Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 10 novembre 2026

Louer en meublé : un bon plan fiscal ?



Vous êtes propriétaire d'un appartement et vous souhaitez disposer d'un complément de revenus. Faut-il le louer vide ou meublé ? La réforme du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) a rebattu les cartes. Charges, impôts, plus-value à la revente… Comment en tirer la meilleure rentabilité ? Pour quel régime fiscal opter ? Les réponses de Jean-Paul Serrato, président de la CNCEF Immobilier, association professionnelle d'experts en immobilier patrimonial.

Les candidats à la location ont de plus en plus de mal à trouver un toit et le phénomène touche aussi le meublé : le nombre de logements meublés disponibles à la location a diminué de 24% en France, et même de 25% en Île-de-France.

Vide ou meublé : quelle est la meilleure rentabilité ?
Sur le papier, le meublé a une longueur d'avance : les loyers des logements meublés sont en moyenne 10

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 10 novembre 2026

% plus élevés que ceux des logements vides et même 15% plus élevés sur certains marchés immobiliers tendus.
Mais attention à ne pas confondre loyer plus élevé et rentabilité supérieure ! Le propriétaire doit financer l'ameublement, renouveler les équipements, assurer leur entretien et parfois faire face à une rotation plus fréquente des locataires. À cela peuvent s'ajouter des périodes de vacance locative et des frais de gestion.

La location vide présente, de son côté, plusieurs atouts : un bail de trois ans (contre un an en principe pour un meublé, ou neuf mois pour un étudiant), une occupation généralement plus stable et moins de dépenses liées au mobilier.
Le bon calcul ? Comparer le rendement net, et non le seul montant des loyers : recettes annuelles réellement encaissées, charges, travaux, fiscalité, frais de gestion, ameublement et éventuelles périodes sans locataire.

Bon plan fiscal
Le 'vrai' bon plan fiscal, le régime réel : Obligatoire au-delà de 77 700€ de recettes, ou sur option en dessous si c'est plus avantageux, il permet de déduire toutes vos charges réelles (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de copropriété, frais de gestion, assurances, travaux) et de pratiquer l'amortissement du bien et du mobilier pour réduire le résultat imposable, parfois jusqu'à zéro.
Attention ! il ne peut pas créer de déficit. En revanche, les déficits issus des charges sont reportables pendant dix ans sur les bénéfices de même nature, et les amortissements non déduits peuvent être reportés sans limitation de durée, sous conditions. Vous pouvez donc percevoir des loyers tout en déclarant un résultat nul ou très faible, et donc ne payer aucun impôt sur le revenu sur ces loyers pendant de nombreuses années.

Pour quel régime fiscal opter ? Quels sont les avantages de chacun ?
La location vide relève des revenus fonciers, tandis que la location meublée relève des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Dans les deux cas, le propriétaire peut choisir entre un régime forfaitaire, sous certaines conditions, et un régime réel.

Vous louez vide : simplicité ou déduction des charges ?

● Le micro-foncier : si vos revenus locatifs annuels ne dépassent pas 15 000€ et que votre logement remplit les conditions requises, vous bénéficiez automatiquement d'un abattement forfaitaire de 30 %. Vous êtes donc imposé sur 70 % des loyers, sans avoir à justifier vos dépenses.

● Le régime réel : obligatoire au-delà de 15 000€ de revenus fonciers ou sur option en dessous. Vous déduisez alors les charges réelles (intérêts d'emprunt, assurances, taxe foncière, frais de gestion, travaux d'entretien et de réparation…). Si elles dépassent les loyers, vous pouvez déclarer un déficit foncier,

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 10 novembre 2026

déductible de votre revenu global dans la limite de 10 700 € par an, hors intérêts d'emprunt. L'excédent et la part liée aux intérêts sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Vous louez meublé : l'atout de l'amortissement
Le micro-BIC est simple pour une location meublée de longue durée avec des recettes locatives inférieures à 77 000 € pour les revenus 2025. Il permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes. Vous êtes ainsi imposé sur la moitié des loyers, mais sans pouvoir déduire les charges…

Facturation électronique
Depuis le 1er septembre 2026, les loueurs en meublé, même non professionnels et non soumis à la TVA, doivent faire le choix d'une plateforme de facturation électronique pour émettre leurs factures.

LMNP : la réforme fiscale a-t-elle changé la donne ?
Oui. Depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits par les loueurs en meublé non professionnels au régime réel sont réintégrés dans le calcul de la plus-value immobilière lors de la revente du logement. Autrement dit, l'avantage fiscal obtenu pendant la période de location peut entraîner une taxation plus importante au moment de la cession.

Une mesure qui concerne également les biens déjà loués avant la réforme. Il ne faut plus raisonner uniquement sur l'économie d'impôt réalisée chaque année mais intégrer la fiscalité de la revente dans le calcul de rentabilité global.