



FOIRE AUX QUESTIONS

RÉGIME DES LOCATIONS MEUBLÉES

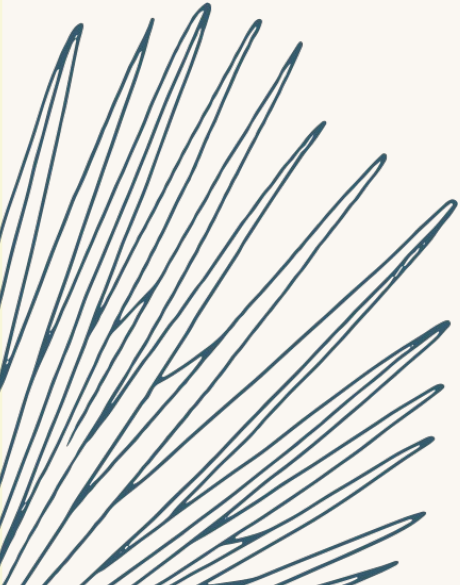
Mon Activité

Le Régime d'Imposition

TVA &
Impôts
locaux



La revente du
bien



SOMMAIRE

1 – MON ACTIVITÉ

2 – RÉGIME D'IMPOSITION

**3 – TVA - IMPÔTS LOCAUX ET
PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX**

4 – REVENTE DU BIEN

5 – DÉMARCHES PRATIQUES

6 – CAS PARTICULIERS

**7 – NOUVEAUTES FISCALES DE
L'ANNÉE 2025**

**8 – LOGIGRAMME POUR TOUT
COMPRENDRE (OU PRESQUE)**

MON ACTIVITÉ



Mes loyers sont-ils considérés comme des revenus fonciers ?



Non. Fiscalement, la location meublée est considérée comme une activité commerciale.
Vos revenus ne sont pas des revenus fonciers, mais des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).



Qu'est-ce qu'un loueur en meublé non professionnel (LMNP) ?



C'est le statut juridique et fiscal qui s'applique si les recettes annuelles tirées de cette activité par votre foyer fiscal sont inférieures à 23 000 € TTC sur l'année civile ou si elles sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité de votre foyer fiscal (salaires, autres BIC...).



Quand devient-on loueur en meublé professionnel (LMP) ?



Vous êtes professionnel si vous remplissez les deux conditions suivantes :

- les recettes annuelles tirées de cette activité par votre foyer fiscal dépassent 23 000 € TTC sur l'année civile ;
- et ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité de votre foyer.

MON ACTIVITÉ



Pourquoi sera-t-il plus facile pour un non-résident de bénéficier du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) à partir des revenus perçus en 2026 ?



Pour obtenir le statut professionnel, vos loyers français doivent être supérieurs au montant total de vos autres revenus d'activité. Pour déterminer cette prépondérance, on compare vos loyers à vos revenus perçus en France. Cela change à partir de la déclaration de vos revenus de 2026 (à déclarer en 2027). L'administration fiscale comparera vos recettes françaises à vos revenus professionnels mondiaux (salaires, bénéfices, etc. perçus à l'étranger). Cette mesure qui s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2026 vise à assurer une égalité de traitement entre résidents et non-résidents.



Quelle est la différence entre un meublé de tourisme « classé » et « non classé » ?



La distinction entre un meublé de tourisme classé et un meublé non classé repose sur l'obtention d'une certification officielle (« étoiles »). Le classement permet de bénéficier de seuils de chiffre d'affaires plus élevés et d'une imposition réduite.

RÉGIME D'IMPOSITION



Qu'est ce que le régime Micro - BIC ?



C'est un système simplifié.
Vous ne calculez pas vos charges réelles. L'administration applique un abattement forfaitaire sur vos recettes avant de calculer l'impôt.



Quel est le plafond de revenus pour rester en Micro-BIC ?



Pour les revenus de 2025, le seuil est de 77 700 € HT pour les locations classiques et les meublés de tourisme classés. Il est fixé à 15 000 € HT pour les meublés de tourisme « non classés », type Airbnb.



Quel est le montant de l'abattement en Micro-BIC ?



Il est de 50 % pour une location classique ou une location de tourisme classée, et de 30 % pour les meublés de tourisme non classés.

RÉGIME D'IMPOSITION



Que se passe-t-il si je dépasse le seuil du régime micro-BIC ?



Le régime micro-BIC continue de s'appliquer si le dépassement ne se produit qu'une seule année. Le passage au régime « Réel » ne devient obligatoire que si vous dépassez les seuils pendant deux années consécutives.



J'ai plusieurs appartements meublés en France. Ai-je un plafond par appartement ?



Non.
Pour apprécier les limites du régime micro-BIC, vous devez globaliser l'ensemble des recettes réalisées par toutes vos locations meublées.



Qu'est-ce que le régime « Réel » ?



C'est un régime où vous déduisez vos dépenses réelles (travaux, intérêts d'emprunt, assurances, frais de gestion) de vos recettes. Il est obligatoire si vous dépassez les plafonds du Micro-BIC ou sur option si vous ne les dépassez pas.

RÉGIME D'IMPOSITION



Quel est l'avantage du régime Réel ?



Il permet de pratiquer l'amortissement. C'est une technique comptable qui permet de déduire chaque année une partie du prix d'achat de l'immeuble et des meubles.



Puis-je déduire mes déficits de mes autres impôts ?



En LMNP, vos déficits se déduisent uniquement de vos futurs revenus de location meublée pendant 10 ans.
En LMP, vos déficits peuvent se déduire de votre revenu global sans limitation de montant. En cas de revenu global insuffisant, le déficit pourra être reporté pendant 6 ans.



Existe-t-il des exonérations totales d'impôt sur le revenu ?



Oui, principalement si vous louez une partie de votre propre résidence principale à un prix « raisonnable » (plafond au m²) ou si vos recettes de chambres d'hôtes ne dépassent pas 760 € TTC par an.

TVA - IMPÔTS LOCAUX ET PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX



Dois-je payer de la TVA sur mes loyers ?

En principe, non. La location meublée est exonérée de TVA, sans possibilité d'option. Toutefois, il existe une exception.



Dans quel cas la TVA devient-elle obligatoire ?

Si vous proposez, en plus du logement, au moins trois services de type hôtelier : petit-déjeuner, nettoyage régulier, fourniture de linge ou réception. Le taux de TVA est alors de 10 %.

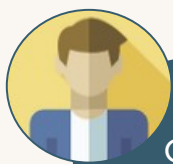


En tant que loueur en meublé soumis à la TVA, bénéficie-t-on automatiquement d'une franchise de TVA si l'on est au régime micro-BIC ?

Non, ces deux régimes sont totalement indépendants. Vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC pour vos revenus tout en étant assujetti au régime réel de la TVA. La franchise en base qui vous dispense de déclarer et de payer la TVA, s'applique uniquement si votre chiffre d'affaires hors taxes reste sous des [seuils spécifiques](#). Par exemple, un loueur qui offre des prestations de services hôteliers peut être au régime micro-BIC pour la déclaration de ses loyers, mais être contraint de déclarer et payer la TVA si son chiffre d'affaires hors taxes dépasse les seuils de la franchise en base de TVA



TVA - IMPÔTS LOCAUX ET PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX



Qu'est-ce que la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) ?



C'est un impôt local dû par les loueurs en meublé, car l'activité est considérée comme commerciale. Le montant dépend de la commune où se situe le bien.



Dois-je payer la taxe d'habitation ?



Oui, si vous vous réservez la jouissance du logement une partie de l'année (résidence secondaire). Les loueurs professionnels (LMP) peuvent en être exonérés sous conditions.



Je suis non-résident et je loue un logement meublé situé en France : suis-je soumis aux prélèvements sociaux ?



Oui, vos revenus de location meublée située en France sont soumis aux prélèvements sociaux quelle que soit leur catégorie d'imposition (BIC ou revenus fonciers). En pratique, vous êtes redevable du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % même si vous êtes affilié à un régime de sécurité sociale en Suisse ou dans un pays de l'Union européenne permettant d'être exonéré de la CSG et de la CRDS.

REVENTE DU BIEN



Comment est taxée la vente de mon bien en LMNP ?



Vous êtes taxé selon le régime des plus-values des particuliers (avec des abattements selon la durée de détention).



Qu'est-ce qui a changé pour le calcul de la plus-value LMNP en 2025 ?



Pour les ventes réalisées à partir du 15 février 2025, si vous étiez au régime réel, les amortissements déduits pendant la location sont retirés du prix d'achat initial. Cela augmente mécaniquement votre profit imposable, sauf pour certaines résidences gérées (étudiants, seniors).



Et si je suis loueur professionnel (LMP) lors de la vente ?



C'est le régime des plus-values professionnelles qui s'applique. Une exonération totale est possible si vous exercez depuis plus de 5 ans et que vos recettes annuelles sont inférieures ou égales à 90 000 € HT.

DÉMARCHES PRATIQUES



Dois-je déclarer mon activité de loueur en meublé ?



Oui. Vous devez vous enregistrer sur le [guichet unique de l'INPI](#) dans les 15 jours suivant le début de la location pour obtenir un numéro SIRET.



Est-ce que la création d'un espace professionnel sur [impots.gouv.fr](#) est obligatoire pour les loueurs en meublé ?



Oui, si vous êtes au régime réel, que vous soyez résident ou non résident, vous devez créer un espace professionnel sur [impots.gouv.fr](#) pour télédéclarer vos résultats (formulaire 2031 et annexes). Une [fiche focus](#) pour créer cet espace professionnel est disponible sur [impots.gouv.fr](#).

CAS PARTICULIERS



Puis-je faire de la location meublée via une SCI (Société Civile Immobilière) ?



La location meublée est une activité commerciale. Si une SCI loue en meublé de façon régulière, elle devient automatiquement redevable de l'impôt sur les sociétés (IS).



Nous sommes plusieurs propriétaires (indivision), comment détermine-t-on les seuils ?



En cas d'indivision, les recettes sont normalement réparties entre les co-indivisaires au prorata de leurs droits. Pour le régime Micro-BIC, les indivisions sont exclues de ce régime simplifié et sont imposées au régime réel, sauf cas particuliers.



Quelle est la différence fiscale entre un « Meublé de tourisme classé » et un « Gîte rural » ?



Les gîtes ruraux sont désormais définis comme des meublés de tourisme respectant des labels de qualité précis. Fiscalement, un gîte rural n'a droit aux avantages du « classé » (seuil de 77 700 € HT et abattement de 50 %) que s'il a obtenu officiellement le classement « meublé de tourisme ».

NOUVEAUTES FISCALES DE L'ANNEE 2025



Quelles sont les nouveautés fiscales du régime des locations meublées non professionnelles en 2025 ?



En 2025, le taux d'abattement applicable est de 30 % (50 % en 2024) et le seuil à 15 000 €HT (77 700 € HT en 2024) pour les meublés de tourisme non classés.

Concernant les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, le taux d'abattement est abaissé à 50 % (71 % en 2024) et le seuil à 77 700 € HT (188 700 € HT en 2024).

Le régime des locaux meublés d'habitation n'est pas modifié.



Le tableau ci-dessous présente l'évolution du régime des locations meublées entre l'année 2024 et 2025. Les nouveaux taux et seuils d'impositions sont applicables à partir du 1er janvier 2025.

Type de location	Loyers encaissés en 2025		Loyers encaissés en 2024	
	Seuil (hors taxes)	Abattement forfaitaire	Seuil (hors taxes)	Abattement forfaitaire
Meublé de tourisme classé et chambre d'hôtes	77 700 €	50 %	188 700 €	71 %
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 %	77 700 €	50 %
Autre location meublée	77 700 €	50 %	77 700 €	50 %

NOUVEAUTES FISCALES DE L'ANNEE 2025



Quelles sont les conséquences de l'évolution des règles d'imposition des loueurs en meublés à compter des revenus de l'année 2025 ?



Si votre chiffre d'affaires est supérieur à 15 000 € HT ou 77 700 € HT, selon le type de location meublée, sur deux années consécutives (N-2 et N-1), vous relevez donc désormais obligatoirement du régime réel d'imposition. Si vous étiez au régime micro et que vous passez au régime réel, vous devez en informer votre service des impôts des entreprises (SIE), via votre messagerie sécurisée disponible dans votre espace professionnel sur impots.gouv.fr, pour que ce changement soit pris en compte.



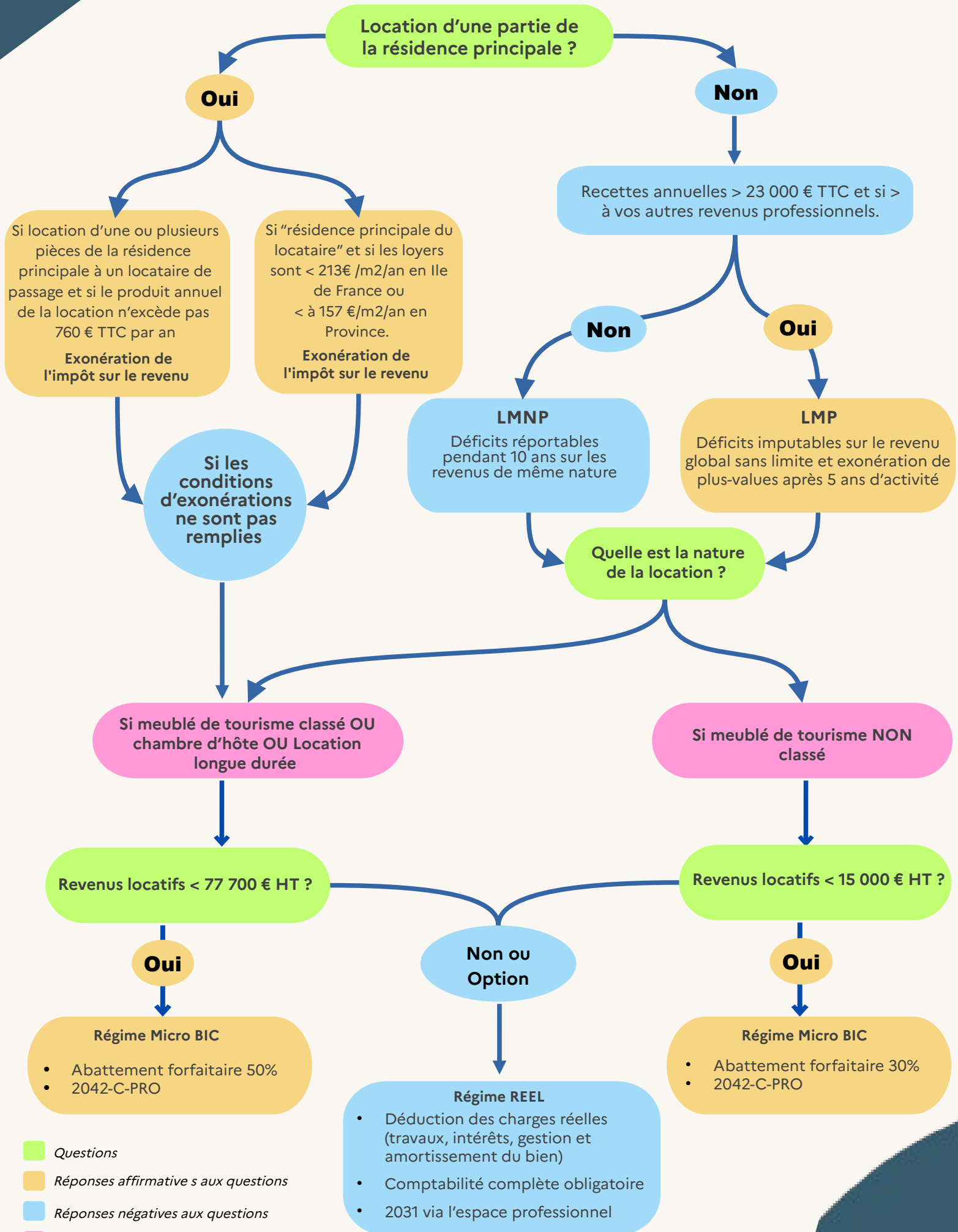
Est-ce qu'une tolérance sera appliquée pour les revenus concernés par les modifications des règles d'imposition de l'année 2025 (à déclarer en 2026) ?



À compter de l'imposition des revenus 2025 (à déclarer en 2026), les loueurs en meublés dont les chiffres d'affaires ont dépassé les seuils de chiffre d'affaires sur deux années consécutives relèvent du régime réel d'imposition, ce qui ne leur permet plus de bénéficier du régime de versement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu, prévu à l'[article 151-0 du code général des impôts](#).

Il est admis que les loueurs en meublés non-classés et les chambres d'hôtes continuent d'appliquer, au titre du versement forfaitaire libératoire sur leurs revenus de l'année 2025, les dispositions de l'[article 50-0 du CGI](#) dans sa version antérieure à la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, c'est-à-dire un seuil de 188 700 € HT et un taux d'abattement de 71 % pour les chambres d'hôtes et 77 700 € HT et 50 % pour les loueurs en meublés de tourisme non classés. Toutefois, seuls sont concernés par cette tolérance ceux d'entre eux qui ont opté pour le versement forfaitaire libératoire avant le 30 septembre 2024 ou, en cas de création d'activité intervenue entre cette date et le 31 décembre 2024, ceux ayant exercé l'option au plus tard le dernier jour du troisième mois qui suit celui de la création (cf. § 30 du [BOI-BIC-DECLA-10-40-20](#)).

LOGIGRAMME



Abonnez vous aux comptes de la
direction des impôts des non-
résidents sur les réseaux sociaux pour
recevoir automatiquement nos
conseils pratiques et toute l'actualité
fiscale des non-résidents

