

GUIDE PATRIMOINE · ÉDITION 2026

LMNP
Loi de Finances
2026

Les impacts sur votre statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)

MOT DE L'ÉQUIPE

Bienvenue dans votre guide LMNP & Loi de Finances 2026

« Investir dans l'immobilier locatif meublé, c'est bien. Comprendre les règles du jeu pour optimiser sa fiscalité, c'est encore mieux. »

Ce guide a été conçu pour **vous**. Que vous soyez propriétaire d'un bien en location meublée ou que vous envisagiez de vous lancer, les règles ont évolué et il est essentiel de les connaître pour prendre les bonnes décisions.

Adoptée pour 2025, la loi de finances continue de s'appliquer en 2026.

Notre objectif : vous donner les **clés essentielles** pour comprendre ce qui change, ce que cela implique pour votre situation, et pourquoi **le statut LMNP reste malgré tout très avantageux**.

C E QUE VOUS ALLEZ APPRENDRE

- 1 Les bases de la location meublée**
Location nue vs meublée, régimes fiscaux, avantage de l'amortissement
- 2 Ce qui change depuis la Loi de Finance 2025**
DPE, OGA, TVA, seuils micro-BIC : toutes les règles passées en revue.
- 3 La réintégration des amortissements**
La mesure phare qui impacte le calcul de la plus-value à la revente avec des cas chiffrés.
- 4 Pourquoi le LMNP reste un excellent statut**
4 raisons concrètes pour lesquelles ce statut demeure l'un des plus avantageux fiscalement.

Apollux Patrimoine est à votre disposition pour analyser votre situation personnelle et vous accompagner dans la mise en place des stratégies les mieux adaptées à votre cas.

TABLE DES MATIÈRES

Au programme

01	Rappel : La location immobilière Location nue vs meublée - Loi Alur - Fiscalité BIC	4
02	La location meublée : caractéristiques Micro BIC - Régime réel - Amortissements - Cas concret	5
03	Mesures de la Loi de Finances 2025 DPE - OGA - TVA - Seuils micro BIC - Synthèse	7
04	Focus : Réintégration des amortissements Qui est concerné · Cas chiffrés · LMNP vs foncier	10
05	Pourquoi le LMNP demeure pertinent 4 raisons clés - Abattements - Exonérations	12
06	La synthèse	13

01

Rappel : La location immobilière

LOCATION NUE VS LOCATION MEUBLÉE

Location nue

Se caractérise par la location d'un bien immobilier sans meubles ni équipements, autres que ceux qui apparaissent comme indispensables (ex : éléments de cuisine, salle de bain...)

Location meublée

Nécessite que le logement mis en location soit équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisant pour permettre au locataire d'y emménager immédiatement, apportant avec lui ses seules affaires personnelles.




Qu'est ce que le BIC ?





BIC = **B**énéfices **I**ndustriels et **C**ommerciaux. C'est la catégorie fiscale dans laquelle sont classés les revenus de la location meublée, à la différence des revenus fonciers (location nue). Ce classement permet notamment de déduire l'amortissement du bien.





LA LISTE OBLIGATOIRE SELON LA LOI ALUR

Pour qu'un bien soit considéré comme "meublé", il doit obligatoirement contenir les éléments suivants :

Équipements obligatoires selon le décret d'application de la Loi Alur

-  Literie (couette + couverture)
-  Volets ou rideaux chambres
-  Four ou micro-onde

-  Réfrigérateur + congélateur
-  Vaisselle suffisante
-  Ustensiles de cuisine
-  Plaque de cuisson

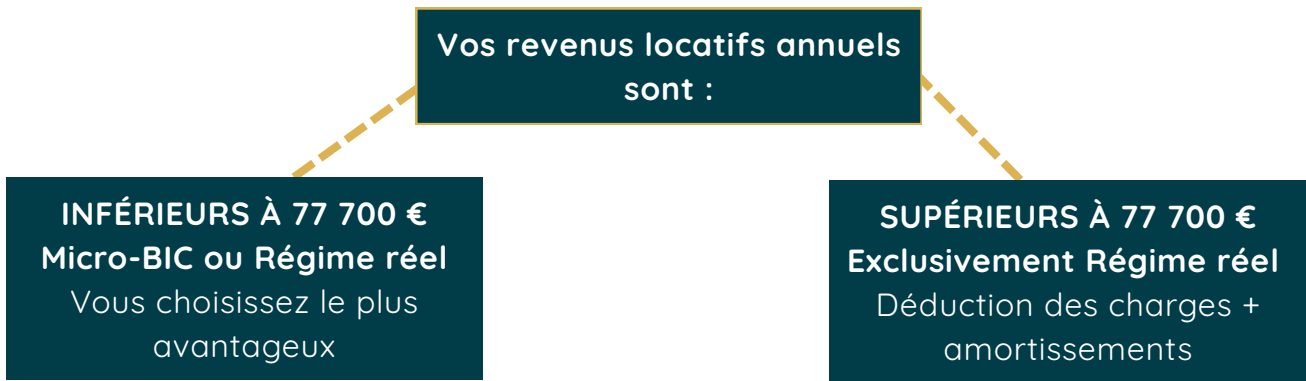
-  Étagères de rangement
-  Luminaires
-  Matériel ménager adapté
-  Table et sièges

02

La location meublée : caractéristiques

LES DEUX RÉGIMES FISCAUX

En tant que loueur meublé, vous relevez automatiquement d'un des deux régimes selon vos revenus locatifs annuels :



Régime Micro-BIC

Abattement forfaitaire de 50% sur vos revenus locatifs. Simple et automatique.

☞ Si vos loyers = 10 000 €, vous êtes imposé sur 5 000 € seulement.

⚠ Les charges réelles ne sont pas déductibles

Régime Réel

Déduction de toutes **les charges réelles** : intérêts d'emprunt, taxe foncière, assurances, travaux + **amortissement du bien**.

Souvent, le résultat imposable tombe à **0 €** !

L'AMORTISSEMENT - LE SUPER POUVOIR DU RÉGIME RÉEL

L'amortissement

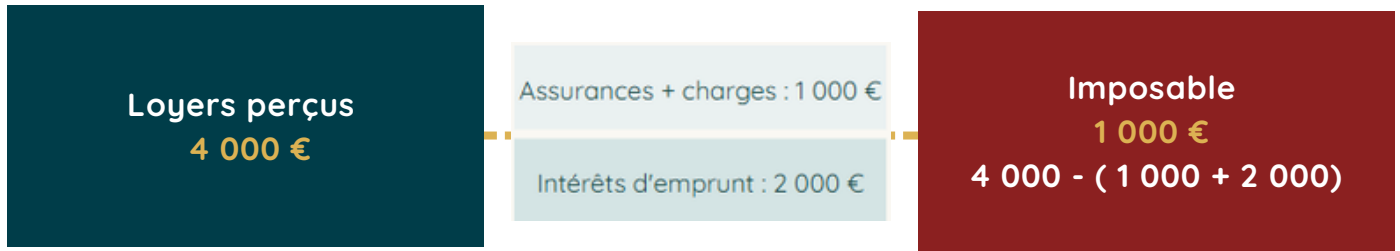
C'est la dépréciation théorique de la valeur de votre bien dans le temps. En comptabilité, vous pouvez déduire chaque année une fraction du prix du bien de vos revenus locatifs — sans que cela ne vous coûte rien en réalité (pas de décaissement). C'est un avantage fiscal unique à la location meublée.

COMPOSANT DU BIEN	DURÉE D'AMORTISSEMENT
Terrain	<i>Non amortissable</i>
Gros œuvre (structure)	75 ans
Installation électrique	30 ans
Toiture & Étanchéité	25 ans
Aménagements intérieurs	12 ans

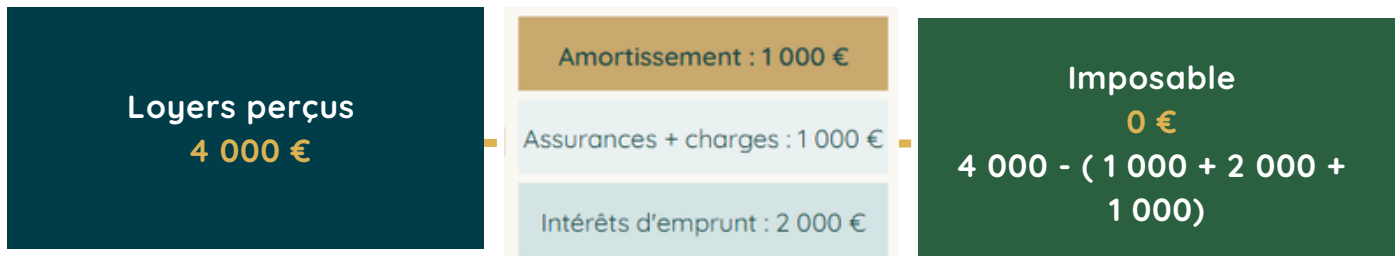
CAS CONCRET : COMMENT L'AMORTISSEMENT EFFACE L'IMPÔT

Prenons un exemple simple : vous percevez **4 000 € de loyers** par trimestre, soit 16 000 € par an. Voici ce qu'il se passe selon que vous avez ou non l'amortissement :

✗ Sans amortissement



✓ Avec amortissement



★ Les amortissements ne peuvent pas créer un **déficit**, ils sont alors **reportés** et déduits les années suivantes lorsqu'un bénéfice est constaté.

03

Mesures de la Loi de Finances 2025

17 La loi de finances votée fin 2024 pour l'année fiscale 2025 continue de produire des effets en 2026, notamment au moment de votre déclaration de revenus 2025 en mai 2026.

LES RÈGLES ÉNERGÉTIQUES - DPE

En vertu de **la Loi Climat et résilience de 2021** et du décret du 18 août 2023, les biens classés **DPE "G"** (les plus énergivores) ne sont plus considérés comme décents et **ne peuvent plus être mis en location**.







La Loi Le Meur impose également que d'ici **2034**, tous les meublés de tourisme (classés ou non) affichent une note DPE **"D" ou supérieure**.

OGA - SUPPRESSION DE L'AVANTAGE FISCAL

Jusqu'en 2024, adhérer à un **Organisme de Gestion Agréé (OGA)** permettait d'obtenir une réduction d'impôt égale aux 2/3 des frais de comptabilité. **Cette réduction a été définitivement supprimée en 2025** et aucun changement supplémentaire n'est prévu en 2026.

TVA - LOCATIONS MEUBLÉES DE TOURISME

En principe, la location meublée **n'est pas soumise à la TVA**. Sauf si vous fournissez au moins 3 de ces 4 services para-hôteliers dans des conditions similaires à un hôtel :

 Petit déjeuner Fourni quotidiennement	 Nettoyage Régulier des locaux	 Réception physique Alternative physique requise	 Linge de maison Fourni régulièrement
--	--	--	---

Exemple exonéré : Vous louez un studio via Airbnb, remise de clé par boîte à clé, linge fourni en début de séjour, ménage uniquement en fin de séjour → **vous êtes exonéré de TVA** car vous ne remplissez pas 3 critères para-hôteliers.

Si vous êtes assujetti à la TVA, **les seuils de franchise en base** sont en 2026 :

Seuils de franchise TVA en vigueur en 2026 (Art. 293 B CGI)

PARA-HÔTELLERIE
85 800 € / 94 300 €

LOCATION MEUBLÉE CLASSIQUE
34 400 € / 36 500 €



⚠ La Loi de Finances 2025 avait prévu d'abaisser le seuil à **25 000 €**. Cette mesure a été suspendue. En 2026, les seuils indiqués ci-dessus sont donc ceux qui s'appliquent.


✳ **Pourquoi deux montants ?** Le premier seuil (ex : 85 800 €) s'applique si vous l'avez dépassé une seule fois l'an dernier. Le second seuil (ex : 94 300 €) est une tolérance : si vos recettes de l'année N-1 ont légèrement dépassé le premier seuil mais que celles de l'année N-2 restaient en dessous, vous conservez la franchise de TVA jusqu'au second seuil.

En clair : **un seul dépassement ne vous fait pas perdre la franchise immédiatement.**

SEUILS & ABATTEMENTS MICRO - BIC SUITE À LA LOI LE MEUR

La Loi Le Meur (novembre 2024) a durci les règles du micro-BIC des loueurs de meublés de tourisme. Concrètement, deux choses changent : **l'abattement** (la part de vos revenus non imposée) et **le plafond** (le seuil au-delà duquel vous basculez obligatoirement au régime réel).

Type de location	Avant la Loi Le Meur Revenus 2024 — déclarés en 2025		Après la Loi Le Meur - Aujourd'hui Revenus 2025 — déclarés en 2026	
	Abattement	Plafond	Abattement	Plafond
 Meublé tourisme non classé (ex : Airbnb classique)	50 %	77 700 €	30 %	15 000 €
 Meublé tourisme classé/chambres d'hôtes	71 %	188 700 €	50 %	77 700 €

 **Et en 2027 ?** Les seuils de 77 700 € devraient être revalorisés à environ **83 600 €** selon l'inflation INSEE. En revanche, le seuil pour les meublés non classés (15 000 EUR) est fixé par loi, sans indexation automatique.

04

Focus : Réintégration des amortissements sur la plus-value

DÉFINITION CLÉ

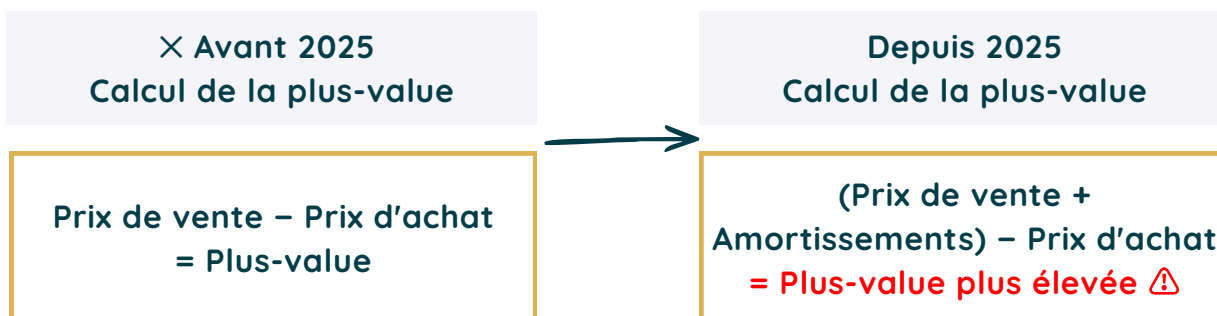
La plus-value immobilière

C'est le **bénéfice réalisé lors de la vente d'un bien immobilier** : c'est-à-dire la différence entre le prix de vente et le prix d'achat. Cette plus-value est soumise à l'impôt sur le revenu (19%) et aux prélèvements sociaux (17,2%), soit 36,2% au total.

CE QUI CHANGE AVEC L'ARTICLE 24 DE LA LOI DE FINANCES 2025

Jusqu'en 2024, seuls les amortissements liés aux **travaux de construction, reconstruction ou agrandissement** étaient réintégrés dans le calcul de la plus-value. Les amortissements courants du bien (gros œuvre, toiture, aménagements) n'étaient pas pris en compte.

L'article 24 de la Loi de Finances 2025 a changé la règle : désormais, **tous les amortissements déduits** pendant la période de location (hors équipements et mobilier) sont réintégrés dans le calcul de la plus-value à la revente.



⚠ Cette mesure concerne aussi bien les biens au **régime réel** qu'au **régime micro-BIC** (Art. 50-0 du CGI). Elle s'applique uniquement en cas de **vente** du bien.

🏠 Qui est concerné ?

- LMNP à l'année (longue durée)
- Airbnb / LMNP de courte durée
- Résidence de tourisme

✅ Qui est exonéré ?

- LMNP résidences étudiantes
- Résidences Sénior et Ehpad
- Tout bien détenu +30 ans
- Bien devenu résidence principale

CAS CONCRET CHIFFRÉ - IMPACT À LA REVENTE

📄 Situation : Bien LMNP · Prix d'achat : 300 000 € · Prix de revente : 500 000 € · Amortissements déduits sur 15 ans : **153 000 €***



soit + 153 000 de base taxable

Impôts à payer selon la durée de détention	Avant 2025	Depuis 2025
Acheté il y a 15 ans	43 924 €	77 519 €
Acheté il y a 30 ans	0 €	0 €
Transmis par donation/héritage	0 €	0 €
Devenu résidence principale	0 €	0 €

* **Calcul des amortissements sur 15 ans** : $300\,000 \times 85\% = 255\,000 \text{ €}$ (hors terrain)
 $255\,000 / 25 \text{ ans (durée moyenne)} = 10\,200 \text{ € / an}$
 $10\,200 \times 15 \text{ ans} = \mathbf{153\,000 \text{ €}}$

REVENUS LMNP VS REVENUS FONCIERS - QUI PAYE LE MOINS D'IMPÔTS SUR 20 ANS ?

Malgré la réintégration des amortissements, voici ce que donne une comparaison complète sur 20 ans entre un bien en LMNP et le même bien en location nue (revenus fonciers) :

Vente dans 20 ans	Revenus LMNP	Revenus fonciers
Prix d'acquisition	240 000 €	240 000 €
Prix de revente	360 000 €	360 000 €
Amortissements déduits	163 200 €	-
Impôt à payer sur les recettes locatives pendant 20 ans		
Loyers perçus	288 000 €	288 000 €
Impôt sur les loyers	0 € grâce aux amortissements	95 155 €
Impôt à payer sur la plus value en cas de cession à 20 ans		
Base plus-value imposable	283 200 € réintégration des amortissements	101 999 €
Impôts sur la plus value (IR + PS)	42 027 €	15 137 €
Total impôts sur 20 ans	42 027 €	110 292 €

**+ 68 295 €
d'impôts économisés grâce au LMNP**

05

Pourquoi le statut LMNP demeure pertinent ?

La réintégration des amortissements déduits dans le calcul de la plus-value en cas de vente du bien ne devrait toutefois pas avoir un impact significatif **sur l'attractivité de l'activité de LMNP**. Pourquoi ?

La plupart des biens ne sont pas vendus

- 1 Dans la grande majorité des cas, un bien LMNP n'est pas vendu et finit par être transmis par donation ou succession.
Or le système de la plus-value de s'applique que dans le cas de cession à titre onéreux, soit la vente. Si vous transmettez votre bien, vous n'êtes pas concerné.

Les abattements pour durée de détention neutralisent l'impact

- 2 Cette nouvelle mesure n'impacte par les abattements pour durée de détention. Or la plus-value immobilière est exonérée totalement des prélèvements (17,2%) et d'impôt sur le revenu (19%) après un délai de 30 ans de détention. Les premiers abattements sont applicables à partir de la 6ème année de détention.

Le bien peut devenir votre résidence principale

- 3 Il arrive également fréquemment que le bien exploité en location meublée (re)devienne, après quelques années, la résidence principale. Ce qui annule donc l'effet de cette mesure dans ce cas.

La fiscalité sur les loyers reste imbattable

- 4 En tout état de cause, le statut de loueur meublé non professionnel demeure attractif en terme de fiscalité sur les recettes locatives. Puisque vous pouvez bénéficier sur une durée moyenne de 10 ans de revenus en franchise d'impôt !

30 ans

Exonération totale IR + PS
Sur la plus-value

Dès 6ème année

Premiers abattements
pour durée de détention

~10 ans

Revenus locatifs en
franchise d'impôt
**Grâce aux
amortissements**

06

La synthèse

Mesures	Avant 2025	Depuis 2025
Réintégration amortissements sur la plus-value	Réintégration de l'amortissement des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration	Réintégration de tous les amortissements déduits, sauf équipement et mobilier, dans le calcul de la plus-value
Seuil Micro-BIC des meublés touristiques	50 %	30 %
Plafond micro-BIC meublés non classés	77 700 €	15 000 €
Abattement micro-BIC meublés classés	71 %	50 %
Avantage fiscal OGA	Réduction d'impôt = 2/3 des frais comptables	Frais déductibles des revenus aucune réduction d'impôt
Seuil franchise TVA para-hôtellerie	85 800 €	Abaissé à 25 000 € (Loi Finances 2025) puis suspendu Seuil 2026 : 85 800 € / 94 300 €
Seuil franchise TVA location meublée	34 400 €	Seuil 2026 maintenu : 34 400 € / 36 500 € (Art. 293 B CGI)
DPE logements classés "G"	Louables	Interdiction de mise en location
DPE meublés de tourisme (d'ici 2034)	Pas de contrainte	Note DPE "D" minimum obligatoire

UN MOT DE NOTRE ÉQUIPE

Connaître les règles,
c'est déjà jouer à votre avantage.

Chaque situation est unique. Nos conseillers sont là pour vous accompagner personnellement et définir avec vous **la stratégie la plus adaptée** à votre vie, votre famille et vos objectifs.

NOTRE ÉQUIPE À VOTRE DISPOSITION



s.gendre@apollux-patrimoine.com



j.boissier@apollux-patrimoine.com



sgendre@apollux-patrimoine.com



Apollux Patrimoine

Parce que transmettre ça se prépare

