



Régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP)

Vérfifié le 18 février 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'activité commerciale de loueur en meublé peut être exercée à titre professionnel, en société ou non, dans certaines conditions. Le régime fiscal de la location meublée professionnelle (LMP) est réservé aux locaux d'habitation comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire.

Quelles sont les conditions pour être loueur en meublé professionnel ?

Pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), les 2 conditions suivantes doivent être réunies :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité (total des loyers toutes taxes comprises et charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 € sur *l'année civile*. Cela doit aussi être le cas lorsque la clôture de l'exercice comptable est faite en cours d'année. En cas de création d'activité en cours d'année, le plafond est ajusté.
- Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC).

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un **loueur non professionnel** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>).

Le caractère professionnel ou non professionnel de la location meublée est déterminé par le *foyer fiscal* et il doit s'appliquer à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

La location peut être uniquement saisonnière, du moment que l'activité est exercée à titre professionnel et habituel.

Le loueur en meublé professionnel n'est pas obligé d'être inscrit au registre du commerce et des sociétés.

À noter : l'activité de **chambre d'hôtes** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452>) comportant des prestations de services (petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison par exemple) relève du régime fiscal de la parahôtellerie, et non de celui de la location meublée.

Régime fiscal

TVA

La location en meublé, sans prestation de service, n'est pas soumise à la TVA ().

Impôt sur le revenu

Les revenus de location meublée professionnelle doivent être déclarés sous l'un des régimes suivants, en fonction de la structure juridique choisie par l'entrepreneur :

- Si l'entrepreneur a opté pour **l'imposition sur revenu** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/N23456>), il devra déclarer ses revenus de location dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32919>)
- Si l'entrepreneur a opté pour **l'imposition sur les sociétés** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23575>), il devra déclarer ses revenus de locations sur le formulaire **n°2065-SD** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R19525>) (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23575>)
- L'entrepreneur est dépendant du régime de la **micro-entreprise** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23267>), (auto-entrepreneur) si son chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 176 200 € pour les meublés classés et 72 600 € pour les meublés non classés.

Comme il s'agit d'une activité professionnelle soumise au régime réel d'imposition (sauf pour la micro-entreprise), les charges suivantes peuvent être **déduites du résultat fiscal** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31973>) (c'est-à-dire du loyer perçu) :

- Frais d'établissement (frais de notaire, de constitution de société notamment)
- Frais d'entretien et de réparation
- Impôts locaux
- Frais de gestion et d'assurances
- Intérêts d'emprunt
- Amortissement** du mobilier et des améliorations (sur une durée allant de 5 à 10 ans, pour un taux compris entre 10 % et 20 % par an)

Par ailleurs, le professionnel peut pratiquer l'amortissement des locaux. Le prix d'achat immobilier ne constitue pas une charge déductible, mais peut être amorti en fonction la durée réelle de détention. Si celle-ci est estimée à 50 ans, 2 % du prix du bien peut être déduit pendant cette période chaque année.

Déduction des déficits

Les déficits éventuels peuvent être déduits du revenu global sans limitation de montant.

Les déficits créés par des charges engagées avant le démarrage de la location peuvent être déduits par tiers sur le revenu des 3 premières années de location (1 tiers est déduit chaque année). C'est le cas lorsque la personne devient loueur en meublé professionnel l'année de livraison de l'immeuble.

Exonération des plus-values de cession

L'exonération est **totale** lorsque les recettes de location sont inférieures à 90 000 € hors taxes (HT) au cours des 2 années civiles précédentes la cession. Il faut aussi que l'activité de location en meublés ait commencé depuis au moins 5 ans.

L'exonération est **partielle** dans le cas où ces recettes sont comprises entre 90 000 € et 126 000 € HT.

Impôts locaux

Les locaux loués meublés sont soumis aux impôts suivants :

- **Taxe foncière** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F59>),
- **Cotisation foncière des entreprises (CFE)** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23547>), sauf si la location meublée est incluse dans l'habitation principale du propriétaire
- **Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23546>) en cas de chiffre d'affaires hors taxe supérieur à 500 000 €

Textes de loi et références

- Code général des impôts : article 155 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006197230/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006197230/>)
Définition et conditions du LMP (voir IV)
- Code général des impôts : article 261 D [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000021957393&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000021957393&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Exonération de TVA
- Bofip-Impôts n°BOI-BIC-CHAMP-40 relatif à la location en meublé [↗](http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3273-PGP) (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3273-PGP>)
- Code général des impôts : articles 1586 ter à 1586 nonies [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000036363846/2019-01-01/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000036363846/2019-01-01/>)
CVAE

Pour en savoir plus

- L'essentiel sur les BIC [↗](http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7762-PGP.html?identifiant=BOI-BIC-20160706) (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7762-PGP.html?identifiant=BOI-BIC-20160706>)
Ministère chargé des finances