

# Immatriculation LMNP : le guide pas à pas

Obtenez votre numéro SIRET du premier coup : les 8 étapes du guichet unique de l'INPI, le bon code APE, le bon régime fiscal et tout ce qui suit l'immatriculation.

**8**

étapes du guichet unique  
décryptées

**15**

jours pour déclarer après le  
début de location

**0 €**

de frais pour la formalité en  
ligne

## Mon immatriculation LMNP

Suivi des démarches

- |   |                                           |          |
|---|-------------------------------------------|----------|
| ✓ | Dossier préparé : pièces et décisions     | Fait     |
| ✓ | Formalité déposée sur le guichet unique   | Fait     |
| ✓ | Numéro SIRET et code APE reçus            | Fait     |
| 4 | Formulaire 751-SD et espace professionnel | En cours |

# Avant de commencer

Tout loueur en meublé doit immatriculer son activité, qu'il soit au micro-BIC ou au régime réel. La démarche est gratuite et se fait en ligne, mais une case mal cochée peut vous coûter un mauvais code APE, un régime fiscal subi ou des semaines de retard.

Ce guide vous accompagne écran par écran, de la préparation du dossier jusqu'aux formulaires qui arrivent après l'obtention du SIRET.

|           |                                                   |    |
|-----------|---------------------------------------------------|----|
| <b>01</b> | <b>Pourquoi l'immatriculation est obligatoire</b> | 03 |
| <b>02</b> | <b>Préparer son dossier</b>                       | 04 |
| <b>03</b> | <b>Les 8 étapes du guichet unique</b>             | 05 |
| <b>04</b> | <b>Le régime fiscal à cocher</b>                  | 07 |
| <b>05</b> | <b>Après l'immatriculation</b>                    | 08 |
| <b>06</b> | <b>Calendrier type de la première année</b>       | 09 |
| <b>07</b> | <b>Cas particuliers et questions fréquentes</b>   | 10 |

## EN BREF

**1**

### Préparer

Pièces justificatives, forme d'exploitation, date de début, régime fiscal.

**2**

### Déclarer

Les 8 écrans du guichet unique de l'INPI, sans erreur de code APE.

**3**

### Finaliser

SIRET reçu, puis formulaire 751-SD, espace professionnel et CFE.

# Pourquoi l'immatriculation est obligatoire

La location meublée non professionnelle (LMNP) est imposée dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Fiscalement, vous exercez donc une activité, qui doit être déclarée et identifiée par un numéro SIRET.

## Ce que l'immatriculation vous donne

- ✓ Votre **numéro SIRET** et votre **code APE**, attribués par l'INSEE.
- ✓ L'enregistrement de votre **régime fiscal** : micro-BIC ou réel.
- ✓ La possibilité de **télétransmettre** votre déclaration au régime réel.
- ✓ L'accès à votre espace professionnel sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

### SIREN OU SIRET ?

**SIREN** : 9 chiffres. Il identifie votre activité de loueur meublé.

**SIRET** : 14 chiffres (SIREN + 5). Il identifie chaque établissement, c'est-à-dire chaque adresse louée.

Un seul SIREN pour l'activité, un SIRET par bien situé à une adresse différente.

## Quand s'immatriculer ?

Dans les **15 jours** qui suivent le début de votre activité de location meublée. La formalité, autrefois réalisée avec le formulaire POi, se fait uniquement en ligne sur le guichet unique de l'INPI depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Elle est gratuite.

### LMNP OU LMP ?

Vous restez loueur **non professionnel** tant que vos recettes de location meublée ne dépassent pas 23 000 € par an, ou qu'elles ne dépassent pas les autres revenus d'activité de votre foyer. Au-delà de ces deux seuils cumulés, vous relevez du statut de loueur meublé professionnel (LMP).

# Préparer son dossier

L'immatriculation prend une vingtaine de minutes quand tout est prêt. Réunissez ces éléments et tranchez ces quatre questions avant d'ouvrir le guichet unique.

## Les pièces à avoir sous la main

- ☐ Pièce d'identité en cours de validité
- ☐ Justificatif de domicile
- ☐ Acte d'acquisition du bien
- ☐ Adresse exacte du logement loué
- ☐ Date de début de la location
- ☐ Coordonnées des co-indivisaires, le cas échéant

## Les 4 décisions à prendre avant de commencer

### Seul ou à plusieurs ?

Bien acquis seul : entrepreneur individuel.  
Bien acquis à plusieurs : exploitation commune en indivision.

### Quel type de location ?

Location meublée classique ou meublé de tourisme : la description de l'activité détermine le code APE.

### Quelle date de début ?

Elle fixe le point de départ de votre activité, de votre comptabilité et de vos amortissements.

### Micro-BIC ou réel ?

Le régime se coche pendant l'immatriculation. Comparez avant de déclarer (section 04).

### CONNEXION

Le guichet unique est accessible avec un compte INPI ou via FranceConnect+. Prévoyez votre téléphone pour la vérification d'identité.

# Les 8 étapes du guichet unique

Les quatre premiers écrans définissent qui exerce l'activité et sous quel statut. Ce sont aussi ceux où se glissent les erreurs les plus coûteuses.

## 1 Créer votre compte

Rendez-vous sur **procedures.inpi.fr**, créez votre espace ou connectez-vous, puis accédez au portail des procédures.

## 2 Démarrer une création d'entreprise

Pour l'administration, votre activité de loueur en meublé est une entreprise.

Entreprises › Déposer une formalité d'entreprise › Création d'entreprise

## 3 Choisir la forme d'exploitation

**Entrepreneur individuel** si vous avez acquis le bien seul. **Exploitation commune**, puis « indivision entre personnes physiques », si le bien a été acheté à plusieurs. L'option « personne morale » ne s'applique pas à la LMNP.

## 4 Refuser le statut de micro-entrepreneur

À la question « L'entrepreneur souhaite-t-il bénéficier du statut de micro-entrepreneur ? », répondez **Non**. Le statut de micro-entrepreneur ne correspond pas à la location meublée et ferme l'accès à l'amortissement.

### ERREUR FRÉQUENTE

Répondre « Oui » au statut de micro-entrepreneur par réflexe. C'est un régime social et fiscal différent du micro-BIC, qui n'est pas adapté à la location meublée.

# Activité, adresse et options fiscales

Les quatre derniers écrans fixent votre code APE, votre établissement et votre régime d'imposition.

## 5 Décrire l'activité

Indiquez une activité de location de logements meublés. Cette description détermine votre **code APE** : 68.20A pour une location meublée classique, 55.20Z pour un meublé de tourisme. Une description imprécise peut entraîner un mauvais code et des appels de cotisations sociales injustifiés.

## 6 Renseigner l'établissement

L'adresse de l'établissement est celle du **logement loué**, pas votre domicile. Indiquez ensuite la date de début d'activité.

## 7 Choisir les options fiscales

Régime d'imposition des bénéfices : **réel simplifié (BIC)** ou micro-BIC. Régime de TVA : activité exonérée ou franchise en base, sauf si vous proposez des services para-hôtelières.

Options fiscales › Régime d'imposition des bénéfices › Réel simplifié

## 8 Joindre les pièces et valider

Téléversez les justificatifs, relisez le récapitulatif puis signez. Le dossier est transmis à l'INSEE pour l'attribution du SIRET.

### DÉLAI

Le SIRET arrive généralement en **une à trois semaines** après le dépôt d'un dossier complet.

### COÛT

La formalité en ligne est gratuite. Des frais s'appliquent uniquement si vous la déléguez.

# Le régime fiscal à cocher

C'est la case la plus structurante de l'immatriculation. Elle dépend de vos charges, de la valeur du bien à amortir et de votre horizon d'investissement.

|                                                    | MICRO-BIC                                        | RÉGIME RÉEL SIMPLIFIÉ                                        |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Accès                                              | Automatique sous les seuils de recettes          | Sur option, ou obligatoire au-delà des seuils                |
| Location longue durée et meublé de tourisme classé | Abattement de 50 %, jusqu'à 77 700 € de recettes | Dédution des charges réelles, sans seuil minimum de recettes |
| Meublé de tourisme non classé                      | Abattement de 30 %, jusqu'à 15 000 € de recettes |                                                              |
| Amortissement                                      | Non                                              | Oui : bien (hors terrain), mobilier, travaux                 |
| Déclarations                                       | Simple report des recettes sur la 2042 C Pro     | Comptabilité, liasse 2031 et annexes 2033, puis 2042 C Pro   |

## Les 4 questions à se poser

### Mes charges dépassent-elles l'abattement ?

Si vos charges réelles dépassent 50 % de vos recettes en location classique, le réel l'emporte.

### Mon bien est-il amortissable ?

L'amortissement du bien et du mobilier pèse souvent plus que toutes les charges réunies.

### Suis-je prêt à tenir une comptabilité ?

Le micro-BIC est plus simple. Le réel demande un suivi, qu'un logiciel peut prendre en charge.

### Quel est mon horizon ?

Sur un investissement de long terme, l'écart cumulé entre les deux régimes devient important.

#### EXEMPLE

Pour un investissement de 100 000 €, le régime réel permet de ne payer **aucun impôt pendant 13 ans** sur les loyers, contre **1 630 € d'impôt chaque année** au micro-BIC.

# Après l'immatriculation

Une fois le dossier validé, plusieurs documents arrivent par courrier ou dans vos espaces en ligne. Voici ce qu'il faut en faire.

## UNE À TROIS SEMAINES APRÈS LE DÉPÔT

### Avis de situation au répertoire SIRENE

Délivré par l'INSEE, il mentionne votre SIREN, votre SIRET et votre code APE. Vérifiez immédiatement le code : un code erroné se corrige plus facilement tout de suite.

## DANS LE MOIS QUI SUIT

### Formulaire 751-SD

Le Service des impôts des entreprises (SIE) vous adresse ce questionnaire relatif à l'activité. Il sert à établir la cotisation foncière des entreprises (CFE).

À retourner sous 15 jours : identification, date de début d'activité, comptable éventuel, caractéristiques du logement.

## DÈS RÉCEPTION DU SIRET

### Espace professionnel [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

Le mode simplifié suffit pour la LMNP. Activez l'espace via l'email reçu, puis avec le code envoyé par courrier, et enregistrez vos coordonnées bancaires.

Vous y retrouvez votre régime fiscal enregistré et vous y payez la CFE.

## ENSUITE

### Déclaration initiale de CFE (1447-C-SD)

Elle permet au SIE de calculer votre CFE, due par toutes les locations meublées, au micro-BIC comme au réel.

Vous êtes exonéré l'année de création de l'activité.

# Calendrier type de la première année

|                    |                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| À l'achat          | Choix de l'accompagnement comptable et fiscal                                          |
| Sous 15 jours      | Immatriculation sur le guichet unique                                                  |
| 1 à 3 semaines     | Réception du SIRET et du code APE                                                      |
| 2 semaines         | Création de l'espace professionnel <a href="https://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a> |
| 6 semaines         | Formulaires 751-SD et 1447-C-SD                                                        |
| Avant fin décembre | Initialisation de la comptabilité, avec les amortissements                             |
| Avant fin janvier  | Saisie complète des revenus et des charges                                             |
| Avant fin avril    | Finalisation de la déclaration fiscale                                                 |
| Avant fin mai      | Report sur la déclaration de revenus personnels                                        |

## Les documents à conserver

- ☐ Récapitulatif de la formalité INPI
- ☐ Avis de situation SIRENE
- ☐ Contrats de location, pour chaque bien

- ☐ Acte d'achat et inventaire du mobilier
- ☐ Factures de travaux et de mobilier
- ☐ Taxe foncière, charges et assurances

### BONNE PRATIQUE

Classez vos justificatifs par bien et par année et numérisez-les au fil de l'eau. En janvier, tout est prêt pour la déclaration.

# Cas particuliers et questions fréquentes

## Le bien est détenu en indivision

Choisissez « Exploitation commune » puis « indivision entre personnes physiques ». Une seule immatriculation est faite pour l'indivision, et chaque co-indivisaire déclare ensuite sa quote-part des revenus.

## Je loue en meublé de tourisme

En plus de l'immatriculation, la loi impose depuis le 20 mai 2026 une déclaration de chaque meublé de tourisme auprès d'un téléservice national, qui délivre un numéro d'enregistrement à afficher sur vos annonces. Tant que ce téléservice n'est pas ouvert, renseignez-vous auprès de votre mairie.

## J'ai plusieurs biens en LMNP

Vous gardez un seul SIREN et ajoutez un établissement, donc un SIRET, par adresse louée. Ne créez pas une nouvelle immatriculation pour chaque bien.

## J'ai commencé à louer sans être immatriculé

Régularisez au plus vite sur le guichet unique en indiquant la date réelle de début de location, puis contactez votre SIE. Plus la régularisation est rapide, plus le risque de pénalités est limité.

## Mon code APE est erroné

Signalez-le sans attendre à l'INSEE ou via une formalité de modification sur le guichet unique, avant qu'il ne déclenche des appels de cotisations.

**QLOWER**

Logiciel homologué de comptabilité LMNP

# Vous préférez déléguer votre immatriculation ?

Qlower prend en charge la formalité sur le guichet unique, sur simple procuration. Vous recevez votre SIRET sans remplir un seul écran.

[Obtenir mon numéro SIRET](#)

Ensuite, le logiciel Qlower automatise votre comptabilité, votre gestion locative et vos déclarations fiscales au régime réel, de la saisie des loyers à la télétransmission de la liasse 2031.

**3 320 €**

d'économie d'impôt moyenne

**10 000+**

biens gérés

**4,7/5**

sur Google, 188 avis

[Demander une démo](#)