

# GUIDE LMNP

LOCATION EN MEUBLÉ  
NON PROFESSIONNEL



**BFM**  
**IMMO**



AVERTISSEMENT IMPORTANT

# GUIDE LMNP

*Le présent guide ne constitue pas un conseil en investissement, que ce soit à l'achat ou à la vente, ni une recommandation personnalisée pour un quelconque produit immobilier. Ce guide, régulièrement mis à jour, n'a vocation qu'à être une source d'information parmi d'autres pour le lecteur et n'a aucune valeur contractuelle. Nous ne garantissons pas non plus la fiabilité totale*

*des informations du présent document. C'est à l'investisseur de vérifier si ces données s'appliquent à son cas personnel. Les informations contenues ne sont pas non plus assimilables à des conseils juridiques ou fiscaux. Avant d'investir, il convient de s'entourer de professionnels pour évaluer sa situation patrimoniale et obtenir ainsi une recommandation personnalisée. ww*

*L'équipe de BFM Immo*



# **S**OMMAIRE

- 4** LE PRINCIPE DU LMNP
- 5** LES CONDITIONS DE REVENUS LOCATIFS À RESPECTER
- 6** LA LISTE DES MEUBLES À FOURNIR À SON LOCATAIRE
- 7** EXISTE-T-IL DES PLAFONDS DE LOYERS ?
- 8** LA FISCALITÉ DU LMNP
- 10** COMMENT FONCTIONNE L'AMORTISSEMENT EN RÉGIME RÉEL D'IMPOSITION
- 11** MEUBLÉS CLASSIQUES, DE TOURISME (TYPE AIRBNB) ET CHAMBRES D'HÔTES
- 14** LE RÉGIME FISCAL DE LA PLUS-VALUE À LA REVENTE
- 15** CAS PRATIQUE D'IMPOSITION
- 16** INTERDICTION À LA LOCATION OU GEL DES LOYERS EN FONCTION DU DPE
- 17** NOS CONSEILS ET LES ERREURS À ÉVITER
- 17** NOS SIMULATEURS ET OUTILS POUR VOUS AIDER





# 1 LE PRINCIPE DU LMNP

**L**a location en meublé non professionnel (LMNP) est un statut fiscal ouvert aux propriétaires bailleurs qui mettent un ou plusieurs logements meublés en location. Le statut de LMNP permet de disposer d'une fiscalité avantageuse, bien plus que dans le cadre d'une location nue classique.

Vous avez ainsi, sous certaines conditions, le droit d'amortir votre investissement immobilier et de déduire la plupart de vos dépenses de vos revenus locatifs. En revanche, vous vous engagez à fournir à votre locataire certains meubles et équipements de base.

Vous pouvez aussi investir en meublé géré via des résidences services ([voir notre guide ici](#)).



# 2 LES CONDITIONS DE REVENUS LOCATIFS À RESPECTER

Un loueur en LMNP doit respecter au moins une des deux conditions suivantes en matière de revenus locatifs.

**Première condition :** en cumulé, le montant des revenus tirés de la location en meublé ne doit pas dépasser 23.000 € par an pour l'ensemble du foyer fiscal. On notera que les recettes prises en considération le sont toutes taxes comprises (TTC) «et s'entendent du total des loyers acquis, le cas échéant charges comprises» (c'est-à-dire avec les provisions pour charges payées par le locataire), rappelle [sur cette page le bulletin officiel des finances publiques \(ou Bofip\)](#). En outre, «les éventuelles indemnités d'assurance visant à garantir les loyers doivent être prises en compte».

On notera que lorsque vous débutez la location meublée en cours d'année, vous devez calculer les recettes théoriques de votre meublé sur un an (au prorata du nombre de jours sur 365 jours) et voir si cela ne dépasse pas le plafond de 23.000 €. Par exemple, vous louez depuis le 1er avril et vous avez engrangé 22.500 € de revenus locatifs sur l'année (2.500 € par mois). Le montant à retenir pour le respect du plafond de revenus locatifs n'est pas de 22.500 € mais de :  $22.500 / 275$  (jours de location effective)  $\times 365$  (jours dans l'année) = 29.864 €.

**Deuxième condition :** les revenus issus de la location meublée ne doivent pas dépasser les autres revenus d'activité du foyer fiscal.

Plus précisément, les revenus de la location meublée ne doivent pas excéder «les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires (...), des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et

passer à celui de loueur en meublé professionnel (LMP), avec des droits et des obligations qui diffèrent. Par contre, si le bailleur en respecte une seule, il conserve le régime de LMNP (par exemple si ses revenus tirés de location meublée dépassent 23.000 € mais restent inférieurs à ses autres revenus d'activité).



des revenus des gérants et associés», détaille le Bofip. Il faut retenir ici le revenu net pour chaque catégorie de revenus. On soulignera que, dans ce calcul des autres revenus d'activité, l'administration ne tient pas compte ni des revenus mobiliers (comme les dividendes), ni des revenus fonciers (pour la location nue), ni encore des plus-values immobilières ou mobilières. Si ces deux conditions de revenus locatifs ne sont pas respectées, le bailleur change de statut pour

A noter : les revenus issus d'une location meublée et d'une location nue sont bien distincts et appartiennent à deux catégories de revenus différentes. Les revenus locatifs tirés d'une location nue constituent des revenus fonciers, tandis que ceux tirés d'une location meublée font partie des revenus industriels et commerciaux. «Vous ne pouvez donc pas globaliser vos revenus de location nue et meublée sur la même déclaration», [détaille ici le site impots.gouv.fr](#).

# 3 LA LISTE DES MEUBLES À FOURNIR À SON LOCATAIRE

Le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire», [précise sur cette page le Bofip](#).

La liste des meubles à fournir au locataire comporte les biens meubles suivants (pour les baux signés depuis août 2015) : Cette liste est fixée par [le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015](#).

Par ailleurs, le bailleur doit louer un logement décent, au sens du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Ainsi, le logement doit notamment disposer d'une pièce principale d'une surface d'au moins 9 m<sup>2</sup>, avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres, soit un volume habitable de 20 mètres cubes au minimum.



- LISTE DES MEUBLES**
- ▶ Literie avec couette ou couverture
  - ▶ Volets ou rideaux dans les chambres
  - ▶ Plaques de cuisson
  - ▶ Four ou un four à micro-onde
  - ▶ Réfrigérateur
  - ▶ Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6°
  - ▶ Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas
  - ▶ Ustensiles de cuisine
    - ▶ Table
    - ▶ Sièges
  - ▶ Étagères de rangement
    - ▶ Luminaires
  - ▶ Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage ...)







# 4 EXISTE-T-IL DES PLAFONDS DE LOYERS ?

Contrairement au Pinel ([téléchargez gratuitement notre Guide loi Pinel ici](#)), il n'y a pas de plafonds de loyers imposés avec le LMNP. En revanche, le propriétaire bailleur est soumis aux mêmes obligations que les autres loueurs. Or, certaines villes expérimentent le plafonnement des loyers et/ou exigent un permis de louer. A Paris par exemple, un plafonnement des loyers est en place. On notera que les plafonds pour les meublés y sont globalement supérieurs de 10% à ceux qui encadrent les locations vides. Ce plafond (en euros par mètre carré) varie en fonction du type

de location donc (meublé ou nue), mais également avec le nombre de pièces, le quartier et l'époque de construction. [Vous pouvez consulter cette carte interactive de la Drihl](#) (direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France) pour connaître les plafonds de loyers.

En outre, les bailleurs sont également soumis à d'autres formes d'encadrement des loyers (lors de la relocation, en cas de renouvellement de bail et pendant le bail). Pour en savoir plus, [consultez notre dossier spécial ici](#).



# 5 LA FISCALITÉ DU LMNP

Les revenus issus d'un meublé sont assimilés à des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Vous avez le choix entre deux régimes d'imposition différents : le micro-BIC (avec abattement forfaitaire) ou le régime réel d'imposition.

## LE MICRO-BIC

Le régime micro-BIC s'applique par défaut au loueur d'un meublé si les revenus de cette activité ne dépassent pas 72.600 € par an (ou 176.200 € pour des meublés de tourisme classés ou des chambres d'hôte), conformément à [l'article 50-0 du Code général des impôts \(CGI\)](#).

Ce régime ouvre droit à un abattement forfaitaire pour les charges de 50% des revenus. Autrement dit, seulement la moitié de vos

revenus tirés de la location meublée sont imposables. Cet abattement passe même à 71% pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes. «Cet abattement forfaitaire représente la totalité de vos charges. Vous ne pouvez donc déduire aucune charge de ces revenus», [précise ici le site impots.gouv.fr](#).

Une fois l'abattement pris en compte, vos revenus de location meublée sont ajoutés aux autres revenus du foyer fiscal et soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (IR). «Si vos revenus de locations meublées sont soumis aux contributions sociales par les organismes sociaux, les revenus correspondants ne seront pas soumis aux prélèvements sociaux par la DGFIP. Dans le cas contraire, vos

revenus seront soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %», rappelle aussi le fisc. Pour rappel, à titre de comparaison, dans le cadre d'une location nue classique, l'abattement forfaitaire en micro-foncier est de seulement 30%.

**A NOTER :** *les loueurs en meublé sont en principe redevables de la Cotisation foncière des entreprises (CFE). Il existe cependant des exceptions (notamment pour la location saisonnière de sa résidence principale) et une exonération si les revenus tirés du meublé sont inférieurs ou égaux à 5.000 €. Pour en savoir plus, rendez-vous sur [cette page du site impots.gouv.fr](#)*



# 5 LA FISCALITÉ DU LMNP

## LE RÉGIME RÉEL

Ce régime s'applique automatiquement si vous dépassez le seuil de 72.600 € de revenus tirés des locations en meublé (ou 176.200 € pour des meublés de tourisme classés ou des chambres d'hôte).

Il est également tout à fait possible de demander à en bénéficier au fisc si vos revenus sont inférieurs à ces seuils. Vous pouvez en faire la demande au début de la mise en location du bien, ou en cours de location. Ce délai d'option, qui était auparavant fixé au 1er février, a été étendu jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration de l'ensemble des

revenus (en mai-juin). Autrement dit, lorsque vous souhaitez être imposé au régime réel sur votre location meublée pour l'année N, vous pouvez choisir cette option jusqu'au dépôt (en mai-juin de l'année N) de votre déclaration de revenus de l'année N-1.

Cette option est alors valable pour un an et se renouvelle automatiquement. Vous pouvez cependant revenir au régime micro-BIC en dénonçant cette option au plus tard à la date limite de dépôt de la déclaration de revenus «de l'année précédant celle au titre de laquelle la renonciation s'applique».

En régime réel, vous pouvez déduire de vos revenus l'intégralité de vos charges. «Contrairement aux règles applicables aux revenus fonciers, les charges déductibles ne font l'objet d'aucune liste indicative mais doivent répondre aux conditions générales de déduction des charges en BIC», rappelle le site des impôts. Elles doivent ainsi :

- ▶ «être exposées dans l'intérêt direct de l'exploitation ou se rattacher à la gestion normale de l'entreprise ;
- ▶ correspondre à une charge effective et être appuyées de justifications suffisantes ;
- ▶ être comprises dans les charges de l'exercice au cours duquel elles ont été engagées.»

S'il n'existe pas de liste officielle donc, ces charges comprennent la taxe foncière, les charges de copropriétés, les frais de gestion, les assurances liées au logement, les travaux, les frais de notaires, les intérêts d'emprunt et l'ensemble des dépenses d'entretien. Si ces charges sont supérieures à vos revenus locatifs, vous avez un déficit. Celui-ci n'est pas applicable à vos revenus globaux mais il est reportable pendant 10 ans sur les revenus en LMNP.

En outre, vous avez le droit de prendre en compte l'amortissement du prix d'achat du bien immobilier et des meubles (voir plus bas), ce qui permet dans certains cas de ramener vos revenus locatifs de LMNP imposables à zéro. L'amortissement du bien immobilier n'est pas possible en location nue classique.



# 6 COMMENT FONCTIONNE L'AMORTISSEMENT EN RÉGIME REEL D'IMPOSITION



**E**n LMNP, le propriétaire a la possibilité d'utiliser l'amortissement pour réduire son revenu imposable. Concrètement, il va partir de la valeur (hors terrain) de l'appartement (ou de la maison) mis en location (ainsi que des meubles), puis déduire chaque année de ses revenus une fraction de ce montant, selon des règles prédéfinies à l'avance et sur une durée déterminée. Il s'agit de prendre en compte l'usure du bien au fur et à mesure de son utilisation. A noter que les «immobilisations qui ne se déprécient pas de manière irréversible, tels les terrains, ne donnent pas lieu à un amortissement», [souligne le Bofip](#).

Attention car la durée d'amortissement va dépendre de la composante du bien prise en considération. Ainsi, par exemple, ce qui correspond au gros œuvre (la structure) peut par exemple être amortissable sur 50 ans (une durée donnée à titre indicatif). En revanche, les meubles (chaise, table, etc.) seront amortis généralement sur 5 à 10 ans, et la toiture par exemple sur 25 ans. C'est pourquoi il vaut mieux se rapprocher d'un comptable ou d'un spécialiste de la gestion locative en LMNP pour bien calculer ces différents amortissements. Les principes concernant les amortissements [sont consultables sur le Bofip ici](#).

Pour les locations meublées, la déduction de l'amortissement est limitée. «La quote-part d'amortissement déductible ne peut pas dépasser le montant égal à la différence entre le total des loyers et les autres charges payées dans l'intérêt de l'activité de location meublée. Cela signifie que les amortissements ne peuvent pas générer de déficit», [précise également le site des impôts](#) ici. Dit autrement, l'amortissement du bien peut effacer de la base imposable l'intégralité des revenus de la location en meublé, mais jamais aller au-delà. Vous noterez par ailleurs qu'il existe un ordre bien

précis pour imputer les charges et les amortissements (on impute d'abord les charges liées au logement, puis les amortissements de l'année, et enfin les charges liées à l'activité).

Les déficits (lorsque les charges liées au logement dépassent donc les recettes) sont reportables sur les exercices suivants pendant 10 ans. Du côté des amortissements, s'ils ne sont pas pleinement déduits en année N, ils sont reportables les années suivantes sans limitation de durée. Les amortissements sont reportables uniquement sur les revenus provenant de la location meublée.

## EXEMPLE :

Valeur du logement base de l'amortissement : 350.000 €

Taux d'amortissement retenu : 2,5 %

Montant de l'amortissement annuel : 8.750 €

Total des loyers perçus au cours de l'année N : 18.000 € (1.500 € par mois)

Total des charges déductibles des revenus en année N : 10.000 €

Montant maximum d'amortissement admis en déduction : total des loyers – total des charges = 18.000 € – 10.000 € = 8.000 €

Le «surplus» d'amortissement déductible est donc de : 8.750 € – 8.000 € = 750 €.

Ce reliquat de 750 € sera donc déductible les années suivantes mais pas en année N.

**A NOTER :** «le report des amortissements cesse en cas de vente du logement loué meublé ou en cas d'arrêt de la mise en location si vous n'avez pas d'autre activité imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux non professionnels», [précise le site impots.gouv.fr](#).





# 7 MEUBLÉS CLASSIQUES, DE TOURISME (TYPE AIRBNB) ET CHAMBRES D'HÔTES

Il existe trois sortes de meublés : Les meublés «classiques», Les meublés de tourisme, les chambres d'hôtes

## **Les meublés «classiques» :**

Pour les meublés classiques, la durée du bail est d'un an minimum. Cette durée peut être ramenée à 9 mois pour un étudiant. Par ailleurs, il est possible de proposer dans ce cadre un bail mobilité de 1 à 10 mois maximum. Ce bail mobilité présente des conditions assez strictes et ne s'adresse qu'à certains locataires (étudiants, personnes en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage, en stage, en mutation professionnelle, ...). Vous pouvez en savoir plus sur ce bail mobilité [sur cette](#)

[page du site service-public.fr.](#)

La durée du dépôt de garantie est de 2 mois maximum pour le bail d'un meublé (sauf pour les baux mobilité où aucun dépôt de garantie ne peut être réclamer). Le préavis du bailleur pour

rompre le contrat de location est de 3 mois minimum et celui du locataire d'un mois minimum.

Vous pouvez consulter un tableau sur les différences de baux entre la location vide ou meublée [sur cette page du site service-public.fr.](#)





# 7 MEUBLÉS CLASSIQUES, DE TOURISME (TYPE AIRBNB) ET CHAMBRES D'HÔTES

## Les meublés de tourisme :

Les meublés de tourisme correspondent à de la location saisonnière, notamment via des plateformes comme Airbnb ou Abritel. «Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile», comme le spécifie [l'article D324-1 du Code du tourisme](#).

La location saisonnière concerne des locataires de passage et sur une durée qui ne peut excéder 90 jours pour une même personne, comme le rappelle [le site du ministère de l'Economie ici](#). Les meublés de tourisme se distinguent des chambres d'hôtes par le fait que l'habitant n'est pas présent pendant la location.

Dans une résidence principale, occupée au moins 8 mois dans l'année, la location de meublé de tourisme ne peut excéder 120 jours par an dans la plupart des grandes villes, [comme l'a précisé la loi Elan n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#). Mais cette interdiction n'est valable que pour les locations dans les communes ayant mis en place la procédure du numéro d'enregistrement.

Si la commune a mis en place la procédure du numéro d'enregistrement, le propriétaire doit faire une déclaration avec numéro d'enregistrement auprès de sa mairie, qu'il



s'agisse d'une résidence secondaire comme d'une résidence principale. Pour une résidence secondaire, une autorisation préalable de changement d'usage du bien sera nécessaire pour transformer un logement en meublé de tourisme. «Le loueur est concerné par l'autorisation de changement d'usage s'il offre un meublé en location saisonnière à Paris, dans une des communes de la petite couronne (départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne) ou dans l'une des communes de plus de 200 000 habitants» (Nice, Bordeaux, Lyon...), [rappelle le ministre de l'Economie ici](#).

Cette obligation peut également s'étendre à d'autres communes confrontées à un marché immobilier tendu «dès lors que le Conseil municipal ou intercommunal compétent

a délibéré pour la mise en place d'une procédure d'autorisation de changement d'usage (pour les communes de plus de 50 000 habitants) ou sur décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (dans les autres villes)».

A Paris, cette autorisation de changement d'usage (d'un local d'habitation à un local commercial avec comme sous-destination «autres hébergements touristiques») doit s'accompagner d'une compensation. La mairie vous demande de transformer une certaine surface de bureaux en logement ou de racheter ce qu'on appelle une «commercialité» ([en savoir plus sur le site de la mairie de Paris ici](#)).

La fiscalité est la même que pour un meublé classique, sauf si le meublé de tourisme est classé (voir plus bas).



# 7 MEUBLÉS CLASSIQUES, DE TOURISME (TYPE AIRBNB) ET CHAMBRES D'HÔTES

## **Les meublés de tourisme classés :**

Les meublés de tourisme classés sont des meublés de tourisme pour lesquels leur propriétaire a fait une demande de classement dans un système allant de 1 à 5 étoiles, comme pour les hôtels. La procédure à suivre est déterminée par [l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme](#).

La fiscalité est différente d'un meublé classique, même si les revenus sont toujours rangés dans la case bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Le régime du micro-BIC s'applique par défaut jusqu'à 176.200 € de revenus (contre 72.600 € pour un meublé classique). L'abattement forfaitaire est par ailleurs supérieur et passe de 50% à 71% des revenus tirés des meublés.



## **Les chambres d'hôtes :**

Les chambres d'hôtes sont des meublés de tourisme pour lesquels l'habitant est présent pendant la location. «La chambre d'hôte se différencie d'un meublé de tourisme par la présence

effective du propriétaire sur les lieux. En outre, contrairement à un meublé de tourisme, une chambre d'hôte ne peut pas être classée selon le système d'étoiles officiel. Elle peut cependant bénéficier de labels spécifiques privé»,

[détaille le site du ministère de l'Economie ici](#).

Par ailleurs, la location est assortie, au minimum, de la fourniture de linge de maison et du petit déjeuner.

Une chambre d'hôte nécessite une déclaration en mairie, une immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) ainsi qu'une affiliation à la sécurité sociale (sauf dans certains cas).

La fiscalité est différente d'un meublé classique, même si les revenus sont toujours rangés dans la case bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Le régime du micro-BIC s'applique par défaut jusqu'à 176.200 € de revenus (contre 72.600 € pour un meublé classique). L'abattement forfaitaire est par ailleurs supérieur et passe de 50% à 71% des revenus tirés des meublés.





# 8 LE RÉGIME FISCAL DE LA PLUS-VALUE À LA REVENTE

**A** la revente du bien, la plus-value (ou moins-value) réalisée est imposée de la même manière qu'un bien immobilier classique pour un particulier en LMNP. «Si vous avez bénéficié de la réduction d'impôt Censi-Bouvard (dispositif s'étant arrêté le 31 décembre 2022, NDLR) et limité le montant de vos amortissements, cela n'a aucune incidence sur le calcul de la plus-value», [précise d'ailleurs le site du service des impôts ici](#). Les résidences principales, y compris lorsqu'il s'agit d'un terrain comme l'a rappelé en mai 2019 la Cour de cassation, sont exonérées d'imposition des plus-values. En dehors de celles-ci, tous les biens sont en principe concernés. Une plus-value immobilière, c'est la différence (lorsqu'elle est positive) entre le prix de vente d'un bien immobilier et son prix d'acquisition. Sur ce montant, le fisc applique un taux d'imposition, qui sera calculé en fonction de votre taux d'imposition sur les revenus et de différents abattements. Pour en savoir plus, [consultez notre dossier ici](#).

En revanche, si vous basculez dans le régime des loueurs professionnels (LMP), c'est le régime des plus-values professionnelles qui s'applique. Si vous avez

bénéficié de la réduction d'impôt Censi-Bouvard (dont le dispositif a pris fin le 31 décembre 2022), la détermination de la plus-value va alors entraîner un calcul spécifique, [comme l'explique le Bofip ici](#) (voir le point 340). D'une manière générale, pour les loueurs professionnels, plus la détention du bien est longue, plus le bien a été amorti et donc plus la plus-value sera importante (contrairement au régime d'imposition de la plus-value pour les particuliers, avec des abattements progressifs). Mais si vous avez exercé votre activité (à titre de professionnel) depuis au moins 5 ans et que les revenus locatifs de ce bien sont inférieurs à 90.000 € par an (au cours des deux dernières années civiles précédant l'exercice pendant lequel a lieu la vente), la plus-value est entièrement exonérée d'impôt, comme le précise [l'article 151 septies du Code général des impôts](#). Il existe une exonération partielle également si les recettes sont inférieures à 126.000 € par an.

Dans le cadre d'un Censi-Bouvard, si la vente se réalise avant 20 ans, la TVA récupérée à l'achat doit être remboursée au fisc, sauf si un autre investisseur s'engage à poursuivre le bail commercial.





# 9 CAS PRATIQUE D'IMPOSITION

Un couple investit à Caen dans un appartement ancien (sans travaux) de 60 mètres carrés qui sera loué en meublé. Le coût de l'opération est de 190.000 € (le foncier est valorisé 60.000 €, le bien en lui-même 120.000 € et les meubles 10.000 €). Ils appliquent le régime réel d'imposition. Leur taux marginal d'imposition est de 30%.

Le loyer en meublé est fixé à 700 € par mois charges comprises. Soit 8.400 € par an de revenus locatifs en meublé.

Le taux d'amortissement moyen retenu par un comptable est de 2,5% (pour les 10 prochaines années) sur les 130.000 € (bien + meubles). Soit 3.250 € d'amortissement annuel.

Il y a par ailleurs un montant total des charges (taxe foncière, charges de copropriété, assurance, etc.) de 3.000 € par an.

Loyers perçus année N : 8.400 €

Charges année N : 3.000 €

Amortissement année N : 3.250 €

Revenus locatifs imposables : 2.150 €.

Ils vont devoir payer en impôts (30%) et CSG (17,2%) :  
 $2.150 \text{ €} \times (30\% + 17,2\%) = 1.014,8 \text{ €}$ .

S'ils avaient plutôt pris l'option micro-BIC (avec un abattement forfaitaire de 50%), ils auraient payé en impôts et CSG :

$(8.400 \text{ €} / 2) \times (30\% + 17,2\%) = 1.982,4 \text{ €}$

	Régime micro-BIC	Régime réel
Recettes du meublé	8.400	8.400
Amortissement annuel	-	3.250
Charges totales	-	3.000
Abattement de 50%	-4.200	-
TOTAL des charges	-4.200	-6.250
Résultat	4.200	2.150
Impôt + CSG (47,2% ici)	1.982,4	1.014,8



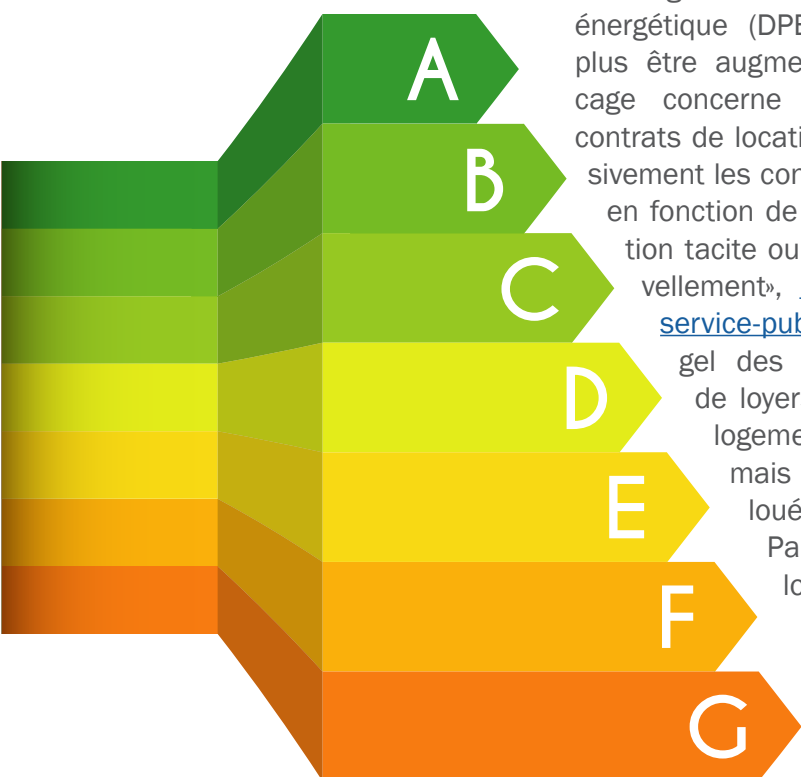
# 10 INTERDICTION À LA LOCATION OU GEL DES LOYERS EN FONCTION DU DPE

La loi Climat et résilience a mis en place plusieurs mesures visant les passoires thermiques. Déjà, depuis le 24 août 2022, les loyers des logements classés F ou G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) ne peuvent plus être augmentés. «Ce blocage concerne les nouveaux contrats de location et, progressivement les contrats en cours, en fonction de leur reconduction tacite ou de leur renouvellement», [précise le site service-public.fr ici](https://www.service-public.fr/ici). Ce gel des augmentations de loyers concerne les logements loués nus mais aussi ceux loués meublés.

Par ailleurs, les logements les plus énergivores vont être progressivement interdits à

la location. A compter du 1er janvier 2023, les logements classés G et consommant plus de 450 kWh/m<sup>2</sup> de surface habitable/an seront interdits à la location. A partir du 1er janvier 2025, ce sera au tour de l'ensemble des logements classés G, puis de ceux classés F en 2028 et enfin ceux classés E en 2034.

L'interdiction à la location concerne tous les logements, qu'ils soient loués vides ou meublés. Cependant, ces critères de décence à respecter (un minimum de performance énergétique) ne s'appliquent qu'aux biens qui font office de résidence principale, [au titre l'article 1719 du Code civil](#). Autrement dit, pour l'instant, ces mesures ne concernent pas les meublés de tourisme et la location saisonnière. Ce qui pourrait toutefois changer à l'avenir. Précisons également que cette interdiction à la location ne s'applique pas aux baux en cours, tant qu'ils ne sont pas reconduits.





# 11 NOS CONSEILS ET LES ERREURS À ÉVITER

## **Se rendre sur place et acheter comme si on allait vivre dans le bien**

Cela paraît trivial et pourtant de nombreux investisseurs oublient cette règle d'airain de l'immobilier : il faut se rendre sur place. Il faut se renseigner sur le quartier et sur les réseaux de transport en commun à proximité (bus, métro, tramways...). Pour maximiser le rendement de son investissement, mieux vaut également miser sur des quartiers en devenir, dynamiques d'un point de vue démographique et en matière d'emploi. Faire un tour du quartier à pied à différentes heures de la journée, en semaine et en week-end, vous permettra d'avoir une vue globale de celui-ci. Enfin,

mettez-vous à la place du locataire. Quels sont les points bloquants de l'appartement ? Quels sont ses atouts ?

Plus globalement, il convient de se renseigner sur l'offre locative et de voir si le taux de vacance des logements n'est pas trop élevé. Dans le cas contraire, vous risquez de vous retrouver sans locataire et de ne pas arriver à revendre le bien par la suite.

## **Toujours penser à la revente**

Un investissement immobilier est une opération qui a un début... et une fin. Le fait de ne pas réussir à vendre, ou de devoir céder votre bien à prix cassé peut annihiler tous les bénéfices de l'opération. Si vous vous êtes projetés comme



un locataire ou propriétaire occupant lors de votre achat, il y a peu de chances que cela vous arrive. Néanmoins, définissez un horizon d'investissement (10 ou 15 ans par exemple) et faites plusieurs hypothèses sur l'évolution du prix de votre bien sur la période : par exemple -10% / -5% / +5% / +10%. Etes-vous alors perdant ou gagnant ? A vous de faire le calcul et de prendre un risque raisonnable.

# 12 NOS SIMULATEURS ET OUTILS POUR VOUS AIDER



**Comparateur de taux :**  
Notre comparateur sélectionne de façon personnalisée l'offre la plus adaptée à votre profil parmi plus de 100 banques. Rendez-vous sur : [immo-neuf.lavieimmo.com/comparateur-pret-immobilier/](https://immo-neuf.lavieimmo.com/comparateur-pret-immobilier/)

**Rénovation énergétique :**  
Notre outil vous permet de déterminer les aides auxquelles vous avez le droit et d'estimer vos économies d'énergie. Rendez-vous sur : [https://event.bfmtv.com/economies-energies-hellio/?utm\\_source=article&utm\\_medium=articlebfmimmo](https://event.bfmtv.com/economies-energies-hellio/?utm_source=article&utm_medium=articlebfmimmo)