

Comparaison des statuts LMNP et LMP

LMNP	LMP
Définition	
Statut pour les propriétaires faisant de la location meublée une activité secondaire.	Statut pour les loueurs faisant de la location meublée leur activité principale.
Conditions d'éligibilité	
Les revenus de la location meublée ne doivent pas excéder l'un de ces deux seuils en LMP.	Il faut les 2 conditions simultanément remplies : <ul style="list-style-type: none"> • Supérieurs à 23 000 euros TTC/an • Supérieurs au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, BIC, BNC et BA).
Imposition des revenus	
• Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) non professionnels.	• Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) professionnels.
Imputation des déficits fiscaux	
En LMNP, le déficit s'impute, dans la limite de l'article 39C du CGI, sur les revenus de même nature issus d'une activité de location meublée, et ce pendant 10 ans.	En LMP, le déficit est imputable sans limite de montant sur le revenu global. L'excédent éventuel se reporte sur le revenu global des 6 années suivantes, conformément à l'article 39C du CGI.
IFI – Impôt sur la fortune immobilière	
<p><u>Non exonéré</u> : La valeur du bien est incluse dans l'assiette de l'IFI, après déduction éventuelle du capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.</p>	<p><u>Une exonération d'IFI est possible si :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • les recettes dépassent 23 000 € ; • la location meublée constitue l'activité professionnelle principale (condition non remplie pour un LMP ayant déjà un emploi salarié à temps plein) ; • les revenus nets issus de cette activité, et non les recettes comme pour la qualification de LMP, excèdent le montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, BIC, BA, BNC et rémunérations de gérance) sachant que les pensions et les retraites ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Régime et cotisation social

Prélèvements sociaux : 17,2 % des revenus imposables

Cas particulier des locations saisonnières :

- Les LMNP, dont les recettes annuelles issues d'une location de courte durée dépassant 23 000 €, sont assujettis aux cotisations sociales (entre 35 % et 40 % des bénéfices réalisés ou à un forfait minimum de 1 162 € en l'absence de bénéfice) ;
- Il est possible de s'affilier au régime général de la Sécurité sociale si les recettes sont inférieures à 77 700 €.

Les **cotisations sociales (SSI)** sont comprises entre 35 à 40 % des bénéfices, avec un forfait minimum de 1 162 € en l'absence de bénéfice. (forfait minimum en l'absence d'autres activités indépendantes).

Régime des plus-values en cas de vente du bien loué meublé

Le statut dépend du montant des recettes perçues l'année de la vente.

Régime des PV des particuliers avec durée d'abattements légaux (exonération après 22 ans) et sur les prélèvements sociaux (exonération après 30 ans). Désormais, la loi de finances pour 2025 instaure une règle majeure : les amortissements déduits pendant la période de location (uniquement pour le régime réel) doivent être réintégrés dans le calcul de la PV imposable lors de la revente du bien.

- **Impôt sur la PV** : 19 % + les prélèvements sociaux : 17,2 % soit un taux moyen de 36.20% ;
- **Taxe supplémentaire** pour une PV imposable supérieure à 50 000 € avec un taux qui varie de 2 % à 6 % selon le montant de la PV réalisée.

Régime des PV professionnelles : distinction entre **PV à court terme** (détention < 2 ans ou correspondant aux amortissements) et **PV à long terme**.

Activité exercée en LMP depuis plus de 5 ans :

- **Exonération totale** si les recettes annuelles sont inférieures à 90 000 € ;
- **Exonération partielle** si elles sont inférieures à 126 000 €.

Cas particulier des chambres d'hôtes et des meublés de tourisme :

- **Seuil d'exonération relevé à 250 000 €** au lieu des 90 000 € précédent ;
- **Exonération partielle** pour des recettes comprises entre 250 000 € et 350 000 €.

Fiscalité applicable :

Impôt sur la PV à court terme :

impôt sur le revenu + cotisations sociales.

Impôt sur la PV à long terme :

imposition à 12,8 % + prélèvements sociaux 17,2 %.