

"LMNP ou LMP ? Le Guide Clair pour Déterminer Votre Statut"

Partie 1 : SOP LMNP - Le Guide Complet pour le Loueur en Meublé Non Professionnel

Version 3.1 — 10/10/2025

Destinée à : Tous nos propriétaires relevant du statut LMNP.

Objectif : Vous expliquer clairement les deux options fiscales qui s'offrent à vous et vous aider à choisir la plus rentable.

Avertissement Essentiel : Notre Rôle et Nos Limites

Notre expertise est la gestion locative. **Nous ne sommes pas des conseillers fiscaux.** Ce guide est informatif. Pour une analyse personnalisée, la consultation d'un expert-comptable spécialisé est **indispensable**.

Cher propriétaire,

Vous relevez du statut de **Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)**. C'est un excellent statut, qui vous donne accès à une fiscalité avantageuse.

Vous avez maintenant un choix crucial à faire pour votre déclaration d'impôts : opter pour le régime **Micro-BIC** ou le régime **Réel**. Ce choix déterminera le montant d'impôts que vous paierez.

Option 1 : Le Régime Micro-BIC (La Simplicité par Défaut)

- **Comment ça marche ?**

C'est le régime le plus simple. Vous déclarez le total de vos revenus locatifs bruts de l'année. L'administration fiscale applique ensuite un **abattement forfaitaire de 50%**.

- **Exemple :** Vous avez gagné 20 000 €. L'État considère que vos charges représentent 10 000 € (50% de 20 000 €). Vous serez donc imposé sur 10 000 €.

- **Pour qui ?**

Ce régime n'est possible que si vos recettes annuelles sont **inférieures à 77 700 €**. Il est appliqué par défaut si vous ne faites aucune démarche particulière.

- **Avantages :**

- Aucune comptabilité à tenir.
 - Déclaration ultra-simple.

- **Inconvénients :**

- Vous ne pouvez déduire aucune de vos charges réelles (frais de conciergerie, intérêts d'emprunt, taxe foncière...).
 - **Dans 99% des cas, il est beaucoup moins intéressant financièrement que le Régime Réel.**

Option 2 : Le Régime Réel (L'Optimisation Maximale)

- **Comment ça marche ?**

Ce régime vous permet de déduire de vos revenus locatifs **l'ensemble de vos charges réelles**. Mais son véritable pouvoir vient de **l'amortissement**.

- **1. La Déduction des Charges Réelles :**

Vous déduisez tout ce que vous dépensez réellement pour votre bien :

- Nos frais de conciergerie
- Intérêts d'emprunt
- Taxe foncière, Charges de copropriété
- Assurances, factures (eau, électricité, internet)
- Achats de petit mobilier, frais de ménage...

- **2. Le Secret de l'Optimisation : L'Amortissement**

En plus de ces charges, vous déduisez une "charge fictive" qui correspond à la perte de valeur théorique de votre bien et de vos meubles au fil du temps.

- **Exemple simplifié :** Votre appartement vaut 200 000 €. Le comptable estime qu'il "s'use" de 2% par an. Vous pouvez donc déduire 4 000 € supplémentaires de vos revenus, **sans même avoir sorti cet argent**.

- **Le Résultat :**

Grâce à la combinaison des charges réelles et de l'amortissement, votre résultat imposable est souvent réduit à **ZÉRO**.

Quand votre résultat est à 0 €, vous ne payez AUCUN impôt sur le revenu et AUCUNE cotisation sociale (CSG/CRDS à 17,2%) sur vos revenus locatifs.

- ☒ **Avantages :**

- **Extrêmement puissant fiscalement.**
- L'amortissement ne pénalise pas le calcul de votre plus-value à la revente.
- Les honoraires de l'expert-comptable sont eux-mêmes déductibles.

- ☒ **Inconvénients :**

- **Accompagnement par un expert-comptable obligatoire.**

Notre Recommandation : Le Régime Réel sans hésitation

D'après notre expérience, le gain financier obtenu avec le Régime Réel est **toujours supérieur** aux honoraires du comptable. Opter pour le Micro-BIC, c'est souvent accepter de payer des impôts que vous pourriez légalement éviter.

Partie 2 : SOP LMP - Le Guide Complet pour le Loueur en Meublé Professionnel

Version 3.2 — 10/10/2025

Destinée à : Nos propriétaires relevant du statut LMP.

Objectif : Vous expliquer les implications et les avantages de votre statut professionnel.

Cher propriétaire,

Votre activité a pris de l'ampleur et vous relevez désormais du statut de **Loueur en Meublé Professionnel (LMP)**. Ce statut vous confère des avantages uniques, notamment en matière de gestion des déficits et de plus-values, mais implique aussi des obligations nouvelles.

1. Les Obligations du Statut LMP

- **Régime Réel Obligatoire :** Vous devez obligatoirement déclarer vos revenus au **Régime Réel**, avec l'accompagnement d'un expert-comptable.
 - **Affiliation Sociale :** Vous êtes considéré comme un travailleur indépendant. Vous devez donc vous affilier à la **Sécurité Sociale des Indépendants (SSI)** et payer des cotisations sociales sur vos bénéfices. Ces cotisations vous ouvrent des droits (retraite, assurance maladie).
-

2. Les Avantages Uniques du Statut LMP

Avantage n°1 : L'imputation et le Report des Défis

C'est un outil de défiscalisation très puissant. Si la somme de vos charges et de vos amortissements est supérieure à vos loyers, vous créez un "déficit". La manière dont vous utilisez ce déficit dépend de votre situation.

Cas n°1 : Vous cumulez salaires et revenus locatifs

C'est le cas où le déficit vient **réduire directement votre revenu global imposable**.

- **Exemple Concret :**
 - Vos recettes locatives brutes : **40 000 €**
 - Vos salaires nets : **28 000 €**
(Vous êtes bien LMP car $40\,000\text{€} > 23\,000\text{€}$ ET $40\,000\text{€} > 28\,000\text{€}$)
- **Calcul simplifié de votre résultat fiscal locatif :**
 - Loyers perçus : + 40 000 €
 - Charges déductibles : - 30 000 €
 - Amortissements : - 20 000 €
 - **Résultat fiscal LMP : - 10 000 € (déficit)**

- **Impact sur votre impôt sur le revenu :**

Votre base imposable n'est plus votre salaire de 28 000 €, mais **18 000 €** (car 28 000 € de salaire - 10 000 € de déficit LMP).

Conclusion : Vous utilisez le déficit de votre activité immobilière pour **réduire significativement l'impôt sur vos autres revenus**.

Cas n°2 : La location meublée est votre unique source de revenus

C'est le cas où le déficit est **reporté pour annuler vos impôts futurs**.

- **Exemple Concret :**

- Vos recettes locatives brutes : **40 000 €**
- Vos autres revenus professionnels : **0 €**
(Vous êtes bien LMP car $40\,000\text{€} > 23\,000\text{€}$ et $40\,000\text{€} > 0\text{€}$)

- **Calcul simplifié de votre résultat fiscal locatif :**

- (Le calcul est identique)
- **Résultat fiscal LMP : - 10 000 € (déficit)**

- **Impact sur votre impôt sur le revenu :**

Votre revenu imposable pour l'année est de **0 €**. Vous ne payez donc **aucun impôt ni cotisation sociale** pour cette année.

Que devient le déficit de 10 000 € ? Il est reportable sur les bénéfices de vos prochaines années, sans limite de temps. Si l'année suivante vous réalisez un bénéfice de 15 000 €, ce déficit viendra le réduire, et vous ne serez imposé que sur 5 000 € ($15\,000 - 10\,000$).

Conclusion : Vous ne payez rien pour l'année en cours et vous constituez une **"réserve" de déficit** pour effacer vos impôts futurs.

Avantage n°2 : L'Exonération Totale des Plus-Values de Revente

C'est l'atout maître pour les investisseurs à long terme. Vous pouvez être **totalement exonéré d'impôt sur la plus-value** lors de la vente de votre bien.

- **Conditions :**

- Exercer l'activité LMP depuis au moins 5 ans.
- Avoir des recettes locatives moyennes inférieures à 90 000 € sur les deux dernières années.

Version 3.0 — 10/10/2025

Destinée à : Tous nos propriétaires partenaires

Objectif : Clarifier de manière définitive les conditions de passage au statut LMP et vous permettre de savoir avec certitude si vous êtes LMNP.

La Règle d'Or : Par Défaut, vous êtes LMNP

Retenez ce principe simple : par défaut, et dans la grande majorité des cas, vous êtes considéré comme Loueur en Meublé **Non** Professionnel (LMNP). Le passage en LMP est une exception qui répond à des critères très stricts.

✓ Le Point d'Honneur n°1 : Les Conditions EXACTES du Basculement Automatique en LMP

Le passage au statut de Loueur en Meublé **Professionnel (LMP)** n'est pas un choix. Il est **automatique et obligatoire** si, et seulement si, votre foyer fiscal remplit **les DEUX conditions suivantes la même année** :

Pensez à un coffre-fort à deux serrures. Vous devez tourner les deux clés en même temps pour l'ouvrir.

🔑 Clé n°1 : Le Seuil de Recettes

Vos recettes locatives annuelles brutes (loyers + charges) **dépassent 23 000 €**.

ET

🔑 Clé n°2 : Le Seuil de Prépondérance

Ces mêmes recettes locatives **dépassent les autres revenus professionnels** de votre foyer fiscal (total des salaires nets, pensions, autres bénéfices commerciaux...).

Conclusion sans ambiguïté : Si une seule de ces deux conditions n'est pas remplie, vous ne pouvez pas être LMP. **Vous restez LMNP.**

✓ Le Point d'Honneur n°2 : Le Cas où vous Restez LMNP Quoi qu'il Arrive

C'est le scénario le plus courant pour nos propriétaires qui ont une autre activité professionnelle principale.

Exemple Concret :

- Vous percevez **40 000 €** de revenus locatifs bruts par an.
- Vous percevez également **60 000 €** de salaires nets.

Analysons la situation avec notre système à 2 clés :

- 🔑 Clé n°1 (> 23 000 €) : La condition est **remplie** (40 000 € > 23 000 €).
- 🔑 Clé n°2 (> autres revenus) : La condition n'est **PAS remplie** (40 000 € est inférieur à 60 000 €).

Conclusion sans ambiguïté : Puisqu'une des deux clés n'a pas tourné, la porte du statut LMP reste fermée. **Votre statut fiscal est et reste celui de LMNP.**

⚠ Le Point de Vigilance Crucial : La Différence entre Statut Fiscal et Cotisations Sociales

C'est ici que se situe le piège à éviter. **Même en restant LMNP fiscalement**, le seuil de 23 000 € a une autre conséquence importante, cette fois sur le plan social.

La Règle Sociale :

Dès que vos recettes de location **courte durée** dépassent 23 000 € par an, vous avez l'**obligation de vous affilier à la Sécurité Sociale des Indépendants (SSI)** et de payer des cotisations sociales.

Reprenons notre exemple :

- Vous gagnez 40 000 € de revenus locatifs et 60 000 € de salaires.
- **Votre statut fiscal est LMNP.** (Point d'honneur n°2)
- **MAIS**, comme vos recettes dépassent 23 000 €, **vous devez payer des cotisations sociales** sur vos bénéfices locatifs.

Tableau Récapitulatif Final

Vos Recettes de Location Courte Durée (LCD)	Votre Statut Fiscal (pour l'Impôt sur le Revenu)	Devez-vous payer des Cotisations Sociales ?
Moins de 23 000 €	LMNP	NON
Plus de 23 000 € mais < Vos autres revenus	LMNP	OUI
Plus de 23 000 € ET > Vos autres revenus	LMP (Automatique)	OUI

Action requise :

La gestion de ces seuils et de vos obligations déclaratives (fiscales et sociales) nécessite l'accompagnement d'un expert-comptable. Nous pouvons vous mettre en relation avec nos partenaires de confiance.