficit peut absorber d'autres revenus) mais des **avantages** sur d'autres plans (déficits imputables au global, protection sociale, plus-value potentiellement exonérée si activité modeste, IFI). Un bailleur devra évaluer l'intérêt ou non de dépasser ces seuils. Notons qu'en cas de passage en LMP, les amortissements cumulés continuent d'exister (ils serviront à calculer la plus-value pro le jour de la vente). S'il redevient LMNP plus tard (chute des recettes ou changement de situation), le régime fiscal rebasculera à nouveau. Le statut LMP ou LMNP s'apprécie **chaque année** selon les recettes de l'année et les autres revenus du foyer ⁷⁸ ⁴ .

Plus-values sur cession du bien : Comme indiqué, un LMNP relève du régime des **plus-values immobilières des particuliers** (CGI art. 150 U). À ce titre, la plus-value réalisée lors de la vente du logement meublé est taxable selon le barème immobilier : exonération progressive à partir de la 6^e année de détention (abattement 6 % par an de la 6^e à la 21^e, 4 % la 22^e, soit exonération IR après 22 ans) et prélèvements sociaux à 17,2 % avec abattement à partir de la 6^e année jusqu'à 30 ans (exonération totale de PS après 30 ans). Un LMNP bénéficie donc en général d'une exonération totale de plus-value après 30 ans de détention ⁷⁴ . Si le bien est vendu avant, la plus-value imposable est calculée sur la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition (augmenté des frais et travaux forfaitaires), sans tenir compte des amortissements passés (ces amortissements n'ont pas à être « réintégrés » pour un LMNP non pro ⁷⁹). Autrement dit, l'assiette de la plus-value privée est la même que si le bien n'avait jamais été amorti en comptabilité (les amortissements sont « neutres » vis-à-vis de la plus-value des particuliers) ⁷⁹ . **Important** : cela signifie qu'un LMNP peut amortir son bien pour effacer ses loyers de l'IR, puis bénéficier malgré tout de l'exonération de plus-value au bout de 22/30 ans comme n'importe quel particulier ⁷⁹ . C'est un avantage fiscal notable du statut LMNP. En revanche, si l'activité est LMP au moment de la vente, les règles des plus-values professionnelles s'appliquent : les amortissements déduits viendront réduire le prix de revient et augmenter d'autant la plus-value taxable (composante court-terme imposable au barème, sans abattement de durée) ³³ . Le LMP pourra toutefois prétendre aux exonérations des petites entreprises évoquées (151 septies ou 238 quinquies du CGI, selon le cas) s'il en remplit les conditions de recette ou de transmission.

TVA et location meublée : La location de logements meublés **à usage d'habitation** est en principe exonérée de TVA (c'est une activité civile par nature). L'article 261 D, 4^e du CGI prévoit cependant plusieurs **exceptions** où la TVA s'applique de plein droit : principalement les prestations parahôtelières. Si le bailleur fournit à ses locataires au moins **3 des 4 services hôteliers par nature – petit-déjeuner, nettoyage régulier, fourniture de linge de maison, réception** de la clientèle – alors l'activité est assimilée à de l'hébergement hôtelier et devient **imposée à la TVA** (au taux réduit de 10 % sur la location meublée) ⁸⁰ . C'est le cas typique des chambres d'hôtes avec services, ou des résidences de tourisme offrant des prestations proches d'un hôtel. En pratique, un LMNP classique qui loue sans offrir ces services reste **hors champ de TVA**, peu importe son chiffre d'affaires (il ne peut d'ailleurs **pas opter** pour la TVA sur de la location meublée nue à usage d'habitation ⁸¹ ⁸²). À l'inverse, un LMNP qui franchit la limite et propose un véritable service para-hôtelier doit facturer la TVA à ses clients. Toutefois, il bénéficie alors du régime de la **franchise en base de TVA** (CGI art. 293 B) tant que ses recettes ne dépassent pas les seuils des petites entreprises. Pour les activités de **fourniture de logement** (hôtels, hébergement meublé), le seuil de franchise est d'environ **85 800 € HT** de CA annuel (seuil aligné sur celui des ventes de marchandises) – et **34 400 € HT** pour les prestations de services pures. En dessous de ce seuil, le bailleur para-hôtelier est **exonéré de TVA** (il n'a pas à la facturer) malgré la nature taxable de son activité. S'il dépasse le seuil (ou opte volontairement pour y être assujéti), il devra collecter la TVA sur les loyers et pourra déduire la TVA sur ses dépenses afférentes. **Exemple** : un LMNP offrant ménage quotidien + petits-déjeuners + linge (3

services) dans son gîte de tourisme encaisse 50 000 € HT par an : il est en principe dans le champ TVA, mais étant sous 85 800 €, il bénéficie de la franchise en base et ne facture pas la TVA. S'il encaisse 100 000 € HT, il devient redevable de la TVA dès le premier jour du mois de dépassement. Il facturera alors ses nuitées avec 10 % de TVA et pourra récupérer la TVA sur ses achats (mobilier, prestations de ménage, etc.). Notons que les **locations meublées de courte durée non para-hôtelières** (pas de services) restent exonérées de TVA, peu importe le montant (il n'y a pas de seuil de TVA pour l'activité de simple mise à disposition d'un logement meublé). On ne peut donc pas volontairement soumettre à TVA un gîte ou un appartement meublé classique loué à la semaine si on ne fournit pas au moins 3 services sur 4 – le législateur ne permet pas l'option à la TVA pour la location d'un logement nu ou simplement meublé sans prestations (contrairement à la location de locaux professionnels nus où l'option est possible) ⁸³ ⁸⁴ . En résumé, la **TVA** ne concerne qu'une minorité de LMNP, ceux dont l'activité s'apparente à de l'hébergement hôtelier. Pour la très grande majorité (locations meublées d'habitation sans services), la question ne se pose pas : pas de TVA à facturer (ni à récupérer).

Conclusion : Le statut LMNP en 2025 offre un cadre fiscal favorable aux particuliers investissant dans la location meublée, à condition de respecter les seuils et obligations. Le choix du régime fiscal (micro-BIC vs réel) est crucial et dépend du niveau de charges du bailleur. Le régime réel permet, via les amortissements notamment, de neutraliser l'imposition sur les loyers tout en bénéficiant de l'exonération des plus-values à long terme – c'est un avantage spécifique de la location meublée. En contrepartie, le LMNP doit tenir une comptabilité et se conformer aux déclarations professionnelles. Les recettes restant modérées et annexes à une autre activité, le statut reste « non professionnel » et évite les charges sociales du LMP. Ce panorama a détaillé les règles en vigueur jusqu'en 2025, intégrant les dernières réformes (régulation des meublés de tourisme, ajustement des seuils micro, etc.) pour éclairer au mieux un public technique sur les **aspects fiscaux et comptables** du LMNP, en se référant aux sources officielles et aux textes applicables ¹³ ³³ .

Sources officielles : Code Général des Impôts (articles 50-0, 151 septies, 239 bis AA, 261 D, 39 C...), Code de la Sécurité Sociale (L611-1), BOFiP impôts (BOI-BIC-CHAMP-40 sur location meublée ³³ ³⁰ , BOI-BIC-DECLA sur obligations déclaratives ²⁶ , BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20 sur la TVA para-hôtelière ⁸⁰ ...), sites officiels impots.gouv.fr et service-public.fr (guides LMNP ¹ ⁵ , régime micro-BIC modifié en 2025 ¹⁴ ¹⁶ , questions-réponses impôts ³⁵ ⁵⁰ , etc.). Toutes les références précises ont été incluses dans le texte aux endroits pertinents pour permettre de vérifier chaque règle exposée.

1 3 4 6 8 9 10 19 20 21 24 25 26 28 29 36 37 40 41 42 78 [impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr)

<https://www.impots.gouv.fr/httpwww2impotsgouvfrdocumentationdepliantspratiquespagedepliantshtmgrp178>

2 5 57 58 73 74 [Impôt sur le revenu - Revenus d'une location meublée | Service-Public.fr](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>

7 [J'investis dans la location meublée | impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr/particulier/jinvestis-dans-la-location-meuble)

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/jinvestis-dans-la-location-meuble>

11 12 13 14 15 16 17 18 59 69 70 71 72 [Les régimes d'imposition | impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition)

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition>

22 [Déclaration LMNP : toutes les obligations à remplir - Keobiz](https://www.keobiz.fr/le-mag/declaration-lmnp-obligation/)

<https://www.keobiz.fr/le-mag/declaration-lmnp-obligation/>

23 [LMNP : régime fiscal et obligations - Blog macompta.fr](https://blog.macompta.fr/lmnp/lmnp-regime-fiscal-et-obligations/)

<https://blog.macompta.fr/lmnp/lmnp-regime-fiscal-et-obligations/>

27 38 39 43 [BIC - Obligations fiscales et comptables dans le cadre du régime du réel simplifié d'imposition - Obligations comptables | bofip.impots.gouv.fr](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3418-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-DECLA-30-20-20-20141006)

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3418-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-DECLA-30-20-20-20141006>

30 31 32 33 34 52 53 79 [BIC - Champ d'application et territorialité - Location en meublé - Régime fiscal | bofip.impots.gouv.fr](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHAMP-40-20-20210224)

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHAMP-40-20-20210224>

35 45 47 48 49 50 51 [Je fais de la location meublée. Dois-je payer de la CFE \(cotisation foncière des entreprises\) ? | impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-fais-de-la-location-meuble-dois-je-payer-de-la-cfe-cotisation-fonciere-des-entreprises)

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-fais-de-la-location-meuble-dois-je-payer-de-la-cfe-cotisation-fonciere-des-entreprises>

44 [Tout savoir sur la cotisation foncière des entreprises \(CFE\) | Ministère de l'Économie des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique](https://www.economie.gouv.fr/entreprises/cotisation-fonciere-entreprises-cfe)

<https://www.economie.gouv.fr/entreprises/cotisation-fonciere-entreprises-cfe>

46 [Cotisation foncière des entreprises \(CFE\) - Service-Public.fr](https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23547)

<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23547>

54 55 56 [BIC - Champ d'application - Personnes imposables - Sociétés de personnes et assimilées - Sociétés de famille ayant opté pour le régime des sociétés de personnes | bofip.impots.gouv.fr](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2863-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHAMP-70-20-30-20120912)

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2863-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHAMP-70-20-30-20120912>

60 61 62 63 64 66 67 68 [Mettre en location sa résidence principale \(en faire un meublé de tourisme\) | Service-Public.fr](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175>

65 [Location de meublés -Locations touristiques : de nouvelles règles en 2025 | Service-Public.fr](https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A17883)

<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A17883>

75 76 77 [Comment bénéficier d'une exonération des plus-values professionnelles ? | Bpifrance Création](https://bpifrance-creation.fr/moment-de-vie/comment-beneficier-dune-exoneration-plus-values-professionnelles)

<https://bpifrance-creation.fr/moment-de-vie/comment-beneficier-dune-exoneration-plus-values-professionnelles>

80 [TVA - Champ d'application et territorialité - Opérations imposables en raison de leur nature - Prestations d'hébergement hôtelières et parahôtelières et locations meublées à usage d'habitation | bofip.impots.gouv.fr](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/124-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20240807)

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/124-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-20240807>

81 82 83 84 TVA - Champ d'application et territorialité - Opérations imposables sur option - Personnes effectuant des locations immobilières | bofip.impots.gouv.fr
<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/730-PGP.html>