



Loueur en Meublé Non Professionnel

2025



- 1. Rappel**
- 2. Changement à compter de 2025**
- 3. La TVA**
- 4. Les cotisations sociales**

1. Rappel

Le Loueur en Meublé Non Professionnel permet de générer des revenus locatifs tout en bénéficiant d'abattements fiscaux en Micro-BIC ou des déductions de charges et d'amortissements en Régime du réel.

Pour profiter de ce régime (LMNP), les revenus locatifs doivent répondre à 2 critères :

- Revenus < 23 000 € par an
- Ne pas dépasser 50% des revenus du foyer

Dans le cas contraire, le régime de Loueur en Meublé Professionnel s'applique.

Régime Micro :

Micro-BIC	Abattements / Plafonds	2024
Meublé non classé	Abattement / Plafond	50% / 77 700 €
Meublé classé *	Abattement / Plafond	71% / 188 700 €

* Classement délivré par la mairie

!! Toute mise en location d'un meublé de tourisme doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la mairie

Régime Réel : en cas de dépassement du seuil du Micro-BIC ou en cas d'option

- Déduction de l'ensemble des charges liées à la location
- Déduction des amortissements relatifs aux revenus locatifs
- Calcul de la plus value lors de la vente sur la base de la différence entre le prix d'achat et le prix de vente

1. Rappel : calcul de la plus-value

Taux abattement par année de détention :

	Assiette pour l'impôt sur revenus	Assiette pour les prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De 6 à 21 ans	6%	1,65%
22 ^{ème} année révolue	4%	1,6%
Au-delà de 22 ans	Exonération	9%
Au-delà de 30 ans	Exonération	Exonération

Exemple : Bien détenu 10 ans / Plus-value brute 100 000 €

	Assiette pour l'impôt sur revenus	Assiette pour les prélèvements sociaux
Plus-value brute	100 000 €	100 000 €
Abattements 6% par an de 6 à 10 ans	30% (6% x 5)	8,25% (1,65% x 5)
Abattements	30 000 €	8 250 €
Base imposition	70 000 €	91 750 €

1. Rappel : calcul de la plus-value (formulaire 2048-IMM-SD)

N° 2048-IMM-SD
(03-2024)

I – LIQUIDATION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU AFFÉRENT À LA PLUS-VALUE		
Détermination de la plus-value brute		
10. Prix de cession ou indemnité d'expropriation	€	
11. Charges et indemnités supportées par l'acquéreur	€	
12. Frais et taxes supportés par le vendeur	€	
13. Prix de cession corrigé (ligne 10 + ligne 11 – ligne 12)	€	
20. Prix d'acquisition ou valeur vénale	€	
21. Charges et indemnités (montant réel)	€	
22. Frais d'acquisition : - à titre gratuit (montant réel) - à titre onéreux (montant réel ou fixé à 7,5 % du prix d'acquisition)	€	
23. Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration (montant réel ou fixé à 15 % du prix d'acquisition si immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans)	€	
24. Frais de voirie, réseaux et distribution	€	
25. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 20 + ligne 21 + ligne 22 + ligne 23 + ligne 24)	€	
30. Plus-value brute (ligne 13 – ligne 25)	€	

2. Changement à compter de 2025

Des changements ont été apportés aux revenus tirés des LMNP :

- **Baisse des abattements (Micro-BIC) pour les locations meublées de tourisme**
- **Contraintes liées à la zone géographique (quotas décidés par les communes)**
- **Exigence de performance énergétique dès 2034**
- **Suppression de la déduction des amortissements en cas de revente pour les ventes réalisées à partir du 16/02/2025.**

Micro-BIC	Abattements / Plafonds (C. Aff.)	2024	2025
Meublé non classé	Abattement / Plafond	50% / 77 700 €	30% / 15 000 €
Meublé classé	Abattement / Plafond	71% / 188 700 €	50% / 77 700€

> Amortissement du bien et des équipements

- Les amortissements déduits fiscalement (art. 39) devront être réintégrés dans le calcul de la plus value imposable
- La base de la taxation sera majorée, des amortissements, donc plus importante



Les biens détenus sur une plus longue durée, bénéficieront des abattements pour durée de détention

Ne sont pas concernés par le nouveau régime :

- Résidence destinée à l'accueil exclusif des étudiants, des personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou des personnes de plus de 65 ans ;
- Résidence avec des services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu un agrément ou une autorisation pour son service d'aide et d'accompagnement à domicile ou l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées,
- Etablissement délivrant des soins de longue durée, et comportant un hébergement pour des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien.

2. Changement à compter de 2025

Exemple : Bien détenu 10 ans / Plus-value brute 100 000 € / Amortissements pratiqués 25 000 €

	Assiette avant 2025	Assiette à compter du 16/02/2025
Plus-value brute	100 000 €	100 000 €
Amortissements pratiqués	0 €	25 000 €
Plus-value brute avant abattements	100 000 €	125 000 €
Abattements 6% par an de 6 à 10 ans	30% (6% x 5)	30% (6% x 5)
Abattement	30 000 €	37 500 €
Base imposition	70 000 €	87 500 €

2. Changement à compter de 2025

N° 2048-IMM-SD (02-2025)	
I – LIQUIDATION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU AFFÉRENT À LA PLUS-VALUE	
Détermination de la plus-value brute	
10. Prix de cession ou indemnité d'expropriation	€
11. Charges et indemnités supportées par l'acquéreur	€
12. Frais et taxes supportés par le vendeur	€
13. Prix de cession corrigé (ligne 10 + ligne 11 – ligne 12)	€
20. Prix d'acquisition ou valeur vénale	€
21. Charges et indemnités (montant réel)	€
22. Frais d'acquisition : - à titre gratuit (montant réel) - à titre onéreux (montant réel ou fixé à 7,5 % du prix d'acquisition)	€
23. Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration n'ayant pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu (montant réel diminué, notamment, des amortissements admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI ou montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans)	€
24. Frais de voirie, réseaux et distribution	€
25. Amortissements du prix d'acquisition admis en déduction pour les locaux d'habitation loués meublés admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI	€
26. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 20 + ligne 21 + ligne 22 + ligne 23 + ligne 24 – ligne 25)	€
30. Plus-value brute (ligne 13 – ligne 26)	€

3. TVA

Par principe, le Loueur en Meublé Non Professionnel comme le LMP, est exonéré de plein droit de la TVA sans possibilité d'option.

Mais, il existe une exception pour les LMNP ayant une fonction similaire au secteur hôtelier qui remplissent cumulativement :

- Une condition de durée de la prestation d'hébergement ;
- Une condition tenant à la mise à disposition d'un local meublé accompagnés de la fourniture de services réguliers et non accessoires.

TVA si fournitures d'au moins 3 critères des prestations para-hôtelières suivantes :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture régulière, suivant la durée du séjour, de linge de maison
- Et la réception, même non personnalisée, de la clientèle (mandataire ou non, accueil électronique ou non)

Remarque :

La seule mise à disposition des clés via une boîte à clés, sans alternative proposée avec un accueil physique, ne saurait constituer une réception même non personnalisée de la clientèle.

!! La simple proposition des services suffit

NB : Services accessoires : exemples

- Le nettoyage des locaux uniquement au changement de locataire
- La fourniture de linge non régulière
- La réception se limite à la remise des clés

Accès à la documentation spécifique TVA

3. TVA

Franchise :

TVA	Franchise	Taux *
Location meublée (hors para-hôtellerie)	<37 500 € (41 250 € si n-1 < 36 800 € ou 39 100 € si < 36 800 € en n-2)	10%
Location meublée (hors para-hôtellerie) (maison retraite, handicapés, jeunes travailleurs...)	<37 500 € (41 250 € si n-1 < 36 800 € ou 39 100 € si < 36 800 € en n-2)	5,5%

La franchise en base s'applique lorsque le chiffre d'affaires est inférieur à 36.800 € en N-1 (premier seuil) ou 39.100 (second seuil) en N-1 lorsque le chiffre d'affaires de N-2 n'excède pas 36.800 €.

** Pour les services non compris dans la location, le taux de TVA sera de 20%.*

Franchise en base de TVA => Vers l'instauration d'un seuil unique !

La loi de finances pour 2025 a instauré un seuil unique de franchise en base de TVA fixé à **25.000 €**, supprimant la distinction entre activités de services et de biens, jusque-là respectivement plafonnées à 37.500 € et 85.000 € suivant l'activité.

Le 30 avril 2025, le ministre de l'Économie, des Finances et de la souveraineté industrielle et numérique a annoncé un nouveau report, repoussant l'application de la réforme au-delà du 1er juin, probablement jusqu'à l'examen du **projet de loi de finances pour 2026**.

**ALERTE
INFO!**

**Réforme TVA 25 000 €
reportée à 2026**

4. Cotisations sociales

Par principe, le Loueur en Meublé Non Professionnel, ne paie pas de cotisations sociales mais des contributions sociales.

Mais, il existe une exception pour les LMNP faisant de la location saisonnière (Airbnb, Abritel...)

Cotisations sociales → Recettes annuelles > 23 000 €

LMNP	Prélèvements sociaux	Cotisations
Meublé classique	17,2%	Exonération
Meublé saisonnier	Exonération	% selon le revenu

!! Le LMP est obligatoirement soumis à cotisations sociales

LMNP	Prélèvements sociaux	Cotisations
Meublé classique	17,2%	Exonération
Meublé saisonnier	Exonération	% selon le revenu



EXPERTISE | AUDIT | CONSEIL

VOS INTERLOCUTEURS DÉDIÉS