Location meublée : Actualités

Comprendre les enjeux fiscaux et patrimoniaux pour les investisseurs

Présenté par : Nahid Lister

Expert-comptable • Commissaire aux comptes • Docteur en économie

10 novembre 2026

nahidlister@orange.fr (07 78 14 65 04)

SOMMAIRE

1. Location meublée : un investissement toujours gagnant? ?
2. Rappel des principales règles LMNP / LMP
    1. *Définition et critères de distinction LMNP / LMP*
    2. *Régimes d'imposition des revenus*
    3. *Régime social applicable et points de vigilance*
    4. *IFI et location meublée: pièges à éviter*
    5. *Autres impôts et taxes (TVA, CFE, taxe d'habitation…)*
    6. *Qualification et modalités d'imposition des plus-values*
3. Actualités : comprendre les enjeux
    1. *Réforme des plus-values LMNP : la fin d'un avantage fiscal ?*
    2. *IFI et LMP: quand le déficit fait perdre l'exonération*
    3. *LMNP/LMP : les non-résidents face aux nouvelles règles*
    4. *PLF 2027 : vers un plafonnement des amortissements LMNP ?*

Location meublée : un investissement toujours gagnant?

Tout intérêt de ce type d'investissement immobilier réside dans la **défiscalisation des revenus futurs**.
Le **régime réel** d'imposition permet de **déduire les amortissements**, ce qui permet de **constituer un patrimoine générant des revenus futurs non fiscalisés** en imputant les amortissements mis en réserve.

Un levier de constitution de patrimoine et d'optimisation fiscale

- Au régime réel, les charges et les amortissements fiscalement déductibles réduisent le résultat imposable.
- Les amortissements non déduits du fait du plafonnement peuvent **être reportés et utilisés** sur des exercices ultérieurs, **sans limitation de durée**, dans les conditions légales.
- Le bien peut ainsi générer des revenus locatifs avec une imposition réduite, voire nulle, pendant plusieurs années.

À retenir : avantage fiscal à l'exploitation, mais pas nécessairement exonération définitive. Depuis 2025, les amortissements déduits sont en principe pris en compte lors du calcul de la plus-value LMNP à la cession.

Définition et critères de distinction LMNP / LMP (1/3)

Appréciation au titre de l'année civile, pour l'ensemble du foyer fiscal

Condition 1 — Recettes

Recettes TTC de location meublée > 23 000 €

ET

Condition 2 — Prépondérance

Recettes TTC de location meublée > somme des autres revenus retenus

Autres revenus à comparer aux recettes meublées

Traitements et salaires (TS), pensions de retraite, autres BIC, BA, BNC, revenus des gérants et associés (art. 62 du CGI), plus-values au taux proportionnel selon les règles applicables.

Sont exclus notamment : les BIC issus de la location meublée, les revenus exonérés et les déficits antérieurs reportables.

LMP si les deux conditions sont réunies ; dans le cas contraire : LMNP.

Référence : CGI, art. 155, IV, 2. Le détail des revenus retenus figure également dans la diapositive suivante.

LMP – Quels autres revenus retenir ? (2/3)

Article 155, IV-2, 3° du CGI • Appréciation au niveau du foyer fiscal

Revenus retenus	Précisions
Traitements et salaires	Y compris pensions de retraite et rentes viagères (art. 79)
Autres BIC	Hors recettes de location meublée ; y compris BIC non professionnels
Bénéfices agricoles (BA)	Revenus nets de la catégorie
Bénéfices non commerciaux (BNC)	Revenus nets de la catégorie
Rémunérations art. 62	Gérants et associés visés par le CGI
Exclus de la comparaison	Revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers

Exemple : recettes meublées 35 000 € ; retraite nette imposable 25 000 € ; salaires nets 5 000 € → LMP (35 000 € > 30 000 € et > 23 000 €).

Comparaison : recettes locatives brutes versus somme des autres revenus nets après charges / abattements.
Source : CGI, art. 155, IV-2 ; BOI-BIC-CHAMP-40-10, § 150 et 160 (15/04/2026).

Définition et critères de distinction LMNP / LMP – tableau comparatif (3/3)

	LMNP	LMP
Condition de C.A.	Recettes annuelles ≤ 23 000 €	Recettes > 23 000 € ET supérieures à la somme des autres revenus
Taux d'imposition	Barème IR + prélèvements sociaux 17,2 %	Barème IR
Sort des déficits	Imputation sur des déficits de même nature ; à défaut, pendant 10 ans	Imputation sans limite sur le revenu global ; à défaut, reportable pendant 6 ans
Régime des plus-values	Plus-value = prix de cession – prix d'acquisition (majoré des frais d'acquisition, de gros travaux) Plus-values des particuliers	Plus-value = prix de cession – (VNC + amortissements différés) Exonération totale ou partielle de la plus-value professionnelle (sous conditions)
Régime social	Pas de cotisations sociales (sauf en cas de location de courte durée, sous conditions) , **Mais Prlvt sociaux 17,2 %**	Cotisations sociales TNS
IFI	Régime de droit commun	Exonération possible, sous conditions propres à l'IFI (CGI, art. 975)
Transmission	Exonération en cas de reprise dans le patrimoine privé ou donation	Pacte Dutreil Abattement de 75 % prévu au pacte Dutreil

IR (art. 155, IV-2) : prépondérance des RECETTES de location meublée. | IFI (art. 975, V) : prépondérance du BÉNÉFICE NET de l'activité, après charges et amortissements.

Régimes d'imposition — Micro-BIC/Réel (revenus 2026)

Seuils appréciés d'après les recettes HT de N-1 ou N-2

Nature de la location	Plafond micro-BIC	Abattement forfaitaire
Location meublée classique (longue durée, bail mobilité)	**83 600 €**	**50 %**
Meublé de tourisme non classé	**15 000 €**	**30 %**
Meublé de tourisme classé	**83 600 €**	**50 %**
Chambre d'hôtes	**83 600 €**	**50 %**

Au-delà des seuils : régime réel (sous réserve de la règle des 2 années de dépassement). Option possible pour le réel.

Source : CGI, art. 50-0 ; BOFiP du 19/08/2026 (BOI-BAREME-000044 et ACTU-2025-00127).

Charges sociales — Régimes applicables et points de vigilance (1/2)

Type de location	Seuil déclenchant l'affiliation	Conséquence sociale
Meublé de longue durée	Recettes > 23 000 € ET supérieures aux autres revenus du foyer fiscal	Cotisations sociales ; sinon, prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine.
Meublé touristique (classé ou non)	Recettes annuelles > 23 000 €	Cotisations sociales, même si le loueur reste LMNP au sens fiscal.
Chambres d'hôtes	Revenu imposable > 6 248 € (13 % du PASS 2026)	Cotisations sociales ; en deçà, prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine.

À retenir : statut fiscal LMNP ≠ absence automatique de cotisations sociales, notamment en courte durée.

Charges sociales — Régimes applicables et points de vigilance (2/2)

Activité	Micro-social / seuil 2026	Point d'attention
Longue durée, si affiliation sociale	CA ≤ 83 600 € ; régime micro-entrepreneur possible sous conditions	Autres possibilités selon la situation : travailleur indépendant ou option régime général.
Meublé de tourisme classé	CA ≤ 83 600 € ; micro-social possible sous conditions	Affiliation sociale dès que les recettes de courte durée dépassent 23 000 €.
Meublé de tourisme non classé	Micro-entrepreneur non accessible en 2026	Au-delà de 23 000 € de recettes : régime social à examiner (travailleur indépendant / option régime général).
Chambres d'hôtes	CA ≤ 83 600 € ; micro-social possible	Seuil d'affiliation apprécié sur le revenu imposable (> 6 248 €).

IFI et location meublée : les pièges à éviter

IFI : les critères d'exonération diffèrent selon le mode d'exercice. La qualification LMP à l'IR ne suffit pas.

Critère	Exercice en entreprise individuelle	Exercice en société (EURL / SARL de famille)
Objet de l'exonération	Bien immobilier affecté à la location	Parts sociales, à hauteur de leur valeur immobilière taxable
Seuil de recettes	Recettes annuelles > 23 000 €	Pas de seuil de 23 000 € propre à l'exonération IFI des parts
Prépondérance	Bénéfice NET LM > 50 % des revenus retenus du foyer	Pas de test identique des 50 % pour les parts ; règles des actifs professionnels
Conditions supplémentaires	Activité répondant aux conditions de l'art. 975 V	Activité professionnelle principale et effective de l'associé ; conditions spécifiques selon la société
Point de vigilance	Déficit : seuil de 50 % non atteint	Gérance seule ou statut LMP à l'IR : exonération non automatique

En matière d'IR, les critères LMP de l'art. 155 s'appliquent aussi aux associés de sociétés de personnes.

À retenir : entreprise individuelle = seuils de recettes et bénéfice net ;
société = activité professionnelle principale/effective et conditions attachées aux parts.

CGI, art. 155 IV et 975 I à V ; BOI-PAT-IFI-30-10-10-10.

AUTRES IMPÔTS ET TAXES

- TVA
- CFE et CVAE (=CET)
- Taxe foncière et taxe d'habitation
- Taxe de séjour
- Contribution sur les revenus locatifs

Qualification et modalités d'imposition des plus-values — LMNP (1/3)

Calcul (exemple simplifié)	Montant
Prix de cession	350 000 €
Prix d'acquisition	200 000 €
Amortissements : non réintégrés	0 €
Plus-value brute	**150 000 €**
Abattement IR (90 %)	135 000 €
Base IR / impôt à 19 %*	15 000 € / 2 850 €
Abattement social (24,75 %*)	37 125 €
Base sociale / prélèvements à 17,2 %	112 875 € / 19 414,50 €
TOTAL indicatif IR + PS	**22 264,50 €**

(*) Voir Annexe 1

Après 20 ans révolus : IR = 15 années × 6 % = 90 % ; prélèvements sociaux = 15 × 1,65 % = 24,75 %. Exonération totale : IR après 22 ans, PS après 30 ans.

Qualification et modalités d'imposition des plus-values — LMNP (2/3)

Régime des plus-values immobilières des particuliers • Rappel des principes

Situation	Conséquence fiscale
Détention de 22 ans révolus	Exonération totale d'impôt sur le revenu (19 %)
Détention de 30 ans révolus	Exonération totale des prélèvements sociaux
Reprise du bien dans le patrimoine privé	La cessation LMNP / le retrait ne déclenche pas à lui seul la PV privée ; vérifier le calcul lors d'une vente ultérieure
Donation du bien en LMNP	Transmission à titre gratuit : pas de PV immobilière des particuliers ; droits de donation possibles

Attention : une vente ultérieure reste soumise aux règles en vigueur à sa date (dont la prise en compte des amortissements déduits depuis la réforme de 2025).

Sources : CGI art. 150 U, 150 VC, 150 VB ; BOI-BIC-CHAMP-40-20, § 290.

Qualification et modalités d'imposition des plus-values — LMNP (3/3)

Cas particuliers

Principe : le régime des plus-values immobilières des particuliers vise les cessions à titre onéreux (CGI, art. 150 U).

Reprise pour usage privé	Cessation de la location LMNP et reprise du logement : pas de cession à titre onéreux ; pas de plus-value immobilière imposable à cette date.
Donation du bien	Transmission à titre gratuit : aucune plus-value immobilière des particuliers imposable lors de la donation ; droits de donation éventuels.
Conséquences sociales	En l'absence de plus-value imposable lors de ces opérations, pas de prélèvements sociaux sur une plus-value immobilière.
Vente ultérieure	La vente peut déclencher l'impôt et les prélèvements sociaux ; examiner les amortissements déduits depuis la réforme de 2025 et les exonérations éventuelles.

Attention : ces règles concernent le LMNP ; le régime des plus-values professionnelles LMP est distinct.

Sources : CGI, art. 150 U ; BOI-BIC-CHAMP-40-20, § 270 et 290 ; RM Frassa, Sénat, 28 mai 2015, n° 14933.

Qualification et modalités d'imposition des plus-values — LMP (1/3)

Calcul (exemple simplifié)	Montant
Prix de cession	350 000 €
Prix d'acquisition	200 000 €
Amortissements cumulés	100 000 €
Valeur nette comptable	100 000 €
Plus-value professionnelle totale	**250 000 €**
Part à court terme (amortissements)	100 000 €
Part à long terme	150 000 €
Abattement PVLT art. 151 septies B (si conditions)	100 %
PVLT après abattement IR	0 €
PVCT avant exonération éventuelle	100 000 €

PVCT : déclaration fiscale et sociale ; cotisations sociales des indépendants en principe dues, même si exonération d'IR (art. 151 septies).

Qualification et modalités d'imposition des plus-values — LMP (2/3)

Deux dispositifs distincts : CGI, art. 151 septies et 151 septies B

Art. 151 septies — Selon les recettes

Activité exercée depuis au moins 5 ans.
Moyenne des recettes HT des 2 années de référence :

- ≤ 90 000 € : exonération totale à l'IR
- 90 000 € à 126 000 € : exonération partielle
- ≥ 126 000 € : pas d'exonération

L'exonération fiscale peut viser les PV à court et à long terme.

Art. 151 septies B — Durée de détention

Abattement de 10 % par année de détention révolue au-delà de la 5e année.
Exonération à l'IR de la PV à long terme après 15 ans.
La PV à court terme (notamment les amortissements) reste imposable à l'IR.

POINT SOCIAL : la plus-value à court terme est à déclarer selon les obligations fiscales et sociales du LMP. Même exonérée d'impôt sur le revenu au titre de l'art. 151 septies, elle demeure en principe soumise aux cotisations sociales des indépendants (et non au taux forfaitaire de 18,6 %).

À distinguer : para-hôtellerie (prestations hôtelières suffisantes) : seuils de 250 000 € / 350 000 € ; non applicables à la location meublée classique.

Sources : CGI, art. 151 septies et 151 septies B ; BOI-BIC-CHAMP-40-20, § 420-430 (19/08/2026).

Qualification et modalités d'imposition des plus-values — LMP (3/3)

Plus-value professionnelle immobilière

COURT TERME (PVCT)

Imposable à l'IR
Cotisations sociales professionnelles

La PVCT n'est pas couverte par l'abattement de l'article 151 septies B.

LONG TERME (PVLT)

Abattement de 10 % par année
de détention au-delà de la 5e

Exonération totale après 15 ans

LMNP/LMP – Actualités 2026 et perspectives 2027

Réforme des plus-values LMNP: la fin d'un avantage fiscal ? (1/3)

Article 84 de la loi de finances pour 2025 • Article 150 VB, III du CGI

AVANT LE 15 FÉVRIER 2025

Les amortissements déduits au régime réel n'étaient pas retranchés du prix d'acquisition lors du calcul de la plus-value des particuliers.

DEPUIS LE 15 FÉVRIER 2025

Le prix d'acquisition est diminué des amortissements fiscalement déduits (art. 39 C) : la plus-value brute augmente.

Prix de cession – [Prix d'acquisition – amortissements déduits] = Plus-value brute

Application aux ventes depuis le 15 février 2025, même si le bien était déjà loué auparavant : les amortissements antérieurs sont également pris en compte.

Sources : CGI art. 150 VB, III ; réponse ministérielle du 24 mars 2026.

Réforme des plus-values LMNP: la fin d'un avantage fiscal (2/3)

La réforme ne s'applique pas uniformément à toutes les locations meublées non professionnelles

Situation	Réintégration	Précision
LMNP au réel avec amortissements déduits	**OUI**	Amortissements admis en déduction pris en compte à la cession.
LMNP au micro-BIC	**NON**	Pas d'amortissements fiscalement déduits à réintégrer.
Résidences étudiantes / jeunes en formation éligibles	**EXCLUSION**	Uniquement les résidences répondant aux critères légaux.
Certaines résidences seniors, EHPAD et établissements de soins	**EXCLUSION**	Exclusion encadrée par les catégories expressément prévues par la loi.
Meublés de tourisme / résidences de tourisme	**EN PRINCIPE OUI**	Pas d'exclusion générale du seul fait du classement ou d'un bail commercial.

Attention : l'exclusion dépend de la qualification juridique précise de la résidence, pas de sa seule appellation commerciale.

Sources : CGI art. 150 VB, III, 1° à 3° ; impots.gouv.fr.

Réforme des plus-values LMNP — comparaison chiffrée (3/3)

Même bien cédé après 20 ans • Avant / après réintégration des amortissements

Élément	Avant réforme	Depuis le 15/02/2025
Prix de cession	350 000 €	350 000 €
Prix d'acquisition	200 000 €	200 000 €
Amortissements déduits réintégrés	0 €	100 000 €
Plus-value brute	**150 000 €**	**250 000 €**
IR après abattement 90 % (19 %*)	2 850 €	4 750 €
Prélèvements sociaux après abattement 24,75 %*	19 414,50 €	32 357,50 €
TOTAL IR + prélèvements sociaux	**22 264,50 €**	**37 107,50 €**

Écart illustratif : + 14 843 € • Hypothèses simplifiées, hors surtaxe sur les plus-values élevées et autres ajustements.

(*) Voir Annexe 1

IFI et LMP: quand le déficit fait perdre l'exonération

Cass. com., 20 décembre 2023, n° 22-17.612 F-B • Rép. Vidal, AN, 9 avril 2024, n° 9897

Recettes annuelles > 23 000 € + résultat déficitaire

= absence d'exonération d'IFI des locaux loués

Cour de cassation (2023) : refus de la qualification de biens professionnels au titre de l'IFI en présence d'un déficit.

Réponse Vidal (2024) : si le résultat de l'activité de location meublée est déficitaire, la condition de seuil de 50 % des revenus du foyer fiscal ne peut pas être considérée comme remplie.

À retenir : le statut LMP à l'IR ne suffit pas pour bénéficier de l'exonération d'IFI.

LMNP/LMP : les non-résidents face aux nouvelles règles

(LF 2026 - Evolution des critères de qualification LMP/LMNP)

Deux conditions cumulatives pour être LMP : recettes > 23 000 € ET supérieures aux autres revenus d'activité retenus.

AVANT — Doctrine applicable jusqu'au 15/04/2026

Comparaison avec les revenus d'activité soumis à l'impôt sur le revenu en France.

Les revenus imposables uniquement à l'étranger n'étaient pas retenus.

DEPUIS LA LF 2026 — Nouvelle règle

Pour les non-résidents, prise en compte des revenus d'activité de même nature soumis à un impôt équivalent à l'IR dans l'État de résidence.

Conséquence : des revenus professionnels imposés à l'étranger peuvent empêcher la qualification LMP, même lorsque les recettes locatives françaises dépassent 23 000 €.

Article 53 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 • Article 155, IV, 2 du CGI

Ancienne doctrine : BOI-BIC-CHAMP-40-10, § 165 (fin de publication : 15/04/2026).

PLF 2027 : vers un plafonnement des amortissements LMNP ? (1/2)

Article 7 du projet initial • Mesure non adoptée à ce stade (situation au 10 novembre 2026)

CE QUE PRÉVOYAIT LE PROJET INITIAL

- LMNP au réel : amortissement des locaux plafonné à 2,5 % et 7 000 € par an et par foyer fiscal.
- Meublés de tourisme : 1,5 % et 5 000 €.
- Amortissements en report antérieurs à 2027 : déduction limitée à 50 % du bénéfice résiduel, jusqu'en 2036.
- Fin du report des amortissements non déduits des exercices futurs.

CHAMP D'APPLICATION ENVISAGÉ

- Concernés : LMNP relevant du régime réel, sous réserve des exceptions prévues.
- Hors champ : LMP et loueurs au micro-BIC.
- Exceptions prévues pour certaines résidences étudiantes, seniors et structures médico-sociales.
- Application envisagée aux exercices clos à compter du 1er janvier 2027.

POINT DE VIGILANCE — ÉVOLUTION PARLEMENTAIRE

Le 30 octobre 2026, l'Assemblée nationale a supprimé le volet LMNP de l'article 7. La mesure peut revenir lors de la navette : ne pas présenter ces plafonds comme du droit en vigueur.

Sources : PLF 2027, art. 7 (texte initial) ; Assemblée nationale, débats du 30/10/2026 ; economie.gouv.fr.

PLF 2027 : vers un plafonnement des amortissements LMNP ? (2/2)

Exemple LMNP au réel • Simulation illustrative, non applicable en l'état du texte au 10/11/2026

Données annuelles	Règles actuelles	Projet initial PLF 2027
Loyers encaissés	20 000 €	20 000 €
Charges hors amortissement	8 000 €	8 000 €
Résultat avant amortissement	12 000 €	12 000 €
Amortissement du bâti calculé (base 255 000 € × 4 %)	10 200 €	10 200 €
Amortissement déductible	10 200 €	6 375 € (2,5 % × 255 000 €)
Résultat fiscal imposable	1 800 €	5 625 €
Augmentation du résultat imposable	—	+ 3 825 €

Le projet initial prévoyait aussi un plafond de 7 000 € / an / foyer. Dans cet exemple, c'est le taux de 2,5 % qui limite la déduction.

Mesure supprimée en commission / séance à l'Assemblée nationale le 30/10/2026 ; procédure parlementaire en cours.

PLF 2027 : les amortissements LMNP en réserve sont-ils menacés ?

Deux mécanismes à ne pas confondre : plafond annuel et report des amortissements

RÉGIME ACTUEL — ARTICLE 39 C

- Amortissements déductibles dans la limite du résultat locatif.
- Excédents non déduits mis en réserve.
- Report possible sans limitation de durée, sous conditions.

PLF 2027 — MESURES ENVISAGÉES

- Plafond annuel : 2,5 % / 7 000 € (location classique).
- Tourisme : 1,5 % / 5 000 €.
- Sort des nouveaux excédents et du stock ancien : vigilance sur les règles transitoires.

POINT DE VIGILANCE | Les amortissements non déduits au titre de l'article 39 C ne doivent pas être confondus avec ceux écartés par un éventuel plafond légal.

Projet non adopté au 10 novembre 2026 : plafonds, report et mesures transitoires à confirmer dans le texte définitif.

PLF 2027 : quel impact sur les amortissements en réserve ?

Exemple chiffré — hypothèse de limitation à 50 % du résultat résiduel

Résultat avant amortissements	**10 000 €**
Amortissements de l'année admis en déduction	**– 6 000 €**
Résultat après amortissements courants	**4 000 €**
Imputation du stock ancien : 50 % × 4 000 €	**– 2 000 €**
Résultat fiscal restant imposable	**2 000 €**

Stock d'amortissements antérieurs disponible : 30 000 € • Réserve utilisée : 2 000 € • Solde : 28 000 €

Projet non adopté au 10 novembre 2026 : mécanisme illustratif, sous réserve du texte définitif.

LMNP / LMP : quels enjeux pour demain ?

1. INVESTIR : UN ÉQUILIBRE À REPENSER

• Pour l'investisseur : rendement, constitution d'un patrimoine et plus-value à terme.

• Pour les pouvoirs publics : favoriser l'offre de logements durables et limiter les tensions locatives.

• Question clé : réduire l'avantage fiscal du LMNP améliore-t-il réellement l'accès au logement ?

2. ANTICIPER : DÈS L'ACQUISITION

• Arbitrer entre détention, passage en location nue et cession.

• Mesurer le coût fiscal et social de la sortie (LMNP ≠ LMP).

• Préparer la transmission : donation, réserve d'usufruit, démembrement et succession.

• Pacte Dutreil : dispositif non automatique, à examiner au cas par cas.

Le bon investissement ne se juge pas seulement à l'entrée : il se prépare aussi à la sortie et à la transmission.

Conclusion — Réformes fiscales : distinguer objectifs affichés, effets réels et choix patrimoniaux.

Annexes - Barèmes et tableaux pratiques

Annexe 1 — Barème des abattements LMNP (1/3)

Plus-values immobilières des particuliers • Années de détention entièrement révolues

Durée de détention	Abattement IR cumulé	Abattement social cumulé
1 à 5 ans	0 %	0 %
6 ans	6 %	1,65 %
7 ans	12 %	3,30 %
8 ans	18 %	4,95 %
9 ans	24 %	6,60 %
10 ans	30 %	8,25 %
11 ans	36 %	9,90 %
12 ans	42 %	11,55 %
13 ans	48 %	13,20 %
14 ans	54 %	14,85 %
15 ans	60 %	16,50 %
16 ans	66 %	18,15 %
17 ans	72 %	19,80 %

Source : CGI, art. 150 VC ; BOI-RFPI-PVI-20-20, § 60-70.

Annexe 1 — Barème des abattements LMNP (2/3)

Suite du barème : exonération IR à 22 ans et prélèvements sociaux à 30 ans

Durée de détention	Abattement IR cumulé	Abattement social cumulé
18 ans	78 %	21,45 %
19 ans	84 %	23,10 %
20 ans	90 %	24,75 %
21 ans	96 %	26,40 %
22 ans	100 %	28,00 %
23 ans	100 %	37,00 %
24 ans	100 %	46,00 %
25 ans	100 %	55,00 %
26 ans	100 %	64,00 %
27 ans	100 %	73,00 %
28 ans	100 %	82,00 %
29 ans	100 %	91,00 %
30 ans	100 %	100,00 %

Source : CGI, art. 150 VC ; BOI-RFPI-PVI-20-20, § 60-70.

Annexe 1 — Abattements LMNP (3/3) : exemple

Les taux d'abattement sont fixés par l'article 150 VC du CGI — ils ne sont pas calculés à partir du taux d'impôt

IR : 0 % jusqu'à 5 ans ; 6 % par année révolue de la 6e à la 21e ; 4 % à la 22e.
Social : 0 % jusqu'à 5 ans ; 1,65 % de la 6e à la 21e ; 1,60 % à la 22e ; 9 % de la 23e à la 30e.

Après 20 ans : 15 années donnant droit à abattement (de la 6e à la 20e).

Calcul sur une plus-value brute de 150 000 €	IR	Prélèvements sociaux
Abattement cumulé	15 × 6 % = 90 %	15 × 1,65 % = 24,75 %
Abattement en euros	135 000 €	37 125 €
Base imposable	15 000 €	112 875 €
Taux de calcul	19 %	17,2 %
Montant	2 850 €	19 414,50

Total de l'exemple : 22 264,50 € (hors surtaxe éventuelle sur les plus-values élevées).

Sources : CGI, art. 150 VC ; BOFiP BOI-RFPI-PVI-20-20 ; impots.gouv.fr.

Annexe 2 — Plus-values immobilières : LMNP / LMP — Synthèse 2026

Critères	LMNP	LMP
Régime applicable	Plus-values immobilières des particuliers	Plus-values professionnelles
Impôt sur le revenu	19 % sur la plus-value imposable	PVLT : 12,8 % PVCT : barème progressif de l'IR
Prélèvements sociaux	17,2 % sur la plus-value imposable	PVLT : 18,6 % PVCT : cotisations sociales selon situation
Taux global de référence	**36,2 % (19 % + 17,2 %)**	**PVLT : 31,4 % (12,8 % + 18,6 %)**
Durée de détention	IR : exonération après 22 ans PS : exonération après 30 ans	PVLT immobilière : abattement de 10 %/an au-delà de 5 ans (art. 151 septies B)
Exonérations spécifiques	Régime des particuliers (selon situation)	Art. 151 septies : exonération totale ou partielle sous conditions

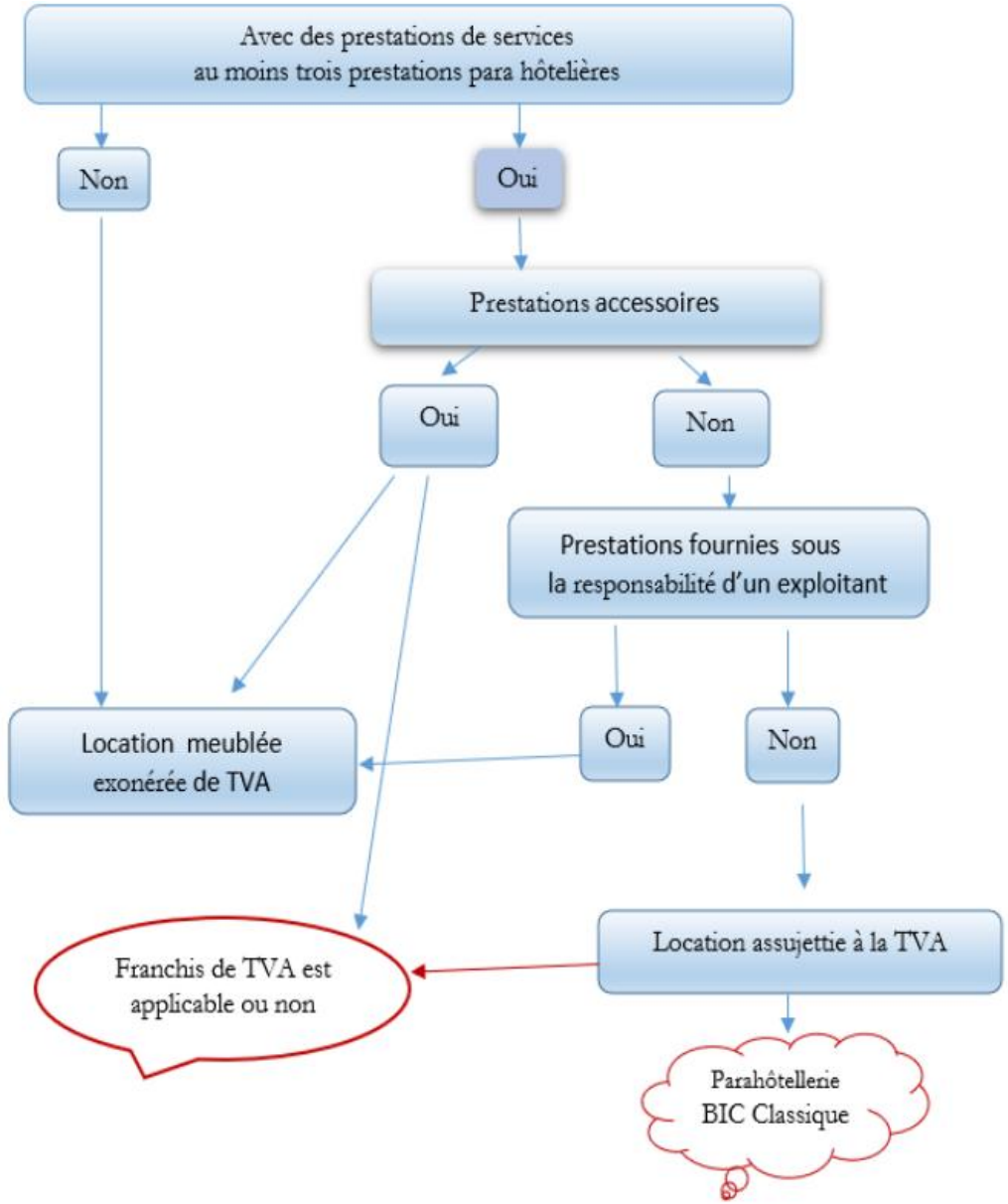
Taux avant abattements, exonérations et éventuelle surtaxe ; PVCT = court terme, PVLT = long terme.

Annexe 3 - Autres impôts et taxes (1/4) - TVA : Synthèse des règles applicables

Principe : la location meublée est exonérée de TVA, sans possibilité d'option (CGI, art. 261 D, 4°).

Statut LMP ou LMNP	Sans incidence, à lui seul, sur le régime de TVA.
Prestations para-hôtelières	Le mémoire (2021) retient le critère d'au moins 3 services sur 4 : petit-déjeuner, nettoyage, linge, réception.
Résidences-services	L'exploitation et les prestations fournies déterminent le régime de TVA ; examiner le rôle de l'exploitant.
TVA déductible	En cas d'activité taxable, récupération possible sous conditions ; vigilance sur la franchise en base.
Détentions mixtes	Activités exonérées et taxables : déduction de TVA à déterminer selon les règles applicables.

Annexe 3 - Autres impôts et taxes (2/4) - TVA : Schéma de décision



Annexe 3 - Autres impôts et taxes (3/4) - Synthèse pour le loueur en meublé

Situation du bien	CFE du loueur	Taxe d'habitation
Meublé loué à l'année, résidence principale du locataire	En principe oui, sauf exonération	Non pour le loueur
Logement meublé conservé à disposition du propriétaire	À examiner selon les conditions d'exonération	Possible au titre d'une résidence secondaire
Location saisonnière sans jouissance personnelle	En principe oui, sauf exonération	En principe non pour le loueur
Logement exploité en résidence-services	Selon montage et exonérations applicables	Selon affectation et jouissance

À retenir : le statut LMNP/LMP à l'impôt sur le revenu ne détermine pas à lui seul l'assujettissement à ces taxes.

Annexe 3 - Autres impôts et taxes (4/4) - CFE / taxe d'habitation : Situations à distinguer

Situation du bien	CFE du loueur	Taxe d'habitation
Meublé loué à l'année, résidence principale du locataire	En principe oui, sauf exonération	Non pour le loueur
Logement meublé conservé à disposition du propriétaire	À examiner selon les conditions d'exonération	Possible au titre d'une résidence secondaire
Location saisonnière sans jouissance personnelle	En principe oui, sauf exonération	En principe non pour le loueur
Logement exploité en résidence-services	Selon montage et exonérations applicables	Selon affectation et jouissance

CFE : la pièce transmise évoque des exonérations, notamment pour certaines résidences-services et les recettes inférieures à 5 000 €. La situation doit être vérifiée au regard des règles actuelles et des décisions locales.

Annexe 4 - Location meublée ou nue : fiscalité des revenus

Critère	Location meublée (LMNP / LMP)	Location nue
Nature des revenus	Bénéfices industriels et commerciaux (BIC)	Revenus fonciers
Régime micro	Micro-BIC : 83 600 € et abattement 50 % pour location classique ; règles distinctes pour tourisme	Micro-foncier : 15 000 € de revenus bruts ; abattement de 30 %
Régime réel	Déduction des charges et des amortissements sous conditions	Déduction des charges admises ; pas d'amortissement ordinaire
Déficits	LMNP : report sur bénéfices LMNP pendant 10 ans ; LMP : imputation sur revenu global sous conditions	Imputation sur revenu global en principe limitée à 10 700 € hors intérêts ; solde reportable
Prélèvements / cotisations sociales	Cotisations possibles selon activité et critères d'affiliation ; sinon prélèvements sociaux	En principe, prélèvements sociaux sur revenus fonciers

Annexe 4 - Location meublée ou nue : fiscalité patrimoniale

Critère	Location meublée (LMNP / LMP)	Location nue
CFE	En principe due, sauf exonérations	En principe non due pour location nue d'habitation
IFI	Exonération professionnelle possible sous conditions strictes ; pas automatique pour LMP	En principe compris dans l'assiette IFI si assujetti
Plus-value à la cession	LMNP : régime des particuliers avec prise en compte des amortissements déduits depuis 2025, sauf exceptions ; LMP : régime professionnel	Régime des plus-values immobilières des particuliers
Bail d'habitation ordinaire	1 an en principe ; 9 mois étudiant	3 ans en principe (bailleur personne physique)

Annexe 4 - Location meublée ou nue : exploitation et transmission

Critère	Location meublée (LMNP / LMP)	Location nue
Dépôt de garantie	Jusqu'à 2 mois de loyer hors charges	Jusqu'à 1 mois de loyer hors charges
Gestion locative	Mobilier réglementaire, entretien et renouvellement	Pas d'obligation de fournir du mobilier
Rentabilité / loyers	Loyers potentiellement plus élevés, mais charges de gestion supplémentaires	Loyers souvent plus faibles, coûts de mobilier réduits
Transmission	Donation, démembrement, succession ; vigilance accrue en LMP	Donation, démembrement, succession : droit commun