



LMP, LMNP : LE RÉGIME FISCAL ET SOCIAL DE LA LOCATION MEUBLÉE ÉVOLUE



Loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2021, Loi de Finances 2020, depuis deux ans, le régime fiscal et social de la location meublée professionnelle (LMP) et non professionnelle (LMNP) est profondément transformé. Point sur ces évolutions et leurs conséquences.

La location meublée offre une solution d'habitation clé en main au locataire et un moyen d'optimiser sous certaines conditions le rendement et l'imposition de la location du bien pour le propriétaire.

Depuis 2017, plus particulièrement depuis la loi de Finances 2020 et la loi de Financement de la Sécurité Sociale pour 2021, les règles fiscales et sociales de la location meublée sont fortement remaniées.

Il est indispensable de bien connaître ces nouveaux critères d'imposition sur le revenu et d'assujettissement aux cotisations sociales afin de ne pas en subir les conséquences et de faire les bons choix.

LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE (LMP) OU NON PROFESSIONNELLE (LMNP) : UNE NOUVELLE DÉFINITION FISCALE DEPUIS 2020

Depuis la Loi de Finances 2020, les critères pour relever du statut de LMP (location en meublé professionnel) ou LMNP (location en meublé non professionnel) au titre de l'impôt sur le revenu (IR) ont changé.

Quelles sont ces nouvelles conditions et quelles en sont les conséquences fiscales ?

1. LMP / LMNP : LES CRITÈRES DE DISTINCTION POUR L'IMPÔT SUR LE REVENU ?

Rappelons tout d'abord ce qui distingue la location meublée de la location immobilière dite « nue » :

- La location meublée nécessite **la mise à disposition avec le bien loué de meubles** permettant au locataire d'y habiter et d'y vivre. L'ameublement doit être conforme à une liste d'équipements obligatoires afin de répondre aux critères de la location. Du fait de ce service supplémentaire, la location meublée est pratiquée à un tarif plus élevé et présente un rendement plus attractif.

- **Les baux de location meublée sont de plus courte durée et plus souples** que ceux de la location nue : si le locataire fait du meublé sa résidence principale, **le bail est conclu pour un an**, renouvelable par tacite reconduction et **résiliable à tout moment** par le locataire sous respect d'un **préavis d'un mois**. **Les baux étudiants** sont de durée plus courte (9 mois) ainsi que le **bail mobilité** (de 1 à 10 mois). Le bail de location saisonnière n'a pas de durée minimum. Comparativement, **les contrats de location nue** à usage de résidence principale sont conclus pour une **durée de 3 ans**. Le propriétaire ne peut résilier le bail que dans des situations spécifiques prévues par la loi. Le locataire peut résilier à tout moment moyennant un **préavis de 3 mois** (réduit à un mois en zone tendue).
- La location meublée est considérée fiscalement comme une activité commerciale et les revenus entrent dans la catégorie **des bénéfices industriels et commerciaux** (BIC) et non des revenus fonciers comme la location nue.

Cette classification en BIC permet de déduire nettement plus de charges qu'en location nue (frais d'acquisition du bien, des meubles et surtout amortissement annuel), s'il est fait option pour un **régime réel d'imposition**.

Attention : l'amortissement ne peut pas générer de déficit

L'amortissement annuel du bien est déductible des loyers perçus mais ne peut créer un déficit fiscal. Les amortissements non déductibles ne sont pas perdus pour autant et restent reportables sur les revenus de même nature (BIC) sans limitation de durée.

L'avantage fiscal est accru lorsque la location meublée est considérée comme **professionnelle** :

- Les revenus nets entrent alors dans la catégorie fiscale des **BIC professionnels** et le déficit, souvent constaté dans les premières années de location, est alors imputable sur le revenu net global du foyer fiscal **sans limitation**, à la différence des déficits des revenus fonciers dont la déduction est limitée à 10.700 €. Ce déficit permet alors d'effacer une partie de l'imposition annuelle sur les autres revenus : traitements et salaires, pensions de retraite, revenus de capitaux mobiliers, revenus fonciers ...

L'économie fiscale est d'autant plus significative que la tranche marginale d'imposition est élevée.

- **La plus-value lors de la cession** du bien est également de nature **professionnelle**. On distingue une **partie de la plus-value dite à court terme** (correspondant au total des amortissements pratiqués si le bien est détenu depuis plus de 2 ans) et une **plus-value à long terme** (pour le solde de la plus-value de cession). **La plus-value à long terme** est imposée **au PFU** (prélèvement forfaitaire unique) **au taux de 30 %** (12,8 % d'IR et 17,2 % de prélèvements sociaux). **La plus-value à court-terme est intégrée dans le résultat de l'année** et donc imposable in fine dans la catégorie des BIC au barème de l'IR du déclarant. Elle est également **imposable aux cotisations sociales professionnelles** comme nous le verrons. Aucun abattement n'est pratiqué sur ces plus-values.

Il est cependant possible de bénéficier de **deux régimes spécifiques d'exonération**, partielle ou totale, à l'IR et aux prélèvements sociaux :

- **Une exonération fonction du chiffre d'affaires HT** moyen des deux dernières années (**article 151 Septies du CGI**) : si ce chiffre d'affaires annuel est inférieur à 90.000 € HT et si l'activité est exercée depuis plus de 5 ans, la plus-value de cession (court terme et long terme) n'est pas imposable (exonération partielle entre 90.000 € HT et 126.000 € de chiffre d'affaires).
Comparativement, lors de la vente d'un bien relevant du **statut de loueur en meublé non professionnel**, la plus-value est imposable selon le régime des **plus-values immobilières des particuliers**, tout comme un bien en location nue relevant des revenus fonciers (abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération totale au terme de 22 ans pour l'IR et 30 ans pour les prélèvements sociaux).
Si les critères sont réunis, **ce régime permet d'exonérer la plus-value beaucoup plus rapidement** que dans le statut LMNP.
- **Une exonération pour durée de détention** (**article 151 septies B du CGI**) sur la plus-value à long terme : si l'immeuble est considérée comme un bien immobilier professionnel, la plus-value à long terme bénéficie d'un abattement pour durée de détention permettant une exonération totale au-delà de 15 ans.

On comprend que, outre son rendement attractif, la location meublée soit

également recherchée pour ses avantages fiscaux.

MAIS QUELS SONT LES CRITÈRES PERMETTANT DE DISTINGUER LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE (LMP) ET NON PROFESSIONNELLE (LMNP) ?

Pour relever du statut de loueur en meublé professionnel, depuis la [décision du Conseil Constitutionnel du 8 février 2018](#) et [la loi de Finances 2020](#) (article 49), **l'obligation d'inscription au RCS est abrogée.**

Depuis le 1er janvier 2020, seules des conditions de revenus sont nécessaires (article 155 IV 2 du Code général des impôts) :

- **Les recettes annuels (loyers TTC)** perçues de l'activité de location meublée par le foyer fiscal doivent excéder 23.000 €.
- Ces recettes doivent être supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal, pensions et retraites incluses.

Dès lors que la condition d'inscription au RCS, qui relève d'un choix personnel, n'existe plus, le statut de LMP peut devenir « subi », si les conditions de revenus sont atteintes.

Les loueurs en meublé percevant des revenus d'activité professionnelle (pensions et retraites comprises) supérieurs à 23.000 € ne sont pas concernés.

Mais les personnes qui **perçoivent leurs revenus essentiellement de leur patrimoine, y compris via des dividendes de leur société** (considérés comme des revenus patrimoniaux et non des revenus professionnels), peuvent devenir de facto et malgré elles, loueurs en meublé professionnel.

Quelles sont les conséquences fiscales de ce changement de statut ?

CONSÉQUENCES FISCALES DE CETTE NOUVELLE DISTINCTION LMP / LMNP

La distinction LMP/LMNP a finalement peu d'impact sur l'imposition des revenus annuels.

Qu'il s'agisse de location meublée professionnelle ou non professionnelle, les loyers sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux selon les mêmes règles de calcul.

La différence principale apparaît en cas de déficit. En LMP, le déficit BIC professionnel est imputable sans limite sur les autres revenus du foyer fiscal.

Sur ce point, le passage « subi » de LMNP en LMP confère un avantage fiscal.

Les inconvénients peuvent apparaître lors de la cession. Dans le cas de la LMP, la plus-value est imposée selon le régime professionnel.

Le loueur qui devient professionnel perd le régime d'imposition de la plus-value immobilière des particuliers, permettant l'application des abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au terme de 22 ans pour l'IR et 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Il est néanmoins possible comme nous l'avons vu de bénéficier **des régimes d'exonération propres aux plus-values professionnelles** et notamment de ne pas payer d'imposition dès lors que l'activité est exercée depuis plus de 5 ans et que le chiffre d'affaires annuel HT moyen des deux dernières années est inférieur à 90.000 €.

Dans ce cas et sous réserve d'attendre 5 ans après le passage en LMP et de respect du seuil de chiffre d'affaires, l'investisseur peut revendre son bien sans imposition beaucoup plus rapidement que dans le régime LMNP.

Attention néanmoins : Dans ces régimes d'exonération, la plus-value à court terme (égale au total des amortissements pratiqués) reste soumise aux cotisations sociales, une imposition relativement lourde comme nous allons le voir.

Il s'agit là du seul inconvénient en termes d'imposition du passage en LMP.

Le statut de LMP peut par ailleurs avoir un **avantage en terme d'IFI**.

Le statut fiscal de loueur en meublé professionnel permet d'exonérer les biens de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), sous le respect de certaines conditions.

Attention à une déduction trop rapide : Le statut de LMP au titre de l'IR ne confère pas automatiquement ce statut pour l'IFI.

Les critères pour relever de la LMP aux regards de l'IFI peuvent paraître ressemblants à celles de l'IR mais sont fondamentalement distincts. Pour être considéré comme professionnel au sens de l'IFI ([article 975 V du CGI](#)), en tant que loueur en meublé, il est nécessaire :

- De réaliser **cette activité à titre principal**,
- Que les **recettes locatives soient supérieures à 23.000 € par an**.
- Que **les revenus nets issus de la location représentent plus de 50 % des autres revenus professionnels du foyer fiscal**. Il ne s'agit pas ici du montant total des loyers perçus mais du résultat net. **Tant que l'activité est déficitaire**, ce qui est le cas des premières années de location meublée, **cette condition ne peut pas être remplie**. Il n'est donc pas possible de bénéficier de l'exonération d'IFI.

Les pensions et retraites ne sont pas considérées pour l'IFI, à la différence de l'IR, comme des revenus d'activité et n'entrent donc pas en compte. Cette condition est sur ce point plus aisée à satisfaire que dans le cadre de l'IR.

LE STATUT LMNP SOUS LE RÉGIME RÉEL

Conditions	Revenus < 23.000 € TTC par an et < à 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal (pensions et retraites incluses). Pas d'inscription au RCS.
Imposition IR	Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) non professionnel
Amortissement	Amortissements possibles sous le régime réel Mais ne peuvent pas générer de déficit
Déduction du déficit	Uniquement sur les BIC non professionnels
Plus-values de cession	Régime des plus-values des particuliers, donc exonération totale au bout de 22 ans de détention pour l'IR et 30 ans pour les prélèvements sociaux

LE STATUT LMP SOUS LE RÉGIME RÉEL

Conditions	Revenus > 23.000 € TTC par an et > aux revenus professionnels du foyer fiscal (pensions et retraites incluses). Pas d'inscription au RCS.
Imposition IR	Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) professionnels
Amortissement	Amortissements possibles sous le régime réel Mais ne peuvent pas générer de déficit
Déduction du déficit	Sur le revenu global sans limitation
Plus-values de cession	Régime des plus-values professionnelles. Exonération des plus-values possibles en cas de revente (article 151 septies du CGI et 151 septies B du CGI).

Les conséquences purement fiscales du changement de critère de distinction LMNP/LMP, depuis la loi de finances 2020, ne sont donc pas nécessairement contraignantes.

Depuis le 1er janvier 2021 et la dernière Loi de Financement de la Sécurité Sociale, il en va tout à fait différemment d'un point de vue social.

LMP / LMNP EN 2021 : ATTENTION AUX POSSIBLES COTISATIONS SOCIALES

Jusqu'ici, les nouveaux critères permettant de distinguer LMP et LMNP sur les seules conditions de revenus ne concernaient que l'IR.

Les régimes sociaux tenaient toujours compte de la condition d'inscription au RCS permettant de choisir son statut.

Ce n'est plus le cas depuis le 1er janvier 2021 : la Loi de Financement pour la Sécurité Sociale aligne les régimes sociaux et fiscaux sur les mêmes conditions.

Les conséquences sont ici beaucoup plus lourdes.

LOI DE FINANCEMENT DE LA SÉCURITÉ SOCIALE POUR 2021: NOUVEAUX CRITERES D'ASSUJETTISSEMENT AUX COTISATIONS SOCIALES

Au niveau social, les conditions pour relever du statut de LMP étaient depuis 2017 distinctes des critères de l'IR (article 18 Loi de Financement pour la Sécurité Sociale pour 2017).

Le code de la sécurité sociale retenait :

- **Une seule condition de revenus** : des recettes annuelles supérieures à 23.000 €
- **Et l'inscription au RCS.**

Dès lors, ce choix d'inscription ou pas au RCS permettait d'adhérer aux régimes de cotisations professionnelles ou au contraire de l'éviter.

Sauf dans un seul cas, où il **restait obligatoire de relever du régime de la sécurité sociale des indépendants (SSI)** (ou sur option au régime général des salariés) : lorsque l'activité consiste en **la location meublée de courte durée** à une clientèle n'y élisant pas domicile et que **les revenus annuels de cette location sont supérieurs à 23.000 €** pour le foyer fiscal.

Ce cas spécifique vise les locations meublées saisonnières dont le nombre s'est accru et dont l'exonération totale aux cotisations sociales professionnelles créaient une différence de traitement avec les professionnels de l'hôtellerie.

Dans les autres cas, s'il n'était pas inscrit au RCS, le loueur en meublé ne relevait pas de régimes de cotisations sociales.

Il est à noter que si le loueur n'est pas considéré comme professionnel d'un point de vue social, les bénéfices perçus sont alors des revenus du patrimoine et sont imposables à ce titre aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS, PS au taux de 17,2 %).

En 2020, on pouvait donc être considéré comme LMP au titre de l'IR mais pas nécessairement au titre des régimes sociaux.

Ce n'est plus le cas depuis le 1er janvier : [la loi de Financement de la Sécurité Sociale pour 2021](#) est venue aligner les critères des régimes sociaux sur ceux de l'IR.

Ainsi, **depuis le 1er janvier 2021**, est considéré comme loueur en meublé professionnel, aux regards des régimes sociaux et donc des cotisations sociales, les loueurs en meublé, autres que les loueurs de chambre d'hôtes, qui réunissent les conditions suivantes :

- **Les recettes annuelles de l'activité** (chiffre d'affaires HT) sont **supérieures à 23.000 €**

Et l'une **des 2 conditions suivantes** est remplie :

- L'activité est une **location meublée saisonnière** (clientèle y effectuant de court séjour (journée, semaine, mois) et n'y élisant pas domicile.
- **Ces recettes**, quelle que soit le type de location meublée, représentent

la majorité des revenus professionnels du foyer fiscal.

Un décret est à venir pour préciser les situations spécifiques non prises en compte par la loi (indivision, SCI, revenus des non-résidents) et les modalités de déclaration et paiement des cotisations.

En l'état, la loi prévoit que l'entrée dans le régime des cotisations professionnelles se ferait de manière définitive, peu importe que les conditions de revenus ne soient plus réunies l'année suivante et que le niveau des loyers devienne inférieur à 23.000 €. La radiation du régime reste bien sûr possible en cas de cessation de l'activité.

Là encore, le décret d'application devrait préciser ce point.

Qu'en est-il des locations meublées confiées à des agences professionnelles ?

Rappelons que depuis la réponse ministérielle Pellois ([JOAN 10/07/2018 p.6122 n°3619](#)), la mise en location meublée par l'intermédiaire d'une agence professionnelle n'est pas soumise à cotisations sociales.

La loi ne reprend pas ce point dont l'application reste toujours incertaine.

Depuis le 1er janvier 2021, le loueur en meublé peut donc être considéré comme professionnel aux regards des régimes sociaux, du seul fait de conditions de revenus qu'il ne maîtrise pas forcément.

Ce statut de LMP « subi » a en matière sociale un impact beaucoup plus lourd qu'en matière d'IR.

IMPACTS D'UN ASSUJETTISSEMENT AUX COTISATIONS SOCIALES DES REVENUS DE LOCATION MEUBLÉE

Dès lors qu'il est considéré comme professionnel aux regards des régimes sociaux, le loueur en meublé doit s'affilier au **régime de sécurité sociale des indépendants (SSI)**.

Les cotisations sociales à payer dépendent alors du statut choisi :

- Sans option, le loueur en meublé est considéré comme un **entrepreneur individuel**. Le taux de cotisation sociale est de l'ordre de **40 % du bénéfice net de son activité**. En l'absence de bénéfice, un forfait minimal de 1.145 € reste dû.
- Il est aussi possible de bénéficier du **régime dit « micro-social simplifié »**, si le chiffre d'affaires est inférieur à 72.600 € en 2021 (176.200 € pour les logements tourisme classés). Dans ce cas, **le taux de cotisation est de 22 %** (6 % pour les meublés classés) calculé sur le chiffre d'affaire déclaré et sans abattement.

Lorsque l'activité de location meublée est exercée sous **le régime de la micro-entreprise** (auto-entrepreneur), le régime social est alors automatiquement celui du micro-social simplifié.

Attention : Le statut de la micro-entreprise (auto-entrepreneur) a des conséquences fiscales : les recettes de la location meublée relèvent alors du régime micro-BIC et sont imposées sur la base du chiffre d'affaires déclaré après un abattement de 50 %.

Or le loueur en meublé professionnel recherche le régime réel d'imposition pour déduire la totalité des charges des premières années d'exploitation et dégager un déficit.

Ce choix pour le statut de la micro-entreprise (auto-entrepreneur) n'est donc opportun que pour les loueurs dont les charges d'exploitation, amortissement compris, sont inférieures à 50 % des loyers.

Dans un cas spécifique, **la location meublée de courte durée**, le loueur professionnel peut opter pour **le régime général des salariés** si son chiffre d'affaires est inférieur à 85.800 € (72.600 € en 2021). Le taux de cotisation global est alors de l'ordre de 35 % auquel s'ajoute un taux de 15 % dans la limite du PASS (Plafond annuel de la Sécurité Sociale). Ces cotisations sont calculées sur le montant du chiffre d'affaires après franchise de 23.000 € et abattement de 60 % (87 % pour les locations de tourisme classées). **Le taux global de cotisations sociales ressort alors à 19 %** (6 % pour les meublés classés).

Ne pas confondre cotisations sociales et prélèvements sociaux et attention, ils ne sont pas nécessairement exclusifs l'un de l'autre :

Lorsque la location est soumise à cotisations sociales, les prélèvements sociaux de 17,2 %, propres aux revenus du patrimoine ne sont pas dus.

Le loueur en meublé professionnel reste néanmoins redevable de la CSG, CRDS sur les revenus d'activité au taux de 9,7 %.

Les prélèvements sociaux ne sont pas des cotisations et ne permettent de bénéficier d'aucune couverture sociale (prévoyance et retraite).

La qualification en professionnel a donc un impact financier significatif sur la rentabilité de la location meublée.

Le loueur en meublé passe ainsi d'un taux de prélèvements sociaux de 17,2 % s'il est considéré comme non professionnel à une imposition sociale globale de :

- 49,7 % en moyenne s'il est entrepreneur individuel (cotisations sociales + CSG, CRDS)
- 22 % en micro-social simplifié (le taux de cotisations sociales de ce régime tient compte de la CSG, CRDS).

Dans les premières années d'exploitation, tant que l'activité est déficitaire, les cotisations sociales en tant qu'entrepreneur individuel restent relativement faibles grâce au forfait minimum (1.145 € en 2020).

Lorsque l'activité devient bénéficiaire, ces charges sociales impactent fortement la rentabilité annuelle.

L'imposition aux régimes sociaux professionnels a également **un impact significatif sur la plus-value potentielle lors de la cession du bien.**

Le loueur en meublé professionnel relevant du régime social des indépendants doit en effet **payer les cotisations sociales sur la plus-value à court terme** (représentant le montant total des amortissements) dégagée lors de la vente du bien. Il ne peut bénéficier de régime d'exonération comme cela est le cas au titre de l'IR.

La qualification en loueur professionnel a ainsi de lourdes conséquences sur le rendement global de l'investissement.

Ce coût supplémentaire permet néanmoins de **bénéficier d'une couverture sociale**, ce qui peut être pertinent pour un investisseur qui a cessé son activité professionnelle, notamment pour poursuivre la validation de trimestres de retraite.

Ces charges sociales **restent déductibles du bénéfice imposable** lorsque le loueur opte pour un régime réel d'imposition à l'IR.

Comparativement, le loueur en meublé non professionnel paie des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (contre 9,7 % pour le loueur professionnel) qui ne lui permettent de bénéficier d'aucune couverture prévoyance ni retraite.

Lorsque le loueur en meublé fait de cette exploitation sa seule activité et la réalise à titre véritablement professionnel, le régime social n'est donc pas nécessairement une contrainte.

Les récentes évolutions fiscales et sociales de la location meublée visent à encadrer cette activité en très forte croissance.

Ce marché, souvent surinvesti, particulièrement en location saisonnière, connaît par ailleurs de profonds bouleversements liés à la crise de la Covid-19 : nouvelle clientèle de location touristique, nouvelles pratiques de déplacements professionnels, nouvelles règles sanitaires...

Bien étudiée d'un point de vue économique, fiscal et social, la location meublée reste un investissement patrimonial pertinent. Elle doit néanmoins être réalisée avec discernement, être adaptée à la situation, à l'objectif de l'investisseur et doit être diversifiée. Le conseiller en gestion de patrimoine a pour cela un rôle capital.