



Guide LMNP 2025

Fiscalité, obligations et optimisation

Ce guide pratique synthétise les règles 2025 du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP), vous aide à choisir entre Micro BIC et Réel BIC, et détaille les obligations essentielles pour rester conforme tout en optimisant votre fiscalité.

Marque de Galaxie Expert — Cabinet d ' expertise comptable • Mulhouse (68)

1. Comprendre le statut LMNP

Le statut LMNP s'applique aux particuliers qui louent un logement meublé et dont l'activité n'est pas exercée à titre professionnel. Deux conditions posent le cadre du basculement en LMP : recettes de location meublée supérieures à 23 000 € ET supérieures aux autres revenus du foyer. À défaut, vous restez LMNP.

Biens concernés : appartement ou maison meublé(e), meublés de tourisme, chambres d'hôtes. La location peut être à l'année (bail d'habitation) ou en courte durée (LCD), sous réserve des règles locales.

Logement meublé : présence des éléments indispensables (literie, plaques, réfrigérateur, vaisselle...). Pensez aussi aux démarches locales (déclaration mairie pour meublés de tourisme, règlement de copropriété).

2. Régimes fiscaux 2025 : Micro BIC vs Réel BIC

Depuis les revenus 2025 (déclarés en 2026), les règles du micro BIC évoluent pour les meublés de tourisme. Synthèse des abattements et seuils :

Type de location	Seuil micro 2025	Abattement 2025
Meublé classique / gîte non classé	77 700 €	50 % (min 305 €)
Meublé de tourisme non classé	15 000 €	30 % (min 305 €)
Meublé de tourisme classé / chambres d'hôtes	77 700 €	50 % (min 305 €)

Micro BIC : base imposable = loyers – max(305 €, loyers × abattement).

Réel BIC : base imposable = max(0, loyers – charges – amortissements).

Quand passer au réel ?

Le régime réel devient souvent plus pertinent lorsque vos charges + amortissements dépassent l'abattement du micro. Quasi indispensable en présence d'emprunt, travaux significatifs, ou multi biens.

3. Obligations administratives & comptables

Début d ' activité : déclaration via P0i (SIE/greffe), attribution SIREN, CFE (1447 C).

Au réel : tenue comptable, liasse 2031/2033, 2042 C PRO. TVA si para hôtelier (LCD avec services).

Amortissements : non générateurs de déficit mais reportables sans limite tant que l ' activité reste déficitaire.

Checklist annuelle

- Collecter loyers & justificatifs de charges
- Mettre à jour le tableau d ' amortissements
- Clôturer la comptabilité (journaux, grand livre, balance)
- Établir la liasse fiscale et déclarations

Astuce : anticipez le choix micro vs réel dès le 1er trimestre.

4. Cas pratiques rapides

Exemple 1 – Meublé classique : loyers 12 000 €, charges 3 500 €, amortissements 6 000 €.

- Micro BIC (50 %) : abattement 6 000 € base imposable 6 000 €.
- Réel BIC : $12\,000 - 3\,500 - 6\,000 = 2\,500$ € base imposable 2 500 € (plus avantageux).

Exemple 2 – Meublé de tourisme non classé : loyers 14 000 €, charges 2 000 €, amortissements 2 500 €.

- Micro BIC (30 %, seuil 15 000 €) : abattement 4 200 € base imposable 9 800 €.
- Réel BIC : $14\,000 - 2\,000 - 2\,500 = 9\,500$ € avantage micro sur ces hypothèses.

5. Notre accompagnement

Galaxie Immo (Galaxie Expert) : choix de régime, mise en conformité, tenue comptable, tableaux d' amortissements, liasses fiscales et optimisations. Diagnostic LMNP offert.

Contact : contact@galaxie-immo.fr • 03 00 00 00 00 • Mulhouse (68)