

## 7 – POINTS DE VIGILANCE

### - Les amortissements : Art. 39-C du CGI

Le montant déductible de l'amortissement ne peut excéder la différence entre le montant du loyer acquis et celui des charges afférentes au bien loué.

Les charges purement liées à l'activité de location mais non au bien loué lui-même (ex : honoraires comptables) ne viennent pas en minoration du loyer pour déterminer la quote-part d'amortissement déductible.

> Un outil de calcul de l'amortissement déductible est disponible sur simple demande auprès d'ARCOLIB.

À noter que si le bien a bénéficié du dispositif « CENSI BOUVARD » (Art. 199 sexvicies du CGI à l'Art. 199 sepvicies), **ouvert au LMNP uniquement**, l'amortissement du bien est déductible pour la fraction supérieure à 300 000 €. Pour la partie inférieure à 300 000 €, les amortissements sont comptabilisés mais non déductibles (et donc non reportables et non imputables). De même, le mobilier ne bénéficiant pas de la réduction d'impôt du dispositif, celui-ci est amorti et entre dans le dispositif de l'article 39-C. > BOI-IR-RICI-220

La déduction des amortissements entraînant le plus souvent un déficit, un mécanisme de report, sans limitation dans le temps, existe conformément aux dispositions de l'Art. 39 C du CGI. Un tableau de suivi des amortissements dont la déduction est différée doit être joint à la déclaration de résultats selon le BOI-BIC-AMT-20-40-10-40.



La part de la valeur du bien immobilier liée au terrain n'ouvre pas droit aux amortissements et est donc à déterminer avec prudence afin d'éviter une remise en cause par l'Administration Fiscale.

### - Déficit : BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 350 s.

En LMP, ils sont imputables sur le revenu global du foyer fiscal sans limitation de montant.

En LMNP, ils ne sont déductibles ni d'un bénéfice professionnel, ni du revenu global. Mais ils peuvent seulement être imputés sur des bénéfices tirés d'activités semblables ou sur des revenus de même nature réalisés **au cours de la même année ou des 10 années suivantes (1<sup>er</sup> ter du I de l'Art. 156 du CGI)** de façon globale (réunion de toutes les activités non professionnelles exercées par les membres du foyer fiscal).

### - Régime des + Values : BOI-BIC-CHAMP-40-20 § 270 et s.

En LMP, le régime des plus-values professionnelles s'applique : les plus-values peuvent bénéficier de dispositifs d'exonération (Art.151 septies et septies B du CGI) si les conditions sont respectées.

En LMNP, le régime des plus-values des particuliers s'applique. L'exonération d'impôt sur la sortie du bien est totale au bout de 22 ans, mais également au niveau des prélèvements sociaux au bout de 30 ans.

- Cotisations Sociales : 3 régimes
  - Régime Général de la Sécurité Sociale
  - Micro-entreprise
  - Travailleur indépendant

Sont obligatoirement affiliés :

- \* Les LMP (régime micro entreprise ou travailleur Indépendant)
- \* Les LMNP qui réalisent des locations de courte durée et ayant plus de 23 000 € de recettes (sauf si la gestion a été confiée à un professionnel de l'immobilier bénéficiaire d'un mandat de gestion -Réponse Ministérielle PELLOIS- AN n°3619 -10/07/2018- non reprise dans le Bofip).
- \* Les locations de chambre d'hôtes au-delà de 13% du PASS soit 5 719 € pour les revenus 2023 (Régime général exclu).

L'ACRE est possible la 1<sup>ère</sup> année pour les loueurs relevant de la micro-entreprise, et ceux relevant des travailleurs indépendants. Puis, ce sont les taux de cotisations, de chacun des 2 régimes, qui prennent la relève.

Concernant les loueurs sous le Régime Général de la SS, un abattement de 60% (ou 87% pour les meublés classés de tourisme de courte durée) est appliqué avant calcul des cotisations (attention, la base est différente la 1<sup>ère</sup> année).

A noter qu'en l'absence de cotisations sociales, les revenus imposables sont soumis aux prélèvements sociaux (17,2%).

Pour plus d'informations : urssaf.fr

### - Charges mixtes

Les charges afférentes à la période d'usage du bien à titre privé doivent faire l'objet de réintégrations (extournes en comptabilité). À défaut, il convient de justifier de la non-jouissance du bien sur toute l'année quand celui-ci n'est loué que sur certains mois.

### - Contribution Économique Territoriale (CET) = CFE + CVAE

Exonération la 1<sup>ère</sup> année, et les autres années si CA < 5 000 €. Sous conditions, exonération possible aussi pour la location d'une partie de la résidence principale. Cotisation sur la Valeur Ajoutée (CVAE) due si CA > 500 000 €, suppression progressive jusqu'en 2027.

### - Taxe d'habitation et taxe foncière

Si le bien est soumis à CFE, il y a normalement exonération de taxe d'habitation en application de l'Art. 1407 II du CGI pour ce bien, tant que celui-ci ne fait pas partie de l'habitation personnelle du propriétaire.

La taxe foncière est quant à elle due par le propriétaire.

## LOUEUR EN MEUBLÉ

Professionnel (LMP)  
Non professionnel (LMNP)

### FICHE PRATIQUE

Edition 2025



<p><b>ARCOLIB</b> AU SERVICE DES ENTREPRISES, MICRO-ENTREPRISES ET ASSOCIATIONS www.arcolib.fr</p>	<p>Rennes 8 pl. du colombier BP 40415 35004 RENNES Cedex</p>	<p>Vannes 1 rue Anita Conti 56000 VANNES</p>	<p>Paris 15 avenue Trudaine 75009 PARIS</p>
	<p>☎ 02 23 300 600    ✉ contact@arcolib.fr</p>		

(re)découvrez nos services + sur arcolib.fr

CSE, accompagnement des micro-entrepreneurs, des associations; réalisation d'ECF



## 1 – CONTEXTE FISCAL

### SOUS-LOCATION

Locaux équipés : revenus taxés en BIC NON professionnel  
Locaux nus : revenus taxés en BNC NON professionnel

### LOCATION

Locaux nus : imposition en Revenus Fonciers  
Locaux équipés ou meublés : revenus de location taxés en BIC professionnel ou NON professionnel

## 2 - LMP OU LMNP ?

La location meublée est une ACTIVITÉ COMMERCIALE relevant de l'Impôt sur le Revenu (IR) dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) **Art. 35 du CGI**.

La qualité de loueur PROFESSIONNEL (LMP) est reconnue au contribuable réunissant les 2 conditions cumulatives suivantes (**Art. 155-IV du CGI**) :

- Les recettes annuelles de l'activité de loueur du foyer fiscal excèdent 23 000 €,
- Et les recettes de l'activité de loueur sont supérieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'IR.

Sera donc considéré comme loueur NON PROFESSIONNEL (LMNP), le contribuable ne respectant pas l'une de ces 2 conditions.

À noter qu'en cas de changement de qualité (professionnel/non professionnel), il n'y a pas à déclarer de cessation d'activité.

## 3 – IMMATRICULATION

Souscription d'une déclaration d'activité directement en ligne sur [formalites.entreprises.gouv.fr](https://formalites.entreprises.gouv.fr) qui est le guichet unique des formalités des entreprises,

Remplissage d'un formulaire POi (CERFA n°11921\*05)  
Si exploitation en indivision : Formulaire FCM (CERFA n°11924\*01)  
pour attribution d'un numéro de SIRET et choix du régime d'imposition des résultats (Micro-BIC, réel simplifié ou réel normal) et de la TVA

En cas de PACS : exploitation possible à titre individuel pour l'un des partenaires si convention d'administration établie au préalable entre les 2 partenaires

Si ajout d'un nouveau bien : P2-P4j (CERFA n°11996\*03) ou P2-CMB si indivision (CERFA n°11678\*05)

Une fois l'activité enregistrée : réception du mémento fiscal (avis INSEE, SIRET, références fiscales ...)

La Référence d'Obligation Fiscale (ROF) permet de télétransmettre la liasse fiscale au Service des impôts du lieu du bien.

Penser à créer un compte sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

Pour toutes les locations meublées longue durée, la liste des meubles obligatoires est fixée par le **Décret n°2015-981 du 31/07/2015**, dans le cadre de la Loi ALLUR :

- Literie comprenant couette et couverture,
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les chambres à coucher,
- Plaques de cuisson,
- Four ou Four à micro-ondes,
- Réfrigérateur et congélateur (sauf si le réfrigérateur est doté d'un compartiment d'une température inférieure ou égale à -6°C),
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas,
- Ustensiles de cuisine,
- Tables et sièges,
- Étagères de rangement,
- Luminaires,
- Matériel d'entretien ménager adapté au logement.

> En cas de non respect de ces obligations : reclassement possible en Revenus Fonciers .

## 4 – RÉGIME D'IMPOSITION à compter des revenus 2025

Type de Location Meublée	Seuils micro-BIC Recettes N-1 ou N-2, HT et à l'année civile, si création proratisation du CA au temps d'exploitation.	Abattement
Meublés de tourisme classés, chambres d'hôtes, gîtes classés « meublés de tourisme » et autres locations (longue durée par exemple)	77 700 €	50 %
Meublés de tourisme non classés	15 000 €	30 %

**Au-delà des seuils : régime réel de plein droit**

## 5 – ARCOLIB, au service de ses adhérents

Grâce à votre adhésion annuelle (198 € TTC pour 2025, 60 € pour l'année de création ou 36 € pour une micro-entreprise), vous bénéficiez de :

- **Dynabuy** : des avantages pour votre entreprise, vous et votre famille, avec une centrale d'achat et un CE externalisé.

Contactez-nous pour plus d'informations.



- **Formations gratuites** pour vous accompagner dans la gestion de votre activité.

- Une assistance en matière de comptabilité et fiscalité, assurée par une équipe de comptables fiscalistes.

Et d'autres services encore...

Rendez-vous sur [www.arcolib.fr](https://www.arcolib.fr)

et découvrez les spécificités fiscales des professionnels libéraux dans un guide pratique rédigé par nos soins >



## 6 – LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA)

En principe, la location meublée est une ACTIVITÉ EXONÉRÉE DE TVA (**BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20**).

Cependant, l'**art. 261 D-4° du CGI** prévoit une option possible pour les locations où sont offertes, en complément de l'hébergement, au moins 3 des 4 prestations suivantes :

- L'accueil de la clientèle,
- Le petit déjeuner,
- Le nettoyage régulier des locaux,
- La fourniture de linge.

À justifier en cas de contrôle de l'Administration

- Consultez notre guide sur la location meublée pour plus d'informations.

Le taux intermédiaire de 10 % est applicable aux prestations relatives à la fourniture de logement (sauf parking : 20 %)

La fourniture de logement dans les maisons de retraite, les établissements accueillant des personnes handicapées, les logements-foyers et les EHPAD bénéficient du taux réduit de 5,50%. **BOI-TVA-LIQ-30-20-10-10**

Taux particulier dans les DOM...