limo

GUIDE N° 1 · BAILLEURS EN MEUBLÉ

Les charges déductibles en LMNP au régime réel

Ce qui se déduit, ce qui s'amortit et les pièces à garder, avec les astuces de Rico.



Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Au réel, vous n'êtes imposé que sur ce qui reste

Loyers	−	Charges	−	Amortissements	=	Résultat
encaissés sur l'année		déductibles		du bâti, des travaux, du mobilier		imposable

Un bien acheté à crédit et correctement amorti dégage souvent un résultat imposable nul pendant plusieurs années.

Encore faut-il savoir ce qui se déduit, ce qui s'amortit, à quelle date, et avec quelle pièce : c'est l'objet de ce guide.



L'astuce de Rico

Chaque euro de charge oublié coûte près de 60 centimes à la tranche de 41 %, prélèvements sociaux de 18,6 % compris. Classe tes factures au fil de l'eau.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Quatre conditions pour déduire une dépense

1 **Elle sert la location**

Elle est engagée dans l'intérêt de l'activité : ni personnelle, ni somptuaire.

2 **Elle est justifiée**

Facture à votre nom, avis d'imposition, échéancier, décompte du syndic. Un relevé bancaire seul ne suffit pas.

3 **Elle ne crée pas d'actif**

Si elle augmente la valeur ou la durée de vie du bien, c'est une immobilisation, qui s'amortit.

4 **Elle tombe dans le bon exercice**

Elle se déduit l'année où elle est engagée : une facture de décembre payée en janvier compte en décembre.

Article 39 du code général des impôts ; BOI-BIC-CHG-10-10.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Emprunt : les intérêts se déduisent, pas le capital

Dépense	Traitement
Intérêts d'emprunt	Déductibles : prêt d'achat, de travaux ou de mobilier. Pièce : l'attestation annuelle de la banque.
Assurance emprunteur	Déductible, pour chaque co-emprunteur.
Frais de dossier et de garantie	Déductibles en charge l'année du prêt.
Remboursement anticipé	Indemnités déductibles si le prêt refinancé est celui du bien loué.
Capital remboursé	Jamais déductible.



L'astuce de Rico

Tu as de l'épargne et deux crédits ? Compare leur coût après impôt : les intérêts du prêt du bien loué se déduisent, ceux de ta résidence principale non. C'est une piste à chiffrer, pas une règle.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les charges courantes : taxes, assurances, gestion

Impôts et assurances

- Taxe foncière, frais de gestion compris
- Cotisation foncière des entreprises (CFE)
- Ordures ménagères (TEOM) : déductible ; sa refacturation est une recette
- Assurance propriétaire non occupant, loyers impayés, protection juridique

Copropriété et gestion

- Copropriété : la part non récupérable
- Frais d'agence : location, gestion, états des lieux
- Expert-comptable, logiciel, télétransmission
- Avocat ou commissaire de justice, pour le bien
- Frais bancaires, annonces, diagnostics

Jamais déductibles : l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux ; en principe non plus, la taxe sur les résidences secondaires et sur les logements vacants.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Équipements : le seuil de 500 € HT tranche

500 € HT

par élément, et non par facture, pour du renouvellement courant

Le choix d'amortir ou de déduire reste le même d'une année à l'autre.

Charge, déduite tout de suite

- Robinet, serrure, vitre
- Peinture entre deux locataires
- Entretien de la chaudière
- Remplacement sous 500 €

Immobilisation, amortie

- Équipement initial du logement
- Élément de plus de 500 € HT
- Rénovation complète d'une pièce
- Toiture ou électricité refaites



L'astuce de Rico

Micro-ondes cassé remplacé à 180 € : charge. Studio vide meublé d'un coup, même en dix achats de 100 € : équipement initial, il s'amortit. Et une facture de 900 € ne se coupe pas en trois.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Six cas fréquents : charge ou immobilisation ?

Dépense	Traitement	Pourquoi
Plaque de cuisson remplacée, 350 €	**Charge**	Renouvellement sous 500 € HT
Lave-linge remplacé, 700 €	**Immobilisation**	Au-dessus du seuil ; environ 5 ans
Première cuisine équipée	**Immobilisation**	Élément nouveau, qui valorise le bien
Peinture entre deux locataires	**Charge**	Entretien
Fenêtres passées en double vitrage	**Immobilisation**	Amélioration, 10 à 20 ans
Travaux faits par vous-même	Selon la nature	Les matériaux ; votre temps, jamais

Positions prudentes de praticiens ; en cas de doute sur une dépense importante, demandez à votre expert-comptable.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Ce qui dure s'amortit, chacun sur sa durée

Élément	Durée usuelle
Bâti, hors terrain	**30 à 50 ans**
Gros travaux : toiture, électricité, plomberie	**10 à 20 ans**
Petits travaux et agencements	**5 à 15 ans**
Mobilier	**5 à 10 ans**
Électroménager	**5 à 8 ans**
Literie	**5 à 7 ans**
Linge et vaisselle	**3 ans**
Informatique et multimédia	**3 à 5 ans**

Le terrain ne s'amortit jamais

Sa part du prix, souvent de 10 à 40 % selon la commune, sort de la base amortissable, frais d'acquisition compris quand ils sont ajoutés au prix. Dans Limo, le bâti s'amortit par défaut sur 40 ans, durée modifiable.

Durées usuelles validées par un expert-comptable ; elles s'adaptent à chaque bien. Les gros travaux suivent leur propre durée, jamais celle du bâti.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

L'amortissement ne crée pas de déficit : il attend

Amortissements différés

La part qui ferait passer le résultat sous zéro n'est pas perdue : elle se reporte sans limite de durée sur les bénéfices suivants.

Déficit

Les charges qui ne tiennent pas au bien, comme les honoraires comptables, peuvent créer un déficit, imputable dix ans sur vos seuls revenus de location meublée.



L'astuce de Rico

Deux tiroirs, pas un. Ton logiciel ou ton comptable doit les tenir séparément : tout mélanger dans une case, c'est un dossier faux, même si l'impôt de l'année est juste.

Article 39 C du CGI ; article 156, I, 1° ter du CGI.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Frais de notaire et d'agence : un choix définitif

Déduits en charges

Effet
Un déficit la première année, reportable dix ans sur les bénéfices de location meublée.

Pour qui
Plusieurs biens ou des loyers élevés, avec des bénéfices à absorber dans les dix ans.

Ajoutés au prix

Effet
Ils s'amortissent avec le bâti, hors part du terrain, sans limite de durée.

Pour qui
Un seul bien à crédit, dont le résultat restera longtemps nul.



L'astuce de Rico

Une question : aurai-je des bénéfices LMNP à effacer dans les dix ans ? Tu tranches une fois, avec ton expert-comptable, et tu n'y reviens pas.

L'option vaut pour toutes les immobilisations de l'entité. Elle se formalise par une note jointe à la déclaration de l'exercice et devient définitive à son dépôt.

Article 38 quinquies de l'annexe III du CGI ; BOI-BIC-CHG-20-20-10, § 140 à 170.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Depuis 2025, une charge vaut plus qu'un amortissement

Charge : un gain définitif

Une charge déduite ne revient jamais dans vos revenus, même à la revente.

Amortissement : un impôt reporté

À la revente, les amortissements déduits sont retirés du prix d'achat pour calculer la plus-value.

Loi de finances pour 2025, article 84, pour les ventes depuis le 15 février 2025. Les abattements pour durée de détention restent ; les résidences services (étudiants, seniors, EHPAD) sont exclues.



L'astuce de Rico

Une vraie charge (entretien, réparation, renouvellement sous 500 €), ne la range pas en immobilisation « par prudence ». Une immobilisation, ne la déguise pas en charge.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Trois biens au réel, un résultat imposable nul

	Studio, 120 000 € 600 € par mois	**T2, 180 000 € 850 € par mois**	**T3, 250 000 € 1 150 € par mois**
Loyers de l'année	7 200 €	10 200 €	13 800 €
Charges déductibles	5 470 €	8 514 €	11 546 €
Loyers − charges : le plafond	1 730 €	1 686 €	2 254 €
Amortissements de l'année	3 264 €	4 825 €	6 613 €
Amortissement déduit	1 730 €	1 686 €	2 254 €
Résultat imposable	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Amortissement reporté	1 534 €	3 139 €	4 359 €
Pour comparer, au micro-BIC	≈ 1 750 €	≈ 2 480 €	≈ 3 350 €

Hypothèses : année pleine ; terrain 15 % du prix ; bâti sur 40 ans ; mobilier de 5 000, 7 000 et 9 100 € sur 7 ans ; prêt à 3 % environ ; charges toutes rattachées au bien ; frais d'acquisition non compris. Micro-BIC : abattement de 50 %, impôt à 30 % et prélèvements sociaux de 18,6 %.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les pièces à garder, et combien de temps

- Acte d'achat et facture du notaire
- Tableau d'amortissement et attestations d'intérêts
- Avis de taxe foncière et de CFE
- Décomptes annuels du syndic
- Factures de travaux, d'entretien et de mobilier
- Contrats et attestations d'assurance
- Factures d'agence et d'expert-comptable
- Carnet de déplacements
- Bail, inventaire et états des lieux

6 ans
au moins, pour la déclaration

10 ans
pour les pièces comptables au réel

L'acte d'achat et les factures de travaux se gardent jusqu'à la revente : ils servent au calcul de la plus-value.



L'astuce de Rico

Une facture, une photo, tout de suite. Chaque trimestre, rapproche tes factures de ton compte dédié.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Avant de classer une dépense, six questions

1	Sert-elle la location ?	**Non : pas déductible**
2	Ai-je une facture à mon nom, avec l'adresse du bien ?	**Non : pas déductible**
3	Augmente-t-elle la valeur ou la durée de vie du bien ?	**Oui : immobilisation**
4	Plus de 500 € HT, ou partie de l'équipement initial ?	**Oui : immobilisation**
5	Quand a-t-elle été engagée ?	**L'exercice de l'engagement**
6	Les amortissements dépassent-ils le résultat ?	**L'excédent est reporté**

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Connexion bancaire en lecture seule et catégorisation de vos opérations
- Justificatifs lus et rattachés à leur écriture
- Registre des amortissements : bâti, travaux, mobilier, avec le plafonnement et le report suivis d'un exercice à l'autre
- Pack expert-comptable : le dossier complet de l'exercice



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

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Code général des impôts : articles 35, 39, 39 C, 150 VB et 156 ; annexe III, article 38 quinquies.
- BOFiP : BOI-BIC-CHG-10-10 (conditions générales) ; BOI-BIC-CHG-20-20-10, § 140 à 170 (frais d'acquisition) ; BOI-BIC-CHG-20-20-20 (entretien ou immobilisation) ; BOI-BIC-CHG-20-30-10 (tolérance de 500 € HT) ; BOI-BIC-CHG-40-30 (impôts déductibles) ; BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 (plafonnement).
- Loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025, article 84 (plus-value et amortissements).
- Loi n° 2025-1403 du 30 décembre 2025 de financement de la sécurité sociale pour 2026, article 12 (prélèvements sociaux de 18,6 % sur les revenus de location meublée).
- Livre des procédures fiscales, article R*196-1 (délai de réclamation).

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

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite