

Réaliser sa déclaration LMNP

## Description

La déclaration LMNP nécessite le regroupement de toutes les dépenses réalisées autour du bien immobilier et les informations liées aux revenus locatifs. Pour assurer sa conformité avec les réglementations fiscales, il est préférable de recourir au service d'un expert-comptable. En plus de s'occuper des démarches administratives, telles que la télédéclaration et la préparation de la [liasse fiscale](#), il pourra maximiser les amortissements et déductions. Il assurera également un suivi rigoureux. Faire appel au professionnel permet de réduire de manière considérable le risque d'erreurs.

[Modèles de contrats de location](#)

## Qu'est-ce que la location meublée non-professionnelle (LMNP) ?

Il s'agit de l'**activité menée par les loueurs particuliers en location meublée**. En effet, elle ne doit pas être exercée par une entreprise, quel qu'en soit le [type](#). Pour bénéficier du statut de LMNP, il est nécessaire également de percevoir 23 000 euros annuels de revenus locatifs au maximum. Si le plafond est franchi, les recettes doivent représenter moins de 50 % des revenus du foyer fiscal.

**À noter** : si ces deux conditions sont réunies, l'investisseur sera soumis au régime de la LMP ou location meublée professionnelle.

Le **statut de LMNP** s'adresse ainsi à une personne qui investit dans un logement meublé, qu'il :

- Se trouve dans une résidence de services ;
- Soit indépendant.

Dans l'immobilier neuf, c'est un statut qui **offre aux investisseurs des avantages fiscaux considérables**. Il répond à une demande croissante de logements pour les :

- Personnes dépendantes ;
- Seniors ;
- Étudiants.

## Pourquoi faut-il déclarer ses revenus LMNP ?

Comme l'obligation de déclarer le début d'activité, la déclaration des revenus doit être effectuée par le loueur en meublé non professionnel. C'est une **démarche obligatoire**, qui est assez complexe lorsque l'on est sous le régime réel, mais qu'on peut confier à un expert-comptable.

### Obligations fiscales et légales

Le loueur en meublé non professionnel est tenu de **déclarer au fisc le chiffre d'affaires généré** par son activité. Cette démarche doit s'effectuer en même temps que la déclaration de revenus annuelle. Pour rappel, l'option pour le régime réel ou le régime micro-BIC impacte de manière considérable la déclaration LMNP.

### Conséquences en cas de non-déclaration

La non-déclaration des revenus risque d'entraîner des **conséquences financières sérieuses**. En effet, les propriétaires de biens immobiliers sont toujours tenus de les déclarer, qu'ils soient LMP ou LMNP, sous peine de subir des sanctions.

## Quel régime fiscal choisir pour déclarer vos revenus LMNP ?

**Les revenus locatifs étant imposés au titre des BIC** ou Bénéfices industriels et commerciaux, le LMNP ou loueur en meublé à titre non professionnel a le choix entre le régime :

- Réel ;
- Micro-BIC.

**Bon à savoir :** le régime fiscal idéal dépend de la situation du loueur en meublé non professionnel. Pour effectuer le choix le plus pertinent et optimiser l'imposition sur ses revenus, il est possible de réaliser une simulation d'IR en ligne.

## Régime micro-BIC

C'est le **régime attribué par défaut aux loueurs en meublé à titre non professionnel**. En micro-BIC, le fisc applique un abattement forfaitaire de :

- 50 % sur les recettes locatives avant calcul d'impôt ;
- 71 % pour les locations meublées classées et saisonnières.

## Avantages

Le régime micro-BIC est particulièrement avantageux pour une personne qui paie peu de charges (moins de 50 % de ses revenus locatifs). De plus, il **permet d'effectuer de manière simple et rapide la déclaration de revenus**. En effet, il évite de détailler toutes les dépenses.

L'abattement fiscal en micro-BIC est de 305 euros minimum. Il **peut simplifier la gestion fiscale et administrative**. En effet, il rend les démarches plus accessibles aux investisseurs. C'est également le régime idéal pour l'investisseur qui ne souhaite pas tenir de [comptabilité](#).

En somme, c'est le régime fiscal qui convient aux particuliers désireux d'investir dans la location meublée, **tout en bénéficiant d'avantages fiscaux**. Pour en profiter, ils devront tout simplement déclarer leurs recettes locatives.

## Inconvénients

En micro-BIC, l'abattement appliqué par l'administration fiscale étant forfaitaire, il ne sera **pas possible de déduire une quelconque charge supplémentaire des loyers perçus**. Le régime ne convient pas aux personnes qui doivent régler des charges élevées de plus de 50 % de leurs revenus locatifs.

## Régime réel simplifié

Ce régime **permet d'amortir aussi bien les mobiliers que les biens immobiliers**, ce qui diminuera de manière considérable le montant sur lequel l'investisseur sera taxé. Dans le cadre d'un achat en LMNP, c'est souvent plus avantageux. Le déficit ou le bénéfice généré pourra faire l'objet d'un report sur dix ans.

## Avantages

Sous le régime réel, il est **autorisé de déduire les charges liées à l'activité de LMNP**, parmi lesquelles on peut citer :

- Les frais de déplacement ;
- L'assurance habitation ;
- Le coût des travaux ;
- La [taxe foncière](#).

Les **charges déductibles** doivent être à la fois :

- Utiles à l'exploitation ;
- Justifiables et réelles ;
- Engagées sur l'exercice concerné.

Les frais de gestion et de copropriété comptent parmi les **dépenses admissibles**. Elles comprennent également les :

- Intérêts d'emprunt ;
- Autres frais similaires, nécessaires pour mettre le bien en location.

En optant pour le régime réel, **l'investisseur évitera de payer des impôts sur ses revenus BIC pendant plusieurs années**. Il convient de préciser que pour tous les particuliers éligibles au micro-BIC, celui-ci est facultatif. Mais il devient obligatoire dès qu'ils perçoivent des loyers annuels de plus de 70 000 euros.

C'est un système fiscal avantageux puisqu'il **permet de tenir compte de l'ensemble des dépenses liées à la gestion d'une propriété**, y compris les :

- Assurances ;
- Taxes ;
- Rénovations.

**À noter** : sous le régime réel, les honoraires d'un expert-comptable sont déductibles également des revenus locatifs.

## Inconvénients

Le [LMNP devra tenir une comptabilité](#) exigeante. De même, il faudra qu'il suive une **démarche assez complexe lors de la déclaration de ses revenus**. En effet, il sera

tenu de détailler ses charges et amortissements dans le document.

Notons que pour pouvoir opter pour le régime réel, **il faudra qu'il en fasse la demande auprès du fisc avant le 1<sup>er</sup> février**, sinon c'est le régime micro-BIC qui s'appliquera par défaut. Et il sera soumis au régime réel de TVA, surtout en réalisant un investissement en résidence de services.

## Comment déclarer ses revenus LMNP sous le régime micro-BIC ?

Sous le régime micro-BIC, **les revenus LMNP peuvent être déclarés en ligne** sur le [Guichet unique](#). Au besoin, le loueur en meublé non professionnel devra en profiter pour signaler un éventuel changement de situation familiale dans sa déclaration. Dans le cadre de la démarche, il aura tout simplement à :

- Renseigner des formulaires spécifiques, nécessaires au calcul de son imposition ;
- Reporter le montant des loyers encaissés au cours de l'année.

Les services compétents des impôts appliqueront l'abattement forfaitaire, qui représente la totalité des charges. Soulignons que **la déclaration d'impôt sur le revenu doit être effectuée chaque année avant fin mai**.

## Comment déclarer ses revenus LMNP sous le régime réel simplifié ?

Sous le régime réel simplifié, le LMNP est tenu également d'effectuer la **déclaration de revenus sur le Guichet unique**. Il devra aussi joindre au document un :

- Bilan comptable complet, avec [compte de résultat](#) ;
- Tableau de déduction des charges d'amortissement.

Diverses informations devront être indiquées dans la déclaration. Le **régime d'imposition choisi** en fait partie. Dans la liste, on peut citer également :

- Les coordonnées complètes du déclarant ;
- La date de l'[exercice](#) ;
- Le résultat après déduction des charges.

Une fois la liasse de déclaration remplie, il sera effectivement nécessaire de **reporter les montants sur la déclaration de revenus**, de la même manière que pour

---

le LMNP soumis au régime micro-BIC. Il faut savoir que la démarche s'effectue généralement à partir du mois d'avril jusqu'en juin au plus tard.

**Bon à savoir :** tous les ans, il convient de surveiller le calendrier des échéances, qui varie en fonction du département de résidence du déclarant.

Pour rappel, l'exercice en LMNP étant complexe sous le régime réel, il est **vivement conseillé de recourir au service d'un expert-comptable lors de la déclaration de revenus**. Le professionnel se chargera aussi de transmettre les documents dont le fisc aura besoin.

**Sous le régime réel, les obligations fiscales sont alors plus lourdes** qu'en micro-BIC. De plus, il est obligatoire de tenir un livre-journal des dépenses et recettes. Il faudra également garder les :

- Factures ;
- Justificatifs d'achat.

## Quels sont les pièges à éviter lors de la déclaration LMNP ?

Certaines personnes **ne comprennent pas bien la fiscalité** des loueurs en meublé à titre non professionnel. Lorsque c'est le cas, il est préférable de ne pas effectuer la déclaration LMNP surtout lorsque l'on est soumis au régime réel. Mieux vaut la confier à un prestataire spécialisé.

Et lors d'une déclaration LMNP, les **nouveaux investisseurs** ont souvent tendance à :

- L'effectuer au mauvais endroit ;
- Ne pas justifier les charges ;
- Ne pas conserver les pièces justificatives.

## FAQ

### Pourquoi n'est-il pas intéressant d'investir en LMNP ?

En location meublée non professionnelle, le risque d'un investissement est surtout lié au fait que sa valeur fluctue non seulement suivant la compétence du gestionnaire du

bien, mais également selon l'évolution des taux d'intérêt. En effet, il convient de savoir que dans le cas où ces derniers augmenteraient, la valeur du bien immobilier décroîtra.

## **Comment effectuer la déclaration de l'activité de LMNP ?**

Pour l'effectuer, il est nécessaire de se rendre sur le Guichet unique. En effet, elle se fait en ligne depuis début janvier, sur la plateforme gérée par l'INPI. Pour ce faire, il faudra créer un compte si cela n'a pas encore été fait. Puis, il sera nécessaire de suivre les formalités classiques de déclaration d'activité.

## **Quel est le coût de la déclaration LMNP ?**

La déclaration d'activité, elle, est gratuite. Par ailleurs, les bailleurs sont nombreux à confier la démarche à un prestataire spécialisé. En engageant un comptable, ils doivent prévoir 500 euros d'honoraires, qui sont toutefois déductibles de leurs revenus locatifs. Et il faut qu'ils comptent 150 euros de cotisation annuelle en adhérant à un centre de gestion agréé.