

GUIDE OFFERT AUX PROPRIÉTAIRES

Louer en meublé : les démarches LMNP pas à pas

Immatriculation, choix du régime fiscal, déclaration annuelle : les trois étapes administratives pour mettre votre bien en location meublée en toute règle.

Ce que vous allez trouver

—	Le LMNP en bref	3
OI	Immatriculer votre activité	4
O2	Choisir votre régime fiscal	6
O3	Déclarer vos revenus chaque année	10
—	Votre calendrier	11
—	La check-list	12
—	Location courte durée et conciergerie	13

Avant de commencer

Ce guide présente les règles en vigueur en septembre 2026, à titre d'information. Les seuils et formulaires évoluent régulièrement : vérifiez-les sur impots.gouv.fr ou auprès de votre service des impôts. Pour un choix fiscal engageant, l'avis d'un expert-comptable reste la meilleure garantie.

Loueur en meublé non professionnel : de quoi parle-t-on ?

Dès que vous louez un logement meublé, que ce soit à l'année, à des étudiants ou à des voyageurs sur Airbnb et Booking, vos loyers ne relèvent plus des revenus fonciers. Ils sont imposés dans la catégorie des **BIC** (bénéfices industriels et commerciaux). Le fisc vous considère alors comme un loueur en meublé, en principe **non professionnel** : c'est le statut LMNP.

VOUS ÊTES LMNP SI

vos recettes de location meublée ne dépassent pas 23 000 € par an, **ou** restent inférieures aux autres revenus d'activité de votre foyer (salaires, pensions...).

VOUS DEVEZ ÊTRE LMNP SI

les **deux** conditions sont réunies : plus de 23 000 € de recettes **et** plus que vos autres revenus d'activité. Le régime change alors (cotisations sociales, plus-values).

Un logement « meublé », au sens de la loi

Le locataire doit pouvoir y vivre dès son arrivée, avec ses seules affaires : literie avec couette ou couverture, rideaux ou volets dans les chambres, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur avec freezer, vaisselle et ustensiles, table et sièges, rangements, luminaires et matériel d'entretien.

01

Immatriculer

obtenir un numéro SIRET

02

Choisir le régime

micro-BIC ou réel

03

Déclarer

vos revenus chaque printemps

Immatriculer votre activité de loueur en meublé

Même si vous ne louez qu'un seul logement, la location meublée est une activité que vous devez déclarer. Cette formalité vous attribue un **numéro SIRET**, indispensable pour déclarer vos revenus et recevoir les avis de l'administration.

QUAND

Dans les **15 jours** qui suivent le début de la location (la première mise en location du logement).

OÙ

En ligne, sur le guichet unique des formalités d'entreprises géré par l'INPI : **formalites.entreprises.gouv.fr**.

COMBIEN

Gratuit. Méfiez-vous des sites qui facturent cette démarche : ils ne font que remplir le formulaire officiel à votre place.

POUR QUEL BIEN

Une seule immatriculation suffit, même si vous louez plusieurs logements. L'adresse déclarée est en général celle de votre premier bien loué.

À NE PAS CONFONDRE

L'immatriculation LMNP (auprès de l'INPI) est une démarche fiscale. La déclaration du meublé de tourisme en mairie, avec son numéro d'enregistrement, est une démarche distincte, à faire en plus si vous louez en courte durée.

Le formulaire en ligne, écran par écran

- 1 **Créez votre compte** sur formalites.entreprises.gouv.fr, puis choisissez « Déclarer une création d'entreprise ».
- 2 **Forme : entreprise individuelle**, puis cochez l'activité de **loueur en meublé non professionnel**. C'est ce choix qui oriente vers le bon formulaire (P0i).
- 3 **Vos informations personnelles** : état civil, domicile, numéro de sécurité sociale.
- 4 **L'adresse du logement loué** et la date de début de la location.
- 5 **Le régime fiscal** : micro-BIC ou réel simplifié. Lisez l'étape 02 avant de répondre, c'est la décision la plus importante du dossier.
- 6 **Joignez une pièce d'identité**, signez électroniquement et validez.

Et ensuite ?

Votre numéro SIRET

L'Insee vous l'envoie en général sous une à quatre semaines, par courrier et par e-mail. Conservez-le précieusement.

Votre espace professionnel

Créez-le sur impots.gouv.fr avec votre SIRET. C'est là que vous recevrez l'avis de CFE et, au réel, vos échanges avec le service des impôts des entreprises.

Choisir votre régime fiscal

Deux régimes existent. Le premier est simple : l'administration retire un pourcentage forfaitaire de vos recettes. Le second demande une comptabilité, mais vous déduisez vos charges réelles et l'usure du bien. Le bon choix dépend de vos recettes, de vos charges et du type de location.

Micro-BIC

Le régime par défaut

- + Aucune comptabilité, une seule ligne à remplir
- + Abattement forfaitaire automatique
- Vos charges réelles ne sont pas déduites
- Pas d'amortissement du bien

Réel simplifié

Sur option, ou obligatoire au-delà des seuils

- + Toutes les charges sont déductibles
- + Amortissement du bien et du mobilier
- + Impôt souvent très faible, voire nul
- Comptabilité et liasse fiscale chaque année

Les seuils du micro-BIC

TYPE DE LOCATION	RECETTES MAX.	ABATTEMENT
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %
Meublé de tourisme classé	77 700 €	50 %
Location meublée classique (bail d'habitation)	77 700 €	50 %

Seuils applicables depuis les revenus 2025 (loi du 19 novembre 2024 dite « Le Meur »). Au-delà, le régime réel s'applique automatiquement.

Location courte durée : le classement change tout

Pour un logement loué sur Airbnb ou Booking, le micro-BIC n'offre plus qu'un abattement de 30 %, dans la limite de 15 000 € de recettes, si le bien n'est pas classé. Le classement « meublé de tourisme » vous redonne un abattement de 50 %, jusqu'à 77 700 €.

Obtenir le classement

- La visite est réalisée par un **organisme accrédité** (liste sur le site d'Atout France) ou, selon les communes, par l'office de tourisme.
- Le logement reçoit de **1 à 5 étoiles**, selon une grille de critères : surface, équipements, services, accessibilité.
- Le classement est valable **5 ans**. La visite est payante ; son coût varie selon l'organisme et la taille du logement.

Qui a intérêt au micro-BIC ?

Plutôt oui

Vous louez occasionnellement votre résidence principale, avec peu de charges, et vous souhaitez éviter toute comptabilité.

Plutôt non

Vous remboursez un crédit, payez des frais de conciergerie ou d'ameublement importants : vos charges dépassent souvent l'abattement.

Bon réflexe

Additionnez vos charges annuelles (intérêts d'emprunt, charges de copropriété, taxe foncière, assurance, conciergerie, ménage, énergie). Si elles dépassent l'abattement, le réel est presque toujours plus avantageux.

Le réel : déduire ce que vous dépensez vraiment

Au régime réel, votre bénéfice imposable correspond à vos recettes, moins vos charges, moins les amortissements. Pour un bien acheté à crédit, ce bénéfice est souvent proche de zéro pendant de nombreuses années.

Les charges déductibles

- Intérêts d'emprunt et assurance du prêt
- Charges de copropriété
- Frais de conciergerie et de ménage
- Électricité, eau, internet
- Travaux d'entretien et de réparation
- Taxe foncière et CFE
- Assurance du logement
- Commissions des plateformes
- Linge, consommables, petits équipements
- Honoraires de l'expert-comptable

L'amortissement

Chaque année, vous déduisez une fraction du prix du logement (hors terrain), du mobilier et des gros travaux, pour tenir compte de leur usure. À titre indicatif : le bâti s'amortit souvent sur 25 à 40 ans, le mobilier sur 5 à 10 ans. L'amortissement ne peut pas créer de déficit ; l'excédent est reporté sur les années suivantes, sans limite de durée.

En cas de déficit

Il ne s'impute pas sur vos salaires : il se reporte sur vos futurs bénéfices de location meublée, pendant 10 ans.

À la revente du bien

Depuis la loi de finances pour 2025, les amortissements déduits sont réintégrés dans le calcul de la plus-value (cessions depuis le 15 février 2025). Le réel reste souvent avantageux, mais cette règle est à intégrer dans votre projet de long terme.

Un T2 loué sur Airbnb, trois scénarios

Hypothèse : 14 000 € de recettes par an, 6 000 € de charges (intérêts, copropriété, taxe foncière, conciergerie, énergie) et 5 000 € d'amortissements possibles.

	Micro non classé	Micro classé	Réel
Recettes	14 000 €	14 000 €	14 000 €
Déduction	- 4 200 € abattement 30 %	- 7 000 € abattement 50 %	- 11 000 € charges + amort.
Revenu imposable	9 800 €	7 000 €	3 000 €

Dans cet exemple, le régime réel divise la base imposable par plus de trois par rapport au micro-BIC non classé. Ce revenu est ensuite soumis à l'impôt sur le revenu, selon votre tranche, et aux prélèvements sociaux.

Comment opter pour le réel

- Le plus simple : cochez le régime réel simplifié **dès l'immatriculation**.
- Sinon, adressez l'option à votre **service des impôts des entreprises** (SIE) depuis votre espace professionnel, en respectant les délais indiqués par l'administration.
- L'option vaut pour un an et se renouvelle automatiquement.

Déclarer vos revenus chaque année

Chaque printemps, vous déclarez les loyers de l'année précédente. La démarche diffère selon votre régime.

Au micro-BIC

- 1 Dans votre déclaration de revenus en ligne, ajoutez la déclaration complémentaire **2042-C-PRO**.
- 2 À la rubrique des locations meublées non professionnelles, indiquez le **montant brut** de vos recettes, dans la case qui correspond à votre type de location (classée ou non).
- 3 L'administration applique elle-même l'abattement. Il n'y a rien d'autre à fournir.

Au régime réel

- 1 Établissez la liasse fiscale **2031** et ses annexes **2033** (bilan, compte de résultat, amortissements).
- 2 Elle se transmet **par voie électronique**, en général par un expert-comptable ou un service en ligne spécialisé LMNP.
- 3 Reportez ensuite le résultat (bénéfice ou déficit) sur votre **2042-C-PRO**, avec votre déclaration de revenus.

GARDEZ VOS JUSTIFICATIFS

Relevés des plateformes, factures, tableau d'amortissement : conservez-les au moins six ans. Le relevé annuel Airbnb ou Booking est aussi transmis directement à l'administration.

Les dates à retenir

LA PREMIÈRE ANNÉE

Sous 15 jours	Immatriculation sur le guichet unique, après la première mise en location.
1 à 4 semaines	Réception du SIRET, puis création de votre espace professionnel sur impots.gouv.fr .
31 décembre	Déclaration initiale de CFE (formulaire 1447-C) si l'administration vous la demande. La CFE n'est pas due l'année de création.

CHAQUE ANNÉE

Début mai	Au réel : dépôt de la liasse 2031 et 2033.
Mai – juin	Déclaration de revenus avec la 2042-C-PRO, selon la date limite de votre département.
Novembre	Avis de CFE dans votre espace professionnel, à payer avant le 15 décembre.

Les dates exactes sont fixées chaque année par l'administration fiscale.

Vérifiez que tout est en règle

-
- ☐ Mon logement contient l'équipement obligatoire d'un meublé
 -
 - ☐ J'ai estimé mes recettes et mes charges annuelles
 -
 - ☐ J'ai choisi entre micro-BIC et réel (et envisagé le classement)
 -
 - ☐ Je me suis immatriculé sur formalites.entreprises.gouv.fr
 -
 - ☐ J'ai reçu mon numéro SIRET
 -
 - ☐ J'ai créé mon espace professionnel sur impots.gouv.fr
 -
 - ☐ Au réel : j'ai un expert-comptable ou un service en ligne pour la liasse 2031
 -
 - ☐ Je classe mes factures et relevés de plateformes au fil de l'année
 -
 - ☐ J'ai noté les dates de déclaration au printemps
 -

La location courte durée : plus de revenus, plus d'organisation

Louer à la nuitée sur Airbnb ou Booking rapporte souvent davantage qu'un bail classique. En contrepartie, chaque séjour demande du travail : répondre aux voyageurs, remettre les clés, faire le ménage, changer le linge, ajuster les prix. Au rythme de plusieurs arrivées par semaine, cela devient vite un second emploi.

Annonce et prix

Photos, texte, tarifs ajustés selon la saison et les événements.

Voyageurs

Messages, check-in, check-out et imprévus, 7 jours sur 7.

Ménage et linge

Un logement impeccable entre chaque séjour, pour des avis 5 étoiles.

Suivi du logement

Consommables, petites réparations, contrôle régulier.

C'est le rôle d'une **conciergerie**. NelleServices s'occupe de ce quotidien à votre place, et ses frais font partie des charges déductibles au régime réel (voir page 8).

Combien pourrait rapporter votre bien ?

Estimation gratuite en 2 minutes, réponse sous 48 h.

Estimation gratuite →

📞 07 53 94 94 63



On s'occupe de votre bien.
Vous profitez des revenus.

www.nelleservices.fr contact@nelleservices.fr

Guide d'information générale, à jour en septembre 2026. Il ne constitue pas un conseil fiscal personnalisé.
NelleServices n'exerce pas d'activité de gestion immobilière ni de conseil fiscal.