

EDITION 2026

GUIDE COMPLET DU LMNP

Location Meublée Non Professionnelle

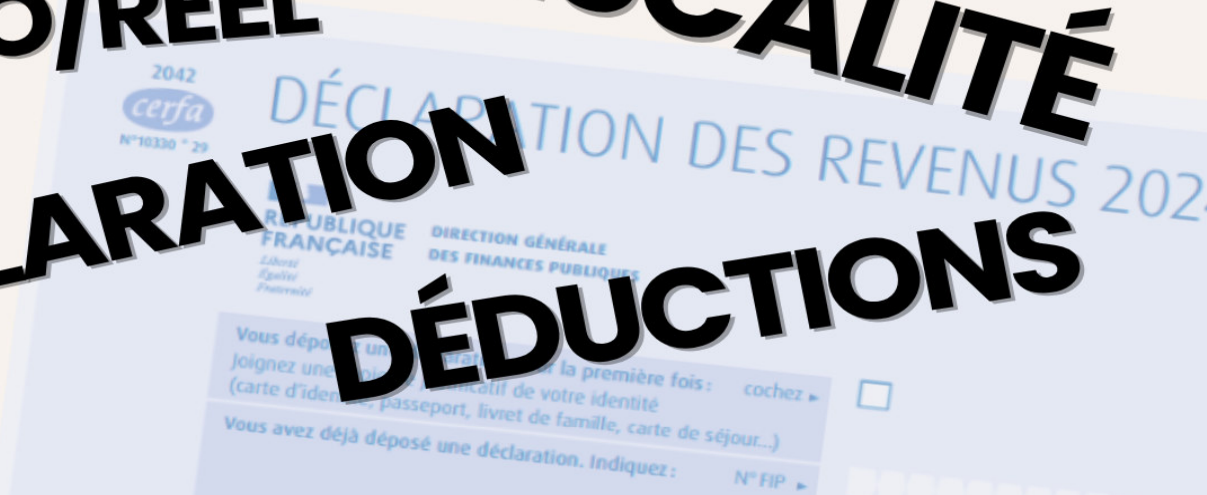
AMORTISSEMENTS

MICRO/RÉEL

FISCALITÉ

DÉCLARATION

DÉDUCTIONS



Rédigé par un ancien
Inspecteur des impôts

FISCALVOX

À propos de ce guide

Le LMNP (loueur meublé non professionnel) est aujourd'hui l'un des modes d'investissement immobilier les plus performants de France. **Des milliers de propriétaires en bénéficient.**

Pourtant, la très grande majorité d'entre eux passent à côté d'une partie de ses avantages, par méconnaissance des règles, par crainte de la complexité comptable, ou faute d'un accompagnement adapté.

Pourquoi le guide LMNP 2026 peut vous faire économiser bien plus que son prix ?

Chaque année, je rencontre des propriétaires qui **paient trop d'impôts** sans même s'en rendre compte.

Certains restent au Micro-BIC alors que le régime réel leur permettrait de réduire considérablement leur imposition. D'autres **oublient des charges déductibles, amortissent incorrectement** leur bien ou appliquent des règles qui ne sont plus adaptées aux réformes récentes.

Dans la plupart des cas, ces erreurs ne viennent pas d'un manque de sérieux mais de la complexité croissante de la fiscalité LMNP. Malheureusement, cette complexité s'est encore renforcée en 2025 et 2026 avec de nombreuses réformes.

Car oui, le LMNP a profondément changé...

Pendant longtemps, il suffisait d'appliquer quelques principes simples pour profiter pleinement des avantages du statut. **Aujourd'hui, la situation est différente.**

Réintégration des amortissements dans le calcul de certaines plus-values, réforme du Micro-BIC, loi Le Meur anti-Airbnb, nouvelles obligations déclaratives...

Les règles évoluent rapidement. Et les conséquences financières peuvent être importantes pour les investisseurs qui ne s'adaptent pas.

Pourquoi j'ai décidé de rédiger ce guide ?

Avant d'exercer comme avocat fiscaliste, j'ai travaillé au sein de l'administration fiscale en tant qu'Inspecteur des impôts. Cela m'a permis d'analyser de nombreux dossiers de location meublée.

J'ai ainsi constaté les mêmes erreurs répétées encore et encore : mauvais choix de régime fiscal, amortissements mal pratiqués, charges oubliées ou injustifiées, déclarations incomplètes, méconnaissance des nouvelles règles...

J'ai également constaté que les informations disponibles étaient souvent dispersées, techniques ou contradictoires.

J'ai donc conçu le guide que de nombreux investisseurs auraient aimé avoir entre les mains.

Un guide clair, pratique, à jour et directement utilisable.

Ce que vous allez trouver dans ce guide

Ce guide n'a pas été conçu pour faire de vous un expert-comptable mais pour vous aider à prendre les bonnes décisions.

Vous y trouverez les clefs pour choisir entre **Micro-BIC** et **régime réel**, calculer correctement vos **amortissements** et **déclarer** votre LMNP.

Vous bénéficierez également d'une **liste complète de charges déductibles** issues de mon expérience.

Enfin, ce guide fait le point sur les **erreurs les plus fréquentes** à éviter, les conséquences concrètes des **réformes 2025-2026** ou encore les bonnes pratiques pour sécuriser votre situation fiscale.

Chaque notion est expliquée simplement **avec des exemples concrets et des cas pratiques**. C'est toute la différence entre avoir une idée de ce qu'il faut faire... et savoir comment le faire correctement.

Maître Mehdi Ghali

Avocat fiscaliste – Ancien Inspecteur des impôts

Table des matières

À propos de ce guide	2
PARTIE 1 - BIEN DÉBUTER EN LMNP	6
Chapitre 1 - Le fonctionnement du LMNP.....	6
A. Définition du LMNP.....	6
B. Profils d'investisseurs concernés	7
C. Conditions pour bénéficier du statut.....	9
D. Accomplir les formalités administratives préalables	12
Chapitre 2 - Pourquoi investir en LMNP ?	14
A. Avantages par rapport à la location nue.....	14
B. Avantages par rapport à la location meublée professionnelle (LMP)	15
C. Limites et points de vigilances.....	18
PARTIE 2 - LA FISCALITÉ DU LMNP	22
Chapitre 3 - Les deux régimes fiscaux	22
A. Micro-BIC	22
B. Régime réel.....	25
C. Quel régime choisir ? (Étude de cas)	28
Chapitre 4 - Régime réel : Charge, Déficit et Amortissements	31
A. Conditions de déduction des charges	31
B. Liste des charges déductibles	32
C. Principe et calcul des amortissements.....	38
D. Le déficit en LMNP.....	42
E. 10 erreurs courantes à éviter	43

PARTIE 3 - BIEN GÉRER SON LMNP 47

Chapitre 5 - Les nouveautés fiscales 2025-2026 47

- A. Réforme des plus-values..... 47
- B. Nouvelles règles du Micro-BIC..... 50
- C. Changements pour Airbnb et location courte durée 52
- D. TVA et DPE quelles nouveautés ? 53

Chapitre 6 – Déclarer correctement son LMNP 56

- A. Déclarer son LMNP au micro-BIC 56
- B. Déclarer son LMNP au régime réel 58
- C. Calendrier 2026..... 60

DÉCOUVREZ
LE GUIDE LMNP 2026
→
La location meublée de A à Z

OFFRE DE LANCEMENT
9,90 €

DÉCOUVRIR LE GUIDE 2026

EDITION 2026
GUIDE COMPLET DU LMNP
Location Meublée Non Professionnelle
AMORTISSEMENTS MICRO/RÉEL FISCALITÉ
DÉCLARATION DES REVENUS 2026
DÉDUCTIONS
Rédigé par un ancien Inspecteur des impôts
FISCALVOX