limo

GUIDE N° 2 · BAILLEURS EN MEUBLÉ

Micro-BIC ou réel : l'arbitrage chiffré en LMNP



La méthode, les seuils, un cas chiffré et la marche à suivre pour opter, avec les astuces de Rico.

Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Deux régimes, deux façons d'être imposé

	Micro-BIC	Réel simplifié
Base imposable	Loyers charges comprises, moins 50 % (30 % pour un meublé de tourisme non classé)	Loyers moins les charges et les amortissements, souvent nul pendant des années
Plafond	83 600 € de recettes de 2026 à 2028 (15 000 € en tourisme non classé)	286 000 € de recettes ; au-delà, réel normal
Déficit	Impossible	Reportable dix ans sur les bénéfices de location meublée
Obligations	Recettes brutes sur la 2042 C PRO	Comptabilité, liasse 2031 et 2033 en mai, puis 2042 C PRO
Par défaut	Oui, sous le plafond	Sur option, ou après deux ans au-dessus du plafond

Le plafond se vérifie sur les recettes de N−1 ou N−2 : il faut deux dépassements de suite pour sortir du micro. Article 50-0 du CGI ; BOI-BAREME-000044.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

La règle : le réel gagne au-delà de 50 % de charges

50 %
abattement du micro-BIC en location meublée classique

30 %
abattement d'un meublé de tourisme non classé

+ 18,6 %
de prélèvements sociaux, en plus de votre tranche d'impôt

Économie du réel ≈ (base au micro − base au réel) × (tranche + 18,6 %), moins le coût de la comptabilité.

Le réel l'emporte dès que charges et amortissements dépassent la moitié des loyers. Avec un crédit, c'est presque toujours le cas.



L'astuce de Rico

D'un côté, la moitié des loyers. De l'autre, intérêts, taxe foncière, copropriété, assurance et 2,5 % du prix hors terrain. Si le second total l'emporte, le réel gagne.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Un bien acheté à crédit : zéro impôt au réel

Tranche d'impôt	Taux global	Impôt au micro	Impôt au réel	Gain net par an
11 %	29,6 %	1 243 €	0 €	**≈ 840 €**
30 %	48,6 %	2 041 €	0 €	**≈ 1 640 €**
41 %	59,6 %	2 503 €	0 €	**≈ 2 100 €**

Bien de 150 000 € acheté à crédit, loué 700 € par mois (8 400 € par an). Charges de 6 850 €, dont 4 300 € d'intérêts ; amortissements d'environ 4 150 € (bâti hors terrain sur 40 ans, frais d'acquisition, mobilier sur 7 ans). Au réel, l'amortissement déduit est plafonné à 1 550 € : résultat nul, le reste est reporté. Au micro, base de 4 200 €. Gain net après 400 € de comptabilité.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Quand le micro peut rester le bon choix

Un bien amorti, sans crédit

Plus d'emprunt ni d'amortissement disponible : les charges passent sous l'abattement de 50 %.

Un rendement très élevé

Un logement bon marché loué cher amortit peu : l'abattement peut dépasser charges et amortissements.

De petites recettes

Sous 3 000 à 4 000 € de loyers par an, le coût de la comptabilité pèse autant que le gain.

Une revente proche

Les amortissements déduits augmentent la plus-value : à la tranche de 11 %, l'avantage peut disparaître.



L'astuce de Rico

Pas de crédit ? L'amortissement reste. Un bien hérité ou déjà à toi s'amortit sur sa valeur au jour où il entre dans l'activité : fais-le estimer.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Ce que coûte vraiment le réel

Poste	Ordre de grandeur
Cabinet en ligne spécialisé LMNP	200 à 500 € par an pour un bien
Expert-comptable généraliste	400 à 900 € par an
Logiciel et télétransmission	150 à 300 € par an
Immatriculation au guichet unique	0 €, dans les deux régimes
CFE	Due dans les deux régimes
Votre temps	Quelques heures par an



L'astuce de Rico

Le réel n'est lourd que la première année : ventiler le terrain, choisir le sort des frais de notaire. Ensuite, c'est de la mise à jour. Fais-toi aider pour l'année 1, le reste suit.

Honoraires et logiciel sont déductibles au réel. Ordres de grandeur constatés sur les tarifs publics en 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Depuis 2025, la revente entre dans le calcul

Détention longue ou transmission

Les abattements pour durée de détention effacent peu à peu la plus-value : exonération d'impôt après 22 ans, de prélèvements sociaux après 30 ans.

Revente à cinq ou dix ans

Les amortissements déduits augmentent la plus-value imposable : chiffrez l'entrée et la sortie, surtout à la tranche de 11 %.

Ventes depuis le 15 février 2025 : les amortissements déduits réduisent le prix d'acquisition retenu pour la plus-value (loi de finances pour 2025, art. 84). Résidences services exclues.



L'astuce de Rico

Pose-toi la question de l'horizon avant celle du régime. Tu gardes longtemps : le réel garde l'avantage. Tu revends bientôt : fais le calcul complet, entrée et sortie.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Opter pour le réel, et revenir en arrière

Question	Réponse
Activité existante	Option avant la date limite de la déclaration de revenus de l'année précédente : pour les revenus 2027, au printemps 2027.
Activité nouvelle	Option jusqu'au dépôt de la première liasse, en mai de l'année suivante.
Comment	Courrier daté et signé au service des impôts des entreprises, ou messagerie de l'espace professionnel.
Pour combien de temps	Un an, reconduit tacitement.
Retour au micro	Possible sous le plafond, dans le même délai ; les amortissements s'arrêtent.
Plusieurs biens	Un seul régime pour toute votre activité de loueur en meublé.

Article 50-0, 4 du CGI ; BOI-BIC-DECLA-10-30.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Quatre erreurs qui faussent la comparaison

1

Oublier l'amortissement

La première déduction du réel : sans elle, rien ne tient.

2

Oublier les prélèvements

Le bon taux est votre tranche plus 18,6 %, pas la tranche seule.

3

Juger sur un an

Le réel se juge sur la durée : intérêts qui baissent, réserve, revente.

4

Compter sur le salaire

Un déficit LMNP ne s'impute que sur vos bénéfices de location meublée.



L'astuce de Rico

Ne repasse pas au micro « pour simplifier » sans regarder ta réserve d'amortissements : après quelques années, elle se chiffre souvent en dizaines de milliers d'euros.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

En résumé : la tendance selon votre situation

Votre situation	Tendance générale
Bien acheté à crédit, détention longue	**Réel**
Bien acheté à crédit, revente envisagée sous 8 à 10 ans	**Réel probable, à chiffrer**
Bien sans crédit, mis en location récemment	**Réel, tant qu'il reste à amortir**
Bien amorti depuis longtemps, peu de charges	**Micro**
Loyers de moins de 4 000 € par an	**Micro, le plus souvent**
Meublé de tourisme non classé	**Réel presque toujours**

Tendances générales, à confirmer par un calcul sur vos propres chiffres ou avec votre expert-comptable.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Le tableau de bord met en regard micro-BIC et réel sur vos propres chiffres ; le choix reste le vôtre
- Au micro-BIC, une page Déclaration qui récapitule les recettes de l'année
- 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 et la signature électronique avec Confort.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Code général des impôts : articles 35 bis, 39 C, 50-0, 150 U à 150 VC, 155 IV et 156.
- BOFiP : BOI-BIC-DECLA-10-10-10 et BOI-BAREME-000044 (seuils 2026 à 2028) ; BOI-BIC-DECLA-10-30 (option) ; BOI-BIC-CHAMP-40-20.
- Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, article 7 (meublés de tourisme).
- Loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025, articles 11 et 84.
- Loi n° 2025-1403 du 30 décembre 2025 de financement de la sécurité sociale pour 2026, article 12 (prélèvements sociaux de 18,6 %).

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