

Fiche pratique n°B1

QUALIFICATION FISCALE DU LOUEUR EN MEUBLÉ

1. La distinction entre loueur en meublés professionnel et loueur en meublé non professionnel

Source : Bulletin Officiel des Finances Publiques - [BOI-BIC-CHAMP-40-10](#)

Sur le plan fiscal, une distinction est faite entre deux catégories de loueurs :

1. le loueur en meublé non professionnel (LMNP)

2. le loueur en meublé professionnel (LMP)

Les loueurs professionnels doivent remplir les deux conditions cumulatives suivantes :

- Les recettes annuelles (année civile) retirées de l'activité de loueur par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 €

- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les autres catégories

Le caractère professionnel ou non professionnel est apprécié au niveau du foyer fiscal et appliqué à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

Remarque : Les critères retenus par le droit fiscal pour caractériser l'exercice à titre professionnel d'une activité de location en meublé diffèrent de ceux retenus par le droit social.

2. Les conséquences fiscales de la distinction entre les LMP et LMNP

Sur les déficits

(voir fiche n°B2).

Sur les plus-values immobilières

Régime des plus-values privées ou régime des plus-values professionnelles.

Les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par les personnes ne remplissant pas les conditions pour être qualifiées de loueurs professionnels sont soumises aux règles prévues à l'article 150 U du CGI et à l'article 150 VH du CGI pour les plus-values privées.

Les loueurs en meublé professionnels sont soumis au régime des plus-values professionnelles sur la cession de l'immeuble (imposable sur la prise de valeur et sur l'amortissement du bien) si celui-ci est inscrit à l'actif de leur exploitation. Ces plus-values sont susceptibles de bénéficier du régime d'exonération (si activité depuis au moins 5 ans). Pour bénéficier de cette exonération, les loueurs en meublé professionnels doivent réaliser des recettes inférieures à 90 000 € HT, pour une exonération totale, et à 126 000 € HT pour une exonération partielle. Il est précisé que la location de meublés de tourisme peut relever du régime de la para-hôtellerie en raison des prestations annexes offertes et conséquemment des seuils de 250 000 € HT et 350 000 € HT pour l'application de l'article 151 septies du CGI.