



NEW

Version loi 2026

GUIDE DE LA LOCATION MEUBLÉE

Pour rester zen et réussir ses
investissements locatifs !

Comptabilité

Fiscalité

Création et optimisation de
votre patrimoine immobilier

Intègre la réforme
fiscale 2026
Article 50.0 du CGI
(page 10) ✨



Version Janvier 2026

Introduction

Ce guide est destiné aux investisseurs immobiliers déjà propriétaires de logements locatifs nus ou meublés, ou projetant un investissement.

L'objectif est de **clarifier les décisions à prendre et les démarches à réaliser pour un investissement rentable et conforme aux attentes des services fiscaux.**

Les informations fournies dans ce document sont données à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer si des modifications sont apportées par le gouvernement en 2026 sur le régime LMNP. Bien que l'auteur s'efforce d'assurer l'exactitude et la mise à jour des informations diffusées, il ne peut garantir leur complétude ou leur conformité à la situation actuelle ou future.

En meublé ou en location nue, l'investissement en immobilier **fait la preuve de son efficacité patrimoniale depuis des décennies !**

- ✓ Les revenus locatifs sont stables et prévisibles,
- ✓ Les biens immobiliers prennent généralement de la valeur avec le temps,
- ✓ L'investissement est géré en direct ou via un gestionnaire professionnel.

- Avec 3 millions de propriétaires détenant 7 millions de biens, l'immobilier est l'investissement préféré des Français et représente 11% du PIB de la France !
- Il est possible de diversifier son patrimoine avec différents types de biens immobiliers
- Plusieurs choix fiscaux sont possibles selon **le mode de détention, d'exploitation et les options fiscales retenues.**

"90% des millionnaires le sont devenus en possédant de l'immobilier."

- Andrew CARNEGIE

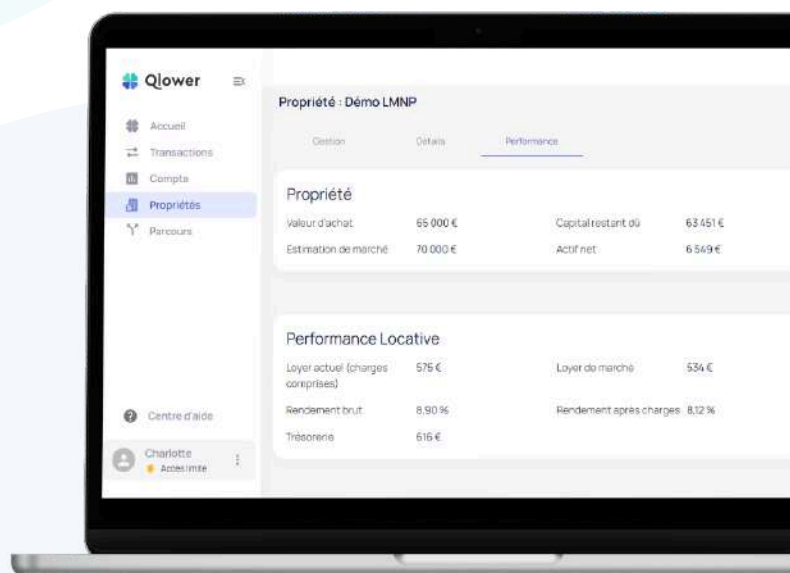
Niveau de complexité de lecture du guide



= Facile à lire



= Prendre son temps



SOMMAIRE

01

Avantages et limites de la location meublée 4

- Les avantages de la location meublée par rapport à la location nue
- Les limites de la location meublée

02

La fiscalité de la location meublée 8

- La réforme de la fiscalité LMNP en 2026 **NEW**
- Deux options fiscales : Micro-BIC ou BIC-Réel ?
- Comment fonctionnent l'amortissement différé et excédentaire ?
- Les clés pour bien décider et optimiser sa fiscalité
- Cas particulier du Loueur en Meublé Professionnel (LMP)
- Le statut LMNP pour les expatriés

03

Les étapes pour bien démarrer en location meublée 19

- Les démarches administratives clés
- Les types de démarches selon votre situation
- L'adhésion à un Organisme de Certification (OGA)

04

Les stratégies d'optimisation en location meublée 25

- Exploitation en location mixte ou touristique : comment choisir ?
- Colocation, coliving intergénérationnel et coliving : comment choisir ?
- Schéma de détention en SCI
- Le moment opportun pour créer une holding
- La location meublée innovante

05

Qlower vous accompagne à chaque étape 32

- L'accompagnement continu ou à la carte
- Lexique immobilier



LES AVANTAGES ET LIMITES DE LA LOCATION MEUBLÉE



1. Les avantages de la location meublée par rapport à la location nue

Une demande croissante de logements habitables clés en main

Plus de souplesse pour les locataires, mieux équipée, la location meublée connaît un intérêt croissant des propriétaires investisseurs mais aussi des locataires. La demande a même doublé en 5 ans !

La location meublée est de plus en plus populaire dans les grandes et moyennes villes (elle représente **57% des offres** en France). Les locataires vivant à la campagne ou dans de grandes maisons préfèrent généralement louer des logements nus, mais ils commencent aussi progressivement à s'intéresser à la location meublée !



Des loyers plus élevés et moins d'impayés

Notre dernier baromètre démontre que le loyer en location meublée généralement observé **est supérieur de 15% à la location nue**.

Les dernières statistiques disponibles font état d'un **taux d'impayés de 0,6% en location meublée** contre **3,0% en location nue** (soit 5 fois moins). Cette statistique favorable à la location meublée s'explique par le profil des locataires, étudiants et jeunes actifs, mais aussi à la plus grande souplesse des baux de location meublée, d'une durée de 9 mois ou 12 mois renouvelables, ou encore par le bail mobilité.

Une fiscalité attractive et une rentabilité boostée !

La fiscalité de la location meublée est plus avantageuse que la location nue ! En moyenne, l'économie est de **3 300€ sur 5 ans**.

 **Dernière minute** : En 2026 sous le régime fiscal Micro BIC, le taux d'abattement est de 30% en location nue (revenu foncier), contre 50% en location meublée classique ou en meublée de tourisme classé jusqu'à 77 700€, et descend à 30% en meublée de tourisme non classés jusqu'à 15 000 € (**voir détails [page 10](#)**). 

Si vous choisissez le **régime fiscal "Réel"**, plus de charges sont déductibles en location meublée, et en particulier les frais d'acquisition (frais de notaire, frais d'agences, de conseil). Ces charges déductibles, auxquelles on ajoute l'amortissement du bâti et des travaux, font une différence majeure avec la location nue.

En location meublée, pas d'impôts sur les revenus locatifs pendant plusieurs années !



Le saviez-vous ?

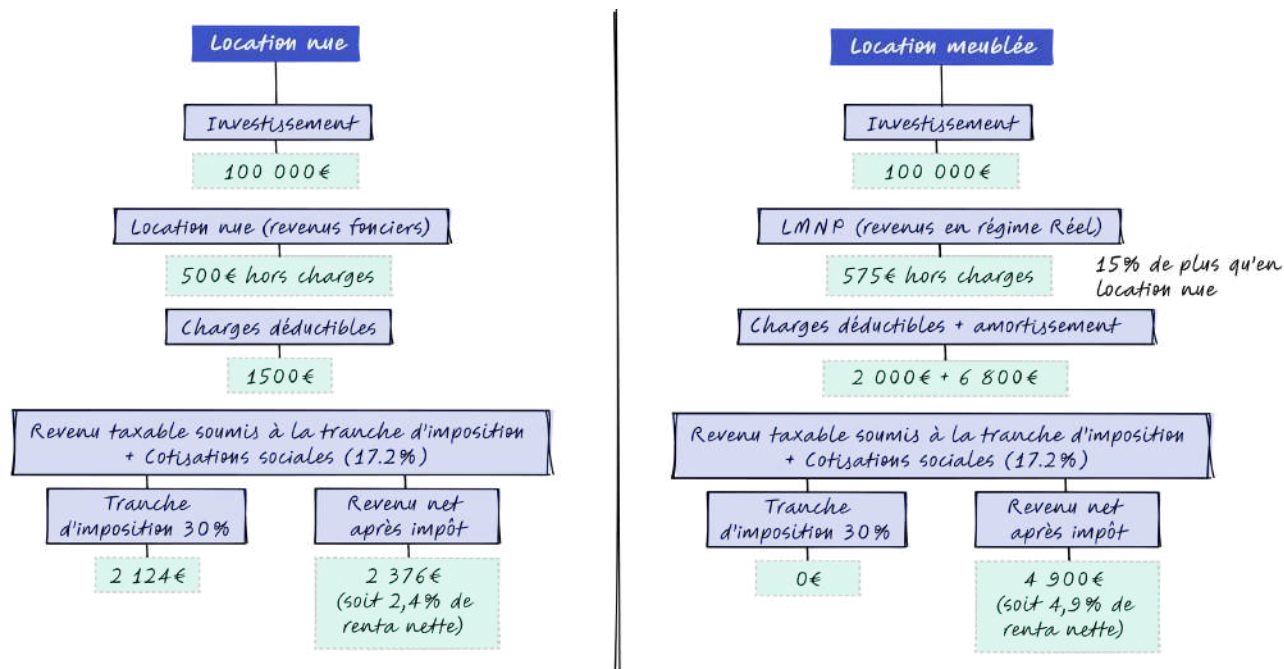
Quelle est la durée moyenne de détention d'un investissement locatif en France ?



On garde souvent son investissement locatif entre 7 à 10 ans et sa résidence principale entre 9 à 12 ans



Prenons un exemple : Location nue (Foncier) vs. Meublée (LMNP au Bic Réel)



Bon à savoir : la location meublée (LMNP) affiche une rentabilité nette après impôts plus élevée (4,9% en LMNP vs 2,4% en location nue). La meilleure rentabilité s'explique par les amortissements et les charges déductibles supplémentaires. Vous pouvez généralement fixer un loyer plus élevé, ce qui compense les dépenses initiales.

2. Les limites de la location meublée par rapport à la location nue

Réservée à des zones urbaines

L'emplacement est le pilier central d'un investissement réussi dans la durée.

Il est plus facile de louer rapidement un studio meublé dans une ville étudiante à la rentrée, et parfois presque impossible de trouver un locataire longue durée pour une grande maison familiale en zone rurale.

Posez-vous les bonnes questions ! Quel type de locataire souhaite occuper le logement proposé ?

Exemple de critère à prendre en compte



**Tension
locative
étudiante**



La Rochelle



Paris



Saint Etienne

Offre

1

1

1

Demandes

8

6

5

Une rotation des locataires plus importante

Si vous louez un logement meublé avec un bail plus court (généralement de 9 ou 12 mois renouvelable, **par opposition à 3 ans pour une location nue en tant que propriétaire physique et 6 ans en SCI à l'IS**), les locataires changent plus fréquemment. Vous devrez alors gérer le processus de départ et d'arrivée des locataires plus souvent, environ tous les 2 ans au lieu de tous les 4 ans en moyenne pour une location nue.



Cependant, cela vous donne aussi l'occasion de réévaluer légèrement le loyer (IRL) entre deux locataires en respectant les règles légales liées à l'emplacement, ce qui peut être avantageux.



Le tips Qlower

Les périphéries présentent souvent une rentabilité supérieure aux centres villes !



Une comptabilité plus contraignante

La comptabilité pour la location meublée est plus compliquée (bilan, dépôts des documents, etc.) et vous aurez besoin de l'aide d'un expert-comptable ou d'un outil comme Qlower ! Le choix de l'option Micro-BIC peut sembler plus simple à première vue, mais elle entraîne des impôts dès le premier euro de loyer, sans prendre en compte les dépenses et l'amortissement fiscal de votre bien, ce qui finit par coûter beaucoup plus cher.

Prenons l'exemple d'un investissement de 100 000€ : en utilisant le régime Réel, vous paierez 0€ d'impôts pendant 13 ans, tandis qu'avec le Micro-BIC, vous paierez 1 630€ d'impôts chaque année, soit une économie de 21 190€ !

En résumé, pour la comptabilité d'une location meublée sous le régime BIC-Réel, une aide comptable est conseillée, et vous avez l'obligation de conserver les justificatifs de dépenses pendant au moins 10 ans en cas de contrôle des autorités fiscales.

Les équipements nécessaires

L'investissement meublé nécessite un surinvestissement lié à l'équipement du bien en location. Une liste précise donnée par le Gouvernement est figée depuis plusieurs années et disponible ici :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34769>

Mettre en location un logement meublé engendre un investissement plus élevé en raison du mobilier et de l'équipement nécessaires (le budget conseillé pour un T1 est de 6 000€, entre 7 000 et 10 000€ pour un T2, et 2 000€ supplémentaires par chambre). En plus, il faut payer annuellement des frais de comptabilité, qui évoluent entre 239€ et plus de 1 200€ TTC dans certaines situations.

L'ESSENTIEL À METTRE À DISPOSITION :



Un lit avec couette ou couverture



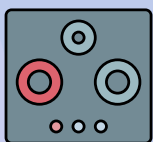
Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher



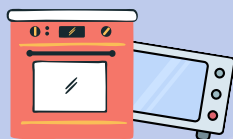
Table, chaises, étagères et luminaires



Matériel d'entretien ménager



Plaques de cuisson



Four ou four à micro-ondes



Réfrigérateur et congélateur



Vaisselle & ustensiles de cuisine

Votre locataire n'a plus qu'à s'installer avec ses effets personnels !



Le saviez-vous ?

Un équipement acheté sans facture n'est pas déductible ou amortissable. En revanche un équipement acheté d'occasion avec facture est amortissable (par exemple LE BON COIN). Une déclaration sur l'honneur est également valable.

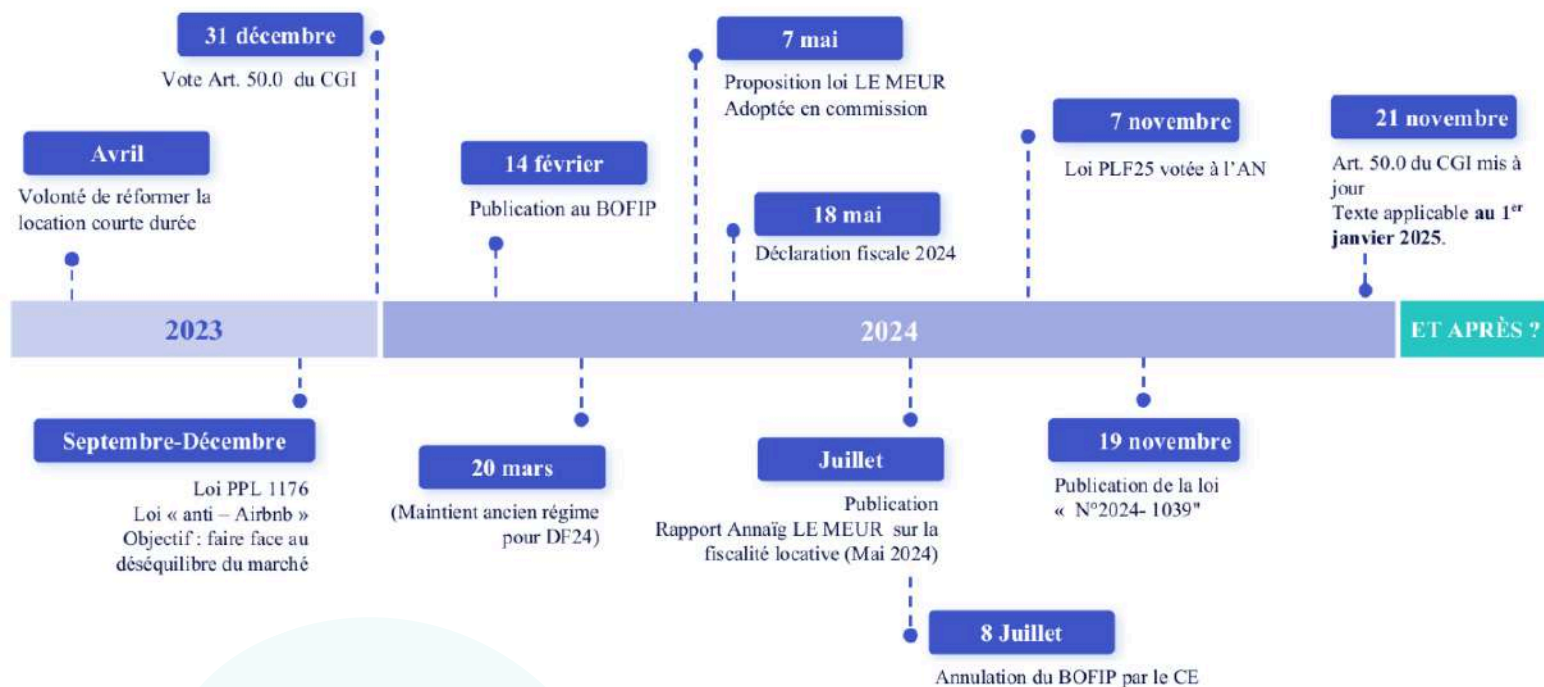
2

LA FISCALITÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE



1. La réforme de la fiscalité LMNP en 2026

02




La réforme fiscale 2026
pousse à challenger sa
situation !



?



Le tips Qlower

Vous avez un doute sur votre situation liée à la réforme ?
Prenez rdv gratuitement avec nos experts fiscalité ! 



Les points à retenir (1/2)

Décryptage de la Loi de Finances 2025 sur vos locations meublées de tourisme

| Revenus 2024 (LF24) | | | Revenus 2025 (Loi Le meur) | |
|--|-----------------------|------------|-------------------------------|------------|
| Location meublée de tourisme en Micro BIC | Plafond avant Réel | Abattement | Plafond avant Réel | Abattement |
| 1 Meublés de tourisme non-classés | 15 000€ | 30% | 15 000€ | 30% |
| 2 Meublés de tourisme classés | 18 8 700€ | 71% | 77 700€ | 50% |
| 3 Location de chambre d'hôtes | 18 8 700€ | 71% | 77 000€ | 50% |
| 4 Parahôtellerie | 18 8 700 € | 71% | 18 8 700 € | 71% |
| Location meublée classique LMNP | Seuil max. CA | Abattement | Seuil max. CA | Abattement |
| 5 Location meublée classique (LMNP) | 77 700 € | 50% | 77 700 € | 50% |

📌 Texte applicable aux revenus perçus à compter du PLF25 1er janvier 2025
Art. 50.0 du CGI mis à jour le 21 novembre 2024 (Loi Le meur)

- 1 L'abattement passe de 71% à 30% et le seuil réduit à 15 000€ pour l'intégralité des locations meublées de tourisme non classés, avec un seuil à 77 700€ et un abattement à 50% pour les meublés de tourisme classés. Suppression du zonage (tendues et rurales).
- 2
- 3

- 4 Pour les locations en parahôtellerie restera à 71% et pas de changement de seuils.

- 5 Pas de changements pour la location LMNP longue durée (Bail classique, étudiant, bail mobilité)



Le tips Qlower

Qlower réalise au quotidien des dizaines de **simulations fiscales**, selon votre situation !



Les points à retenir (2/2)

✦ Réintégration des amortissements en LMNP

- L'amortissement comptable déduit sera réintégré dans le calcul de la plus-value de cession.
- La mesure s'applique dès le lendemain de la promulgation de la loi, sans clause grand-père.
- Exceptions : logements en résidences étudiantes, seniors (Ehpad) ou pour personnes handicapées.

💡 Solutions pour limiter l'impact :

- L'abattement pour durée de détention reste inchangé.
- Des stratégies fiscales et patrimoniales existent pour optimiser la revente.
- Qlower propose des **simulations gratuites** pour anticiper l'impact fiscal et accompagner les investisseurs.



✦ Suppression de la réduction d'impôt pour adhésion à un CGA

- L'article 3 bis du PLF 2026 supprime la possibilité de déduire 2/3 des frais de comptabilité et d'adhésion à un CGA de l'impôt sur le revenu.
- Ces frais restent néanmoins déductibles du résultat fiscal de l'activité

📊 Impact financier et nécessité d'optimisation :

- Dès la promulgation de la loi, les investisseurs verront leur reste à charge augmenter.
- Il devient essentiel de comparer les offres comptables pour optimiser la gestion fiscale dès 2026



Le conseil Qlower

Des questions sur l'impact de la réforme ? **Échangez gratuitement** avec nos experts en fiscalité ! ✨



📌 La Réforme prévoit également d'autres impacts significatifs sur la location courte durée :



Les nouveaux meublés de tourisme en zone tendue et soumis à une autorisation de changement d'usage devront attester d'un **diagnostic de performance énergétique (DPE) classé au moins F au 1^{er} janvier 2026 et E en 2028, D en 2034.**

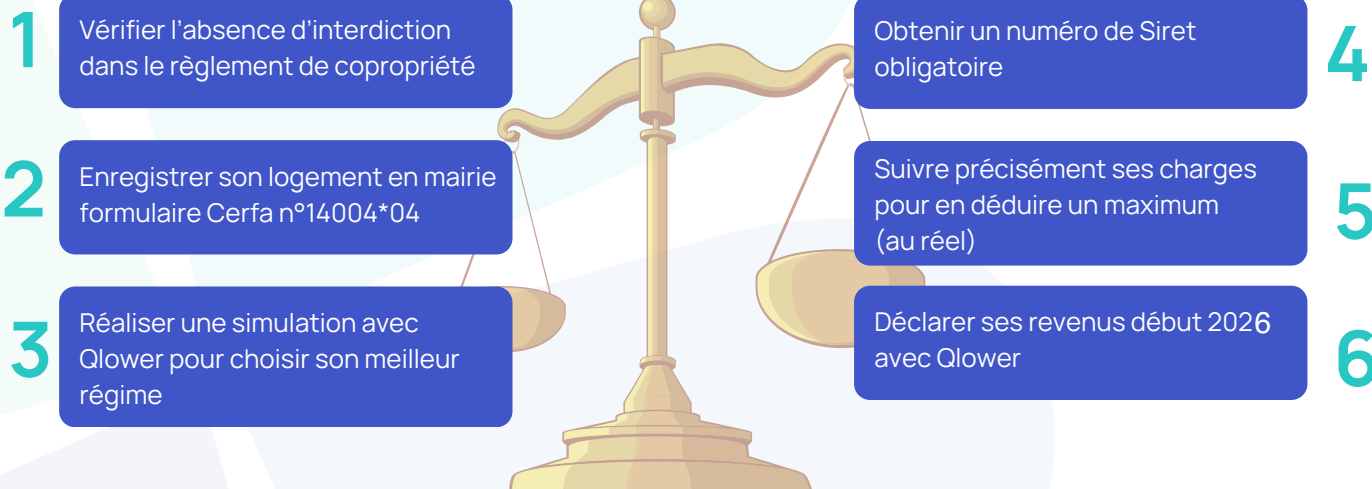


À partir du 1^{er} janvier 2026 : abaissement possible par les mairies à **90 jours** le nombre maximal de jours par an de location d'une résidence principale.



Les communes comptant plus de 20 % de résidences secondaires pourront, à travers une modification simplifiée de leur Plan local d'urbanisme **réserver des zones exclusivement à la construction de résidences principales.**

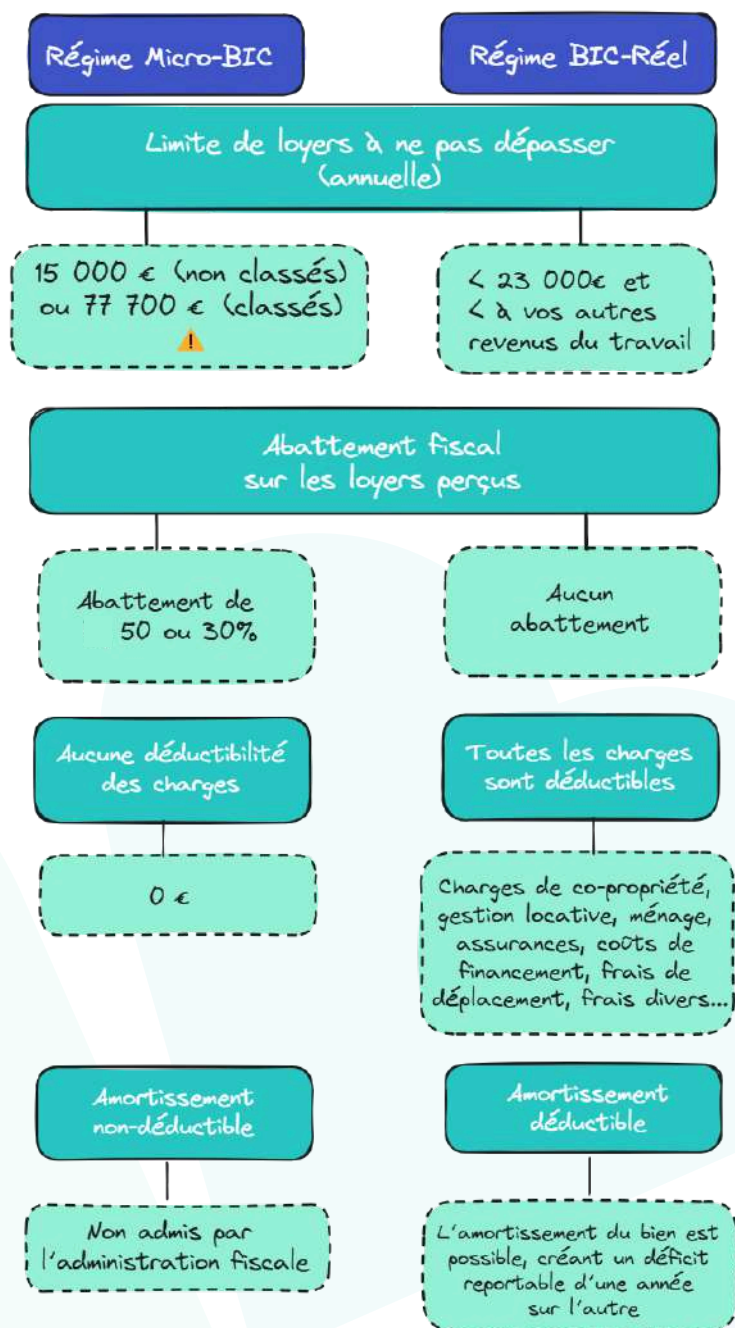
En conclusion, les bonnes pratiques fiscales en courte durée en 2026



2. Deux options fiscales : Micro-BIC ou BIC-Réel ?

Vous avez choisi la location meublée sous le régime LMNP, votre logement s'y prête par ses caractéristiques et sa localisation, parfait ! Tous les revenus issus de la location meublée sont des revenus **BIC "Bénéfices Industriels et Commerciaux"** assimilables aux revenus d'un commerçant.

Pour déclarer ces revenus LMNP en BIC, deux options possibles : **Micro-BIC ou BIC-Réel**



Le saviez-vous ?

Vous avez **jusqu'au 31 mai 2026** pour opter au régime réel sur vos revenus 2026 et exercer votre courrier levée d'option.

[Découvrez votre modèle ici !](#)

En résumé : Micro-BIC

Vous êtes fiscalisés sur 29% ou 50% de vos revenus locatifs **bruts**.

Votre impôt : votre Tranche d'Imposition (TMI) +17.2%

Intéressant si imposition nulle, ou que vos dépenses déductibles sont inférieures à 50% de vos revenus locatifs.

Aucune comptabilité requise et très simple à déclarer : inscrivez vos revenus locatifs en case 5ND.

Cependant, il ne permet pas de déduire les charges et l'amortissement, ce qui le rend dans la majorité des cas moins avantageux que le régime BIC-Réel.

En résumé : BIC-Réel

Possibilité de déduire toutes les dépenses liées à la gestion de la location et permet l'amortissement du bien, créant ainsi un fort déficit reportable qui peut vous protéger de l'impôt pendant plusieurs années.

Toutes les dépenses réalisées pour le logement en location sont déductibles :

- **Les charges classiques** (les charges de copropriété, de gestion locative, de ménage...)
- Les assurances (propriétaire non occupant, loyers impayés...)
- **Les dépenses liées au financement** (intérêts, assurance emprunteur, frais de dossier et de garantie du crédit)
- **Les frais d'acquisition et de conseils** (notaire, agence, courtier...) : sauf cas exceptionnel, nous recommandons de déduire les frais d'acquisition en charges. Ainsi, même si le bien est revendu plus tôt qu'anticipé, le bénéfice de la déductibilité aura été total.



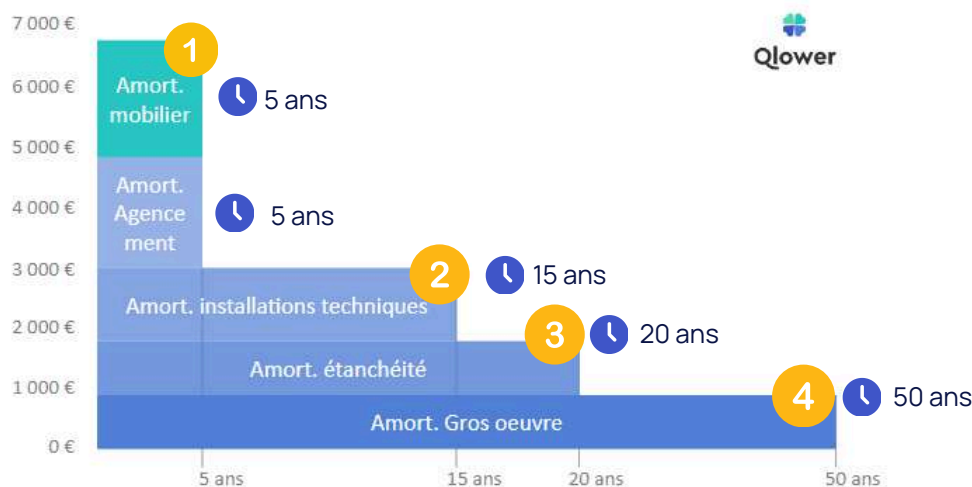
EXEMPLE EN BIC-RÉEL

→ Voici le montant de l'amortissement déductible pour un logement de 35m² en location acquis 100 000€, avec 10 000€ de mobilier et une quote-part terrain estimée à 10% (calcul en années pleines) :



Cas de figure :

Montant des amortissements déductibles sur la durée, sans nouvel investissement



Durée d'amortissement conseillée

- 1 Les 5 premières années, l'amortissement calculé est de 6 800€ par an. Tous les composants sont en cours d'amortissement.
- 2 Des années 6 à 15, l'amortissement se réduit à 3 000€ par an, car le mobilier et l'agencement (peinture, parquet...) ont déjà été totalement amortis. Seuls les amortissements des installations techniques, de l'étanchéité et du gros œuvre perdurent.
- 3 Des années 16 à 20, il réduit encore et passe à 1 800€, car le composant "installations techniques" est totalement amorti. Seuls les amortissements de l'étanchéité (ex: toiture, fenêtres) et du gros œuvre sont déductibles.
- 4 Des années 21 à 50, il ne reste le plus souvent plus que le gros œuvre à amortir, ce qui représente un amortissement de 900€ par an seulement.

Le terrain n'est jamais amortissable. Sa quote-part doit être estimée selon un expert. Chez Qlower, la quote-part terrain dépend du prix au m² (10% pour un appartement de moins de 3 000€/m², à 35% pour un appartement de plus de 12 000€/m²)

Comment différencier une charge vs immobilisation ?

Notez que chaque nouvelle dépense supérieure à **600€ HT** (mobilier, travaux, ...) se comptabilise obligatoirement en immobilisation et s'ajoute à l'amortissement déjà en place.



Le saviez-vous ?

Qlower calcul et engage sa responsabilité sur la méthode de calcul de vos amortissements.



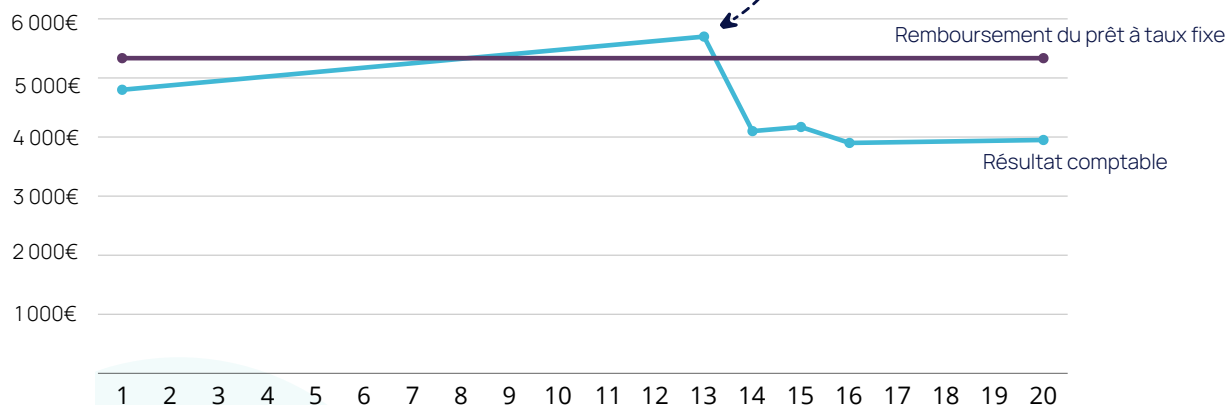
Reprenons notre exemple initial d'un investissement de 100 000€, loué meublé 575€/mois avec 2 000€ de charges déductibles.

Il est financé par un prêt de 80 000€ à un taux de 4,5% sur 25 ans. En retranchant les charges déductibles et les amortissements, on obtient le bénéfice annuel net après charges et impôt suivant (hors remboursement du capital) :

Un investisseur averti doit anticiper **les futurs impôts** liés à la **réduction des amortissements**. Après 13 ans, **modernisez** l'appartement en location pour créer de **nouveaux amortissements**.



Bénéfice annuel net après charges et impôts



En LMNP, le régime fiscal optimal est souvent le **BIC-Réel simplifié** (contrairement au **BIC-Réel normal** réservé aux investisseurs générant plus de 10k€ de revenus locatifs par an). L'option pour le régime réel reste en vigueur pour une période de 2 ans et se prolonge automatiquement en l'absence d'une demande de changement. Si vous envisagez de passer du régime réel au régime Micro-BIC, vous devez soumettre une demande au service des impôts des entreprises.

3. Comment fonctionnent l'amortissement différé et excédentaire ?

L'amortissement ne peut pas générer de déficit

L'amortissement en LMNP est plafonné. Son montant ne peut pas dépasser la différence entre le total des revenus locatifs perçus et les charges déductibles de la location meublée. Concrètement, cela signifie **que les amortissements ne peuvent pas générer de déficit**.

Revue de l'amortissement excédentaire en repartant de l'exemple initial de 100 000€ loué 575€ :

- Valeur du logement : 100 000€ + 10 000€ de mobilier ;
- Amortissement par composant du bâti selon doctrine Qlower ;
- Montant de l'amortissement les 5 premières années : 6 800€ ;
- Montant annuel des loyers perçus : 6 900€ ;
- Montant annuel des charges déductibles : 2 000€ ;
- Résultat du maximum d'amortissement : total des loyers - total des charges = 6 900 - 2 000 = 4 900€.

Dans cet exemple de calcul, vous ne pouvez déduire que 4 900€ d'amortissement fiscal.

L'excédent d'amortissement d'un montant de 1 900€ sera déductible les années suivantes.

L'excédent de l'amortissement est reportable

Si les dépenses de votre location meublée non professionnelle sont supérieures ou égales aux revenus issus des loyers perçus, le résultat est nul ou déficitaire. Dans ce cas, **les amortissements différés sont reportables sans limitation de durée**. Leur déduction est différée. Vous pouvez « stocker » les amortissements tant que votre activité de location meublée est déficitaire. Vous pourrez ensuite imputer les amortissements lorsque les charges de votre location meublée seront suffisamment inférieures aux revenus locatifs.

L'amortissement différé en cas de vente du bien

En LMNP avec le régime réel, les amortissements différés sont reportables sans limite dans le temps. Mais alors, que se passe-t-il en cas de vente du bien immobilier ? Le report des amortissements différés s'arrête si vous décidez de vendre votre logement ou si vous arrêtez la location. Cependant, le report des amortissements s'applique toujours si vous avez d'autres activités imposables dans **le régime des BIC non professionnels**.

Quel est l'impact de l'amortissement en LMNP sur la plus-value immobilière ?

Si vous décidez de vendre votre bien loué meublé, sachez que l'amortissement du régime réel n'impacte pas la plus-value immobilière en détention directe. En détention par SCI, le montant de l'impôt sur la plus-value est calculé en se basant sur la valeur amortie du bien et non son prix d'achat.

Dernière minute : Les futurs projets de réformes fiscales remettent en question ce calcul de la plus-value taxable. S'il sont adoptés en l'état, la plus-value serait alors calculée ainsi : Plus-value = prix de vente - (prix d'achat - amortissement). Cela sera un changement important en cas d'adoption.

Le LMNP conserve tout de même son principal avantage sur le long terme. En cas de revente, que l'on soit en Micro-Bic ou régime Réel, le projet de loi de finance 2026 ne remet pas en cause les abattements pour durée de détention dont bénéficie tout investisseur immobilier, à savoir :

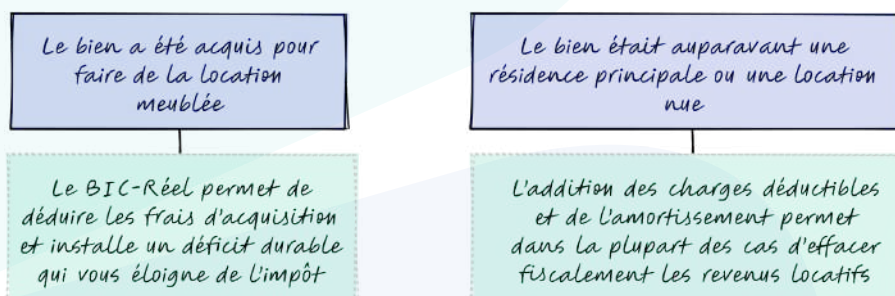
- exonération totale d'IR sur la plus-value au bout de 22 ans,
- exonération totale de prélèvements sociaux au bout de 30 ans.

➡ [Tableau abattements \(impots.gouv.fr\)](https://impots.gouv.fr)

4. Les clés pour bien décider et optimiser sa fiscalité

La décision du régime fiscal doit suivre la décision du mode d'exploitation.

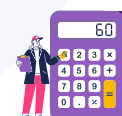
En location meublée, **le régime BIC-Réel simplifié** est le plus adapté dans les cas suivants :



Le régime Micro-BIC peut être plus adapté dans les cas suivants :

- Vous n'êtes pas assujéti à l'impôt et générez de faibles recettes locatives
- Vous n'êtes pas propriétaire du bien mis en location (sous-location)
- Votre bien est détenu depuis longtemps et son amortissement est terminé
- Les charges déductibles sont faibles et associées à l'amortissement, leur montant ne dépasse pas 50% de vos revenus locatifs (71% dans le cas d'un meublé classé de tourisme)

Évaluez votre fiscalité au Micro-BIC et BIC-Réel grâce à notre simulateur en ligne !



DISPONIBLE ICI



5. Cas particulier du Loueur en Meublé Professionnel

(LMP)


Le tips Qlower

Passage du LMNP au LMP :
2 conditions à cumuler

Les recettes annuelles retirées de cette activité (total des loyers charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal **doivent dépasser 23 000 € sur l'année civile** (Du 1er janvier au 31 décembre).

Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC)

Le seuil de 23 000€ est calculé sur l'année civile (du 1er janvier au 31 décembre).

Si l'activité est créée en cours d'année, le plafond est ajusté (recalcul des recettes sur 12 mois). Si le bien n'était pas affecté à la location meublée dès son acquisition ou son achèvement, l'ajustement est effectué au prorata temporis du nombre de jours de location sur un total de 365 jours.

Note de l'expert

Les recettes correspondent au total des loyers acquis, charges comprises, quel que soit l'emplacement des immeubles affectés à la location meublée, donc y compris à l'étranger.

Les autres revenus d'activité correspondent aux revenus de votre foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu en France dans les catégories suivantes :

- Traitements et salaires y compris les pensions et rentes viagères
- BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, BA, BNC
- Revenus des gérants et associés
- Les revenus fonciers sont exclus.

En cas de création d'activité en cours d'année, le plafond est ajusté (calculé prorata temporis). C'est aussi le cas lors d'une clôture d'exercice comptable en cours d'année.

Cas des non-résidents

Pour les non-résidents Français, c'est-à-dire les Français résidant plus de 6 mois hors de France, le régime des Résidents Étrangers s'applique : la prédominance des recettes est évaluée en prenant en considération l'ensemble des revenus des contribuables, y compris ceux du foyer fiscal, à condition que ces revenus soient soumis à l'impôt en France conformément à la législation fiscale française et, le cas échéant, aux accords fiscaux internationaux.

Par conséquent, les revenus perçus par les non-résidents qui sont imposables uniquement à l'étranger ne sont pas pris en compte.

Cas des chambres d'hôtes

L'activité de chambres d'hôtes comportant des prestations de services (petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison par exemple) relève du régime fiscal de la para-hôtellerie et non de celui de la location meublée.



6. Le statut LMNP pour les expatriés

Vous êtes expatrié(e) ? Bénéficiez-vous de la même fiscalité qu'un résident français ? Le LMNP est un régime fiscal applicable aux locations meublées à long terme ou saisonnières. Ce régime offre la possibilité de réduire considérablement la charge fiscale liée à la propriété immobilière.

Expatriés à l'étranger vous pouvez profiter des conditions d'investissement en France. C'est aussi la possibilité de conserver votre patrimoine immobilier français. Se posent alors des questions spécifiques et propres aux expatriés.



Dans le cas où vous ne percevez plus de revenus d'activité en France, seule la première condition devient pertinente. Attention cependant, le seuil de 23 000 € peut être rapidement dépassé, notamment si vous louez un bien à Paris ou en location saisonnière.

Si vous dépassez ce seuil, vous basculerez alors dans le statut de LMP (Loueur en Meublé Professionnel), moins avantageux pour deux raisons principales :

- La taxation des plus-values
- L'obligation de cotiser aux cotisations sociales sur le résultat net avec un forfait minimum annuel de cotisation à payer de 1 145€. Dans certaines situations, le statut LMP peut s'avérer particulièrement avantageux pour un expatrié, car il permet de verser des cotisations équivalentes à trois trimestres de retraite tout en bénéficiant d'une couverture sociale en France pour un coût d'environ 1200 €, plus ou moins.

Que vous soyez sous le régime LMNP avec des revenus locatifs inférieurs à 23 000€ ou sous le régime LMP avec des revenus supérieurs, vos revenus imposables (c'est-à-dire les revenus perçus moins les charges, y compris l'amortissement) seront soumis à un prélèvement à la source pour l'impôt sur le revenu ainsi qu'à des prélèvements sociaux :

- **Prélèvement à la source (Impôts sur le revenu) :** 20% jusqu'à 26 070€, 30% au-delà.
- **Prélèvements sociaux :** 17,2%, sauf si vous pouvez démontrer que vous êtes affilié à un autre régime de sécurité sociale au sein de l'Union européenne, auquel cas le taux descend à 7,5%.

➡ impots.gouv.fr

➡ [source : simulateur service public](#)

En résumé : le LMNP au BIC-Réel simplifié est une option envisageable pour les expatriés, mais elle implique des conditions et des démarches administratives supplémentaires.

Dans ce contexte où les échéances administratives et les taux d'imposition diffèrent de votre pays de résidence, nous vous recommandons vivement de faire appel à un comptable spécialisé en LMNP qui se chargera de toutes les formalités à votre place.



Comparatif LMNP vs LMP

LMNP

LMP

| | | |
|---|---|--|
| Conditions de recettes en BIC | Pas de seuil minimum | Au moins 23 000€ HT par an et représentant au moins 50% des revenus professionnels du foyer fiscal |
| Amortissement (en régime réel) | LMNP classique : OUI LMNP Censi-Bouvard : NON (dans ce cas, réduction d'impôts) | Oui |
| Imputation des déficits de l'activité de location meublée | Déficit issu des charges reportables 10 ans sur les revenus BIC Déficit issu des amortissements reportables sans limite de durée | Déficit imputable pendant 6 ans sur l'ensemble des autres revenus sans aucune limitation de montant. Le reste est reportable sans limite de durée. |
| Régime des Plus-Values en cas de vente du bien loué meublé (Impôts sur le revenu) | <p>Régime des particuliers, taxation de 19% + 17,2% de prélèvements sociaux avec abattement dès la 6ème année de détention et exonération totale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu Au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux <p>Exception pour les meublés de tourisme : seuil de CA de 250 000€ pour bénéficier d'une exonération totale de l'impôt sur la plus-value (exonération partielle entre 250 000 € et 350 000 €)</p> <p>* Voir l'info "dernière minute" p.12 *Prélèvements sociaux - Urssaf : voir plus d'infos</p> | <p>Régime des plus-values professionnelles, donc exonération :</p> <ul style="list-style-type: none"> Partielle si plus de 5 ans d'exercice et recettes entre 90 000€ et 126 000€ Totale si plus de 5 ans d'exercice et recettes inférieures à 90 000€ <p>Vous serez imposé si :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bien acquis il y a moins de 2 ans : imposé en plus-value à court terme, et donc taxable à l'IR Bien acquis il y a plus de 2 ans : <ul style="list-style-type: none"> le gain réalisé est une plus-value à court terme à hauteur du montant des amortissements déduits des bénéfices le surplus éventuel est une plus-value à long terme taxable à 30% tous prélèvements sociaux inclus (12,80% + 17,20%) |
| Non assujetti à la TVA | Sauf bail commercial à un exploitant hôtelier ou activité para hôtelière | |
| Régime social (prélèvements sociaux) | <p>17,2% des revenus imposables Cas particulier des locations saisonnières :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les LMNP, dont le CA annuel issu d'une activité de location meublée courte durée > à 23 000€, sont assujettis aux cotisations sociales (entre 35% et 40% des bénéfices réalisés ou forfait minimum de 1 145€ en l'absence de bénéfices) Possibilité de s'affilier au régime général de la Sécurité Sociale si votre CA est inférieur à 77 700€ | <p>Estimatives entre 35% et 40% des revenus imposables. Forfait minimum annuel en l'absence de bénéfices : 1 145€</p> <p>Les plus-values à court terme réalisées par les cotisants au régime social des indépendants (RSI) auquel sont assujettis les LMP sont soumises aux cotisations sociales alors même que ces plus-values sont exonérées d'impôts</p> <p>Ainsi, le LMP peut être amené à payer de fortes cotisations RSI sur les plus-values à court terme constatées</p> |
| IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) | <p>Exonération IFI si patrimoine net taxable < 1,3M€</p> <p>La valeur du bien doit être prise en compte pour le calcul de l'assiette d'imposition à l'IFI déduction faite du capital restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition. (Une décote de 30% est accordée sur la valeur d'un bien en résidence principale)</p> | <p>Exonération d'IFI si :</p> <p>L'activité de location meublée est l'activité professionnelle principale du déclarant</p> |



Le tips Qlower

Si vous louez votre résidence principale en LMNP ou LMP, en cas de revente votre résidence principale reste totalement exonéré de plus-value.



3

LES ÉTAPES POUR BIEN DÉMARRER EN LOCATION MEUBLÉE



1. Les démarches administratives clés

Retrouvez les étapes nécessaires pour bien réussir votre investissement en location meublée !



EN DÉTAIL

[Prenez rdv avec un de nos experts !](#)



Obtenir un numéro SIRET

Créez votre petite entreprise avec 1 établissement et l'adresse de votre location. Cette déclaration d'activité vous donne accès à la fiscalité des entreprises et permet aussi la télétransmission de la déclaration fiscale par Qlower.

Pour un deuxième investissement locatif meublé, il suffit d'ajouter un nouvel établissement à votre activité de location de logements.

[OBTENIR MON NUMERO SIRET](#)

Le saviez-vous ?



Le Siren (9 chiffres) est l'immatriculation d'une entreprise, ou précisément d'une activité. **Le Siret (le Siren + 5 chiffres)** est l'immatriculation d'un établissement où a lieu l'activité d'une entreprise.

Un loueur meublé a un SIREN et plusieurs SIRET si plusieurs biens sont loués à des adresses différentes.

Qlower prend en charge ces formalités pour 150€ TTC, mais il est possible de le faire en autonomie, même si c'est plus long, et générateur d'erreurs.

[Cliquez ici pour plus d'infos](#)



Le formulaire 751 SD afin de préciser la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises)

Une fois le numéro de SIRET reçu par l'INSEE, vous recevrez du Service des Impôts des Entreprises (SIE) un « questionnaire relatif à l'activité professionnelle » ou formulaire 751 SD, permettant d'établir le montant de la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises). Cet impôt est propre aux entreprises et chaque loueur LMNP en est redevable dès la 2ème année d'activité (sous conditions).

Qlower vous accompagne là aussi avec une notice explicative.

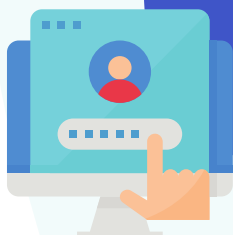


3

La création de votre espace pro sur impots.gouv.fr

Créez votre espace pro pour votre activité en LMNP en quelques étapes :

- Créez votre espace en mode simplifié (c'est suffisant pour le LMNP)
- Activez votre espace via l'email reçu, puis grâce au code d'activation reçu par courrier
- Enregistrez les coordonnées de votre compte bancaire servant à régler l'impôt et différentes taxes



Le formulaire 1447 C SD pour le paiement de la Cotisation Foncière des Entreprises.

➡ **Octobre**

Retrouvez sur votre espace pro des impôts le formulaire 1447C-SD
Le paiement de cette taxe est obligatoire pour toutes les locations meublées, qu'elles soient déclarées au régime Micro-BIC, BIC-Réel ou en SCI à l'IS.

Le règlement de la CFE se fera à partir de votre portail professionnel impot.gouv.fr



Le paiement de la taxe foncière, avec la refacturation partielle au locataire (sous conditions)

➡ **Novembre**

Recevez votre avis d'imposition de taxe foncière, à régler par vos soins aux impôts. **Qlower vous accompagne dans l'identification de la part refacturable au locataire (la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères)**. La part restante de cet impôt est une charge déductible de vos revenus locatifs.



5

La déclaration fiscale de revenus locatifs (2031 et annexes 2033)

➡ **Janvier à avril**

L'année est terminée, votre compte est complète et nos équipes travaillent déjà à la vérification des éléments présents ou manquants.

Dès janvier, nous identifions les charges déductibles oubliées (taxe foncière, travaux, assurances, ...), vérifions les loyers, et les justificatifs. Nos algorithmes produisent chaque annexe (2033 A, B, C, D, E) puis les consolident en la déclaration 2031 Bis et 2031. Une fois cela réalisé, la liasse fiscale est vérifiée par les comptables expérimentés de Qlower, qui certifient chaque liasse. Cette dernière est télétransmise aux services fiscaux grâce à votre SIRET. Nous préparons le bilan personnalisé qui résume l'activité de l'année et les éventuels points d'attention.



Le report sur la déclaration de revenus personnels : Annexe 2042 C Pro

➡ **Avril / Mai / Juin**

Le résultat final de l'exercice de l'année passée, calculé pour la déclaration 2031 (voir 6) est reporté sur votre déclaration de revenus personnels, avec votre salaire et vos autres revenus. Nous vous indiquons quelles cases remplir, et ce qu'il faut insérer comme montant et comme information. Et voilà, il reste à profiter du weekend printanier !



Vous hésitez sur les montants de loyers à déclarer dans votre 2042 C Pro ?

Il est préférable de soumettre une déclaration incomplète et de la rectifier ultérieurement. Vous avez jusqu'à mi-juillet pour effectuer des corrections sur votre espace impôts.gouv.

De plus, il est possible, pour de nombreux bailleurs, de rectifier des déclarations jusqu'à trois ans en arrière si nécessaire.

Contactez nos experts Qlower ! 



7



2. Le calendrier idéal selon votre situation

| Temporalité | Acquisition | Passage d'une location nue à meublée | Location de RP meublée |
|--------------------|--|--------------------------------------|------------------------|
| A l'achat | Choix de l'accompagnement comptable et fiscal (Qlower recommandé) | | |
| 2 semaines | Immatriculation SIRET | | |
| | — | Attestation de valeur immobilière | |
| 2 semaines | Création espace pro impots.gouv.fr | | |
| 6 semaines | Formulaire 751 SD et 1447 C-SD | | |
| Avant fin décembre | Initialisation de la comptabilité (avec amortissements) et adhésion à un CGA | | |
| Avant fin janvier | Compléter les revenus et les charges | | |
| Avant fin avril | Finalisation de la déclaration fiscale | | |
| Avant fin mai | Report dans votre déclaration de revenus | | |

Autres situations possibles :

Vous basculez votre résidence principale en location meublée

Dans le cas de la mise en location meublée de votre résidence principale, les étapes sont les mêmes. Il faut en plus réaliser une estimation de votre bien à la date de mise en location, idéalement par un agent immobilier. Dans les grandes villes, une estimation en ligne peut suffire à justifier la valeur qui sera considérée pour l'amortissement.



Vous passez d'une location nue à meublée

Dans le cas du passage d'une location nue à location meublée, les étapes sont toujours les mêmes. Il faut aussi réaliser l'estimation de votre bien à la date de mise en location meublée.



Vous passez du Micro-BIC au BIC-Réel

Dans le cas d'une location meublée, le passage du régime Micro-BIC à BIC-Réel nécessite un courrier de levée d'option. Les équipes Qlower tiennent un modèle de ce courrier à votre disposition. Ce courrier de levée d'option doit être envoyé avant le mois de mai de l'année du passage au Réel. Donc à l'écriture de ces lignes, vous pourrez passer du régime Micro-BIC au régime BIC-Réel sur les revenus 2025 à déclarer en mai 2026 si vous envoyez le courrier de levée d'option avant mai 2026. Il est trop tard pour déclarer ses revenus 2025 au BIC-Réel si vous êtes au Micro-BIC.

Notez qu'une estimation de votre bien sera également nécessaire.



3. L'adhésion à un Centre de Gestion Agréé (CGA)

Qu'est-ce qu'un CGA ?

L'OGA est un Organisme de Gestion Agréé, dans lequel on trouve 2 types de structures : Les CGA (Centre de Gestion Agréé, pour les LMNP), ou les AGA, pour les associations.

Cet organisme vérifie la production comptable réalisée pour les services fiscaux. C'est donc une garantie supplémentaire pour un travail bien fait !



Avantage majeur de la souscription à un CGA :

--> Le CGA permet une **"réduction d'impôt"** du montant des $\frac{2}{3}$ des frais de comptabilité dans la limite de 915€ par an.

Ainsi, Qlower vous coûte non pas 590€ TTC (**offre CGA**) mais seulement 197€ TTC par an pour 1 bien après réduction d'impôts !

Découvrez l'offre CGA de Qlower !



Notez que le coût du CGA (102€ TTC auprès de notre CGA partenaire) entre dans l'assiette du montant de la réduction d'impôt.

JE SOUSCRIS À UN CGA



Vous devez respecter les 3 conditions suivantes pour être éligible à la réduction liée à l'adhésion à un CGA :

- Vous êtes résident fiscal en France
- Vous avez acquis le bien en location meublée en direct (hors société) et hors indivision
- Vous percevez moins de 77 500€ de revenus locatifs (plafond du Micro-BIC)



Quand adhérer à un CGA ?



A NOTER :

Désormais, les délais d'adhésion applicables jusqu'ici (essentiellement les 5 mois) ne sont plus à prendre en compte !

Les indépendants éligibles à cette réduction d'impôt peuvent donc adhérer durant tout l'exercice comptable au titre duquel elle est appliquée, jusqu'à la date de clôture de cet exercice. Pour l'année civile 2024, il faudra valider le bulletin avant le 31/12/24 et non plus au 31/05/24 .



Le tips Qlower

Pour tout savoir sur l'adhésion à un CGA, découvrez notre article complet !



POUR ALLER PLUS LOIN...

LES STRATÉGIES D'OPTIMISATION EN LOCATION MEUBLÉE



1. Exploitation en location mixte ou touristique : comment choisir ?

Le choix en fonction de la localisation et de la gestion

Votre stratégie doit s'inscrire en cohérence avec la localisation du bien et l'attractivité économique, culturelle et touristique de la zone géographique cible.

Le mode de gestion, en direct ou déléguée aura également un impact sur votre rentabilité nette et doit être intégré dans votre analyse.

La location mixte, une combinaison gagnante

La location mixte s'adresse à des étudiants et des jeunes actifs. Elle offre ainsi une souplesse du bail (9 mois à 1 an) permettant de louer en location courte durée l'été ou de conserver votre bien en résidence secondaire.

N'oubliez pas également le bail mobilité (1 à 10 mois).
[Retrouvez ici toutes les infos dédiées.](#)



Mode exploitation location meublée

Location meublée classique

Touristique 100%

Mixte

Colocation

| Cible | Tous locataires | Touristes & Professionnels | Etudiants - Touristes - Professionnels | Etudiants - Actifs - Monoparents - Seniors |
|---------------------------------------|------------------------------|--|--|--|
| Type de Bail | Meublé 1 an ou Bail mobilité | LCD (Location courte durée) | Etudiant 9 mois / Bail mobilité + LCD | Bail individuel ou collectif |
| Superficie idéale | (20 à 60 m²) | T1 à T3 | T1 à T3 | > T4 |
| Localisation idéale | Ville > 5 000 habitants | Attractivité touristique & pôle économique | Attractivité touristique & pôle économique, culturelle et étudiant | Ville > 50 000 habitants |
| Prix d'acquisition (Indicatif) | A partir de 75 k€ | A partir de 100 k€ | A partir de 100 k€ | > 200 k€ |
| Plafonnement des loyers | Oui | Non | Oui sauf LCD | Oui |
| Révision des loyers | Selon indice IRL | Libre | Selon Indice IRL sauf LCD | Selon indice IRL |
| Plateforme de location recommandée | Leboncoin | Airbnb, Booking, Abritel, ... | Tout | Leboncoin + sites spécialisés |
| Mode de gestion | Directe ou agence | Conciergerie (Com. 25%) | Directe ou conciergerie | Directe ou agence |
| Autorisation réglementaire | Immatriculation Siret | Immatriculation Siret + Numéro d'enregistrement Mairie + Limitation nb de nuitées en fonction de la ville ciblée | Numéro d'enregistrement mairie + Immatriculation Siret | Immatriculation Siret |
| Autorisation règlement de copropriété | Autorisé | Peut être refusé | Peut être refusé | Bail individuel peut être refusé |
| Taux de rotation | Faible | Elevé | Elevé | Modéré |
| Taux de vacances locatives | Faible | Aléatoire | Aléatoire | Faible |
| Risque d'impayés | Modéré | Inexistant | Faible | Faible |
| DPE Energetique | OUI | OUI (à partir de 2025) | OUI | OUI |
| Rentabilité Brute visée (%) | > 3% | > 8% | > 5% | > 7% |
| Facilité de revente | Normale | Facile | Normale | Plus long |
| Fiscalité recommandée | LMNP, LMP, SCI à l'IS | LMNP, LMP, SCI à l'IS | LMNP, LMP, SCI à l'IS | LMNP, LMP, SCI à l'IS |



Les autorisations et déclarations spécifiques en cas de location meublée touristique

La mairie et les services des impôts sont susceptibles d'effectuer des contrôles, ayant pour objectifs de :

- S'assurer que les résidences principales déclarées comme telles ne sont pas réellement louées comme meublées à l'année
- Protéger l'habitat à destination de la population permanente
- Améliorer le contrôle du respect de l'ensemble de la réglementation applicable
- Éviter la pénurie de locaux commerciaux nécessaires à la population permanente
- Assurer la contribution des locations de meublés de tourisme au développement local

Le saviez-vous ?

Même pour la location d'un local commercial, il est nécessaire de demander une autorisation !

Vous êtes propriétaire du logement considéré

Ce logement

Est votre résidence principale

N'est pas votre résidence principale

Il peut être loué

S'il est loué

120 jours ou 90 jours sur demande de la mairie

à partir de 1 jour par an

Vos formalités

Villes de moins de 200 000 habitants

- Communes de plus de 200 000 habitants et de petite couronne parisienne (obligatoirement)
- Communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret 6 (de manière facultative)
- Autres communes (sur autorisation préfectorale)

Villes de moins de 200 000 habitants

Immatriculation SIRET

La transformation d'un logement en meublé de tourisme nécessite une autorisation de changement d'usage. L'absence d'autorisation peut entraîner une amende maximale de 50 000€

Déclaration préalable en mairie "des meublés de tourisme" et obtention d'un numéro d'enregistrement avec Cerfa n°4004*04, disponible en mairie ou sur le site www.servicepublic.fr.

Affichage du numéro sur l'annonce

Tenue d'une comptabilité

Déclaration BIC

Taxe de séjour mensuelle reversée directement par Airbnb ou réalisation d'une télédéclaration mensuelle par l'exploitant pour les autres plateformes

Le tips Qlower

La déclaration en mairie n'est pas nécessaire pour ceux qui louent leur résidence principale, c'est-à-dire les propriétaires ou les locataires (ayant obtenus l'autorisation de sous-louer) qui occupent le logement au moins 8 mois dans l'année.

Bon à savoir :

- **2 millions de logements** proposés en location courte durée en France
- Une durée moyenne de séjour de **4,7 nuits**
- Un taux d'occupation moyen de **45 %**

2. Colocation, coliving intergénérationnel et coliving : comment choisir ?

Le choix en fonction des locataires visées

Auparavant, la colocation ne séduisait que les étudiants, mais elle séduit aujourd'hui tout type de profil : les jeunes actifs, les adultes célibataires ou en couple, les familles monoparentales et même les seniors !

Ce mode de location est désormais adopté aussi bien dans les grandes agglomérations que dans des villes de taille moyenne ou balnéaires. L'importance est d'avoir à proximité une attractivité économique ou étudiante stable et durable.



Un rapport rentabilité / risque optimisé avec la colocation

Vous percevrez plusieurs loyers, un pour chaque chambre, ce qui vous rapportera plus qu'un appartement loué à un seul locataire. **L'investissement en colocation meublée est en moyenne 30% plus avantageux en terme de rendement brut qu'un appartement en location nue.** Attention ! Certaines villes pratiquent l'encadrement des loyers, comme Paris ou Bordeaux. Et cela s'applique également aux colocations.



La colocation vous permet d'avoir plus de garanties par rapport aux loyers impayés. En effet, les garants des colocataires étudiants sont les parents, qui se portent dans ce cas caution. La colocation se louant à la chambre, contrairement à la location classique qui comprend l'ensemble du bien, vous diminuez grandement le risque d'impayés.

La colocation offre un impact écologique positif fort en augmentant le nombre d'habitants par logement. Cela réduit mécaniquement le besoin de construction de logements neufs et l'artificialisation des sols. Mais cela réduit surtout sa consommation d'énergie. En effet, en colocation, les besoins en énergie sont réduits par le nombre de personnes vivant sous le même toit.

Points d'attention & limites

- ➡ La vacance locative dans une colocation est généralement très faible, et souvent liée à la localisation du logement ! En revanche, le taux de rotation peut être plus élevé.
- ➡ L'occupation de l'espace est optimisée : une cuisine pour 4 contre 4 cuisines en T2. La rentabilité des mètres carrés utilisés est boostée !
- ➡ La signature (électronique) d'une charte des colocataires est recommandée et permet de créer une solidarité commune sur l'entretien du logement et le respect des règles de vie.
- ➡ Un impact social et sociétal en offrant un accès au logement à budget maîtrisé et confortable.

Le saviez-vous ?



Prix moyen d'une chambre en colocation en France : **442€**
Exemple : Angoulême 415€, Paris supérieur à 850€, Tours 320€, Nice 590€, Lyon 425€



En moyenne, un colocataire reste entre 6 mois & 3 ans.



3. Schéma de détention en SCI

La détention en nom propre (en direct) d'un bien est souvent privilégiée pour un 1er investissement réalisé seul. A l'opposé, le 1er avantage d'une SCI est de pouvoir investir à plusieurs associés (supprimant les inconvénients d'indivision), combiné à la location meublée.

Attention : la location meublée basculera automatiquement votre régime d'imposition vers l'IS.



SCI à l'Impôt sur le Revenu (IR)

- **Locations nues uniquement**
- Tolérance pour 10% maximum de revenus de location meublée
- Biens locatifs et de jouissance

- Compta facultative, mais recommandée (élimination des CCA, mises en réserves)
- Compta de trésorerie possible
- Certaines charges peuvent être déduites des loyers perçus (intérêts d'emprunts, frais de gestion, travaux d'entretien et de réparation...)
- Pas d'amortissement

- La SCI à l'IR est "transparente"
- La société établit chaque année son résultat (loyer - charges) et fait sa déclaration (2072)
- Chaque associé déclare un revenu foncier correspondant à sa part de détention du capital
- Il est imposé sur sa TMI + prélèvement sociaux de 17,2%
- Pas de flat tax possible

- Peu d'imposition sur la plus-value
- Le déficit foncier peut être imputé sur le revenu global des associés dans la limite de 10 700 € (hors charges financières)
- Le surplus est reportable sur les revenus fonciers pendant 10 ans

- Peu de charges déductibles
- Présence de travaux conseillée

Exploitation



Comptabilité



Fiscalité des : Loyers Plus-Values Dividendes



Avantages



Inconvénients



Successions IFI



- Démembrement des parts possible (Usufruit et Nue-propriété)
- Les parts de SCI bénéficient d'un abattement de 10% à 20% de la valeur du patrimoine soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

SCI à l'Impôt sur les Sociétés (IS)

- **Locations nues ou meublées**
- Biens locatifs uniquement (pas de jouissance)

- Compta obligatoire
- Compta de trésorerie possible
- Les biens peuvent être amortis et toutes les charges liées à la SCI peuvent être déduites du bénéfice imposable (frais de déplacements, travaux, frais de comptabilités, etc...)
- Amortissement possible

- Fiscalité "non transparente" : la SCI est imposée sur ses revenus et les associés sur les dividendes
- Les plus-values immobilières sont soumises à l'Impôt sur les Sociétés (IS) au taux de 15% jusqu'à 42 500 € de bénéfice, puis 25% au-delà
- Imposition seulement si distribution, possibilité de capitaliser
- Les bénéfices sont imposés à l'IS et les dividendes distribués aux associés sont imposés selon le régime des dividendes (prélèvement forfaitaire unique de 30% ou barème progressif de l'impôt sur le revenu)

- Toutes les charges sont déductibles
- Amortissement possible
- Fiscalité optimisable avec une holding
- Le déficit foncier peut être reporté sur les bénéfices futurs et passés de la SCI

- Très forte fiscalité sur les plus-values
- Pas de déficit foncier imputable



La SCI est exonérée de TVA quand elle loue des biens nus à usage d'habitation. En location meublée à usage d'habitation, la SCI est par principe exonérée de la TVA à la condition qu'elle ne fournisse pas au moins 3 prestations accessoires (le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison, la réception de la clientèle).



4. Le moment opportun pour créer une holding

La holding patrimoniale est un formidable outil pour gérer son patrimoine personnel !
Et cela passe souvent par le régime mère-fille.



Votre SCI est opérationnelle et génère du résultat chaque année.



Le régime mère-fille permet de distribuer des dividendes en bénéficiant d'une exonération à 95% de l'assiette taxable. Ce régime optionnel évite une double imposition sur les bénéfices distribués par la filiale vers la société mère.

1

Le dividende taxable est réduit de 95%. C'est la neutralité fiscale avec réintégration obligatoire de 5% de quote-part de frais et charges.

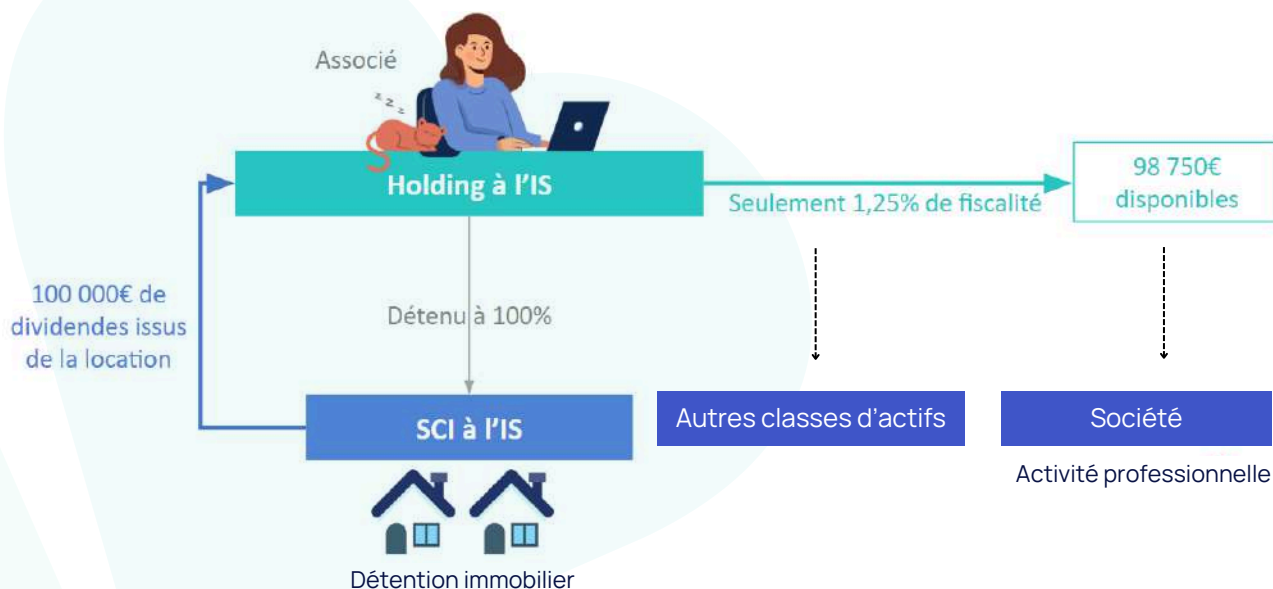
2

Vous subissez 25% de taux fixe d'imposition sur seulement 5% des dividendes. Ceci aboutit à une fiscalité de 1,25% lors du déplacement de dividendes via une holding.

Le mécanisme du régime mère-fille fonctionne en deux temps :

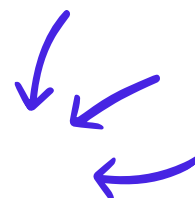
Une entreprise opérationnelle (ou filiale), dédiée à votre SCI.

Détenue par une autre société (société mère ou holding), dédiée à votre enrichissement patrimonial.



Points d'attention

- La holding doit détenir au minimum 5% du capital social de la filiale,
- Les deux sociétés doivent être soumises à l'IS,
- La holding doit s'engager à conserver pendant 2 ans les titres de la filiale,
- Conserver une trésorerie excédentaire dans sa structure opérationnelle, sans la valoriser, peut rapidement être contre-productif,
- Il convient de rédiger une convention de trésorerie.



5. La location meublée insolite

Cas particulier de l'hébergement de salariés dans une pièce de la résidence principale

L'article 35 bis du code général des impôts permet l'exonération fiscale des revenus de la location meublée d'une partie de sa résidence principale sous certaines conditions :

1

- La ou les pièces louées ou sous-louées doivent faire partie de la résidence principale du bailleur.
- Le logement loué ou sous-loué ne peut pas être une pièce indépendante de l'habitation principale comme une dépendance, une chambre de service ou une annexe.



2

- Le montant du loyer perçu doit être fixé "dans des limites raisonnables", c'est-à-dire respecter les plafonds de loyer par m² de l'emplacement de l'espace loué.



3

- Le locataire doit avoir signé un contrat de travail à durée déterminée à proximité (cette notion est relative) de l'emplacement de la location.

Les locations atypiques (Camping car, Mobil home, etc...)



Les locations atypiques peuvent offrir des opportunités d'investissement mais la fiscalité doit être prise en compte.

Par exemple, la location d'un mobil-home meublé relève-t-elle du régime fiscal de la location meublée (LMNP) ? **La réponse dépendra du caractère mobile : "NON s'il a des roues et OUI s'il n'a pas de roues."**



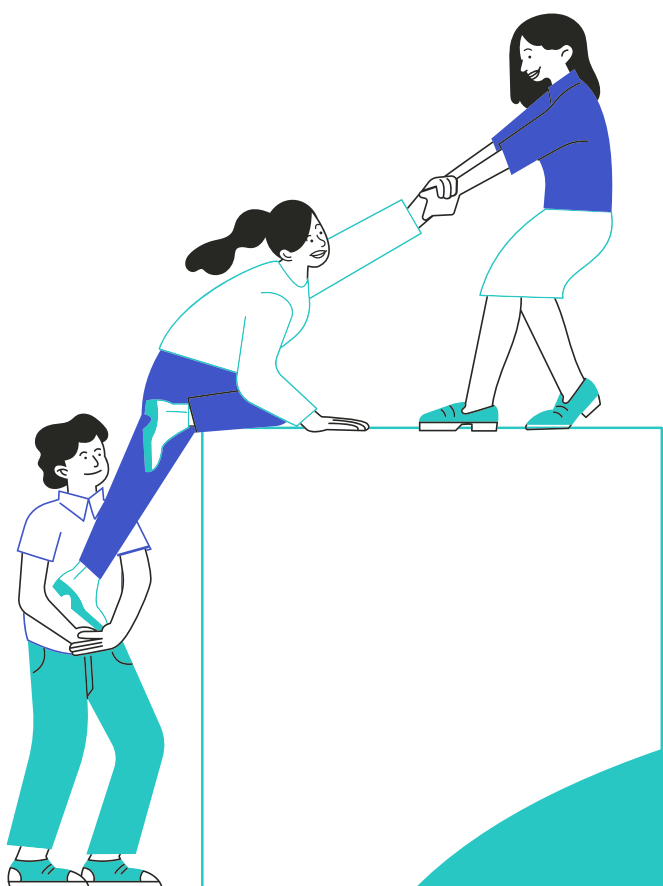
En tout état de cause, si le **mobil-home** est loué par le propriétaire avec des **prestations para-hôtelières**, même avec l'aide d'un mandataire ou d'un sous-traitant, le **régime** applicable est celui de la **parahôtellerie** et non celui de la location meublée.



5





**QLOWER VOUS
ACCOMPAGNE
À CHAQUE
ÉTAPE**

Qlower
vous accompagne
dans vos projets
immobiliers
à chaque étape !



L'accompagnement Qlower : en continu ou à la carte

Spécialiste des investissements immobiliers, Qlower vous accompagne dans :




-  Un suivi bancaire automatisé pour **optimiser vos revenus en temps réel**.
-  **Des simulations fiscales** adaptées à vos besoins.
-  Des documents fiscaux **prêts à l'emploi à tout moment**.
-  **Un accompagnement d'experts** pour vos choix stratégiques.

Abonnement fiscal annuel

269€ TTC / an*

L'offre la plus populaire !

+ 130€ TTC par propriété supplémentaire
(tout régime fiscal confondu)

-  Saisie automatique des recettes et dépenses
-  Suivi en temps réel de la trésorerie et du résultat fiscal
-  Production et télétransmission de la déclaration fiscale



JE SOUSCRIS

Et pour aller plus loin dans l'accompagnement continu Qlower :

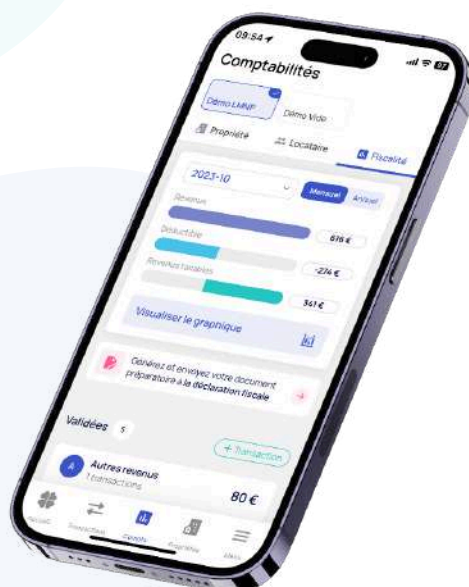
Les équipes Qlower, basées en France, vous aident à clarifier vos projets immobiliers (rendement, création de patrimoine, défiscalisation, transmission....) !

Retrouvez tous nos conseils d'experts, offres et simulateur sur notre site :

[FAQ / Blog](#)

[Simulateur LMNP](#)

[Nos offres](#)



LEXIQUE IMMOBILIER

ABATTEMENT FISCAL

L'abattement est un mécanisme fiscal permettant de réduire le montant imposable d'un contribuable. Cette déduction peut se présenter sous la forme d'un pourcentage ou d'un montant forfaitaire (somme d'argent) appliqué à la base d'imposition des revenus du foyer ou du contribuable.

AMORTISSEMENT

L'amortissement immobilier est la déduction de la valeur de votre bien immobilier de vos recettes locatives, en plus de vos charges. Grâce à l'amortissement d'une maison ou d'un appartement, vous allégez la fiscalité de votre investissement.

BIC (BÉNÉFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX)

Lorsqu'une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu (IR) perçoit des revenus d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle, ces revenus sont des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

IRL

Indice de Référence des Loyers. Cet indice indique le pourcentage maximal d'augmentation d'un loyer à la date anniversaire du bail.

LOCATION NUE

La location nue équivaut à une location non meublée. La location nue se caractérise par le fait de louer un bien immobilier sans meubles ni équipements autres que ceux qui apparaissent comme indispensables.

LMNP

Loueur en Meublé Non Professionnel. Le LMNP est un dispositif d'investissement immobilier qui consiste à acheter un bien (appartement ou maison) et de le louer meublé.

LMP

Loueur en Meublé Professionnel. Statut attribué sous certaines conditions (**cf. p.13 du guide**).

OGA (ORGANISME DE GESTION AGRÉÉ)

Les OGA ont une mission d'assistance et de prévention fiscale vis-à-vis de leurs adhérents. Leur rôle est de détecter et de prévenir les problèmes d'ordre fiscaux sans se substituer aux missions de contrôle de l'Administration. Un OGA vérifiera, par exemple, la cohérence des déclarations fiscales de ses adhérents.

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Le prélèvement à la source consiste à déduire l'impôt avant versement du revenu.

RÉGIME MICRO-BIC

Le régime micro-BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) est un régime fiscal accessible aux entrepreneurs qui exercent une activité industrielle, commerciale ou artisanale et dont le montant annuel des recettes ne dépasse pas les seuils du régime micro-entreprise. Le régime micro-BIC permet notamment d'éviter la complexité comptable remplacée par un principe d'abattement (**cf. p.9 du guide**).

RÉGIME BIC-RÉEL

Le régime fiscal BIC-réel, (Bénéfices Industriels et Commerciaux au Réel), est un régime d'imposition qui concerne les entreprises exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Ce régime s'oppose au régime micro-entreprise (BIC-Micro), en offrant une plus grande précision dans la détermination du bénéfice imposable (**cf. p.9 du guide**).

SCI (SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE)

Une société civile immobilière (SCI) est une structure juridique constituée a minima de deux personnes, chacune ayant le statut d'associé, permettant de gérer un ou plusieurs biens immobiliers. Le patrimoine immobilier est détenu par la société civile immobilière et chaque associé reçoit des parts sociales proportionnelles à son apport.

UNE QUESTION SUR LA FISCALITE DE VOTRE PATRIMOINE ?

PRENEZ RENDEZ-VOUS AVEC
NOS EXPERTS DIRECTEMENT :

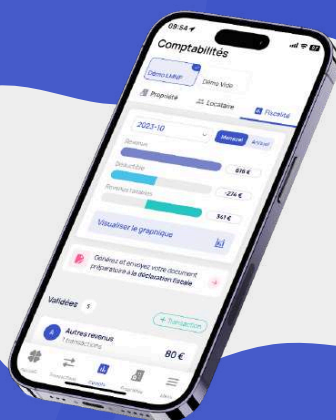


Prendre rendez-vous 



serviceclient@qlower.com

ET PARRAINEZ VOS PROCHES !



Bienvenue dans la communauté Qlower !
Entrez vos coordonnées pour devenir parrain

En m'inscrivant, j'accepte la politique de protection des données et garde la possibilité de me désinscrire à tout moment.



Suivez toute notre actualité !



L'auteur décline toute responsabilité pour les erreurs, omissions ou pour les résultats obtenus à partir de l'utilisation de ces informations.
Toute utilisation des informations fournies se fait à la seule responsabilité de l'utilisateur.

Il est interdit de reproduire, diffuser, modifier, transmettre ou utiliser le contenu de ce document sans l'autorisation expresse et écrite de l'auteur. Pour toute demande d'autorisation, veuillez contacter Arnaud Gayot ou Christophe Duprat directement.