



## Régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP)

Vérfié le 01 janvier 2020 - 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 est réservé aux locaux d'habitation comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire.

### Conditions

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 TTC, charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 € sur l'année civile, y compris en cas de clôture d'exercice en cours d'année (plafond ajusté au prorata en cas de création d'activité en cours d'année),
- Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC).

**L'inscription du LMP au RCS est facultative.**

Dans le cas où 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 s'apprécie au niveau du foyer fiscal et 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.

**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 para-hôtellerie et non de celui de la location meublée.

### Régime fiscal

La location en meublé, sans prestation, n'est pas assujettie à la TVA.

#### Impôt sur le revenu

Contrairement aux locations nues, soumises aux revenus fonciers, 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 :

- **impôt sur le revenu (IR)** dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32919>)
- **impôt sur les sociétés (IS)** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23575>),
- **micro-entreprise** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23267>) (pour les auto-entrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 170 000 € pour les meublés classés et 70 000 € 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 peuvent être **déduites du résultat fiscal** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31973>) (c'est-à-dire du loyer perçu) pour leur montant réel :

- 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 de 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.

**À savoir :** Pour l'IR dû à compter des revenus perçus en 2017, les revenus tirés d'une activité de location meublée occasionnelle ou habituelle, consentie directement ou indirectement relèvent des BIC.

#### Imputation 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. C'est le cas lorsque la personne devient LMP 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 et que l'activité a 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 référence

- **Code général des impôts : article 155** [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197230&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197230&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*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** [✉](http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000021641669&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000021641669&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*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*