

Location meublée : Fiscalité (LMP, LMNP)

La location meublée permet de bénéficier de revenus réguliers plus importants qu'en location nue et d'une fiscalité plus avantageuse grâce à la déduction des amortissements.

Pour pouvoir bénéficier de la fiscalité de la location meublée, le logement doit comporter suffisamment de meubles pour que le locataire puisse y vivre avec ses seuls effets personnels.

Nous précisons au sein de ce document quel est le statut fiscal du loueur en meublé, loueur en meublé professionnel (LMP), ou loueur en meublé non professionnel (LMNP), mais également le régime d'imposition.

Que l'on soit LMP ou LMNP, les revenus sont taxés en BIC, ce qui est avantageux puisqu'il est possible :

- soit de déduire un amortissement (sur les constructions et sur les meubles), ce qui permet d'être peu ou pas imposé pendant une longue période,
- soit de bénéficier du micro-BIC (les revenus sont alors taxés après un abattement de 30 % ou 50 % selon le type de location).

En revanche, les règles applicables aux déficits et plus-values sont différentes pour les LMP et LMNP.

1. Définition

La location meublée est la mise en location, par un bailleur, d'un logement garni d'un certain nombre de meubles et d'équipement nécessaire à la vie quotidienne du locataire afin que ce dernier puisse y vivre normalement avec ses seuls effets personnels.

Juridiquement, la location meublée est, en principe, une activité civile.

Fiscalement, l'activité revêt un caractère commercial et est donc imposée en BIC. Il faut distinguer deux statuts : le loueur en meublé professionnel (LMP) et le loueur en meublé non professionnel (LMNP).

Remarque :

Le régime d'imposition des loueurs en meublé est donc déterminé indépendamment de la qualification juridique des locations (principe de l'autonomie du droit fiscal).

La location meublée se différencie juridiquement et fiscalement :

- de la location nue (sans aucun meuble)
- de la location équipée (qui concerne des locaux professionnels et commerciaux)
- de l'hôtellerie et de la para-hôtellerie (la mise à disposition du logement meublée s'accompagne de services).

Le logement mis en location meublée peut constituer la résidence principale du locataire ou non : le régime juridique (c'est-à-dire le bail applicable) est différent ainsi que la fiscalité et les aspects sociaux.

| | Aspects juridiques | Aspects fiscaux | Aspects sociaux |
|--|--|---|--|
| Résidence principale du locataire | <ul style="list-style-type: none">• Bail d'habitation location meublée (lien)• Bail mobilité (lien)• Location à un exploitant (résidences service) (lien) | <ul style="list-style-type: none">• Location meublée : Fiscalité (LMP, LMNP) (lien)• Réduction Censi Bouvard (lien)• Impôts locaux et taxes (lien) | Location meublée : Cotisations sociales (lien) |
| Hors résidence principale du locataire | <ul style="list-style-type: none">• Locations saisonnières/meublés de tourisme non classé (type Airbnb) et meublés de tourisme classé (lien)• Location à un exploitant (résidences service) (lien)• Activités para-hôtelières et chambre d'hôtes | <ul style="list-style-type: none">• Location meublée : Fiscalité (LMP, LMNP) (lien)• Impôts locaux et taxes (lien)• Activités para-hôtelières et chambre d'hôtes (lien) | <ul style="list-style-type: none">• Location meublée : Cotisations sociales (lien)• Activités para-hôtelières et chambre d'hôtes (lien) |

| | Aspects juridiques | Aspects fiscaux | Aspects sociaux |
|--|--------------------|-----------------|-----------------|
| | (lien) | | |

1.1. Définition fiscale

1.1.1. Principes

1.1.1.1. En vigueur depuis 2017

À compter des revenus 2017, toute personne qui donne en location directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés relève des BIC, qu'elle soit réalisée à titre habituel ou occasionnel.

L'activité relève des bénéficiaires industriels et commerciaux quel que soit le statut du loueur (professionnel ou non professionnel). Le loueur en meublé non professionnel est toutefois soumis à des dispositions particulières pour l'imputation des déficits et le régime d'imposition des plus-values constatées sur les immeubles.

| | |
|-----------------------|---|
| Location nue | Revenus fonciers (CGI. art. 14) |
| Location meublée | BIC (CGI. art. 34) |
| Sous-location nue | BNC (CGI art. 92) RM Frassa du 9 mars 2017, n° 23432 |
| Sous-location meublée | BIC (BOI-RFPI-CHAMP-10-30 § 80 et 240) |

Rappel :

La circonstance que le locataire sous-loue en meublé le logement ne remet pas en cause l'imposition du propriétaire dans la catégorie des revenus fonciers (en ce qui concerne en les loyers perçus au titre du bail consenti sur un logement nu conclu entre le propriétaire et le locataire).

Lorsque le bailleur principal est une SCI à l'IR, la sous-location en meublé n'a pas d'impact sur le bail principal et n'entraîne pas l'assujettissement de la SCI à l'IS.

Le droit fiscal raisonne par analogie et les propriétaires qui louent des locaux en meublé sont considérés comme exerçant une profession commerciale au même titre que les contribuables dont le commerce consiste dans la fourniture de logement.

1.1.1.2. Années antérieures

Jusqu'au 31 décembre 2016, la location meublée dépendait du caractère habituel de la location (un loueur en meublé occasionnel relevait des revenus fonciers).

Exemple :

Une SCI loue pendant 3 mois un appartement dont elle réserve le reste du temps la jouissance gratuite à son gérant et principal associé : en raison de la courte durée de la location et de son caractère exceptionnel, cette location a revêtu un caractère occasionnel et ne peut pas être considérée comme de la location meublée.

A été considéré comme habituelle une location meublée réalisée par une société civile 30 jours sur 2 ans (2 semaines par an) et pendant 1 mois sur une troisième année.

A été considéré comme habituelle la location régulièrement en meublé pendant l'été. La fréquence de la mise en location justifie l'activité habituelle (et même en l'absence de location durant 2 années consécutives compte tenu de la réalisation de travaux) peu important la durée de ces locations saisonnières.

1.1.2. Locaux d'habitation

La location meublée concerne uniquement les locaux à usage d'habitation. La location d'un immeuble à usage professionnel muni du matériel et du mobilier nécessaire à l'exploitation est qualifiée de location "équipée". Elle relève d'un régime juridique et fiscal différent de celui de la location meublée.

1.1.3. Appréciation du caractère meublé

Il n'existe aucune définition légale ou réglementaire de la location meublée.

L'administration fiscale indique quant à elle que :

- "la location d'un local d'habitation garni de meubles est regardée comme une location meublée lorsque les meubles loués avec le local sont suffisants pour lui donner un minimum d'habitabilité" ;
- "Le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire".

Remarque :

La qualification de la location meublée sur le plan fiscal est autonome de celle sur le plan juridique. En particulier, le [décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015](#), qui fixe la liste des biens devant garnir le logement pour que ce dernier soit considéré comme meublé au sens de la Loi n° 89-462 du 6 juill. 1989, n'a pas vocation à s'appliquer sur le plan fiscal.

1.1.4. Prix de la location

Le prix de la location est un élément à prendre en compte pour apprécier le caractère meublé de la location. Une location meublée étant en principe consentie pour un prix supérieur à une location nue, un loyer insuffisant peut aboutir à écarter la qualification de location meublée.

À l'inverse, la location conserve un caractère meublé même si le bailleur n'est pas propriétaire des meubles garnissant le logement (CE 10 juill. 1985, n° 40789). Cependant, il faut, dans ce cas, que le loyer soit supérieur à celui qui serait pratiqué en location nue afin de retirer un profit de la location des meubles.

Cependant, lorsqu'un logement est loué nu par une société civile et que le gérant consent, de son côté, la location des meubles lui appartenant, les revenus perçus par la société relèvent de la catégorie des revenus fonciers si la société ne tire aucun profit de la location des meubles (loyer à un montant similaire à celui qui serait pratiqué en location nue).

1.2. Activités et logements concernés

Le régime fiscal de la location meublée peut concerner différents types d'investissements ou activités, notamment :

- les logements meublés loués à titre de résidence principale du locataire : [Bail d'habitation meublé \(résidence principale du locataire\)](#) ;
- les logements meublés loués au titre d'un bail mobilité : [Bail mobilité](#) ;
- les logements loués avec un bail civil : [IMMOBILIER – Le bail civil, c'est quoi ?](#) ;
- les locations saisonnières et meublés de tourisme non classés : [Bail location saisonnière](#) ;
- les meublés de tourisme classés : [Bail location saisonnière](#) ;
- les gîtes ruraux : [Bail location saisonnière](#) ;
- les logements situés dans les résidences de tourisme ou résidences avec services (EHPAD, résidence étudiante, résidence d'affaire, résidence senior) : [Location meublée : Location à un exploitant](#).

Attention :

La location meublée d'un monument historique est imposable en BIC. Cependant, elle n'est pas éligible au dispositif de faveur des monuments historiques.

1.3. Activités et logements exclus

La location de logements garnis de meubles est susceptible de relever de la catégorie de bénéfiques industriels et commerciaux de droit commun dans deux hypothèses :

- location assortie de prestations de services et relève de la "para-hôtellerie" (dont le cas de la chambre d'hôte) ;
- location de résidence de service pour laquelle le loueur (propriétaire) est associé aux résultats de son locataire exploitant.

Ainsi, ces activités ne relèvent pas du régime fiscal de la location meublée.

Ces activités, bien qu'elles relèvent des BIC, n'ont pas obligatoirement la qualification de « professionnelle ».

En effet, la qualification de « professionnelle » se fait en fonction du critère de la participation personnelle, directe et continue à l'exploitation. Cette qualification permet notamment de déterminer le régime d'imputation des déficits (revenu catégoriel ou revenu global) ainsi que de l'éligibilité à l'exonération de l'article 151 septies du Code général des impôts. Ainsi, le propriétaire qui cède des biens immobiliers affectés à une activité d'hôtellerie (ou para-hôtellerie) dont la gestion a été confiée à un tiers (par exemple au titre d'un mandat, à une autre société, à une conciergerie, etc.), n'est pas considéré comme « professionnel ». Alors, il n'est pas éligible à l'exonération de l'article 151 septies

du CGI, car il n'a pas de participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à cette activité d'hôtellerie.

Rappel :

Les plus-values constatées sur les immeubles relèvent du régime des plus-values professionnelles, que le contribuable exploite son activité à titre professionnel ou à titre non professionnel.

En revanche, le contribuable ne pourra pas bénéficier des régimes d'exonérations des plus-values professionnelles s'il n'exploite pas, ou plus, à titre professionnel.

1.3.1. Para-hôtellerie

La location est qualifiée de para-hôtellerie lorsque le bailleur :

- met à disposition le logement pour 30 nuitées au plus par client. Cette condition est réputée respectée quand bien même la clientèle puisse également opter pour une durée supérieure à 30 nuitées (notamment en cas de renouvellement) - [BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20](#) § 40 ;
- ET réalise, personnellement et directement, dans des conditions similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier, au moins 3 des 4 prestations suivantes :
 - le petit-déjeuner (servi dans les chambres ou dans un local aménagé). De même, la simple présence d'un distributeur alimentaire ne suffit pas à caractériser une prestation de petit-déjeuner ([BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20](#) § 70) ;
 - le nettoyage régulier des locaux : ce dernier doit être effectué avant le début du séjour et à minima proposé de façon régulière pendant ce dernier. Si le séjour dure moins d'une semaine, il est admis qu'il ne soit réalisé qu'à l'occasion du changement de locataire ([BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20](#) § 80),
 - la fourniture de linge de maison : le linge doit être fourni en début de séjour et renouvelé régulièrement au cours de ce dernier (à minima de façon hebdomadaire) - ([BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20](#) § 90) ;
 - la réception, même non personnalisée, de la clientèle : une réception ouverte sur des plages horaires fixes suffit. Egalement, l'exploitant peut laisser le choix à sa clientèle entre un accueil physique ou un interphone avec mise à disposition des clés via une boîte aux lettres. En revanche, il est nécessaire que le service de réception oriente les clients vers leur logement, les informe sur les modalités d'accès aux éventuels équipements et services, et leur indique les règles de fonctionnement de l'établissement - ([BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20](#) § 100).

Attention :

Selon la directive européenne au regard de la TVA et les juges du Conseil d'État, il conviendrait d'apprécier au cas par cas si l'activité de location, eu égard à la durée minimale du séjour et aux prestations fournies, se trouve en situation de concurrence potentielle avec les établissements hôteliers pour qualifier une activité de location de parahôtellerie.

La qualification ne relèverait donc plus d'une appréciation en fonction de la réalisation de 3 des 4 prestations de services. Néanmoins, ni la directive ni l'avis du Conseil d'État ne sont pour le moment repris au BOFIP.

Dans leur décision, les juges de la Cour d'appel de Nancy ont littéralement repris l'avis du Conseil d'État, mais continuent de se référer aux critères de l'article 261 D, 4°, b du CGI.

Le seul alignement sur le droit européen semble être fait sur l'appréciation des prestations rendues qui sont qualifiées de para-hôtelières (et donc appréciées dans le quota des 3 sur 4 prestations) uniquement si elles se trouvent en concurrence potentielle avec les établissements hôteliers. La méthode du faisceau d'indices n'est retenue que pour qualifier, une à une, les prestations de para-hôtellerie, mais pas pour apprécier le caractère para-hôtelier de la location dans son ensemble.

Exemples

Prestations non fournies dans les conditions de l'hôtellerie :

- pour la prestation de petit-déjeuner : une cuisine équipée mise à disposition dans le logement et aucun achat de denrées alimentaires n'est comptabilisé par l'exploitant ;
- pour la prestation nettoyage : absence de nettoyage régulier, nettoyage effectué uniquement à l'occasion du changement de locataire en présence d'un séjour excédant 1 semaine ;
- pour la prestation accueil : des interphones mis en place pour communiquer avec l'exploitant sans information complémentaire quant aux équipements et règles de fonctionnement de l'établissement ;
- la fourniture de linge : fourniture de linge non régulière.

Les prestations de services doivent être effectuées sous la responsabilité du bailleur :

- lorsque ces prestations de services sont réalisées par un exploitant en vertu d'un bail commercial consenti par le propriétaire du logement et qu'il n'y a pas de clause recette, il ne s'agit pas de parahôtellerie mais de location meublée pour le propriétaire. C'est notamment le cas des EHPAD ou des résidences étudiantes.
- lorsque ces prestations de services sont réalisées par un tiers qui agit pour le compte du propriétaire, qui demeure seul responsable des prestations vis-à-vis de ses clients, la qualification de parahôtellerie est susceptible d'être retenue.

La fourniture des 3 prestations doit être sincère et non fictive (appréciation de fait), l'exploitant doit disposer des moyens nécessaires lui permettant de les proposer : *la "loi n'exige pas que ces prestations para-hôtelières soient matériellement effectuées mais seulement que la société dispose des moyens nécessaires pour répondre aux éventuelles demandes de ses clients"*.

1.3.2. Chambres d'hôtes

Les chambres d'hôtes sont des hébergements meublés situés impérativement chez l'habitant (contrairement aux gîtes qui eux sont des logements indépendants) en vue d'accueillir des

touristes pour une ou plusieurs nuitées, assortis d'au moins 3 prestations (le petit-déjeuner, la fourniture du linge de maison et la réception). Le nombre maximal de chambres est de 5 pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes.

Sur le plan fiscal, les chambres d'hôtes ne relèvent pas du régime de la location meublée. Elles relèvent du régime des BIC de droit commun.

Attention :

Si les chambres d'hôtes ne relèvent pas du régime fiscal de la location meublée, elles sont toutefois concernées par le seuil de revenus applicables à ces dernières pour l'application du régime micro-BIC (77 700 € avec un abattement de 50 %). En effet, bien qu'elles s'accompagnent des prestations parahotelières, elles ne sont pas concernées par le grand seuil de 188 700 € et l'abattement de 71 % applicables à l'activité de para-hôtellerie. C'est ce qu'ont précisé plusieurs réponses ministérielles (rédigées en termes identiques). Cette analyse n'était pas toujours partagée par les praticiens, jusqu'à la publication des réponses ministérielles.

Par ailleurs, l'activité de chambres d'hôtes implique la fourniture de nuitées accompagnée obligatoirement de 3 prestations de services sur 4 (le petit-déjeuner, la fourniture du linge de maison et la réception). Par conséquent, cette activité est soumise à TVA.

Remarque :

Les prestations d'hébergement hôtelières et parahotelières sont soumis à TVA dès lors que :

le logement/la chambre est mis(e) à disposition pour moins de 30 nuitées ;
ET que 3 des 4 prestations de services prévues à l'article 261 D du CGI (petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture du linge de maison, la réception de la clientèle) sont fournies ou sont potentiellement fournies (le propriétaire dispose des moyens nécessaires pour réaliser 3 des 4 prestations de services et les propose).

1.3.3. Résidence de services

Les résidences de services sont un ensemble d'habitation constitué de logement autonome qui permet aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables (on y retrouve les résidences seniors, résidences étudiantes, résidences de tourisme ou encore résidence d'affaires).

Le régime fiscal de la location meublée s'applique à la location à un exploitant de résidence de service lorsque :

- l'exploitant effectue sous sa seule responsabilité les prestations de services inhérentes à son activité hôtelière ou para-hôtelière ;
- la location consentie par le bailleur (propriétaire de l'immeuble) porte seulement sur des locaux à usage d'habitation et ne s'accompagne d'aucune prestation annexe ;

- la location ne constitue pas, pour le bailleur (propriétaire de l'immeuble), le moyen de participer à la gestion ou aux résultats de la société d'exploitation (autrement dit, le bail ne comporte aucune clause "recettes") ;
- la location des parties communes est accessoire à la location meublée et ne donne lieu en elle-même à aucune rémunération. Cette condition est réputée satisfaite lorsque le niveau de loyer des parties privatives correspond au prix du marché.

À l'inverse, lorsque le bailleur (propriétaire de l'immeuble) est associé aux résultats de l'exploitant de la résidence de services, la location revêt un caractère commercial (au même titre que la location d'un fonds de commerce). L'activité est alors soumise aux règles de droit commun des BIC.

Exemple :

La participation au risque de l'exploitation fait l'objet d'une appréciation au cas par cas à la lecture du contrat : il convient d'analyser le contrat pour connaître les risques supportés et les garanties accordées au propriétaire et l'exploitant.

La location de chambres médicalisées (EHPAD) ou de résidences étudiantes avec un exploitant proposant des prestations de services relève de la location meublée (le propriétaire n'intervenant pas au titre des prestations) en l'absence d'un mandat de gestion confié par le propriétaire à l'exploitant.

2. Compatibilité de l'activité avec l'exercice d'une profession réglementée

La location meublée est compatible avec l'exercice de professions réglementées.

3. Déclarations

Les locations meublées doivent faire l'objet d'obligations déclaratives, notamment la déclaration d'existence d'activité ainsi que les autorisations préalables et déclarations spécifiques aux locations saisonnières.

4. Statut du loueur en meublé au titre de l'IR (LMP/LMNP)

4.1. Généralités

Pour l'établissement de l'impôt sur le revenu, le loueur en meublé est susceptible de relever d'un statut professionnel (LMP) ou d'un statut non professionnel (LMNP).

Les critères de qualification du loueur en meublé professionnel au sens de l'IR sont autonomes et indépendants de ceux retenus :

- en matière l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), pour le bénéfice de l'exonération des biens professionnels (voir infra au point 21.),

- en matière juridique, notamment pour l'application des dispositions du Code de la consommation,
- en matière sociale, pour l'assujettissement du loueur en meublé aux cotisations sociales. Il convient toutefois de relever que le Code de la sécurité sociale se réfère aux critères fiscaux lorsque l'activité est exercée en entreprise individuelle.

Le caractère professionnel ou non professionnel de la location meublée est apprécié :

- par année civile (y compris en cas de clôture en cours d'année) ;
- ET au niveau du foyer fiscal (IR) : un même foyer fiscal ne peut donc pas cumuler le statut de LMP et de LMNP.

Cette qualification commune à l'ensemble des locations meublées du foyer n'empêche cependant pas de déterminer de manière séparée les résultats d'activité de chaque époux. Elle ne fait pas obstacle non plus à la possibilité pour chaque membre du foyer de bénéficier du régime des micro-entreprises.

4.1.1. Régime en vigueur depuis 2020

Depuis les revenus 2020, sont considérés comme LMP au titre de l'IR, les loueurs qui remplissent cumulativement 2 conditions :

- les recettes locatives annuelles brutes de la location meublée représentent plus de 23 000 € TTC ;
- les recettes locatives annuelles brutes de la location meublée doivent être supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal IR (salaires, pensions, retraites, rentes, BIC, BNC, BA, rémunérations de gérants article 62).

Effectivement, la loi de finances pour 2020 a modifié, à compter du 1^{er} janvier 2020, la condition d'inscription au RCS.

Remarque :

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est qualifié de non professionnel (LMNP).

4.2. Inscription au RCS

La loi de finances pour 2020 a supprimé la condition d'inscription au RCS (devenu registre national des entreprises - RNE depuis le 1er janvier 2023) de l'article 155, IV du CGI.

4.3. Recettes annuelles brutes TTC supérieures à 23 000 €

4.3.1. Principe

Les recettes annuelles tirées de l'activité de location meublée par le foyer fiscal doivent être supérieures à 23 000 € TTC.

4.3.1.1. Recettes à prendre en compte

Il convient de prendre en compte le total des produits acquis au sens de l'article 38, 2 bis du CGI (c'est-à-dire au sens d'une comptabilité d'engagement et non d'une comptabilité d'encaissement).

Doivent ainsi être pris en compte :

- les loyers courus (même s'ils n'ont pas été encore encaissés) ;
- les éventuelles indemnités d'assurance visant à garantir les loyers ;
- les charges facturées au locataire (notamment les frais de service et de ménage lorsque le loueur en meublé exploite son activité par l'intermédiaire d'une plateforme en ligne).

Il convient de retenir les recettes acquises au cours de l'année civile (y compris pour les contribuables qui clôtureraient leur exercice en cours d'année).

Les recettes sont prises en compte toutes taxes comprises (TTC), c'est-à-dire en intégrant la TVA lorsque le loueur est assujéti.

Remarque :

Les recettes qui ne sont pas directement liées à l'activité de location ne sont pas prises en compte pour l'appréciation du seuil (ex : produits financiers ou éventuelles subventions perçues pour l'acquisition du bien immobilier).

Dans un cas d'espèce, les loyers inscrits au débit du compte courant d'associé (au titre de l'occupation du bien par l'associé) ne sont pas pris en compte dès lors qu'aucun contrat de location n'a été passé entre l'associé et la société et qu'aucune taxe de séjour n'a été déclarée pour ces périodes.

Lorsque le bien constitue la résidence principale ou secondaire du loueur, les loyers fictifs correspondants aux périodes d'occupation par le loueur n'ont pas, à notre sens, à être intégrés pour l'appréciation du seuil de 23 000 € (sur ce point, voir § 15).

4.3.1.2. Recettes du foyer fiscal IR

Il convient de prendre en compte l'ensemble des recettes acquises par le foyer fiscal au sens de l'IR (en direct ou par l'intermédiaire d'une société à l'IR : voir § Exercice en société).

Ainsi, un même foyer fiscal ne peut donc pas cumuler le statut de LMP et de LMNP.

Remarque :

Le montant des recettes de location meublée et des revenus d'activités sont appréciés au niveau du foyer fiscal et sur une année civile.

Par conséquent, l'évolution du foyer fiscal liée notamment à un mariage, un PACS, un divorce, ou encore un décès, peut avoir une influence sur le statut du loueur en meublé.

4.3.2. Exercice en société

Si la location est consentie par une société de personnes (SNC, EURL, SARL de famille, etc.), le statut du loueur en meublé (LMP / LMNP) est déterminé au niveau de chaque associé et non au niveau de la société.

Les recettes acquises par l'intermédiaire de la société sont réparties entre les associés à proportion de leurs droits dans les bénéfices sociaux.

Le dépassement du seuil de 23 000 € par le foyer fiscal est apprécié en faisant masse des éventuelles recettes réalisées en nom propre et par l'intermédiaire de la société.

Remarque :

Si les associés appartiennent à des foyers fiscaux distincts, plusieurs statuts peuvent donc coexister au sein de la même société. En pratique, chaque associé sera imposable sur sa quote-part de résultats selon les règles applicables à son statut (LMP ou LMNP).

4.3.3. Résidents français détenant une location meublée à l'étranger

Le seuil de 23 000 € doit s'apprécier en tenant compte de la totalité des loyers acquis par le contribuable en France et à l'étranger (quel que soit l'État de situation de l'immeuble).

Remarque :

Les règles prévues au sein des conventions fiscales bilatérales n'ont pas d'incidence sur le montant des recettes à retenir. Autrement dit, les loyers tirés de la location d'immeubles situés à l'étranger doivent être pris en compte même s'ils ne sont pas imposables en France ou s'ils ouvrent droit à un crédit d'impôt.

4.3.4. Non-résidents détenant une location meublée en France

Le seuil de 23 000 € doit s'apprécier en tenant compte de la totalité des loyers acquis par le contribuable en France et à l'étranger (quel que soit l'État de situation de l'immeuble).

Les non-résidents qui ont des revenus de location meublée en France peuvent également se prévaloir de la réponse ministérielle relative aux résidents français ayant des immeubles à l'étranger.

Remarque :

Au contraire, pour l'appréciation de la condition relative à la prépondérance des recettes par rapport aux revenus, il convient de comparer l'ensemble des recettes de location meublée (acquises en France et hors de France) avec les revenus d'activités imposables en France.

4.4. Recettes de location meublée supérieures aux autres revenus du foyer fiscal

4.4.1. Principe

Les recettes annuelles retirées de la location meublée doivent être supérieures aux autres revenus d'activités du foyer fiscal (BIC de location meublée exclu).

4.4.1.1. Revenus pris en compte

Les revenus d'activités pris en compte pour la comparaison sont :

- les traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI (c'est-à-dire en tenant compte des pensions et rentes) ;

Remarque :

Les pensions de retraite sont prises en compte pour l'appréciation du montant des recettes locatives ([BOI-BIC-CHAMP-40-10 § 150](#)) : "traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI, c'est-à-dire y compris, notamment, les pensions et rentes viagères".

N'étant pas des revenus professionnels, les revenus fonciers, les revenus mobiliers et les revenus taxables à un taux proportionnel sont exclus de cette base.

- les bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, même ceux qui ne sont pas perçus dans le cadre d'une activité professionnelle ;
- les bénéfices agricoles ;
- les bénéfices non commerciaux ;
- les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

4.4.1.2. Montant retenu

Le montant des revenus pris en compte est celui après déduction des charges ou abattements (il s'agit donc des revenus catégoriels nets).

Les revenus exonérés ne sont pas retenus.

Les déficits éventuels doivent être pris en compte au titre de l'année au cours de laquelle ils sont réalisés à hauteur de leur montant imputable sur le revenu global. Les déficits des années antérieures ne sont pas pris en compte.

4.4.2. Non-résident détenant une location meublée en France

Pour les non-résidents, on tient compte de l'ensemble des revenus des contribuables et, plus largement, du foyer fiscal sous réserve que ces revenus soient imposables en France en application de la législation fiscale française et, le cas échéant, des conventions fiscales internationales.

Les revenus imposables uniquement à l'étranger ne sont pas retenus.

Remarque :

Au contraire, les recettes à comparer aux revenus d'activités correspondent à la totalité des loyers acquis par le contribuable en France et à l'étranger (quel que soit l'état de situation de l'immeuble).

4.4.3. Ancien dispositif transitoire

Une mesure transitoire a été prévue pour les locations ayant débuté avant le 1^{er} janvier 2009 ou afférentes à des immeubles acquis ou réservés avant le 1^{er} janvier 2009 et loués depuis moins de 10 ans : le montant des recettes de location meublée est majoré avant d'être comparé aux revenus d'activités du foyer fiscal IR.

Le coefficient multiplicateur est de 5 et le montant est diminué de 2/5 du montant des recettes par année écoulée depuis le début de la location, dans la limite de 10 années à compter du début de celle-ci.

Formule : $(\text{recettes} \times 5) - [(2/5 \times \text{recettes}) \times \text{nombre d'années depuis la mise en location}]$

Le coefficient multiplicateur doit être calculé local d'habitation par local d'habitation et varie en fonction de l'ancienneté de chacun.

En cas de début de location en cours de mois, il sera admis que celui-ci soit réputé survenir au 1^{er} jour du mois suivant.

Remarque :

Cette formule explique pourquoi le dispositif transitoire ne peut pas s'appliquer pour des immeubles loués depuis plus de 10 ans. En effet, dans cette hypothèse, la formule de correction aboutirait au résultat suivant : $(\text{recettes} \times 5) - [(2/5 \times \text{recettes}) \times 10] = \text{recettes}$.
Aucun correctif ne serait donc apporté.

4.5. Début ou fin d'activité en cours d'année

4.5.1. Début de location d'un local en cours d'année

4.5.1.1. Application d'un prorata temporis aux recettes

Lorsque la location meublée d'un local d'habitation débute en cours d'année, les recettes sont appréciées à proportion du temps de la location. Il faut ajuster les recettes perçues sur une base annuelle. Cette règle s'applique également lorsqu'un immeuble n'était pas affecté à la location meublée dès l'origine ou n'a été inscrit au bilan que postérieurement à son acquisition ou achèvement.

Remarque :

L'ajustement au *prorata temporis* concerne aussi bien le critère relatif au seuil de 23 000 € qu'à celui de la prépondérance des recettes par rapport aux revenus.

En revanche, cette méthode de *prorata temporis* ne s'applique pas aux autres revenus du foyer (à comparer aux revenus de location meublée proratisé).

La méthode consiste à diviser le montant total des produits de la location par le nombre de jours correspondant à la période concernée et de multiplier par 365.

Formule : (recettes / nombre de jours de location) x 365

Exemple :

Un contribuable débute le 16 juin N une activité de location meublée (soit 195 jours d'activité de location meublée pour l'année N). Il tire de cette activité des recettes de 15 000 € entre le 16 juin et le 31 décembre N.

Par ailleurs, les autres revenus de son foyer s'élèvent à 50 000 € pour l'année N.

Le montant des recettes de l'activité proratisées est donc de : 28 077 € (15 000 / 195 x 365).

Les conditions à respecter pour être LMP :

- recettes annuelles brutes TTC supérieures à 23 000 € : ce critère est respecté (28 077 € > 23 000 €) ;
- recettes de location meublée supérieures aux autres revenus du foyer fiscal : ce critère n'est pas respecté (28 077 € < 50 000 €).

Le bailleur ne respecte pas les critères pour être LMP, il est alors loueur meublé non professionnel.

Le même ajustement *pro rata temporis* doit être réalisé en cas de cessation d'activité en cours d'année. Toutefois, cet ajustement n'a pas lieu de s'appliquer si un local cesse d'être loué sans que l'activité de location meublée cesse au niveau du foyer fiscal.

4.5.1.2. Date à retenir pour le début d'activité

Depuis 2009, la location est réputée commencer :

- à la date d'acquisition de l'immeuble (date de signature de l'acte authentique - vente définitive - constatant le transfert de propriété),
- ou à la date de l'achèvement si elle est postérieure.

Cette date s'apprécie pour chaque immeuble loué.

Rappel :

Avant le 1^{er} janvier 2009, les juges pouvaient souverainement apprécier les faits qui caractérisaient un commencement d'activité ([CE. 26 fév. 2001, n°210345](#)).

Les juges ont pu alternativement fixer le commencement de l'activité :

- à la date de signature du bail ([CE. 5 oct. 2007, 293475](#)),
- à la date à laquelle les logements avaient été offerts à la location ([CAA Lyon 29 août 2013, n° 12LY03152](#)).

La date de début d'activité était valable pour l'ensemble des immeubles loués en meublé.

4.5.2. Cessation totale d'activité

Les recettes doivent être ajustées *prorata temporis* en cas de cessation totale d'activité.

La cessation totale d'activité est appréciée au niveau du foyer fiscal. Elle peut être liée à un arrêt de la location ou à une vente de l'ensemble des immeubles.

Remarque :

Lorsqu'un local cesse d'être loué ou est vendu, sans que l'activité de location meublée ne cesse au niveau du foyer fiscal, il n'y a pas lieu de pratiquer l'ajustement *prorata temporis*.

La vente d'une partie seulement des immeubles peut donc aboutir à faire basculer le loueur en meublé vers un statut LMNP pour l'année civile entière. Le régime d'imposition de la plus-value à l'occasion de la vente de l'immeuble sera, dans cette hypothèse, celui des plus-values des particuliers.

En cas de cessation totale d'activité, il est nécessaire de ramener à douze mois les recettes afférentes à chaque immeuble dont la location a cessé.

La formule à utiliser est la suivante : (recettes / nombre de jours de location) x 365

Remarque :

L'ajustement au *prorata temporis* concerne aussi bien le critère relatif au seuil de 23 000 € qu'à celui de la prépondérance des recettes par rapport aux revenus.

En revanche, cette méthode de *prorata temporis* ne s'applique pas aux autres revenus du foyer (à comparer aux revenus de location meublée).

4.6. Passages LMNP à LMP

Le changement de qualité n'entraîne pas d'imposition immédiate des bénéfices et plus-values latentes.

Cependant, il entraîne d'autres conséquences :

- fiscales : sur le régime des revenus, des déficits en stock, des plus-values, sur la réduction d'impôt Censi-bouvard (et sur l'IFI mais dans une moindre mesure) ;
- sociales : sur les cotisations (cotisations des travailleurs non salariés (TNS) ;
- et en matière de protection juridique immobilière (droit de rétractation, faculté de résiliation de l'assurance emprunteur, etc.).

4.6.1. Concernant les revenus et les déficits

Revenus

Les revenus issus de la location meublée non professionnelle sont taxables en bénéfices industriels et commerciaux (BIC) non professionnels, alors que les revenus réalisés en tant que loueur en meublé professionnel sont imposables en BIC professionnels (case 5KC de la déclaration 2042 C pro).

En cas d'occupation privative (résidence secondaire par exemple), les LMP doivent réintégrer les charges (intérêts d'emprunt, amortissements, etc.) correspondant à leurs périodes d'occupation personnelle.

Remarque :

Au contraire, en cas d'occupation privative, les LMNP peuvent déduire l'ensemble des charges relatives à l'immeuble, mais sont, corrélativement, imposables sur la valeur locative relative aux périodes d'occupation par le propriétaire.

Déficits

Les LMP peuvent imputer les déficits provenant de leur activité de location meublée professionnelle sur leur revenu global (ces déficits sont reportables pendant six ans).

En revanche, les éventuels déficits constatés au titre de l'activité LMNP et qui n'ont pas encore pu être imputés (et résultant de charges autres que les amortissements - qui ne peuvent pas générer de déficit - tels que les intérêts d'emprunt par exemple) sont perdus. En effet, ces déficits sont imputables uniquement sur des revenus issus de la location meublée non professionnelle pendant 10 ans. Or, le foyer fiscal IR étant à l'avenir LMP, il ne perçoit plus de revenus au titre du statut LMNP.

4.6.2. Concernant les plus-values

Si le loueur a eu alternativement la qualité de LMP et LMNP (lorsque le bien a été loué en meublé dès son acquisition) on applique le régime de plus-value applicable au jour de la cession :

- En cas de cession de l'immeuble sous le statut de LMP l'année de la cession, la plus-value entière relève du régime des plus-values professionnelles :
- En cas de cession de l'immeuble sous le statut de LMNP l'année de la cession : la plus-value entière relève du régime des plus-values immobilières des particuliers, avec application des abattements pour durée de détention depuis l'acquisition par le cédant (l'abattement s'applique y compris sur les années au titre desquelles le loueur a été LMP).

Pour en savoir plus, voir § Plus-values

4.6.3. IFI

Le fait de devenir LMP permet de bénéficier, si les conditions sont réunies, de l'exonération d'IFI des locations meublées au titre des biens professionnels.

4.6.4. Concernant les cotisations sociales

Les loueurs ayant le statut professionnel (LMP) sont soumis aux cotisations sociales.

4.6.5. Concernant la réduction d'impôt Censi-Bouvard

Pour les loueurs qui ont choisi la réduction d'impôt Censi-Bouvard (en lieu et place de la déduction d'un amortissement), le basculement du statut de LMNP au statut de LMP est très pénalisant puisque le statut de LMP est incompatible avec la réduction Censi-Bouvard :

- dès les premières années où ils sont LMP, ils ne peuvent plus prétendre à la réduction Censi-Bouvard ET ne peuvent pas déduire d'amortissement (en effet, en cas "d'option" pour la réduction d'impôt, l'impossibilité d'amortir s'applique sur toute la période d'amortissement, peu important l'obtention effective de la réduction d'impôt),
- pour les années antérieures au basculement en LMP, la réduction n'est pas remise en cause,
- lors de la cession de l'immeuble, la plus-value est calculée selon le régime des plus-values professionnelles, c'est-à-dire en tenant compte de la valeur nette comptable : les amortissements pratiqués comptablement (mais non déduits fiscalement du fait de "l'option" pour la réduction Censi-Bouvard) sont taxés en BIC et soumis aux cotisations sociales.

4.6.6. Concernant la protection en matière immobilière

La qualification de professionnel ou non professionnel a également des incidences en matière juridique, notamment :

- sur la possibilité d'exercer le droit de rétraction en matière d'acquisition immobilière (CCH. art. L 271-1) ;
- sur la possibilité de bénéficier d'un délai de réflexion en matière d'emprunt immobilier (C. conso. art. L. 313-3) ;
- sur la limitation des indemnités de remboursement anticipé (C. conso. art. L. 313-25) ;
- sur la faculté de résiliation de l'assurance emprunteur durant la première année, puis annuellement, puis à tout moment
- etc.

4.7. Passage de LMP à LMNP

Le statut du loueur en meublé est apprécié annuellement. Ainsi, un loueur peut passer de LMP à LMNP (ou inversement) d'une année sur l'autre.

Le changement de qualité n'entraîne aucune conséquence fiscale : il n'y a pas cessation d'activité et pas d'imposition immédiate des bénéfices et plus-values latentes.

Attention

Le changement de qualité entraîne des conséquences dans certaines situations :

- bénéfices BIC : le loueur devra déclarer ses revenus dans des cases différentes de la déclaration 2042 C pro selon son statut de l'année.
Voir infra § Obligations déclaratives
- déficits BIC, les règles d'imputation des déficits sont différentes selon que le loueur est LMP ou LMNP.
Voir infra § Déficit
- cession de l'immeuble : le régime d'imposition des plus-values dépend du statut du loueur (LMP ou LMNP) l'année de la cession de l'immeuble. Il n'y a en principe pas lieu d'appliquer le régime des biens "migrants".

5. Revenus : Régime micro-BIC

Le régime micro-BIC est accessible au contribuable respectant les seuils micro-BIC. Il permet d'avoir un résultat imposable égal au montant des loyers HT diminué d'un abattement forfaitaire (sans avoir besoin de pièces justificatives de charges).

5.1. Champ d'application

Le régime micro-BIC s'applique aux entreprises individuelles et, depuis le 11 décembre 2016, aux EURL dont l'associé unique personne physique est le gérant (voir notre document [Loi Sapin II \(Loi 09/12/2016\)](#)). Il s'applique lorsque le chiffre d'affaires hors taxe de l'année civile N-1 ou N-2 n'excède pas un certain seuil.

Cependant, certains revenus ne sont pas éligibles au régime micro-BIC (et sont donc obligatoirement imposés au régime réel quel que soit le montant des recettes de l'activité), il s'agit :

- des revenus issus de sociétés de personnes (notamment SARL de famille) autres que les EURL ayant opté pour le régime du micro-BIC ;
- des revenus issus d'indivision ou de sociétés de fait (sauf lorsque seul l'un des époux est inscrit en tant qu'exploitant en raison de cette activité et que le total des revenus est inférieur aux seuils).

5.2. Synthèse du régime fiscal (depuis loyers 2022)

Le tableau suivant synthétise ainsi les seuils et taux d'abattement applicables au micro-BIC selon l'activité réalisée depuis les revenus perçus en 2022 :

| Année de perception des revenus | 2022 | | 2023 (version du texte favorable : avant/après LF 2024) | | 2024 | | 2025 |
|---------------------------------|----------------|------------|---|------------|----------------|------------|------|
| | Seuil CA micro | Abattement | Seuil CA micro | Abattement | Seuil CA micro | Abattement | |
| | | | | | | | |

| | | BIC | | BIC | | BIC | |
|---|-----------------|-----------|------|-----------|--|-----------|------|
| Meublé « classique » résidence principale | | 72 600 € | 50 % | 77 700 € | 50 % | 77 700 € | 50 % |
| Meublé tourisme non classé | | 72 600 € | 50 % | 77 700 € | 50 % | 77 700 € | 50 % |
| Meublé tourisme classé | Zone tendue | | | | 71 % | | |
| | Zone non tendue | 176 200 € | 71 % | 188 700 € | CA < 15 000 € : 92 % CA > 15 000 € : 71 % | 188 700 € | 71 % |
| Chambre d'hôtes | | 176 200 € | 71 % | 188 700 € | 71 % | 188 700 € | 71 % |
| Parahôtellerie | | | | | | | |

(*) Les chambres d'hôtes ne relèvent pas du régime fiscal de la location meublée, pour autant elles sont concernées par le seuil de revenus applicables à ces dernières pour l'application d'un abattement de 50 %. En effet, bien qu'elles s'accompagnent des prestations parahotelières, elles ne sont pas concernées par le grand seuil de 188 700 € et l'abattement de 71 % applicable aux chambres d'hôtes. C'est ce qu'ont précisé plusieurs réponses ministérielles (rédigées en termes identiques). Cette analyse n'était pas toujours partagée par les praticiens, jusqu'à la publication des réponses.

[Les chambres d'hôtes bénéficient-elles de l'abattement micro-BIC de 71 % ? La réponse est non.](#)

5.3. Conditions

5.3.1. Seuils de recettes

5.3.1.1. A compter du 1er janvier 2025

Le chiffre d'affaires (charges comprises mais hors taxes) de l'année civile N-1 ou de N-2 ne doit pas excéder :

- pour les BIC relatifs à la parahôtellerie : 188 700 € ;
- pour les BIC relatifs à la location meublée classique, à la location meublée de tourisme classé et aux chambres d'hôtes : 77 700 € ;

Remarque :

Les chambres d'hôtes ne relèvent pas du régime fiscal de la location meublée, pour autant elles sont concernées par le seuil de revenus applicables à ces dernières pour l'application du régime micro-BIC (77 700 € avec un abattement de 50 %). En effet, bien qu'elles s'accompagnent des prestations

parahotelières, elles ne sont pas concernées par le grand seuil de 188 700 € et l'abattement de 71 % applicables à l'activité de para-hôtellerie. C'est ce qu'ont précisé plusieurs réponses ministérielles (rédigées en termes identiques). Cette analyse n'était pas toujours partagée par les praticiens, jusqu'à la publication des réponses ministérielles.
pour les BIC relatifs à la location de meublé de tourisme et gîte rural non classé : 15 000 €

Ainsi, les 2 premières années (en l'absence de chiffre d'affaires de référence), les revenus sont taxés au micro-BIC sauf option pour le régime réel.

Attention :

Le franchissement du seuil de 15 000 € pour les meublés de tourisme non classés, entraîne automatiquement l'imposition au « réel BIC » des revenus. Or, le régime réel implique la tenue d'une comptabilité commerciale (comptabilité régulière, sincère et appuyée sur des pièces justificatives). Ainsi, le contribuable est susceptible de devoir reconstituer une comptabilité s'il dépend du régime réel d'imposition. Afin de conserver le régime micro-BIC, le contribuable peut faire classer son meublé de tourisme.

La demande de classement doit être adressée à un organisme agréé ou accrédité (liste disponible sur atout-france.fr). L'organisme agréé ou accrédité visite les lieux, fixe un nombre d'étoiles et remet un certificat au loueur valable 5 ans.

Attention, le classement d'un bien en cours d'année aurait a priori pour conséquence de rendre applicable deux régimes d'imposition (et donc deux seuils) :

- pour les loyers perçus du 1er janvier à la date de classement du bien : les règles propres aux meublés de tourisme non classés s'appliquent ;
- pour les loyers perçus de la date de classement du bien au 31 décembre : les règles propres aux meublés de tourisme classés s'appliquent.

5.3.1.2. Années antérieures

Seuils 2024

Le tableau suivant synthétise ainsi les seuils applicables au micro-BIC selon l'activité réalisée du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 sont :

| Activité | Seuil de chiffre d'affaires annuel |
|---|------------------------------------|
| Meublé de tourisme <u>non classé</u> et meublé "classique" | 77 700 € |
| Meublé de tourisme <u>classé</u> , chambres d'hôtes et parahôtellerie | 188 700 € |

Seuils 2023

L'administration fiscale a donné la possibilité aux contribuables de continuer à appliquer, sur les revenus perçus en 2023, les dispositions fiscales antérieures à la loi de finances pour 2024. Ainsi, les contribuables pouvaient choisir entre la version antérieure et postérieure à la loi de

finances pour 2024, ils devaient alors arbitrer entre les deux versions pour conserver celle qui leur est la plus favorable.

| Meublé de tourisme | Version du texte favorable | Seuil Micro BIC |
|---------------------------|------------------------------|-----------------|
| Non classé | Avant le 29/12/2023 | 77 700 € |
| Classé en zone tendue | Avant ou après le 29/12/2023 | 188 700 € |
| Classé en zone non tendue | Après le 29/12/2023 | 188 700 € |

Seuils 2022

Jusqu'aux revenus perçus en 2022, le chiffre d'affaires (charges comprises mais hors taxes) de l'année civile N-1 ou de N-2 ne doit pas excéder :

- pour les BIC relatifs à la location de meublé de touristes classés, de chambres d'hôtes et parahôtellerie : 176 200 € HT pour les revenus perçus en 2020, 2021 et 2022 ;
- pour les BIC relatifs à la location meublée classique (non classée) ou gîtes ruraux non classés meublés de touristes : 72 600 € HT pour les revenus perçus en 2020, 2021 et 2022

Ainsi, les 2 premières années (en l'absence de chiffre d'affaires de référence), les revenus sont taxés au micro-BIC sauf option pour le régime réel.

Rappel :

Les avantages fiscaux pour les loueurs de gîtes ruraux sont supprimés à compter des revenus 2016. Pour continuer à bénéficier des mêmes avantages, ceux-ci doivent demander le classement de leurs locaux en meublé de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du Code du tourisme. À défaut, la limite applicable est celle de droit commun des locations meublées classiques.

Article 91 de la [loi de finances pour 2016](#)

5.3.1.3. Appréciation des seuils en cas de classement du bien en cours d'année

En cas de mise en location saisonnière d'un bien qui ne fait l'objet d'un classement qu'en cours d'année, deux régimes d'imposition (et donc deux seuils) seraient *a priori* applicables pour un même bien :

- pour les loyers perçus du 1^{er} janvier à la date de classement du bien : les règles propres aux meublés de tourisme non classés s'appliquent ;
- pour les loyers perçus de la date de classement du bien au 31 décembre : les règles propres aux meublés de tourisme classés s'appliquent.

Pour bénéficier du régime micro-BIC, il faudrait alors *a priori* que :

- les recettes perçues du 1^{er} janvier à la date de classement soient inférieures au seuil des locations saisonnières non classées (soit 15 000 €) ;
- les recettes perçues sur l'année soient inférieures au seuil des locations saisonnières classées (soit 77 700 €).

À défaut, l'ensemble des revenus du bien doivent faire l'objet d'une déclaration au régime réel. L'année suivant celle du classement, le bien pourra à nouveau bénéficier de plein droit du régime micro-BIC si les recettes perçues sur l'année sont bien inférieures à 77 700 €.

5.3.2. Revenus pris en compte pour l'application du seuil du micro-BIC

Pour déterminer si les recettes BIC sont inférieures aux seuils du micro-BIC, on additionne les revenus du contribuable (et non de son foyer fiscal) issus :

- de biens propres ;
- de biens indivis entre époux lorsque seul l'un des époux est immatriculé au RCS ou au répertoire des métiers (devenus le registre national des entreprises - RNE) en raison de cette activité (dans ce cas, on retient la totalité des revenus et non seulement la moitié) ;
- perçus directement (détention directe) ;
- perçus via une EURL soumise à l'IR et dont l'associé unique est une personne physique dirigeant.

En revanche, il n'est pas tenu compte des revenus issus :

- de sociétés de personnes, notamment SARL de famille, SCI, SNC non soumises à l'IS (autres que les EURL ayant opté pour le régime du micro-BIC) qui sont obligatoirement imposés au régime réel ;
- des autres membres du foyer fiscal (revenus issus de biens propres du conjoint ou du partenaire de PACS) ;
- de biens de communauté ou de société de fait ;
- d'indivision (hormis pour les indivisions entre époux sauf lorsque seul l'un des époux indivis est immatriculé au RCS ou au répertoire des métiers, devenus le registre national des entreprises - RNE, en raison de cette activité).

Les loyers fictifs en cas d'occupation par le propriétaire (lorsque le bien est inscrit au bilan) n'ont pas à être pris en compte : seuls les recettes effectivement perçues sont prises en compte.

5.3.3. Pluralité d'entreprises ou de sociétés

Une même entreprise individuelle (1 numéro SIREN) en soumise soit selon le régime micro-BIC, soit selon le régime réel.

Ainsi, si 2 immeubles sont inscrits au bilan d'une seule et unique entreprise, l'ensemble des revenus sera soumis au régime réel ou micro.

5.3.3.1. 2 entreprises individuelles

En cas présence de plusieurs entreprises individuelles (plusieurs numéros SIREN) :

- si le total des revenus des différentes entreprises est supérieur au seuil du micro-BIC : régime réel pour l'ensemble des revenus ;
- si le total des revenus des différentes entreprises est inférieur au seuil du micro-BIC :
 - régime micro-BIC pour la totalité des revenus ;
 - OU régime réel (sur option) pour la totalité des revenus ;
 - OU l'une au régime micro-BIC et l'autre au régime réel : ce "cumul" est possible car il existe 2 entreprises distinctes (2 numéros SIREN).

5.3.3.2. 1 entreprise individuelle et 1 société

En présence d'une entreprise individuelle et d'une société :

- le résultat de la société est obligatoirement soumis au régime réel ;
- l'entreprise est au régime micro-BIC si les revenus issus de cette entreprise sont inférieurs au seuil du micro-BIC . À défaut ou sur option, l'entreprise est au régime réel.

5.3.4. Pluralité d'activités soumises à des seuils différents

En cas d'exercice d'une activité relevant du seuil de 77 700 € (location meublée classique ou location de meublé de tourisme classé ou chambres d'hôtes), et /ou d'une autre activité relevant du seuil de 188 700 € (parahôtellerie), et / ou d'une autre activité relevant du seuil de 15 000 € (location de tourisme non classé), le régime micro s'applique si 2 conditions cumulatives sont remplies :

- le chiffre d'affaires global des deux ou trois activités ne doit pas dépasser le seuil le plus élevé parmi les seuils applicables (77 700 € ou 188 700 €) ;
- et le chiffre d'affaires afférent à chaque type d'activité ne doit pas dépasser son propre seuil.

Exemples :

1/ Une entreprise réalise 100 000 € de chiffre d'affaires pour son activité de parahôtellerie et 60 000 € de chiffre d'affaires au titre de son activité de location meublée résidence principale :

- le chiffre d'affaires global (160 000 €) n'excède pas le seuil applicable à l'activité de parahôtellerie (188 700 €) ;
- le chiffre d'affaires de la location meublée résidence principale (60 000 €) n'excède pas le seuil applicable à cette activité (77 700 €).

Ainsi, l'entreprise peut donc profiter du micro-BIC.

2/ Une entreprise réalise 65 000 € de chiffre d'affaires pour son activité de location de meublé de tourisme classé et 14 000 € de chiffre d'affaires au titre de son activité de location de meublé de tourisme non classé :

- le chiffre d'affaires de la location de meublé de tourisme non classé (14 000 €) n'excède pas le seuil applicable à cette activité (15 000 €) ;
- le chiffre d'affaires global (79 000 €) excède le seuil applicable aux activités de location de meublé de tourisme classé (77 700 €).

Ainsi, l'entreprise ne peut pas bénéficier du micro ni pour l'activité de location de meublé de tourisme non classé, ni pour l'activité de location de meublé de tourisme classé (hors tolérance en cas de dépassement) même si le chiffre d'affaires de la location de meublé de tourisme non classé (14 000 €) n'excède pas le seuil qui lui est applicable (15 000 €).

En cas de mise en location saisonnière d'un bien qui ne fait l'objet d'un classement qu'en cours d'année, deux régimes d'imposition (et donc deux seuils) seraient *a priori* applicables pour un même bien. Pour bénéficier du régime micro-BIC, il faudrait alors *a priori* que :

- les recettes perçues du 1^{er} janvier à la date de classement soient inférieures à 15 000 € ;
- les recettes perçues sur l'année soient inférieures à 77 700 €.

Pour en savoir plus, voir supra § Appréciation des seuils en cas de classement du bien en cours d'année

5.3.5. Micro-BIC et régime de TVA

5.3.5.1. En vigueur depuis les revenus 2017

Le régime micro-BIC peut se cumuler avec le régime réel de la TVA : Il n'est pas obligatoire d'être exonéré de TVA ou soumis à la franchise de base de TVA. En cas de cumul de l'assujettissement à la TVA et au régime micro, il serait seulement exigé des contribuables la tenue d'un livre aux pages numérotées retraçant les opérations (CGI. art. 286, 3°).

[Consulter le rapport de la commission \(tome II\)](#)

5.3.5.2. Années antérieures

Le cumul du régime réel de TVA avec le régime du micro était impossible. Pour être au régime micro, l'activité exercée par le contribuable devait être exonérée de TVA ou bénéficier de la franchise en base de TVA.

Si le loueur dépassait le seuil de chiffre d'affaires mais qu'il ne dépassait pas le seuil majoré, alors le régime micro-BIC restait applicable pendant 2 ans.

5.4. Régime d'imposition

Dans le régime micro-BIC, le résultat imposable est égal au montant des loyers HT diminué d'un abattement forfaitaire (représentatifs des charges d'exploitation). Aucun justificatif n'est nécessaire pour profiter de cet abattement forfaitaire.

Cependant, le régime micro-BIC :

- ne permet de déduire aucune autre charge : l'abattement forfaitaire est réputé couvrir toutes les charges déductibles, y compris les cotisations sociales et les amortissements ;
- exclu tout déficit.

5.4.1. Recettes

Le loyer imposable s'entend du loyer charges comprises quel que soit le régime fiscal (micro ou réel).

En principe, les recettes à prendre en compte sont les recettes perçues au sens de la comptabilité d'engagement. Ainsi, il faut prendre en compte les loyers courus (même non encaissés).

Cependant, pour le régime micro-BIC, il est admis que les recettes prises en compte sont les recettes effectivement perçues (en suivant le principe de la comptabilité d'encaissement) à condition de procéder de la même manière tous les ans.

Remarque :

En cas de prise en compte seulement des recettes encaissées, les comptes de tiers devront être régularisés au moment de l'entrée ou de la sortie du régime micro-BIC.

5.4.2. Abattement applicable

5.4.2.1. A compter du 1er janvier 2025

Le résultat imposable est égal au total des recettes diminué d'un abattement forfaitaire de :

- en cas de location de meublé classique ou de location meublée de tourisme classé ou de chambres d'hôtes : 50 %
- en cas de location de meublé de tourisme et gîte rural non classé : 30 %
- en cas de para-hôtellerie : 71 %

Remarque :

Les chambres d'hôtes ne relèvent pas du régime fiscal de la location meublée, pour autant elles sont concernées par le seuil de revenus applicables à ces dernières pour l'application du régime micro-BIC (77 700 € avec un abattement de 50 %). En effet, bien qu'elles s'accompagnent des prestations parahotelières, elles ne sont pas concernées par le grand seuil de 188 700 € et l'abattement de 71 % applicables à l'activité de para-hôtellerie. C'est ce qu'ont précisé plusieurs réponses ministérielles (rédigées en termes identiques). Cette analyse n'était pas toujours partagée par les praticiens, jusqu'à la publication des réponses ministérielles.

L'abattement est d'au minimum 305 €.

5.4.2.2. Années antérieures

Abattements 2024

Le tableau suivant synthétise ainsi les taux d'abattement applicables au micro-BIC selon l'activité réalisée du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 sont :

| Activité | Abattement forfaitaire |
|---|------------------------|
| Meublé de tourisme <u>non</u> classé et meublé "classique" | 50 % |
| Meublé de tourisme <u>classé</u> , chambres d'hôtes et parahôtellerie | 71 % |

Abattements 2023

L'administration fiscale a donné la possibilité aux contribuables de continuer à appliquer, sur les revenus perçus en 2023, les dispositions fiscales antérieures à la loi de finances pour 2024. Ainsi, les contribuables pouvaient choisir entre la version antérieure et postérieure à la loi de finances pour 2024, ils devaient alors arbitrer entre les deux versions pour conserver celle qui leur est la plus favorable.

| Meublé de tourisme | Version du texte favorable | Abattement | |
|---------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | CA loc. meublée < 15 000 € | CA loc. meublée ≥ 15 000 € |
| Non classé | Avant le 29/12/2023 | 50 % | |
| Classé en zone tendue | Avant ou après le 29/12/2023 | 71 % | |
| Classé en zone non tendue | Après le 29/12/2023 | 92 % | 71 % |

La location de meublé "classique" à usage de résidence principale bénéficiait d'un abattement de 50 %.

Abattements 2022

Jusqu'en 2022, le résultat imposable est égal au total des recettes diminué d'un abattement forfaitaire de :

- 50 % en cas de location meublée classique et gîtes ruraux non classés depuis les revenus 2016,
- OU 71 % pour les chambres d'hôtes, parahôtellerie ou meublés de tourisme classés (CGI. art. 1407, III, 2° et 3°).

L'abattement de 50 % ou 71 % est d'au minimum 305 €.

6. Revenus : Régime réel BIC

Le régime réel BIC permet d'avoir un résultat imposable égal au montant des loyers HT diminués des charges réelles de la location (intérêt d'emprunt, amortissement, etc.).

Le régime réel implique chaque année :

- le dépôt d'une déclaration de résultat ;
- la tenue d'une comptabilité commerciale (comptabilité régulière, sincère et appuyée sur des pièces justificatives).

6.1. Champ d'application

Les contribuables dépassant les seuils pour bénéficier du micro-BIC sont de plein droit soumis au régime réel BIC.

Certains revenus sont obligatoirement au régime réel BIC (ils ne peuvent pas bénéficier du régime micro-BIC), il s'agit :

- des revenus issus de sociétés de personnes (notamment SARL de famille) autres que les EURL ayant opté pour le régime du micro-BIC,
- des revenus issus d'indivision ou de sociétés de fait (sauf lorsque seul l'un des époux est inscrit en tant qu'exploitant en raison de cette activité et que le total des revenus est inférieur aux seuils).

De plus, les contribuables soumis de plein droit au régime micro-BIC peuvent opter, sur option, au régime réel BIC.

6.2. Option pour le régime réel

6.2.1. Date

Lorsqu'un contribuable relève du régime micro-BIC, il peut exercer l'option pour le régime réel :

- pour les revenus de l'année N, l'option pour le régime réel doit être prise avant le mois de mai/juin de l'année N (date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus 2042 des revenus N-1, prévue à l'article 170 du CGI : cette date varie selon les départements). Par exemple, un loueur meublé soumis au micro BIC pour ses revenus 2024 peut opter pour l'imposition de ses revenus 2024 au régime réel jusqu'au dépôt de la déclaration des revenus 2023, souscrite en mai/juin 2024 ;

Rappel :

Avant le 1er janvier 2022, l'option devait être prise avant le 1er février de l'année N. Pour les revenus 2017, exceptionnellement, l'option pouvait être prise jusqu'au 3 mai 2018 (au lieu du 1er février 2017).

- en cas de création d'entreprise en année N (ou si le contribuable relevait en N-1 du régime réel et redevient en N éligible au régime micro-BIC), l'option pour le régime réel doit être prise avant

le mois de mai/juin de l'année N+1 (date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus 2042 des revenus N, prévue à l'article 170 du CGI : cette date varie selon les départements).

Le contribuable ne peut pas opter pour un régime réel d'imposition dans le délai de réclamation (jusqu'au 31 décembre de la deuxième année suivant celle du paiement de l'impôt) notamment en raison des règles comptables, déclaratives et fiscales qu'elle implique.

6.2.2. Forme

L'option, tant pour le régime simplifié d'imposition que pour le régime réel normal, n'est soumise à aucune forme particulière. Elle peut faire l'objet :

- soit d'une déclaration sur papier libre, datée et signée par l'exploitant adressée au service gestionnaire du dossier professionnel. Il est conseillé de l'adresser par LRAR ;
- soit d'une déclaration via l'espace impot.gouv de l'exploitant.

6.2.3. Durée

L'option est valable un an (irrévocable) et elle est reconduite tacitement pour cette même durée (pour les options exercées ou reconduites tacitement depuis le 1er janvier 2016).

CGI art. 50-0 al 4

6.2.4. Renonciation à l'option

Pour les revenus de l'année N, la renonciation au régime réel doit être réalisée avant le mois de mai de l'année N (date limite de dépôt de la déclaration 2031 des revenus N-1).

Rappel :

Avant le 1er janvier 2022, la renonciation devait être faite avant le 1er février de l'année N pour les revenus de l'année N.

6.3. Passage du régime micro-BIC au régime réel

Lorsque le bien est détenu depuis longtemps, le passage du micro au réel n'est pas avantageux fiscalement : les immeubles sont inscrits au bilan d'ouverture du premier exercice réel pour leur valeur d'origine diminuée des amortissements réputés pris en compte dans le cadre du régime micro.

Ceci a pour conséquence de réduire très fortement les amortissements déductibles (la valeur d'acquisition de l'immeuble pouvant être faible et surtout le plan d'amortissement débutant à son acquisition ou à son achèvement).

Remarque :

Au régime micro-BIC, il est admis que les recettes à prendre en compte sont celles effectivement perçues (au sens de la comptabilité d'encaissement).
Cependant, au régime réel BIC, les recettes à prendre sont obligatoirement celles acquises au sens d'une comptabilité d'engagement.
Ainsi, lors du passage de régime micro-BIC au régime réel BIC (ou inversement), les comptes tiers seront régularisés.

6.4. Régime d'imposition

6.4.1. Recettes

6.4.1.1. Principe

Le loyer imposable s'entend du loyer charges comprises quel que soit le régime fiscal (micro ou réel)

Les recettes à prendre en compte sont les recettes perçues au sens de la comptabilité d'engagement. Doivent ainsi être pris en compte :

- les loyers courus (même s'ils n'ont pas été encore encaissés) ;
- les éventuelles indemnités d'assurance visant à garantir les loyers ;
- les charges facturées au locataire (notamment les frais de service et de ménage lorsque le loueur en meublé exploite son activité par l'intermédiaire d'une plateforme en ligne).

Attention :

Voir § Cas particulier : Résidence principale / secondaire mise en location meublée saisonnière

6.4.1.2. Cas particuliers

Assurance décès

Les capitaux constituent un profit exceptionnel et sont imposables dans la même catégorie de revenu (soit en BIC) que le résultat de l'entreprise / la société bénéficiaire.

De la même manière, on supprimera la ligne « emprunt » dans le bilan.

Le décès de l'exploitant entraîne les mêmes conséquences que la cession ou cessation de l'entreprise. Par conséquent, il y a une imposition immédiate des bénéfices réalisés dans l'entreprise et non encore taxés au moment du décès.

Le recouvrement de cette imposition immédiate (IR ou IS) doit être établi au nom du défunt.

Or, les impôts dus par le défunt, même mis en recouvrement postérieurement au décès, sont déductibles de l'actif successoral. Dès lors, l'impôt au titre du profit exceptionnel est déductible du passif successoral.

Remarque :

Il est possible de demander l'application du système du quotient.

Cependant, le contribuable ne peut pas, en principe, bénéficier de l'étalement des sommes sur 5 ans du fait de la cessation d'activité.

CGI, art. 38 quater

Il pourra seulement en bénéficier, à titre exceptionnel, lorsque les héritiers poursuivent l'activité et ont opté pour le régime du report d'activité prévu à l'article 41 du CGI. En effet, dans ce cas, l'administration admet que le décès de l'exploitant individuel n'entraîne pas les conséquences de la cessation d'entreprise et notamment l'imposition immédiate de la fraction du profit non encore rapporté au résultat. Toutefois, en pratique, cette option est possible seulement si l'activité de loueur en meublé était exercée à titre professionnel (ce qui exclut les LMNP).

Par ailleurs, le profit exceptionnel peut être important dans son montant et peut avoir un impact sur l'affiliation sociale pour les contribuables qui exerce une activité libérale et qui, par ailleurs, réalisent de la location meublée au titre laquelle un emprunt a été souscrit.

Autres indemnités d'assurance

Les indemnités d'assurance venant couvrir les dommages subis par l'entreprise sont imposables.

Le traitement fiscal de ces indemnités dépend de leur nature :

- l'indemnité venant compenser la perte de recettes, de stocks, ou la survenance de charges d'exploitation : ce type d'indemnité doit être intégré au résultat imposable (droit commun). En revanche, la perte, de recette ou de stock, sera en principe incluse dans les charges déductibles.
- L'indemnité venant couvrir la perte d'un élément d'actif immobilisé (par exemple, suite à un incendie ou une catastrophe naturelle couvert par l'assurance) : elle est imposable selon le régime des plus-values professionnelles (plus-value court terme) pour la quote-part qui dépasserait la valeur nette comptable de l'actif affecté par le sinistre.

Autres revenus et placements de trésorerie

En présence d'une activité de location meublée exercée à titre professionnelle (LMP), l'exploitant dispose d'une option de rattachement aux BIC des revenus d'autres sources sous réserve que ces revenus soient "marginaux".

6.4.2. Charges : intérêts d'emprunt, amortissement, etc.

Les charges à prendre en compte sont les suivantes :

- frais d'établissement ;
- frais d'acquisition ;
- intérêts d'emprunt contractés pour le paiement des immeubles et des meubles ;
- charges de gestion ;
- frais d'assurances ;

- taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- taxe professionnelle ;
- contribution sociale généralisée déductible ;
- dépenses d'entretien et de réparation ;
- charges de copropriété qui ne sont pas effectivement supportées par le locataire (honoraires de syndic, frais d'assurance, etc.) ;
- amortissement de l'immeuble ;
- amortissement du mobilier ;
- cotisations sociales payées (LMP, LMNP en cas de location saisonnière génèrent plus de 23 000 € de recettes, gérants majoritaires).

Si l'immeuble n'est pas inscrit au bilan de l'entreprise, seuls les frais de gestion et les dépenses locatives sont déductibles, excluant ainsi amortissements, charges financières afférentes à l'acquisition, taxe foncière, etc.

Attention :

Les intérêts d'emprunt, frais d'assurance et les autres charges (taxe foncière, etc.) engagés dans l'intérêt de l'activité (notamment en vue d'acquisition de revenus) sont déductibles des revenus de la location meublée, même si le bien n'est pas encore loué. Ces charges sont déductibles l'année de leur paiement et non l'année de la mise en location.

Les amortissements pratiqués sur l'immeuble (et donc leur déduction des revenus de la location meublée) commencent à compter du début de l'activité de location meublée, c'est-à-dire à compter de la mise en location.

Les travaux constituent des immobilisations : ils ne sont pas déductibles l'année de leur paiement, mais viennent augmenter le prix d'acquisition de l'immeuble. Ils sont donc amortis. L'amortissement des travaux débute à compter de la mise en location.

Les frais d'acquisition (frais de notaire, honoraires d'agence) sont, au choix du contribuable :

- soit des charges déductibles l'année de leur paiement ;
- soit des immobilisations, amortissables et donc déductibles à compter de la mise en location.

6.4.2.1. Distinction entre immobilisations et charges

Immobilisations

Il n'existe pas de définition fiscale de la notion d'immobilisation (ou encore actif immobilisé). Il convient alors de se référer à la définition édictée par le Plan comptable général (PCG).
CGI, art. 38 quater, annexe III

Ainsi, on parle nécessairement d'actif lorsque 4 conditions cumulatives sont remplies :

- l'actif est identifiable : ce critère a une portée pratique seulement pour les actifs immobilisés incorporels (des actifs non monétaires sans substance physique). En d'autres termes, les actifs corporels remplissent nécessairement cette condition ;
- l'actif a une valeur économique positive, traduite par les avantages économiques futurs attendus par l'entreprise ;
- l'actif est contrôlé par l'entreprise : l'entreprise maîtrise l'utilisation et en assume les coûts ;
- l'actif peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

Afin de revêtir la qualité d'immobilisation, ces actifs doivent être destinés à servir de façon durable à l'activité de la société.

Ainsi, constituent des immobilisations :

- les dépenses résultant de l'entrée d'un nouvel élément destiné à rester durablement (plus d'un exercice) dans le patrimoine de l'entreprise ;
- les dépenses qui auront pour effet d'augmenter la valeur d'un élément d'actif ou d'augmenter sa durée probable d'utilisation ;

Remarque :

Les dépenses qui ont pour objet de maintenir une immobilisation dans les conditions initiales sans accroître sa durée probable d'utilisation sont des charges d'exploitation.

- les dépenses de remplacement d'un nouveau composant identifié à l'origine (elles entraînent obligatoirement l'inscription d'un nouveau composant en immobilisation).

On distingue 2 types d'actifs immobilisés : les amortissables et les non amortissables.

Les actifs amortissables sont ceux qui se déprécient avec le temps et qui font donc l'objet d'un amortissement. Pour en savoir plus sur les amortissements, voir le paragraphe suivant
§ Amortissements

Les actifs non amortissables (tels que les terrains par exemple) ne font pas l'objet d'amortissement.

Remarque :

Lors de l'inscription au bilan, il convient d'inscrire le bien immobilier dans, au moins, 2 sous-comptes distincts (1 pour le terrain et 1 pour la construction) afin de pouvoir identifier précisément la partie amortissable.

Selon le Conseil d'État, la ventilation entre terrain et construction peut se faire selon 3 méthodes hiérarchisées :

- 1^{ère} méthode : évaluation par comparaison ;
- 2nd méthode : coût de reconstruction ;

Il est vivement conseillé de procéder à des évaluations conjointes par des experts et des professionnels compétents.

Notons par ailleurs, que selon la localisation, la valeur du terrain peut être plus ou moins importante. A Paris, le terrain représente environ 40% du prix d'acquisition (CAA Paris, 13 mars 2014, N° 13PA00961). Il faut supposer que cette ventilation est différente en fonction de la ville d'exercice de l'activité professionnelle.

Charges

Ainsi, les charges sont les autres dépenses ne répondant pas à la définition d'immobilisation. Elles sont déductibles l'année de leur réalisation. On y retrouve :

- les dépenses qui auront pour effet de maintenir les éléments d'actif dans un état normal d'utilisation ;
- les dépenses courantes d'entretien et de réparation lorsqu'elles n'aboutissent pas au remplacement d'un composant et qu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la durée réelle d'utilisation ou la valeur de l'immobilisation.
- les dépenses portant sur un montant non significatif. Fiscalement, ce seuil de significativité est de 500 € HT par bien.

6.4.2.2. Amortissements

Les actifs immobilisés sont inscrits au bilan pour leurs valeurs historiques (ce qui constitue la base fiscale du calcul de l'amortissement fiscal) sans tenir compte de la variation de valeur au cours de leur durée de vie.

L'amortissement est le fait de constater la dépréciation (une perte de valeur comptable) estimée sur les actifs immobilisés amortissables, c'est-à-dire les immobilisations dont les avantages économiques sont limités dans le temps (usure, utilisation du bien ou obsolescence du bien) et permet une provision en vue du remplacement de l'immobilisation.

Sur le plan comptable

Les immeubles doivent être inscrits en immobilisation, avec une répartition entre le terrain, les constructions et les meubles. Selon la localisation du bien, la valeur du terrain peut être plus ou moins importante (à Paris, le terrain représente entre 40 et 45 % du prix d'acquisition).

La valeur du terrain doit être évaluée en appliquant la méthode par comparaison (par rapport à d'autres cessions de terrains nus), à défaut, en appliquant la méthode du coût de reconstruction (la vétusté et l'état d'entretien doivent être pris en compte) ou, à défaut, à partir de bilans d'entreprises comparables (tant au niveau de leur localisation que de leur type de construction).

La base d'amortissement comptable (aussi appelé amortissement économique) est la valeur de l'actif immobilisé diminué de la valeur résiduelle (c'est-à-dire le montant que l'entreprise obtiendra de la cession de l'actif à la fin de son utilisation). La valeur résiduelle est déterminée au moment de l'acquisition et correspond à la valeur que devrait avoir l'actif à la fin de la durée de l'amortissement,

elle est prise en compte seulement s'il est possible de la déterminer de manière fiable. Ainsi, à la fin du plan d'amortissement, la valeur nette comptable (VNC) est égale à la valeur résiduelle.

Sont amortissables :

- les meubles : amortis généralement sur une durée de 7 à 10 ans. Cette durée correspond à l'usage du bien et doit donc être réaliste ;
- les constructions : amorties par composants, à condition que les composants aient une valeur significative (> 1% de l'immeuble et leur durée d'amortissement est différente > 20 % à celle du gros œuvre). Par exemple, les constructions seront décomposées entre le gros œuvre (structure), la façade, les installations techniques et l'aménagement, etc. ;
- les travaux : lorsqu'ils aboutissent au remplacement d'un composant et qui ont pour effet d'augmenter la durée réelle d'utilisation ou la valeur de l'immobilisation.

Les règles sont différentes en de démembrement, passage de la location nue à la location meublée. Voir les § Cas particulier : Passage de la location nue à la location meublée

Sur le plan fiscal

La base de l'amortissement fiscale diffère de la base d'amortissement comptable. En effet, la valeur résiduelle des composants n'est pas prise en compte. Il faudra donc retenir seulement la valeur d'inscription du bien au bilan pour pratiquer l'amortissement fiscal.

En revanche, la durée d'amortissement comptable sera retenue pour pratiquer l'amortissement fiscal.

Une dérogation a été mise en place pour l'amortissement des immeubles d'exploitation permettant de prendre en compte, pour plus de commodité, la durée fiscale d'usage (durée de coutume fixée sans considération des particularités des composants et de leur véritable utilisation pratique) et non la durée d'usage réel. En revanche, cette dérogation n'est pas applicable aux immeubles de placement pour lesquels les amortissements sont toujours pratiqués selon la durée d'usage réel.

Remarque :

Il n'est pas possible de déduire l'amortissement issu d'un bien bénéficiant de la réduction Censi-Bouvard. Cependant, lorsque le bien est évalué à plus de 300 000 € seuls les 300 000 premiers euros ouvrent droit à la réduction : le loueur peut amortir la fraction supérieure à 300 000 €.

Par ailleurs, la détention de plusieurs biens au sein d'une même entreprise permet d'optimiser l'utilisation de l'amortissement ; la limite de déduction de l'amortissement étant calculée globalement sur l'ensemble des biens et il est possible de compenser les revenus d'un bien bénéficiant de la réduction Censi-Bouvard avec l'amortissement issu d'un bien soumis à l'amortissement.

Limitation de la déduction de l'amortissement (CGI art. 39 C)

Lorsque le bien est donné en location, la déduction de l'amortissement de ces biens est limitée : elle ne peut excéder la différence entre le montant des loyers des immeubles loués diminués des charges afférentes aux biens loués. Autrement dit, l'amortissement ne peut aboutir à créer ou à augmenter l'éventuel déficit.

Lorsque le bien est détenu par une société à l'IR des règles spécifiques s'appliquent selon que l'associé est une personne physique ou une personne morale : [BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 § 110 à 410](#)

Pour la détermination de cette limite :

- sont prises en compte les charges liées aux biens loués (frais d'entretien et de réparation, primes d'assurance, intérêts d'emprunt, impôts et taxes supportés par le propriétaire, etc.) ;
- ne sont pas pris en compte les charges liées à l'activité de location mais non liées au bien loué (frais de comptabilité, honoraires juridiques liés aux assemblées générales d'approbation des comptes, CET, frais de domiciliation, rémunération versée au gérant de la société, etc.) : ce qui permet d'augmenter l'amortissement fiscal déductible ;
- il est tenu compte des loyers et des charges de l'ensemble des biens détenu par une même entreprise.

La fraction d'amortissement écartée est répartie proportionnelle entre les biens pour lesquels l'amortissement est limité (c'est-à-dire bien par bien). Cette répartition s'opère selon la formule suivante : excédent du loyer acquis sur les autres charges afférentes au bien / somme de tous les excédents.

Cette limitation est réalisée via :

- [l'imprimé 2058-A](#) case WE (régime réel normal) ;
- ou un état de suivi des amortissements et de leur différé de déduction fiscale selon le modèle de tableau proposé par l'administration à l'annexe 4 de l'[Instruction du 04 avril 2008, BOI 4 D-2-08](#) (régime réel simplifié).

Sort des amortissements non fiscalement déductibles

Les amortissements écartés par la limitation de l'article 39 C du CGI ne sont pas perdus : ils sont reportables sur les exercices suivants sans limitation de durée (amortissement différé), à condition que le bien reste loué en location meublée et toujours dans la limite de l'article 39 au titre des exercices suivants.

Rappel :

Lorsque le bien passé sous le régime de l'hôtellerie alors il n'est plus soumis à la limitation de l'article 39 C CGI. Dans ce cas, l'amortissement non déduit fiscalement est déduit du bénéfice de l'exercice au cours duquel intervient cet événement. Si ce bénéfice est inférieur au montant des amortissements restant à déduire alors l'excédent d'amortissement sera déduit des exercices suivants.

En cas de passage du régime micro-BIC au régime réel : les immeubles doivent être inscrits au bilan d'ouverture du premier exercice réel pour leur valeur d'origine diminuée des amortissements réputés pris en compte dans le cadre du régime micro.

En cas de passage du régime réel au régime micro-BIC, il est admis que les amortissements dont la déduction fiscale a été différée en période déficitaire et existants à la clôture du dernier exercice soumis à un régime réel, soient pris en compte pour la détermination du revenu global du contribuable concerné de la première année d'application du régime des micro-entreprises et des quatre années suivantes.

En cas de cession du bien loué, l'amortissement non déduit fiscalement est ajouté à la valeur nette comptable prise en compte pour le calcul de la plus ou moins-value de cession (sauf lorsque les biens sont cédés à un tiers dans le cadre de la transmission à titre gratuit de l'article 41 du CGI : dans ce cas, le nouvel exploitant peut déduire, en plus de l'annuité normale d'amortissement, la fraction des amortissements non déduits par son prédécesseur).

6.4.2.3. Intérêt d'emprunt

Les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition de l'immeuble et des meubles sont déductibles. Les intérêts liés à un emprunt substitutif sont également déductibles sans condition particulière.

En cas d'exercice en société, les intérêts d'emprunts souscrits par des associés LMNP personnes physiques ne sont pas déductibles.

Dans la pratique :

En cas de regroupement de crédits (pour plus d'informations, voir notre document : [Crédit : Principes généraux § 10](#)), les intérêts d'emprunts restent déductibles à proportion du montant que représente le prêt racheté (par référence au capital restant dû) dans le nouveau prêt consolidé.

Pour une acquisition en l'état futur d'achèvement (VEFA), au fur et à mesure des années de construction, les comptes 23 « Immobilisations en cours » qui matérialisent la valeur de l'immeuble en cours de construction augmentent. Parallèlement, seuls les montants de l'emprunt débloqués sont inscrits au passif du bilan en comptes 16 « Emprunts et dettes assimilées ». Ces inscriptions permettent la déductibilité en charges des intérêts d'emprunts l'année de leur paiement. Une fois la construction achevée, les comptes 21 « Immobilisations corporelles » remplacent les comptes 23. Enfin, le montant de l'emprunt, entièrement libéré, est inscrit au passif en comptes 16.

6.4.2.4. Frais d'établissement

Les frais d'établissement sont les dépenses engagées à l'occasion d'opérations qui conditionnent l'existence ou le développement de l'entreprise. Ils comprennent les frais de constitution et les frais de premier établissement (frais de prospection ou de publicité).

Remarque :

Les frais d'établissement ne peuvent pas être des productions de biens ou de services déterminés.
C. com. art. R123-186

6.4.2.5. Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont les droits de mutation, les honoraires d'intermédiaires (agences, frais de notaire, etc.), les commissions (courtages, etc.), frais d'acte.

Depuis le 1^{er} janvier 2005 (date d'entrée en vigueur du nouveau PCG (Plan Comptable Général)), le loueur a le choix entre :

- la comptabilisation des frais d'acquisition en charges : la déduction de cette charge risque de créer un important déficit l'année de l'acquisition ;
- ou leur incorporation dans le coût de l'immobilisation : ainsi, les frais d'acquisitions viennent augmenter le coût d'entrée au bilan de l'immobilisation au bilan. Or, certaines opérations permettent d'acquérir, lors de la même acquisition, des actifs amortissables et des actifs non amortissables, c'est notamment le cas lors de l'achat d'une maison avec un terrain (le terrain étant non amortissable). Dans ce cas, il convient de réaliser un prorata des frais d'acquisition afin d'intégrer chaque quote-part à immobilisation enregistrée, une partie des frais ne fera donc jamais l'objet d'un amortissement.

Dans tous les cas, l'option choisie est irrévocable et s'applique à toutes les immobilisations corporelles ou incorporelles acquises. De plus, il n'est pas possible de choisir une option fiscale différente de l'option comptable : le traitement fiscal découle donc du traitement comptable.

6.4.2.6. Charges résultant d'un immeuble en acquis en VEFA par un LMP

Immeuble mis en location l'année de son achèvement

Puisque le loueur a la qualité de LMP dès l'année d'achèvement de l'immeuble, les charges engagées durant de l'année d'acquisition vont créer un déficit professionnel (imputable sur le revenu global).

Immeuble mis en location postérieurement à l'année de son achèvement

En principe, en l'absence de revenus l'année d'achèvement de l'immeuble, le loueur est LMNP : les charges engagées durant de l'année d'acquisition vont donc créer un déficit non professionnel (non imputable sur le revenu global).

À compter de la mise en location, le loueur aura la qualité de LMP : cependant le déficit non professionnel (imputable uniquement sur les revenus LMNP) ne pourra pas s'imputer sur le revenu professionnel.

À titre dérogatoire et si le loueur a la qualité de LMP dès l'année de la mise en location de l'immeuble et durant les 3 premières années de location, le déficit issu des charges engagées durant de l'année d'acquisition (et plus généralement toutes les charges engagées avant la mise en location) est imputable, par tiers, sur le revenu global des 3 premières années de location.

Si le loueur perd la qualité de LMP (et quand bien même il le redeviendrait) : les déficits restants sont alors imputables uniquement sur les revenus LMNP.

6.4.2.7. Adhésion à un centre de gestion agréé ou prestations d'un expert-comptable conventionné

Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, les frais de tenue de comptabilité et d'adhésion sont de nouveau déductibles du résultat imposable selon le régime réel.

Réduction pour frais de tenue de comptabilité (abrogé pour les exercices clos au 31 décembre 2024)

En cas d'adhésion, le loueur bénéficiait d'une réduction d'impôt sur le revenu pour frais de tenue de comptabilité, si :

- les recettes étaient inférieures au seuil du micro-BIC ;

- et l'entreprise avait opté pour le régime réel ou titre dérogatoire, avait opté pour leur assujettissement à la TVA et était placée, de ce fait, pour une durée minimale de deux ans, sous un régime réel d'imposition du bénéficiaire.

Pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016, la réduction d'impôt est limitée aux deux tiers des dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité et pour l'adhésion à l'organisme de gestion agréé.

Le tiers des dépenses ne servant pas d'assiette à cette réduction d'impôt est quant à lui déductible du résultat imposable.

[BOI-IR-RICI-10](#)

6.5. Déficit

Seul le régime réel permet de créer un déficit (le régime micro exclu tout déficit).

6.5.1. LMP

Le déficit BIC professionnel est imputable sur le revenu global du loueur sans aucune limitation de montant.

Remarque :

Les non-résidents ne peuvent déduire de charges du revenu global (notamment, ils ne peuvent pas déduire les charges des monuments historiques, versements PERP, etc.). Cependant, rien n'est prévu pour l'imputation des déficits (il existe une distinction entre charge et déficit), ce qui laisse penser que les déficits de location meublée (par hypothèse LMP) seraient imputables sur leur revenu global.

6.5.2. LMNP

Les déficits BIC non professionnels sont déductibles uniquement des revenus de même nature provenant d'une activité de location meublée non professionnelle réalisée par l'un des membres du foyer fiscal pendant 10 ans (au lieu de 6 ans avant le 1^{er} janvier 2009).

Le déficit non professionnel s'impute sur le résultat déterminé après déduction des amortissements (de l'année et reportés) : ainsi, on ne peut pas imputer en priorité le déficit BIC non professionnel, on doit utiliser en priorité les amortissements, qui eux, sont reportables sans limites.

[CE. 15 avril 2015, n° 369667](#) (rendu concernant l'IS mais transposable à la location meublée)

6.5.3. Gestion du déficit en cas de changement de situation familiale

6.5.3.1. Divorce et séparation du loueur

Les déficits antérieurs à la séparation et non encore imputés (reportables) sont :

- répartis entre les époux ou partenaires pour moitié (notamment; l'activité déclarée par les 2 époux ou partenaires co-exploitants : se reporter à la déclaration d'existence et aux déclarations 2042 C) ;

- ou attribué en totalité à l'époux ou le partenaire lorsque le déficit est issu d'un bien propre ou de son activité personnelle (activité déclarée au nom d'un seul époux ou partenaire : se reporter à la déclaration d'existence et aux déclarations 2042 C).

6.5.3.2. Décès du loueur

Les déficits antérieurs au décès et non encore imputés (reportables) :

- lorsque le bien est propre du défunt : les déficits sont perdus en cas de décès de l'exploitant (le décès est assimilé à une cessation d'activité : les héritiers ou le conjoint survivants ne peuvent pas reprendre le stock de déficit) ;
- lorsque le bien est commun : les déficits sont attribués pour moitié au conjoint (l'autre moitié est perdue) ;
- lorsque le bien est propre au conjoint survivant : les déficits sont attribués en totalité au conjoint (l'autre moitié est perdue).

20. Plus-values

Le statut de LMP / LMNP est apprécié annuellement. Ainsi, un loueur peut passer de LMP à LMNP (ou inversement) d'une année à l'autre.

Lorsque le loueur a eu alternativement le statut de LMP et de LMNP, la plus-value est déterminée selon le statut applicable l'année de la cession.

Cependant, le contribuable ne connaissant pas nécessairement son statut lors de la cession, on applique en pratique le statut qui était applicable l'année précédente (si nécessaire, une régularisation est effectuée au titre de l'impôt de plus-value, sans intérêt de retard ni pénalité).

20.1. LMP

20.1.1. Principe

Attention :

Pour les LMP, la plus-value professionnelle (sur les immeubles et les meubles) est due en cas de vente, sortie de bilan, apport de l'entreprise individuelle en société et transmission à titre gratuit (donation ou succession).

20.1.1.1. Plus-value sur l'immeuble et sur les autres éléments (meubles)

Pour les LMP, la plus-value (sur les immeubles et les meubles) relève des plus-values professionnelles.

La plus-value est calculée de la manière suivante : Prix de cession - valeur nette comptable (VNC). Ainsi, les amortissements passés sont repris et taxés. Cependant, les amortissements différés (qui n'ont pas encore pu être déduits) sont ajoutés à la valeur nette comptable.

Lorsque les revenus ont été soumis au régime micro-BIC, la valeur nette comptable correspond à la valeur d'origine du bien diminuée des amortissements réputés déduits (par le biais de l'abattement du régime micro-BIC)

Il convient ensuite de distinguer :

- la plus-value court terme s'ajoute au résultat BIC : elle est taxée à l'IR et aux cotisations sociales ;
- et la plus-value long terme est taxée à taux spécifique de 12,8 % (qui n'est pas le PFU : il n'y a pas d'option globale possible) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

20.1.1.2. Cas particulier : le bien n'a pas été inscrit à l'actif dès son acquisition (loué nu ou utilisé par le propriétaire avant la mise en location meublée)

En cas de cession avec le statut le LMP (au jour de la cession), on applique le régime des biens migrants et on calcule de 2 plus-values :

- la plus-value entre l'acquisition et la mise en location meublée (inscription à l'actif) relève des plus-values immobilières des particuliers avec un délai de détention entre la date d'acquisition et l'inscription au bilan ;

Remarque :

Si le bien n'est pas vendu, mais seulement sorti du bilan, la plus-value immobilière des particuliers ne sera générée qu'à l'éventuelle vente. On globalisera alors la période antérieure à l'inscription et la période postérieure à la sortie du bilan.

- la plus-value constatée entre la mise en location meublée (inscription à l'actif) et la cession du bien relève des plus-values professionnelles.

20.1.2. Exonérations et reports

Attention :

Les immeubles ne sont pas éligibles à l'exonération de l'article 238 quinquies du CGI (exonération fonction de valeur des biens transmis).

20.1.2.1. Exonération en fonction des recettes (151 septies CGI)

Le LMP peut bénéficier d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux (mais pas les cotisations sociales sur la plus-value à court terme) si :

- ses recettes locatives n'excèdent pas (cette condition de recettes est obligatoirement appréciée en faisant la moyenne des recettes des 2 années civiles précédant la réalisation de la plus-value) :

- pour les locations meublées sans les 3 des 4 prestations de services prévues à l'article 261 D du CGI : 90 000 € pour une exonération totale et 126 000 € pour une exonération partielle ;
- pour les locations meublées avec les 3 des 4 prestations de services prévues à l'article 261 D du CGI : 250 000 € pour une exonération totale et 350 000 € pour une exonération partielle.
- l'activité est exercée en LMP depuis au moins 5 ans (de manière consécutive ou non, notamment lorsque le loueur a eu alternativement le statut de LMP et de LMNP).

Remarque :

Le fait que l'immeuble cédé soit détenu depuis moins de 5 ans est indifférent. Ainsi, un bien acquis peu de temps avant sa revente peut être exonéré si l'activité de LMP a duré au moins 5 ans.

Depuis revenus 2012, les plus-values court terme exonérées d'IR sont dans l'assiette des cotisations sociales. Ainsi, les plus-values court terme, quand bien même exonérées au titre de l'article 151 septies du CGI sont soumises aux cotisations sociales.
CSS art. L.136-1

Contrairement aux autres activités de location relevant des BIC classiques (para-hôtellerie, location équipée, etc.), la condition tenant à la participation personnelle, directe et continue du propriétaire loueur à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité, n'est pas requise pour être éligible à l'exonération de l'article 151 septies du CGI.

L'exonération a pu également s'appliquer à une SARL de famille détenant un immeuble loué à titre de résidence principale des associés, moyennant un loyer réel (sous réserve qu'abus de droit).

Remarque :

La condition tenant à l'inscription au RNE (qui remplace le RCS depuis le 1^{er} janvier 2023) pour la qualification de loueur en meublé professionnel (LMP) est supprimée pour les revenus et plus-values à compter du 1^{er} janvier 2020.

Cette modification fait suite à la décision du [Conseil Constitutionnel du 8 février 2018 n°2017-689](#) qui a supprimé la condition d'inscription au RCS pour la qualification de LMP. La suppression de la condition d'inscription au RCS avait été reprise par le BOFiP (voir la mise à jour du [BOFiP du 20 mars 2019](#)) et confirmée par plusieurs réponses ministérielles

20.1.2.2. Exonération en fonction de la durée de détention (151 septies B)

Le LMP peut bénéficier d'abattement voire d'une exonération, sur la plus-value à long terme uniquement, d'IR et de prélèvements sociaux de la manière suivante :

- abattement est de 10 % par année de détention au-delà de la 5^e année ;

- exonération totale après 15 ans de détention.

Pour bénéficier de cette exonération, l'activité doit être exercée en LMP et les locaux d'habitation meublés mis en location doivent être affectés à l'exploitation.

Il a pu être jugé que la simple intention de louer un bien, matérialisée par un mandat de recherche de locataire confiée à une agence immobilière, peut ne pas suffire à caractériser cette affectation, surtout en cas de vacance prolongée.

Sont exclus du présent dispositif d'exonération, les actifs immobiliers utilisés par l'entreprise pour en retirer des loyers ou valoriser le capital (immeubles de placement). Tel est le cas par exemple des immeubles mis à disposition par un loueur en meublé à titre non professionnel (LMNP).

L'abattement de l'article 151 septies B est cumulable avec l'exonération de l'article 151 septies. Dans ce cas de figure, il est recommandé d'appliquer les régimes de faveur du plus spécifique (151 septies B) vers le plus général (151 septies).

Exemple :

Un contribuable ayant le statut de LMP réalise, au moment de la cession de son bien qu'il détient depuis 10 ans :

- 100 000 € de plus-value long terme (PV LT) ;
- 50 000 € de plus-value court terme (PV CT).

Son CA moyen HT s'élève à 100 000 €.

Dans un premier temps, il demande l'application du régime de faveur de l'article 151 septies B. A ce titre, il obtient une réduction de l'assiette imposable de ses PV LT de 50 000 € (soit 10 % x 5).

Ensuite, il demande l'application du régime de faveur de l'article 151 septies. Son CA étant compris entre 90 000 et 126 000 € HT, il obtient une exonération partielle de l'ensemble de ses plus-values (CT et LT) à hauteur de $(126\ 000 - 100\ 000) / 36\ 000$, soit 72 %.

Ainsi, il sera imposable :

- concernant sa PV LT :
 - sur une assiette égale à $(100\ 000 - 50\ 000) \times 28\ %$, soit 14 000 € ;
 - à l'IR au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.
- concernant sa PV CT :
 - sur une assiette est égale à $50\ 000 \times 28\ %$, soit 14 000 € ;
 - à l'IR au taux marginal d'imposition du contribuable et aux cotisations sociales.

20.1.2.3. Report d'imposition en cas de transmission à titre gratuit (41 et 151 nonies)

En cas de transmission à titre gratuit de l'entreprise individuelle ou des titres de société dans laquelle l'activité de location meublée est exercée, la plus-value professionnelle est mise en report.

20.2. LMNP

20.2.1. Plus-value sur l'immeuble

20.2.1.1. Taxation

Attention :

La plus-value est imposable en cas de vente ou apport (transmission à titre onéreux) : la transmission à titre gratuit (donation ou succession) au contraire purge la plus-value.

20.2.1.1.1. Assiette brute

Pour les LMNP (y compris ceux soumis aux cotisations sociales du fait de la location saisonnière), la plus-value sur l'immeuble relève des plus-values immobilières des particuliers (PVI) et est soumise aux prélèvements sociaux.

Principe

La loi de finance 2025 prévoit, pour les cessions intervenant à compter du 15 février 2025 (lendemain de la promulgation de la loi de finances 2025), que les amortissements pratiqués pendant les périodes de location meublée soient pris en compte pour le calcul de la plus-value immobilière des particuliers. Cette reprise concerne les immeubles :

- qui sont en location meublée au jour de la cession ;
- qui ne sont plus en location meublée au jour de la cession, mais l'ont été à un moment donné (exemple : une location meublée transformée en location nue).

Ainsi l'assiette de calcul de la plus-value serait la suivante : Prix de cession – [Prix d'acquisition – amortissements déduits + travaux (réel ou forfait 15 %) + frais d'acquisition (réel ou forfait de 7,5 %)].

Les amortissements déductibles sont ceux admis en déduction en application de l'article 39 C (c'est à dire, dans la limite du montant correspondant à la différence entre le montant du loyer et de l'ensemble des autres charges afférentes aux biens loués (frais d'entretien, de réparation, d'assurances...) à l'exception des amortissements liés à des "dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration qui ne présentent pas le caractère de dépenses locatives ». Il convient de porter une attention pour ces dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration. Deux situations relatives à ces dépenses sont à distinguer :

- les travaux ont été déduits en charges : les travaux ne viennent pas majorer le prix d'acquisition ;
- les travaux n'ont pas été déduits en charge (travaux enregistrés en actif immobilisé) : la valeur nette comptable de ces travaux vient majorer le prix d'acquisition (valeur des travaux diminuer des amortissements déduits) sauf option pour le forfait de 15 % pour les plus-values immobilières.

Remarque :

Notons que l'abattement forfaitaire de 30, 50 ou 71 % (selon le régime micro BIC applicable) est réputé tenir compte d'amortissements pratiqués selon le mode linéaire. Par conséquent, lors de la cession de l'immeuble, ces amortissements réputés déduits devaient venir en déduction du prix de revient.

Cependant, au vu de la déclaration PVI pour les cessions réalisées à compter du 15 février 2025, les loueurs meublés relevant du régime micro-BIC ne seraient pas concernés par cette réintégration des amortissements.

Ainsi, il serait donc opportun d'attendre une confirmation du BOFIP pour confirmer l'exclusion des loueurs en micro-BIC de cette réintégration. À suivre...

Sur le montant de cette plus-value brute, on appliquerait ensuite un abattement pour durée de détention du bien immobilier (IR et prélèvements sociaux). Ainsi, la plus-value est totalement exonérée d'IR dès la 23^e année et dès la 30^e année pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette est soumise à l'IR à un taux forfaitaire de 19 % et aux prélèvements sociaux de 17,2 % (et éventuellement à la taxe supplémentaire de 2 à 6 % si la plus-value est supérieure à 50 000 €).

Rappel :

Pour les cessions intervenant avant le 15 février 2025, les amortissements n'étaient pas repris ni taxés.

Exception (Biens concernés : résidences universitaires, foyers d'accueil médicalisé, EHPAD, biens exonérés)

Les amortissements ne sont pas repris ni taxés pour les cessions de biens :

- ayant été loués
 - en résidences universitaires, aux résidences de services et logements d'habitation ;
 - et dont l'usage était destiné à l'accueil exclusif des étudiants, des personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage (résidence étudiante) ou des personnes âgées de plus de 65 ans (résidence sénior) ;
- ayant été loués dans les établissements, y compris les foyers d'accueil médicalisé, qui accueillent des personnes handicapées ;
- ayant été loués dans les établissements délivrant des soins de longue durée ou aux établissements d'hébergement pour les personnes âgées (EHPAD) ;
- exonérés (par exemple : biens constituant la résidence principale du cédant, ou détenus depuis plus de 30 ans).

La plus-value est calculée de la manière suivante : Prix de cession - prix d'acquisition.

Les frais et travaux peuvent, le cas échéant, venir en majoration du prix d'acquisition, soit pour un montant forfaitaire, soit pour leur montant réel, dans les conditions de droit commun.

20.2.1.1.2. Durée de détention

En cas d'acquisition avant la mise en location meublée en entreprise individuelle, une seule plus-value immobilière est calculée avec une durée de détention débutant à la date de l'acquisition de l'immeuble.

En cas d'acquisition avant la mise en location meublée en société (suite à un apport en société) une plus-value immobilière a été taxée au moment de l'apport et une seconde plus-value immobilière est calculée au moment de la vente avec une durée de détention débutant à la date de l'apport en société.

20.2.1.1.3. Règles de non-cumul (travaux, réduction, déduction, micro-BIC)

Les travaux déjà pris en compte au titre de l'IR (déduction, réduction d'impôt Censi-Bouvard) ne peuvent pas venir majorer le prix d'acquisition. Concernant les travaux, l'administration fiscale considère que les travaux qui ont été amortis constituent des dépenses qui ont déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'ils ne peuvent à ce titre pas venir en majoration du prix d'acquisition. Notons cependant que cette condition de non-cumul ne vise pas les frais d'acquisition.

Par exception, les dépenses ayant donné lieu à une réduction d'impôt Censi-bouvard et réalisées avant la première mise en location du logement viennent en majoration du prix d'acquisition (afin de ne pas pénaliser les contribuables qui ont fait construire un logement, acquis un logement inachevé ou acquis un local et qu'ils ont transformé en logement, par rapport à ceux qui ont acquis un logement neuf ou en VEFA).

Par ailleurs, on notera qu'en cas d'application du régime micro-foncier, l'abattement est réputé couvrir l'ensemble des dépenses déductibles : ces dispositions applicables au régime micro-foncier pourraient s'appliquer au micro-BIC.

20.2.1.2. Exonération

Abattement et exonération pour durée de détention

La plus-value immobilière bénéficie d'un abattement pour durée de détention à compter de la 5^e année, soit une exonération totale d'IR après 22 ans (et une exonération d'IR et de prélèvements sociaux après 30 ans).

Lorsque le loueur a eu alternativement le statut de LMP et LMNP, le point de départ de la durée de détention est la date d'acquisition du bien.

Exonération résidence principale

Lorsque de la résidence principale est, au jour de la cession, pour partie louée (en saisonnier par exemple) : l'exonération au titre de la résidence principale s'applique uniquement au prorata des surfaces réellement occupées de manière privative.

En cas de vente de la résidence principale qui n'est plus louée, au jour de la cession : l'exonération au titre de la résidence principale peut s'appliquer sur la totalité du bien à condition de pouvoir justifier

de l'effectivité de l'habitation à titre de résidence principale sur l'ensemble du logement.

Exonération pour cession d'une résidence autre que la résidence principale

La plus-value immobilière bénéficie d'une exonération, en cas de vente d'un bien, qui n'est pas la résidence principale du cédant, mais dont le prix de vente est réinvesti, dans les 24 mois, à l'acquisition de la résidence principale du cédant (et à condition que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale durant les 4 années précédant la cession).

20.2.2. Plus-value sur les meubles et autres éléments

Les plus-values afférentes aux autres éléments de l'actif immobilisé (les meubles notamment) relèvent du régime des plus-values professionnelles :

- la plus-value est égale à : prix de cession - VNC ;
- les amortissements sont repris et taxés ;
- distinction plus-value à court et long terme. ;

Cependant, l'activité n'étant pas exercée à titre professionnel, aucun régime d'exonération n'est applicable puisque l'activité n'est pas exercée à titre professionnel (151 septies et 151 septies A) et, généralement, les meubles ne sont pas vendus dans le cadre d'une cession globale de l'immeuble et des meubles (238 quinquies).

20.3. Cas particulier : démembrement

Dans le cas où l'usufruitier et le nu-propiétaire réalisent une plus-value à l'occasion de la vente concomitante de leurs droits sur un immeuble, et que l'usufruitier est LMP :

- le nu-propiétaire est imposable selon les règles des plus-values des particuliers sur une assiette égale à la différence entre le prix de vente et la valeur de la nue-propiété au moment de la donation ;
- l'usufruitier est imposable selon les règles des plus-values professionnelles sur une assiette en principe égale à la différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable du droit cédé

20.4. Cas particulier : immeuble non inscrit au bilan

20.4.1. Activité soumise au régime réel

La plus-value générée par la vente d'un bien immobilier non inscrit au bilan et loué meublé est imposable selon le régime des plus-values immobilières des particuliers (même en cas de statut LMP).

Rappel :

Lorsque le bien immobilier n'est pas inscrit au bilan, et que le bailleur n'est pas soumis au régime micro-BIC, seuls les frais de gestion et les dépenses locatives sont déductibles, excluant ainsi amortissements, charges financières afférentes à l'acquisition, taxe foncière, etc.

20.4.2. Activité soumise au régime micro-BIC

Il convient de distinguer deux situations :

- Le bailleur relève du statut LMNP : la plus-value est imposable selon le régime des plus-values des particuliers ;
- Le bailleur relève du statut LMP : la plus-value est imposable selon le régime des plus-values professionnelles.

21. Droits de donation et de succession

21.1. Droits de donation

Par ailleurs :

- les LMNP doivent acquitter les droits de donation au comptant ;
- les LMP peuvent bénéficier d'un paiement différé ET fractionné des droits de donation,

21.2. Droits de succession (décès du loueur)

Par ailleurs :

- les LMNP peuvent bénéficier d'un paiement différé OU fractionné des droits de succession.
 - paiement fractionné : versements égaux à intervalles réguliers moyennant le versement d'intérêts et après présentation des garanties suffisantes ;
 - paiement différé : paiement reporté, sous conditions, jusqu'à l'expiration d'un délai de 6 mois.
- les LMP peuvent bénéficier d'un paiement différé ET fractionné des droits de donation.

21.3. Donation et succession : Exonération Dutreil

21.3.1. Transmissions opérées à compter du 17 octobre 2023

Pour toutes les transmissions réalisées à compter du 17 octobre 2023 (décès ou donation), les entreprises et sociétés ayant pour activité la gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier, telles que la location meublée sont expressément exclues de l'exonération Dutreil.

Ainsi, il n'y a plus de débat : l'inéligibilité de la location meublée est inscrite dans la loi, suite justement aux décisions rendues par la Cour de cassation et le Conseil d'Etat 2023.

21.3.2. Transmissions opérées entre le 11 octobre 2018 et le 17 octobre 2023

L'éligibilité de la location meublée à l'exonération Dutreil-transmission est devenue incertaine suite à la suppression du BOFIP ISF à compter du 11 octobre 2018. Dès lors, en l'absence de définition de la location meublée pour l'application des DMTG, l'appréciation de la location meublée devait être

effectuée, à notre sens, à la lumière du droit privé. Or en droit privé, l'activité de location d'immeubles constitue une activité civile, y compris en cas de location meublée. La location de meubles, bien que commerciale (C. com. art. L. 110-1), est réalisée à titre accessoire à la location d'immeuble. En conséquence, selon le droit privé, la location meublée n'était pas une activité éligible au Dutreil-transmission.

Par la suite, le BOFIP mis à jour du 6 avril 2021 a exclu expressément la location meublée de l'exonération Dutreil : ce qui était conforme à l'esprit du législateur mais contestable car le BOFIP ajoutait à la loi (en effet, rien n'indiquait dans la loi l'éligibilité ou non de la location meublée). Notez que l'exploitation para-hôtelière reste, elle, éligible.

Notons néanmoins que la Cour de cassation et le Conseil d'État, en 2023, semblaient considérer que la location meublée serait susceptible d'être éligible à l'exonération Dutreil.

L'arrêt de la Cour de cassation doit cependant être nuancé :

- factuellement, la Cour n'a pas validé expressément l'éligibilité de l'activité de location meublée au régime Dutreil. Elle reproche seulement à la Cour d'appel de ne pas avoir recherché si la société exerçait une activité commerciale éligible (en l'espèce, l'activité était la location meublée) ;
- à supposer que l'activité soit effectivement éligible, il n'est pas pour autant certain que l'exonération Dutreil puisse s'appliquer systématiquement. À titre d'illustration, le Conseil d'État (CE, 19 avr. 2022, n° 442946) considère qu'une location en meublés ne peut être regardée comme un « investissement à caractère économique » dans le cadre d'un réinvestissement 150-0 B ter, sauf si elle conduit le loueur à fournir une prestation complète d'hébergement (activité de para-hôtellerie) ou si « l'exploitant » en assure directement la gestion avec d'importants moyens matériels et humains.

La prudence s'impose donc : ces décisions ne sécurisant pas suffisamment l'éligibilité pour les transmissions réalisées avant le 17 octobre 2023.

21.3.3. Transmissions opérées du 1er janvier 2017 au 10 octobre 2018

L'éligibilité de la location meublée au Dutreil-transmission reposait sur la combinaison de deux éléments :

- le renvoi du BOFIP relatif au Dutreil-transmission au BOFIP ISF pour l'appréciation des activités éligibles. Ce dernier considérait comme étant éligibles les activités dont les revenus sont imposés en BIC en application de l'article 34 du CGI et de l'article 35 du CGI (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10 § 10 qui renvoie au BOI-PAT-ISF-30-30-10-10 § 30 et 40) ;
- l'intégration de la location meublée à l'article 35 du CGI par la loi de finances rectificative pour 2016.

21.3.4. Transmissions opérées avant le 1er janvier 2017

L'administration fiscale avait énoncé que la documentation administrative permettait l'application du Dutreil à l'activité de location meublée. En tout état de cause, cette position ne constituait pas une prise de position opposable à l'administration, contrairement à un commentaire au BOFIP.

Le Comité de l'abus de droit avait considéré que la location meublée n'était pas éligible au Dutreil-transmission. Il ne s'était toutefois pas prononcé explicitement sur la portée des commentaires du BOFiP.

À défaut de prise de position de l'administration dans le BOFiP, seule source qui lui est opposable, on pouvait sérieusement douter de l'éligibilité de la location meublée au Dutreil. Il était prudent de continuer par conséquent à recourir à la procédure de rescrit lorsque l'on souhaitait le revendiquer, une réponse positive de l'administration (et non un simple silence) permettant de protéger le contribuable.

22. IFI (à compter du 1er janvier 2018)

Les biens affectés à de la location meublée peuvent bénéficier de l'exonération des biens professionnels (activité assimilée à une activité commerciale) sous conditions.

Remarque :

La définition du loueur en meublé professionnel à l'IR étant différente de celle à l'IFI, un loueur peut être considéré comme professionnel à l'IR, mais non professionnel à l'IFI et ainsi ne pas bénéficier de l'exonération IFI.

Par ailleurs, la condition d'inscription au RNE (qui remplace le RCS depuis le 1^{er} janvier 2023), supprimée à compter du 1^{er} janvier 2020, n'a pas d'incidence sur l'exonération d'IFI des locations meublées au titre des biens professionnels.

On notera toutefois que le basculement des revenus de location meublée de la catégorie non professionnelle à professionnelle implique désormais de prendre en compte les revenus de la location meublée pour l'appréciation de la condition de 50 % des revenus professionnels lorsque le contribuable exerce son activité en société à l'IS.

22.1. Exercice en entreprise individuelle (en direct)

| Conditions cumulatives | Précisions |
|--|--|
| Recettes annuelles brutes > 23 000 € réalisées par le foyer fiscal IFI (*) | <p>Les recettes sont constituées des loyers, charges, taxes et remboursements de frais réellement perçus.</p> <p>À défaut de précision, les recettes à retenir sont les recettes annuelles brutes comme en matière d'ISF.</p> |
| Revenus nets tirés de la location meublée représentent plus de 50 % du total des revenus professionnels du foyer fiscal IFI (revenus de location meublée inclus) (*) | <p>Les revenus nets professionnels à comparer sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> les traitements, salaires, BIC, BNC, BA, rémunération de gérance article 62 (hors retraites, pensions, rentes, revenus fonciers, plus-values des particuliers, revenus de capitaux mobiliers) ; |

| Conditions cumulatives | Précisions |
|---|--|
| <p>Ou autrement dit Les revenus nets tirés de la location meublée doivent être <u>supérieurs aux autres revenus professionnels du foyer fiscal IR (location meublée exclue)</u></p> | <ul style="list-style-type: none"> des membres du foyer fiscal IFI. <p>Rappel :</p> <p>Pour l'appréciation des 50 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>au titre de l'IR</u> : il faut prendre en compte les pensions de retraite (au titre des revenus totaux) et les recettes de location meublée (pour les 50 %) ; <u>au titre de l'IFI</u> : il ne faut pas prendre en compte les pensions de retraite (au titre des revenus totaux) et prendre en compte les revenus nets de la location meublée (pour les 50 %). Il est nécessaire que les <u>revenus soient positifs</u> (et non les recettes) : les activités déficitaires ne peuvent pas bénéficier de l'exonération. BOI-PAT-IFI-30-10-10-10 § 60 RM Vidal, JO 9 avril 2024, question N°9897 Cass. com., 20 décembre 2023, n°22-17.612 RM Frassa, JO Sénat, 27 août 2020, N°12910 (rendue en matière d'ISF mais transposable). <p>Le bénéfice net annuel dégagé par l'activité de location meublée, à comparer aux autres revenus catégoriels, est le revenu net annuel tel que défini au 2 de l'article 38 du CGI. En pratique, cela correspond à l'excédent des valeurs d'actif sur le total formé au passif par les créances des tiers, les amortissements et les provisions justifiés. BOI-PAT-IFI-30-10-10-10 § 60 RM Vidal, JO 9 avril 2024, question N°9897 RM Frassa, JO Sénat, 27 août 2020, N°12910 (rendue en matière d'ISF mais transposable).</p> <p>La référence au 2 de l'article 38 du CGI (dans le BOFIp et les différentes réponses ministérielles) peut laisser penser que le bénéfice retenu est celui avant les retraitements fiscaux et plus particulièrement <u>avant déduction des amortissements "stockés" (prévus à l'article 39 C du CGI)</u> : <u>cette position n'est toutefois pas clairement validée.</u></p> |
| <p>L'activité de location meublée est <u>exercée titre professionnel et principal</u> par le redevable ou un membre de son foyer fiscal IFI (conjoint, partenaire de PACS, concubin ou parent d'un enfant mineur)</p> | <p>Concernant la condition d'exercice principal :</p> <ul style="list-style-type: none"> la location meublée doit représenter l'essentiel des activités économiques du redevable : temps consacré, importance des responsabilités, etc. ; à défaut, lorsque le redevable exerce plusieurs activités d'égal importance : l'activité principale est celle qui procure au redevable la plus grande part de ses revenus professionnels). |

| Conditions cumulatives | Précisions |
|------------------------|---|
| | <p>Ainsi, les loueurs ayant une autre activité professionnelle ne peuvent pas, en général, bénéficier de l'exonération (activité salariée ou autre profession à temps plein), même si les revenus de la location meublée excèdent les revenus des autres activités.</p> <p>BOI-PAT-IFI-30-10-10-30 § 20</p> <p><u>En principe :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>le redevable doit accomplir des actes précis et des diligences réelles ;</u> • <u>à défaut un faisceau d'indices peut être utilisé</u> (inscription au RCS, inscription aux ordres ou syndicats professionnels, etc.). <p><u>Dans la pratique :</u> Selon les commentaires BOFIP, les loueurs meublés remplissent la condition d'activité professionnelle dès lors qu'ils retirent de l'activité de location meublée 23 000 € de recettes brutes et qu'elles représentent plus de 50 % de leurs revenus professionnels : <u>il n'est pas nécessaire d'accomplir les diligences nécessaires à l'exercice d'une profession</u>. Ainsi, l'exonération s'applique <u>même si peu d'actes de gestion sont réalisés (location à un exploitant par bail commercial) mais à condition qu'il s'agisse de l'activité principale du contribuable</u>. Ce seront notamment des inactifs (retraités ou des personnes n'ayant pas d'autre activité professionnelle).</p> <p>BOI-PAT-IFI-30-10-10-10 § 150</p> |

(*) L'activité de location meublée est considérée comme une activité commerciale si les recettes sont supérieures à 23 000 € et si les revenus nets de la location meublée représentent plus de 50 % des revenus professionnels.

Contrairement à l'ISF, il n'est plus nécessaire d'être inscrit au RCS en qualité de loueur en meublé, mais le contribuable doit remplir une nouvelle condition par rapport à l'ISF : l'activité de location meublée doit être son activité professionnelle principale.

22.2. Exercice en société à l'IR

| Conditions cumulatives | Précisions |
|------------------------|--|
| Société soumise à l'IR | <ul style="list-style-type: none"> • Société civile soumise à l'IR ; • SARL de famille ; • SNC ; • SCS (à concurrence des droits des commandités) ; • société en participation et sociétés créées de fait ; • EURL dont l'associé unique est une personne physique (n'ayant pas opté |

| Conditions <u>cumulatives</u> | Précisions |
|---|--|
| | <p>pour l'IS) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • exploitations agricoles à responsabilité limitée ; • SCP ; • etc. <p>BOI-PAT-IFI-30-10-20 § 10</p> |
| <p>L'activité de location meublée est <u>exercée titre professionnel et principal</u> par le redevable ou un membre de son foyer fiscal IFI (conjoint, partenaire de PACS, concubin ou parent d'un enfant mineur)</p> | <p>Le redevable doit accomplir des actes et des diligences réelles et cela doit constituer l'essentiel de ses activités économiques.</p> <p>BOI-PAT-IFI-30-10-20 § 40</p> <p><i>Avis Fidroit</i> : Les loueurs ayant une autre activité ou louant à un exploitant à bail commercial ne devraient donc pas bénéficier de l'exonération.</p> |

L'exercice en société de l'activité de location meublée est exonéré d'IFI (sous conditions reprises ci-dessus).

La condition de recettes de 23 000 € et la condition relative aux revenus tirés de l'activité de location meublée (supérieurs aux autres revenus professionnels du foyer fiscal) ne sont pas applicables en cas d'exercice de la location meublée en société à l'IR.

[RM Roseren, JOAN 13 nov. 2018, n° 10782](#) (cette réponse ministérielle concernant l'IFI reprend le principe de la [RM Zocchetto du 24 octobre 2002](#) rendue en matière d'ISF).

22.3. Exercice en société à l'IS

| Conditions <u>cumulatives</u> | Précisions |
|-------------------------------|---|
| <p>Société soumise à l'IS</p> | <ul style="list-style-type: none"> • SA ; • SAS ; • SARL (hors SARL de famille) ; • société civile soumise à l'IS ; • EURL soumise à l'IS ; • SCA ; • etc. |
| <p>Fonction de direction</p> | <p>Sont considérés comme fonction de direction :</p> |

| Conditions cumulatives | Précisions |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • gérant de SARL ; • SA et SAS : président du conseil d'administration, directeur général, directeur général délégué, président du conseil de surveillance, membre du directoire ; • Société de personnes soumise ayant opté pour l'IS (société civile) : associé en nom ; • SCA : associé gérant commandités et associés gérant commanditaires. <p>Les fonctions de direction doivent être exercées effectivement (actes précis et des diligences réelles) et personnellement par le redevable (ou son conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire).</p> |
| Rémunération normale et représentant plus de 50 % des revenus professionnels | <p>La rémunération versée au titre de cette fonction doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • être <u>normale</u> ; • et représenter <u>plus de 50 % des revenus professionnels</u> (hors retraites et revenus non professionnels) du redevable (et non du foyer fiscal IFI comme cela est requis en cas d'exercice en entreprise individuelle). |
| Détention minimum de 25 % des droits de vote | <p>Le redevable doit détenir au moins 25 % des droits de vote, seul ou avec son cercle familial, directement ou via une société (dans la limite d'un seul niveau d'interposition).</p> <p>Cette condition de détention n'est pas exigée pour les gérants majoritaires de SARL, associés de société de personnes et gérant de SCA OU lorsque les titres (détenues par le redevable ou avec son foyer fiscal IFI ou via une société) représentent plus de 50 % de la valeur brute du patrimoine du redevable.</p> |

L'exercice en société de l'activité de location meublée est exonéré d'IFI (sous conditions).
CGI. art. 975, V, 1°

Lorsque la location meublée est exercée en société, elle relève des dispositions de droit commun relatives aux sociétés (et non de l'exercice en entreprise individuelle). Ainsi, la condition de recettes de 23 000 € n'est pas applicable en cas d'exercice de la location meublée en société à l'IS.

Une réponse ministérielle applicable à l'exercice de la location meublée en société à l'IR, *a priori*, transposable aux sociétés à l'IS : [RM Roseren, JOAN 13 nov. 2018, n° 10782](#) (cette réponse ministérielle concernant l'IFI reprend le principe de la [RM Zocchetto du 24 octobre 2002](#) rendue en matière d'ISF)

24. Obligations déclaratives

Les revenus issus de la location meublée doivent être déclarés.