limo

GUIDE N° 6 · BAILLEURS EN MEUBLÉ

L'amortissement en LMNP expliqué simplement



Ce qu'on amortit, sur quelle durée, avec quel plafond, comment le suivre et ce qui se passe à la revente, avec les astuces de Rico.

Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le principe : déduire l'usure, sans rien payer

2,5 %
du bâti déduit chaque année, sur une durée de 40 ans

0 %
pour le terrain, qui ne s'amortit jamais

0 €
à décaisser : la déduction est purement comptable

Au réel, le logement, son mobilier et les gros travaux sont inscrits à l'actif de votre activité. Chaque année, une dotation aux amortissements constate leur usure et se déduit du résultat.

Le mode linéaire est la règle : la même fraction chaque année, au prorata la première et la dernière.



L'astuce de Rico

Ton appartement ne perd sans doute pas de valeur. Mais la règle comptable dit qu'il s'use, et cette règle te fait déduire une part du prix chaque année.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Ventiler le terrain, et l'écrire

Ordre	Méthode
1	Comparer avec des ventes de terrains nus comparables : utile pour une maison, rarement possible pour un appartement.
2	Coût de reconstruction à neuf, moins la vétusté : le solde du prix est le terrain.
3	Faute de mieux, la part du terrain constatée pour des biens comparables de la même zone.

Méthode fixée par le Conseil d'État, 15 février 2016, n° 367467 et 380400. Article 38 sexies de l'annexe III au CGI.



L'astuce de Rico

« 15 % de terrain », c'est un usage, pas une règle. En grande ville, le sol pèse souvent bien plus. Choisis un chiffre défendable et rédige une note d'une page : méthode, sources, résultat.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Quelle base amortir ?

Situation	Base amortissable
Achat pour louer	Prix hors terrain, plus les frais d'acquisition si vous les immobilisez, ventilés de même.
Bien déjà détenu	Valeur vénale au jour où il entre dans l'activité, justifiée par des avis de valeur datés.
Donation ou succession	Valeur vénale à l'inscription, cohérente avec la valeur déclarée pour les droits.
Mobilier, équipements	Prix d'achat ; un élément de 500 € HT ou moins peut passer en charge.
Gros travaux	Coût des travaux d'amélioration ou de remplacement, amortis sur leur propre durée.



L'astuce de Rico

Bien acheté 120 000 €, mis en location quand il en vaut 190 000 € : l'amortissement se calcule sur 190 000 € hors terrain, soit près de 1 500 € de plus par an sur 40 ans.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les durées retenues

Élément	Durée par défaut	Fourchette admise
Bâti, hors terrain	**40 ans**	30 à 50 ans
Gros travaux	**Leur propre durée**	10 à 20 ans
Petits travaux, agencements	**10 ans**	5 à 15 ans
Mobilier	**7 ans**	5 à 10 ans
Électroménager	**5 ans**	5 à 8 ans
Literie	**5 ans**	5 à 7 ans
Linge, vaisselle	**3 ans**	3 ans
Informatique	**3 ans**	3 à 5 ans

Une durée unique pour le bâti, sans décomposition. Les gros travaux ne prennent jamais la durée du bâti. Le choix d'une durée reste le même d'une année à l'autre.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Six règles pratiques

1 Le seuil de 500 €

Il s'apprécie élément par élément, pas facture par facture.

2 Le prorata

Un bien loué au 1er avril s'amortit sur neuf mois la première année.

3 La constance

Durées et méthodes se gardent d'une année à l'autre.

4 Les frais de prêt

Frais de dossier et de garantie d'emprunt : en charge, l'année où ils sont payés.

5 Les frais d'achat

En charge ou immobilisés : un choix global, définitif au dépôt de la liasse.

6 Les gros travaux

Ils ont leur propre durée, jamais celle du bâti.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le plafond : l'amortissement ne crée pas de déficit

Amortissements différés

La part qui dépasse « loyers moins charges » est mise de côté et se déduira plus tard, sans limite de durée, tant que l'activité continue.

Déficits

Un déficit né des charges se reporte dix ans, sur les seuls bénéfices de location meublée. Les deux stocks se suivent séparément.

Le plafond s'apprécie sur l'ensemble de votre activité de loueur en meublé, pas bien par bien. Article 39 C du CGI ; BOI-BIC-AMT-20-40-10-20.



L'astuce de Rico

Le plafond ne fait rien perdre : il met de côté pour plus tard.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Un exemple : le calcul de la dotation

Élément	Base	Durée	Année pleine	Année 1 (9 mois)
Bâti, hors terrain	182 750 €	40 ans	4 569 €	3 427 €
Mobilier	8 000 €	7 ans	1 143 €	857 €
Total			**5 712 €**	**4 284 €**

T2 acheté 200 000 €, terrain estimé à 15 % ; frais d'acquisition de 15 000 € immobilisés, ventilés de la même façon : 170 000 + 12 750 = 182 750 € à amortir. Mobilier de 8 000 €. Mise en location le 1er avril de l'année 1.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le même exemple, avec le plafond

	Année 1	Année 2	Année 3
Loyers (800 € par mois)	7 200 €	9 600 €	9 600 €
Charges, comptabilité comprise	4 725 €	6 100 €	6 100 €
Plafond déductible	**2 475 €**	**3 500 €**	**3 500 €**
Dotation de l'année	4 284 €	5 712 €	5 712 €
Mise en réserve	1 809 €	2 212 €	2 212 €
Réserve cumulée	**1 809 €**	**4 021 €**	**6 233 €**
Résultat imposable	**0 €**	**0 €**	**0 €**

Charges en année pleine : intérêts 3 000 €, taxe foncière 900 €, copropriété 1 000 €, assurance 200 €, gestion 400 €, comptabilité 600 €. Quand les intérêts baissent, le plafond monte et la réserve se consomme : l'impôt reste nul plus longtemps.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le suivi, année après année

Document	Ce qu'on y inscrit
Registre des immobilisations	Chaque élément : date, base, durée, dotation, cumul, valeur nette.
Tableau 2033-C	Immobilisations et amortissements de l'année.
Tableau 2033-B	La dotation, puis la part non déductible réintégrée.
Tableau 2033-D et suivi joint	Les déficits reportables, et le tableau des amortissements différés.
Note de ventilation	Terrain et construction, jointe la première année.



L'astuce de Rico

Ton registre des immobilisations sert chaque année, et une fois de plus à la revente. Sans lui, personne ne reconstitue quinze ans d'amortissements.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

À la revente : les amortissements reviennent

Ce qui change

Pour les ventes depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits, y compris avant 2025, réduisent le prix d'acquisition retenu pour la plus-value. Résidences services exclues.

Ce qui ne change pas

Les abattements pour durée de détention : exonération d'impôt après 22 ans, de prélèvements sociaux après 30 ans. Détails au guide n° 8.



L'astuce de Rico

Vois l'amortissement comme un impôt différé sans intérêts : tu paies moins aujourd'hui, un peu plus à la revente, et de moins en moins à mesure que tu gardes le bien.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Questions fréquentes

1	Puis-je sauter une année pour garder l'amortissement ?	**Non : le plafond s'en charge**
2	Bien en indivision : qui amortit ?	**Chacun sa quote-part**
3	Je reprends le logement pour y habiter	**L'activité s'arrête**
4	Le locataire a apporté ses meubles	**Rien à amortir**
5	Je repasse au micro-BIC	**Réserve perdue en pratique**



L'astuce de Rico

Tu remplaces la cuisine ? L'ancienne sort de l'actif pour sa valeur nette, la nouvelle repart sur sa propre durée. Sinon, tu amortis deux cuisines.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Six erreurs à éviter

1 Amortir le terrain

Ou 100 % du prix : redressement assuré.

2 Oublier la note

Une ventilation sans méthode écrite ne se défend pas.

3 Oublier le prorata

La première année, la dotation serait surévaluée.

4 Créer un déficit

L'amortissement ne peut pas en créer : la part en trop se reporte.

5 Mêler les stocks

Déficits sur dix ans, amortissements différés sans limite.

6 Perdre le registre

Impossible ensuite de justifier la réserve ou la plus-value.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Registre des amortissements : bâti, travaux, mobilier, avec le plafonnement et le report suivis d'un exercice à l'autre
- Justificatifs lus et rattachés à leur écriture
- Pack expert-comptable : le dossier complet de l'exercice
- Export complet de vos données, quand vous le voulez



Découverte est gratuit pour un bien. La comptabilité commence avec Essentiel, à 4,90 € TTC par bien et par mois ; le pack expert-comptable et la signature électronique avec Confort.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Code général des impôts : articles 39 C, 150 VB et 156 ; annexe III, articles 38 quinquies et 38 sexies.
- BOFiP : BOI-BIC-CHAMP-40-20 ; BOI-BIC-AMT-10-30-30-10 (base amortissable) ; BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 (plafonnement).
- Conseil d'État, 15 février 2016, n° 367467 et 380400 (ventilation du terrain).
- Loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025, article 84.
- Durées : pratiques usuelles en location meublée, retenues par défaut dans Limo et revues par un expert-comptable.

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé. Limo est un outil : il ne donne pas de conseil fiscal ou juridique et n'est pas un cabinet d'expertise comptable. État du droit au 12 novembre 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite