limo

GUIDE N° 7 · BAILLEURS EN MEUBLÉ

Démarrer en LMNP : la check-list de la première année

Avant d'acheter, les quinze premiers jours, le régime, le premier locataire, l'organisation et le calendrier, avec les astuces de Rico.



Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Avant d'acheter ou de meubler

- Le DPE et sa date : un G ne se loue plus, un F plus en 2028
- Le règlement de copropriété et sa clause d'habitation
- Les règles locales : encadrement, permis de louer
- Votre statut : non professionnel ou professionnel
- La structure : nom propre, indivision ou SCI (guide n° 10)
- Le budget de démarrage, en fin de guide

DPE
peut-on louer ?

Règlement
comment louer ?

PV d'AG
quels travaux à venir ?

Trois documents à demander avant de signer.



L'astuce de Rico

DPE, règlement de copropriété, trois derniers PV d'assemblée : demande-les avant de signer quoi que ce soit.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Êtes-vous loueur non professionnel ?

Vous êtes LMNP

Dans la grande majorité des cas : il suffit que l'une des deux conditions du loueur professionnel manque.

LMP si les deux sont réunies

1. Plus de 23 000 € de recettes
de location meublée pour le foyer, par an.

2. Plus que vos autres revenus d'activité
salaires, pensions de retraite comprises.

La première année, les recettes sont ramenées à douze mois. En courte durée, 23 000 € de recettes suffisent pour devoir des cotisations sociales. Article 155 IV du CGI.



L'astuce de Rico

Retraité, 20 000 € de pension, 24 000 € de loyers : tu es loueur professionnel. Calcule avant de louer.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les quinze premiers jours

Action	Détail
Déclarer le début	Dans les 15 jours, sur formalites.entreprises.gouv.fr, gratuitement. SIRET sous quelques jours à trois semaines.
Fixer la date	Elle sépare dépenses privées et charges de l'activité : déclarez avant les diagnostics et l'ameublement.
Espace professionnel	Sur impots.gouv.fr, dès le SIRET reçu : le code d'activation arrive par courrier.
Indivision	Une déclaration d'indivision, chacun avec sa quote-part.
Courte durée	Déclaration en mairie et numéro d'enregistrement avant toute annonce.



L'astuce de Rico

Un site qui te fait payer ton « immatriculation LMNP » n'est pas le bon. La vraie démarche est gratuite et l'adresse finit en .gouv.fr.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Choisir son régime fiscal

Activité	Plafond du micro-BIC (2026 à 2028)	Abattement
Location meublée à l'année	83 600 €	50 %
Tourisme classé, chambres d'hôtes	83 600 €	50 %
Tourisme non classé	15 000 €	30 %

Le micro-BIC s'applique par défaut. Le réel déduit les charges réelles et l'amortissement : pour un bien acheté à crédit, il efface souvent l'impôt pendant des années (guide n° 2).



L'astuce de Rico

Pas besoin de trancher le jour de l'immatriculation : tu as jusqu'au dépôt de ta première liasse pour opter pour le réel. Mais garde toutes les pièces dès le premier jour.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

D'où vient le bien ?

Origine	Ce qu'il faut savoir
Achat pour louer	L'acte et les factures servent de base aux amortissements. Le sort des frais d'achat se décide la première année.
Bien déjà détenu, hérité	Il entre dans l'activité à sa valeur vénale du jour, justifiée par deux avis de valeur datés.
Ancienne location nue	Un déficit foncier imputé sur le revenu global dans les trois ans peut être repris (guide n° 9).
Neuf en VEFA	Amortissement à partir de la livraison et de la mise en location.
Résidence services	Bail commercial avec un exploitant ; TVA récupérable si le bien reste vingt ans dans le dispositif.

Les résidences services sont les seules exclues de la réintégration des amortissements à la revente (guide n° 8).

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Meubler et mettre en location

Point	À faire
Mobilier	Les onze éléments obligatoires, factures à votre nom et à l'adresse du bien (guide n° 5).
Diagnostics	DPE, état des risques, et selon l'âge : plomb, amiante, électricité, gaz.
Annonce	Classe DPE, loyer de référence en zone encadrée, aucun critère discriminatoire.
Bail	Contrat type en vigueur, clause de révision, dépôt de deux mois au plus.
Assurances	Propriétaire non occupant ; attestation du locataire à exiger.
État des lieux	Contradictoire, avec inventaire et photos (guide n° 12).



L'astuce de Rico

Achète à ton nom, à l'adresse du bien, et garde chaque facture : c'est elle qui justifie la déduction ou l'amortissement.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Choisir son premier locataire

Ce que vous pouvez demander

Identité, domicile, activité, ressources : la liste du décret n° 2015-1437. DossierFacile, le service de l'État, la vérifie pour vous.

Ce qui est interdit

RIB, relevés bancaires, photo, chèque de réservation. Refuser pour l'origine, l'âge, la famille ou la santé est un délit.

Pour vous garantir : caution, garantie Visale gratuite sous conditions, ou assurance loyers impayés.



L'astuce de Rico

Choisis sur le dossier, pas sur le feeling. Un taux d'effort raisonnable et Visale pour un profil jeune valent plus qu'un deuxième mois de dépôt.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

S'organiser dès le premier jour

Le dossier de l'année

- Acte d'achat ou avis de valeur
- Tableau d'amortissement du prêt
- Factures de mobilier et de travaux
- Taxes, copropriété, assurances
- Loyers encaissés et bail

Le compte dédié

- Pas obligatoire, mais recommandé
- Loyers, charges et prêt au même endroit
- Une ligne, une pièce justificative
- Le dépôt de garantie n'est pas un revenu



L'astuce de Rico

Un compte gratuit dans une banque en ligne, le prêt, les loyers et une carte pour les achats du bien : à la fin de l'année, ton relevé est ta comptabilité.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le calendrier de la première année

J – 30
Vérifications et devis
Section « avant d'acheter », mobilier, diagnostics, compte dédié.

J – 15 à J
Immatriculation
Au guichet unique ; en mairie pour la courte durée.

J à J + 15
Mise en location
Annonce, locataire, bail, état des lieux, assurance.

M + 1
Espace professionnel
Avec le SIRET reçu ; option pour le réel si vous la choisissez.

31 décembre
Déclaration 1447-C
Pour la CFE, au service des impôts des entreprises.



L'astuce de Rico

Deux dates que personne ne te rappellera : le 31 décembre pour la 1447-C, et la mi-mai de l'année suivante pour ta première liasse.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Et l'année suivante

Janvier à mars	**Clôture du premier exercice** Attestation d'intérêts, décompte du syndic, amortissements au prorata (guide n° 6).
Mai	**Première liasse, puis 2042 C PRO** Liasse 2031 au réel ; 5NA ou 5NY au réel, 5NI au micro.
Anniversaire	**Révision du loyer** Sur l'IRL, si le bail la prévoit (guide n° 13).
Novembre	**Premier avis de CFE** Dans l'espace professionnel, base réduite de moitié.
15 décembre	**Paiement de la CFE** Exonération de la cotisation minimum jusqu'à 5 000 € de recettes.



L'astuce de Rico

Ta première liasse fixe pour longtemps la ventilation du terrain, le sort des frais d'achat et la valeur d'entrée. Fais-la vérifier ; les suivantes iront plus vite.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Ce que coûte la première année

Poste	Ordre de grandeur
Immatriculation, 1447-C, option, espace pro	0 €
Comptable ou plateforme LMNP, un bien	200 à 900 € par an
Logiciel et télétransmission, en autonomie	150 à 300 € par an
Diagnostics	250 à 500 €
Assurance propriétaire non occupant	30 à 150 € par an
Garantie loyers impayés, facultative	2,5 à 4 % des loyers
CFE	0 € l'année 1, souvent 100 à 300 € ensuite



L'astuce de Rico

Au réel, tous ces frais sont déductibles. Compare-les à l'impôt évité chaque année avant de décider.

Fourchettes de marché indicatives, hors prix du bien et du mobilier.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Six erreurs de débutant

1 Payer un site privé

L'immatriculation est gratuite, sur le guichet unique.

2 Oublier la 1447-C

La base de CFE est alors fixée d'office.

3 Oublier la pension

Les pensions comptent dans le test du loueur professionnel.

4 Déduire le capital

Seuls les intérêts et l'assurance du prêt se déduisent.

5 Tout mélanger

Comptes personnel et locatif confondus : des oublis garantis.

6 Bâcler le bail

Un bail requalifié en vide, c'est trois ans de location.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Baux meublés, étudiants et mobilité, rédigés à partir des informations du bien et du locataire
- Lien de candidature à joindre à l'annonce, avec DossierFacile, le service de l'État
- Connexion bancaire en lecture seule et catégorisation de vos opérations
- Justificatifs lus et rattachés à leur écriture



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 50-0, 155 IV, 261 D, 1447, 1478. Code de la sécurité sociale : article L611-1.
- BOFiP : BOI-BIC-CHAMP-40-10, BOI-BIC-CHAMP-40-20, BOI-BAREME-000044, BOI-BIC-DECLA-10-30.
- Décrets n° 2015-587 et 2026-596 (contrat type), n° 2015-981 (mobilier), n° 2015-1437 (pièces exigibles).
- service-public.gouv.fr et entreprendre.service-public.gouv.fr : location meublée, début d'activité, CFE.
- impots.gouv.fr : les locations meublées, cases de la 2042 C PRO.

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