

## Entreprises

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 01/02/2023

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

L'activité commerciale de loueur en meublé professionnel peut être exercée 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 en meublé non professionnel (LMNP).

Le caractère professionnel ou non professionnel de la location meublée s'applique 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 (RCS) et au registre national des entreprises (RNE).

#### Quel est le régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP) ?

##### TVA

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

##### Régime d'imposition

Le loueur en meublé professionnel est soumis à l'impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie de bénéfices industriels et commerciaux (BIC) dès lors qu'il exerce son activité en entreprise individuelle. S'il exerce son activité par le biais d'une SCI, il est soumis à l'impôt sur les sociétés (IS).

Le loueur en meublé professionnel entrepreneur individuel, est soumis au régime de la micro-entreprise ou à un régime réel d'imposition selon son chiffre d'affaires (CA).

De nouveaux seuils de chiffres d'affaires (CA) sont mis en place pour la location de meublés de tourisme. Nous vous présentons les seuils applicables aux revenus de l'année 2024 et ceux applicables aux revenus de l'année 2025.

Le loueur en meublé professionnel qui met en location des **meublés de tourisme classés** est soumis au régime de la micro-entreprise si son CA ne dépasse pas 188 700 €.

Le loueur en meublé professionnel qui met en location des **meublés de tourisme non classés** est soumis au régime de la micro-entreprise si son CA ne dépasse pas 77 700 €.

Pour en savoir plus sur le régime fiscal de la micro-entreprise, vous pouvez consulter la fiche dédiée sur notre site.

Le loueur en meublé professionnel qui met en location des **meublés de tourisme classés** est soumis au régime de la micro-entreprise si son CA ne dépasse pas 77 700 €.

Le loueur en meublé professionnel qui met en location des **meublés de tourisme non classés** est soumis au régime de la micro-entreprise si son CA ne dépasse pas 15 000 €. Si cela constitue sa seule activité de location, alors il ne pourra plus bénéficier du régime de la micro-entreprise, le seuil de CA global pour être un loueur en meublé professionnel (23 000 €) étant supérieur au seuil de la micro-entreprise (15 000 €).

Pour en savoir plus sur le régime fiscal de la micro-entreprise, vous pouvez consulter la fiche dédiée sur notre site.

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 (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.

### **Exonération des plus-values de cession**

Le type d'exonération change en fonction du montant des recettes :

L'exonération est **totale** lorsque les recettes de location sont inférieures à 90 000 € hors taxes (HT) au cours des 2 années civiles précédant 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.

L'activité comprend parfois des prestations similaires à celles des hôtels : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, réception de la clientèle. Ainsi, lorsque au moins 3 de ces prestations sont proposées, le régime fiscal d'application est celui de la para-hôtellerie, et non de celui de la location meublée. Dans ce cas, les seuils sont les suivants :

L'exonération est **totale** lorsque les recettes de location sont inférieures à 250 000 € hors taxes (HT) au cours des 2 années civiles précédant 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 250 000 € et 350 000 € HT.

### **À quels impôts locaux est soumis le loueur en meublé professionnel (LMP) ?**

Les locaux loués meublés sont soumis aux impôts locaux suivants :

Taxe foncière,

Cotisation foncière des entreprises (CFE), sauf exceptions. Pour en savoir plus sur les exceptions, vous pouvez consulter la page dédiée aux locations meublées du site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) en cas de chiffre d'affaires hors taxe supérieur à 500 000 €

### **Impôt sur le revenu**

#### **Et aussi...**

- Impôt sur le revenu – Revenus d'une location meublée
- Calcul du résultat fiscal d'une entreprise

#### **Textes de référence**

- Code général des impôts : article 155  
Définition et conditions du LMP (voir IV)
- Code général des impôts : article 261 D  
Exonération de TVA
- Code général des impôts : articles 1586 ter à 1586 nonies  
CVAE
- Bofip-impôts n°BOI-BIC-CHAMP-40 relatif à la location en meublé
- Bofip-impôts n°BOI-BIC-CHAMP-40-20 : Régime fiscal de la location meublée
- Bofip-impôts sur les bénéfices industriels et commerciaux (BIC)