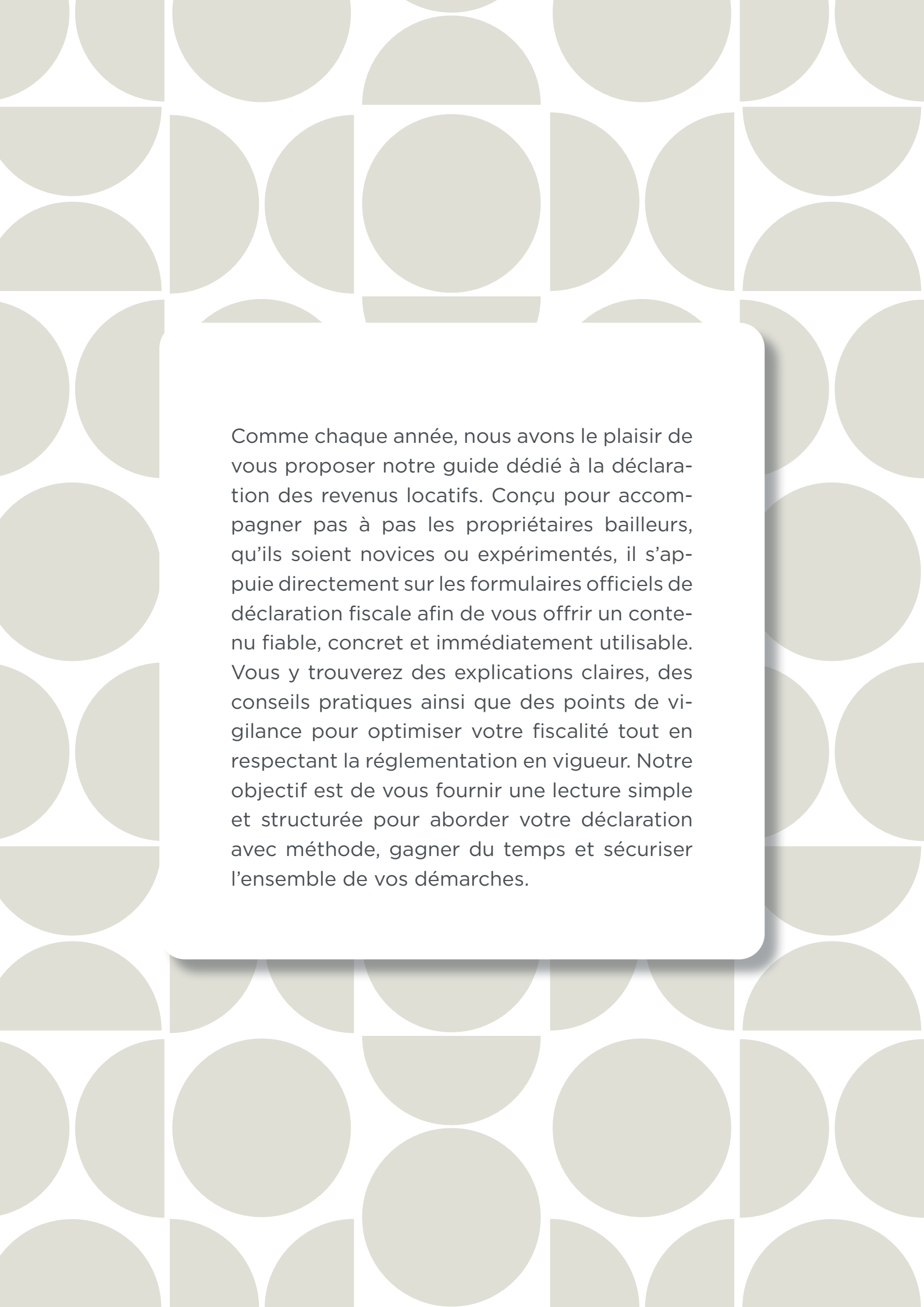




Revenus locatifs

GUIDE FISCAL 2026





Comme chaque année, nous avons le plaisir de vous proposer notre guide dédié à la déclaration des revenus locatifs. Conçu pour accompagner pas à pas les propriétaires bailleurs, qu'ils soient novices ou expérimentés, il s'appuie directement sur les formulaires officiels de déclaration fiscale afin de vous offrir un contenu fiable, concret et immédiatement utilisable. Vous y trouverez des explications claires, des conseils pratiques ainsi que des points de vigilance pour optimiser votre fiscalité tout en respectant la réglementation en vigueur. Notre objectif est de vous fournir une lecture simple et structurée pour aborder votre déclaration avec méthode, gagner du temps et sécuriser l'ensemble de vos démarches.

Ce guide vous permet de déterminer, selon votre situation, quelles déclarations remplir et quelles lignes renseigner.

1	Le régime du micro-foncier	4
	Conditions d'application	4
	Une seule déclaration à remplir : la 2042	4
2	Le régime réel d'imposition	5
	Conditions d'application	5
	Cas 1 – Déclaration n° 2044 (cas général)	6
	Revenu brut foncier	6
	Charges déductibles du revenu brut foncier	6
	Revenu foncier taxable	8
	Bénéfice ou déficit	8
	Report sur la déclaration 2042	8
	Cas 2 – Déclaration n° 2044 S (Spéciale)	9
	Conditions	9
	Revenu brut foncier	9
	Charges déductibles	9
	Revenu foncier taxable	10
	Bénéfice ou déficit	11
	Report sur la déclaration 2042	11
	Règles d'imputation des déficits fonciers	13
3	Location meublée : statut LMP et LMNP	15
	Principe général	15
	Conditions déterminant le statut (impôts directs)	16
	Traitement fiscal des déficits	15
	Régimes d'imposition disponibles	15
	Plus-value en cas de cession du bien	16
	Prélèvements sociaux applicables aux revenus de location meublée	17
	Avantages fiscaux spécifiques au LMNP	17
	Déclarations à remplir en cas de location meublée	17
4	Le prélèvement à la source	19
	Principe	19
	Calcul des acomptes	19
	Modulation à la baisse	19
5	Investissements locatifs : Rappel des dispositifs	20

1

LE RÉGIME DU MICRO-FONCIER

CONDITIONS D'APPLICATION

Ce régime s'applique si le total des revenus locatifs ne dépasse pas 15 000 € dans l'année fiscale, pour l'ensemble des logements détenus.

Ne sont pas éligibles à ce régime les logements bénéficiant de certains dispositifs de déduction spécifique ou d'un régime d'amortissement. En revanche, demeurent éligibles les biens loués dans le cadre des dispositifs Duflot / Pinel / Denormandie / Scellier / Malraux.

Un abattement forfaitaire de 30 % est automatiquement appliqué sur les recettes brutes.

OPTION POUR LE RÉGIME RÉEL

Vous pouvez opter pour le régime réel d'imposition si vous y avez intérêt, c'est-à-dire chaque fois que le montant des charges déductibles est supérieur à l'abattement de 30 %.

Attention : l'option est globale et porte sur tous les immeubles loués. Elle est irrévocable pendant 3 ans.



UNE SEULE DÉCLARATION À REMPLIR : LA 2042

En micro-foncier, il n'y a pas de déclaration annexe (pas de 2044). Vous reportez directement le total des loyers perçus sur la déclaration des revenus n° 2042, ligne suivante :

LIGNE 4 BE

Revenus fonciers bruts (micro-foncier) – l'administration applique automatiquement l'abattement de 30 %.

Le revenu imposable retenu sera donc de 70 % du montant déclaré ligne 4 BE.

LE RÉGIME RÉEL D'IMPOSITION

CONDITIONS D'APPLICATION

Le régime réel est obligatoire dès lors que vos recettes locatives annuelles dépassent 15 000 €. Il peut également s'appliquer sur option (page 4 Partie 1).

Selon votre situation, vous devrez remplir l'une des deux déclarations suivantes :

DÉCLARATION	SITUATION CONCERNÉE	REMARQUE
2044	Location nue classique, droits et redevances, dispositifs Duflot / Pinel / Scellier classique / Denormandie	Déclaration standard
2044 S (Spéciale)	Monuments historiques, Malraux (avant 2009), amortissements Borloo / Robien / Besson / Périssol, SCPI Robien/Borloo, nue-propriété, sociétés immobilières non IS	Si vous possédez des immeubles relevant des deux types, utilisez uniquement la 2044 S

SI VOUS POSSÉDEZ LES DEUX TYPES DE BIENS

Si vous possédez des immeubles relevant à la fois de la 2044 et de la 2044 S, vous devez déclarer l'ensemble de vos revenus fonciers sur la seule déclaration n° 2044 Spéciale.



Les conditions spécifiques justifiant le recours à la 2044 Spéciale sont les suivantes :

- a) Revenus issus de monuments historiques et assimilés, d'immeubles en secteur sauvegardé ou ZPPAUP (dispositif Malraux) pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 1er janvier 2009.
- b) Logements neufs ou assimilés pour lesquels vous avez opté pour la déduction au titre de l'amortissement (dispositifs Borloo neuf, Robien classique ou recentré, Robien ZRR, Besson neuf, Périssol) ou ayant ouvert droit à la déduction spécifique Scellier intermédiaire ou Scellier ZRR.
- c) Parts de SCPI pour lesquelles l'option pour la déduction au titre de l'amortissement a été pratiquée (dispositifs Robien SCPI ou Borloo SCPI).
- d) Immeubles en nue-propriété donnés en location par l'usufruitier et pour lesquels vous avez supporté des charges.
- e) Associé d'une société immobilière non passible de l'impôt sur les sociétés et non dotée de la transparence fiscale, ou dans une société immobilière de copropriété transparente qui perçoit des revenus locatifs provenant de logements neufs (pour lesquels vous demandez à bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement) ou d'immeubles classés monuments historiques ou possédés en nue-propriété.

CAS 1 – DÉCLARATION N° 2044 (CAS GÉNÉRAL)

Revenu brut foncier

Les recettes à déclarer sont celles effectivement encaissées au cours de l'année 2025.

LIGNE 211	Loyers bruts encaissés : montant brut des loyers perçus en 2025, y compris des arriérés, des avances sur loyer et des recettes exceptionnelles (pas-de-porte, droit d'entrée, indemnité de réquisition...). Note : les remboursements par le locataire de dépenses lui incombant ne sont pas à inclure.
LIGNE 212	Dépenses mises par convention à la charge des locataires : dépenses non locatives incombant normalement au propriétaire mais mises à la charge du locataire (notamment pour les baux commerciaux) : par exemple les grosses réparations, la taxe foncière, les primes d'assurance.
LIGNE 213	Recettes brutes diverses : les indemnités d'assurance pour risques de loyers impayés, les subventions ANAH, etc. Les dépôts de garantie ne sont pas imposables lors de leur versement par le locataire. Ils le deviennent lorsqu'ils sont utilisés (pour compenser des loyers impayés ou des frais de remise en état des locaux après le départ des locataires).
LIGNE 215	Total des recettes brutes (= somme lignes 211 + 212 + 213).

Charges déductibles du revenu brut foncier

LIGNE 221	Frais d'administration et de gestion : rémunération des gardiens et concierges, honoraires et commissions des tiers pour la gestion de l'immeuble (actes de location...), frais de procédure. Pour les immeubles en copropriété, ces frais sont généralement inclus dans les provisions pour charges (ligne 229).
LIGNE 222	Autres frais de gestion (forfaitaire) : frais de correspondance, de déplacement, de téléphone... – montant forfaitaire de 20 € par local.
LIGNE 224 / 400	Dépenses d'amélioration, de réparation ou d'entretien. • Travaux d'amélioration : équipement ou confort nouveau sans modifier la structure ni le volume et la surface habitable (isolation, etc). Non déductibles pour les locaux professionnels/commerciaux, sauf protection des locaux contre les effets de l'amiante ou en vue de favoriser l'accueil des handicapés. • Travaux d'entretien et de réparation : maintien ou remise en bon état sans modification de la consistance, de l'agencement ou de l'équipement initial (ravalement, réfection d'une installation électrique, diagnostics avant location, etc). Indiquez à la rubrique 400 la nature des travaux, les noms et adresses des entrepreneurs, les dates et modes de règlement, les paiements effectués.

LIGNE 224 BIS / 400	En cas d'option pour le rehaussement de la limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global à 21 400 € (cf page 11), les travaux d'amélioration de la performance énergétique permettant à un logement de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D (pour lesquels vous justifiez de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payés entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2027) doivent être exclusivement mentionnés dans cette case. Si vous ne souhaitez pas exercer cette option, les travaux correspondants doivent être portés en ligne 224. Indiquez à la rubrique 400 la nature des travaux, les noms et adresses des entrepreneurs, les dates et modes de règlement, les paiements effectués.
LIGNE 225	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire : dépenses incombant normalement au locataire (chauffage, entretien...) que vous avez payées et qui ne vous ont pas été remboursées au 31 décembre de l'année de son départ. Elles ne sont pas déductibles en cas de cession ou de transmission du bien loué.
LIGNE 227	Taxes foncières et taxes annexes 2025 : impôts perçus au profit des collectivités locales, à l'exclusion de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (restant à la charge du locataire) et de la taxe annuelle sur les bureaux / locaux commerciaux / surfaces de stationnement en Île-de-France.
LIGNE 228	Déductions spécifiques (Borloo ancien, Cosse) : exprimées en pourcentage des recettes imposables, variant entre 15 % et 85 %. Calculées avant toute autre déduction sur le montant des recettes brutes 2025.
LIGNE 229	Provisions pour charges de copropriété versées en 2025 (copropriétaires bailleurs uniquement) : déduisez les provisions versées au syndic (charges courantes + travaux votés). Vous pouvez également déduire l'insuffisance de provisions payées en 2024 (correspondant à des charges déductibles) par rapport aux charges réelles 2024.
LIGNE 230	Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2024 : réintégrez au revenu imposable de 2025 la fraction des provisions 2024 correspondant aux charges non déductibles (charges récupérables sur locataires notamment) ainsi que le tropversé de provisions 2024 par rapport aux charges réelles 2024.
LIGNE 240	Total des frais et charges (= somme des lignes 221 à 229) - ligne 230).
LIGNE 250/410	Intérêts et frais des emprunts contractés pour acquérir, construire, agrandir, conserver, réparer ou améliorer un bien loué. Seuls les intérêts et frais payés en 2025 sont déductibles. Aucune limitation n'est prévue quant à la durée et au montant. Indiquez à la rubrique 410 : numéro d'immeuble, nom et adresse du prêteur, date du prêt, montant des intérêts versés en 2025

Revenu foncier taxable

LIGNE 261	Revenus fonciers taxables = Ligne 215 (total recettes) – Ligne 240 (total frais et charges) – Ligne 250 (intérêts d'emprunt).
LIGNE 262	Réintégration éventuelle des déductions : en cas de non-respect des conditions requises pour bénéficier des déductions spécifiques (Borloo ancien, Cosse), vous devez réintégrer les suppléments de déductions pratiqués antérieurement.

Bénéfice ou déficit

LIGNE 263	Bénéfice ou déficit par immeuble = Ligne 261 + Ligne 262. Reportez la somme de tous les montants mentionnés à cette ligne, colonne par colonne, dans la case I de la déclaration 2044.
LIGNE 420 / 430 OU 450	Total des bénéfices et déficits (somme de la ligne 263 de chaque colonne). En cas de déficit, renseignez en outre les lignes 430 et suivantes pour déterminer la fraction du déficit imputable sur le revenu global de l'année 2025 et celle imputable sur les bénéfices fonciers futurs. En cas de bénéfice avec reports déficitaires antérieurs à 2025 imputables uniquement sur les bénéfices fonciers ultérieurs, renseignez le cadre 450.

Report sur la déclaration 2042

Après avoir calculé votre résultat foncier sur la déclaration n°2044, reportez-le sur votre déclaration de revenus n° 2042 aux lignes suivantes :

LIGNE 4 BA	Bénéfice foncier net imposable (si résultat positif en ligne 420 de la 2044).
LIGNE 4 BC	Déficit foncier imputable sur le revenu global de 2025 (fraction du déficit, hors intérêts d'emprunt, dans la limite annuelle de 10 700 € ou 21 400 € en cas de travaux de rénovation énergétique éligibles portés ligne 224 bis de la déclaration).
LIGNE 4 BB	Déficit foncier imputable uniquement sur les revenus fonciers des années suivantes (fraction du déficit 2025 excédant les plafonds de 10 700 € ou 21 400 € précités et fraction correspondant aux intérêts d'emprunt).
LIGNE 4 BD	Montant total des déficits antérieurs non encore imputés au 31 décembre 2024) disponibles pour une imputation sur le bénéfice foncier 2025.

CAS 2 – DÉCLARATION N° 2044 S (SPÉCIALE)

Conditions

Reportez-vous aux conditions détaillées au chapitre « Condition d'application » de la Partie 2 (page 5 points a à e).

La 2044 S reprend la même logique de calcul que la 2044, avec quelques lignes spécifiques supplémentaires pour les déductions spéciales et amortissements.

Revenu brut foncier

LIGNE 211	Loyers bruts encaissés (même définition que pour la 2044).
LIGNE 212	Dépenses mises par convention à la charge des locataires (même définition que pour la 2044).
LIGNE 213	Recettes brutes diverses (même définition que pour la 2044).
LIGNE 215	Total des recettes brutes (= somme lignes 211 + 212 + 213).

Charges déductibles

LIGNES 221 ET 222	Frais d'administration et de gestion / autres frais de gestion forfaitaires (même définition que pour la 2044).
LIGNE 224 / 600	Dépenses d'amélioration, de réparation ou d'entretien (même définition que pour la 2044). Indiquez dans la rubrique 600 le détail des dépenses concernées (mêmes informations que celles demandées pour la rubrique 400 de la 2044).
LIGNE 225	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire (même définition que pour la 2044).
LIGNE 224 BIS / 600	En cas d'option pour le rehaussement de la limite d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global à 21 400 € (cf page 10), les travaux d'amélioration de la performance énergétique permettant à un logement de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe énergétique A, B, C ou D (pour lesquels vous justifiez de l'acceptation d'un devis à compter du 5 novembre 2022 et qui sont payés entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2027) doivent être exclusivement mentionnés dans cette case. Si vous ne souhaitez pas exercer cette option, les travaux correspondants doivent être portés en ligne 224. Indiquez dans la rubrique 600 le détail des dépenses concernées (mêmes informations que celles demandées pour la rubrique 400 de la 2044).

LIGNE 227	Taxes foncières et taxes annexes 2025 (même définition que pour la 2044).
LIGNE 228	Déductions spécifiques (Besson, Robien, Borloo, Scellier, Cosse) : exprimées en pourcentage des recettes imposables, variant entre 15 % et 85 %. Calculées avant toute autre déduction sur le montant des recettes brutes 2025.
LIGNE 229	Déduction au titre de l'amortissement pratiqué en 2025 (dispositifs Périssol, Besson, Robien, Borloo). Reportez votre annuité d'amortissement déductible au titre de 2025. Joindre l'imprimé n° 2044 EB et les pièces justificatives. Remplissez également le cadre 800.
LIGNE 230	Provisions pour charges de copropriété versées en 2025 (même contenu que la ligne 229 de la 2044).
LIGNE 231	Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de 2024 (même contenu que la ligne 230 de la 2044).
LIGNE 240	Total des frais et charges (= somme des lignes 221 à 230) – ligne 231).
LIGNE 250 / 610	Intérêts et frais des emprunts contractés pour acquérir, construire, agrandir, conserver, réparer ou améliorer un bien loué : reportez les intérêts payés en 2025 en ligne 250. Indiquez à la rubrique 610 les informations sur l'emprunt (numéro d'immeuble, nom et adresse du prêteur, date, montant des intérêts 2025).

Revenu foncier taxable

LIGNE 261	Revenus fonciers taxables = Ligne 215 (total recettes) – Ligne 240 (total frais et charges) – Ligne 250 (intérêts d'emprunt).
LIGNE 262	Réintégration éventuelle des déductions : en cas de nonrespect des conditions requises pour bénéficier des déductions spécifiques (Robien, Scellier, Borloo, Cosse), vous devez réintégrer les suppléments de déductions pratiqués antérieurement.

Bénéfice ou déficit

LIGNE 263 / J, 622, 630	Bénéfice ou déficit par immeuble = Ligne 261 + Ligne 262. Reportez la somme de tous les montants mentionnés à cette ligne, colonne par colonne, dans la case J de la déclaration 2044 S puis en lignes 622 et 630.
LIGNE 622 / 650	Total des bénéfices et déficits. En cas de déficit, renseignez la page 7 de la 2044 S pour déterminer la fraction du déficit imputable sur le revenu global de l'année 2025 et celle imputable sur les bénéfices fonciers futurs. En cas de bénéfice avec reports déficitaires antérieurs à 2025 imputables unique-ment sur les bénéfices fonciers ultérieurs. Renseignez le cadre 650.

Report sur la déclaration 2042

Identiques à la 2044 classique, les montants calculés sur la déclaration n°2044 S sont ensuite reportés sur la 2042 aux mêmes lignes :

LIGNE 4 BA	Bénéfice foncier net imposable (si résultat positif).
LIGNE 4 BC	Déficit imputable sur le revenu global 2025 (dans la limite annuelle de 10 700 € ou 21 400 € en cas de travaux de rénovation énergétique éligibles portés ligne 224 bis de la déclaration).
LIGNE 4 BB	Déficit reportable uniquement sur les revenus fonciers futurs (fraction du déficit 2025 excédant les plafonds de 10 700 € ou 21 400 € précités et fraction correspondant aux intérêts d'emprunt).
LIGNE 4 BD	Reports de déficits antérieurs non encore imputés au 31 décembre 2024 à imputer sur le bénéfice foncier 2025.

RÉDUCTIONS D'IMPÔT (SCELLIER, DUFLLOT, PINEL, DENORMANDIE)

En cas d'investissement éligible à une réduction d'impôt, indiquez le prix de revient de votre investissement sur la ligne correspondante du cadre 7 de la déclaration n° 2042-RICI.

Pour les dispositifs Scellier classique (hors ZRR), Duflot, Pinel ou Denormandie : portez vos revenus et charges sur une déclaration 2044 (pas 2044 S).

NOUVEAU DISPOSITIF « BAILLEUR PRIVÉ » (JEANBRUN)

La loi de finances pour 2026 a créé un nouveau dispositif fiscal en faveur de la location nue, en remplacement du Pinel arrivé à expiration. Il ne s'agit pas d'une réduction d'impôt mais d'un mécanisme d'amortissement déduit des revenus fonciers réservé aux particuliers réalisant des investissements locatifs en pleine propriété directement ou au travers d'une société non soumise à l'IS. Il est incompatible avec le bénéfice du régime micro-foncier exposé en Partie 1.



Conditions : le logement doit être situé en France dans un immeuble collectif, être neuf ou ancien avec travaux d'amélioration ≥ 30 % du prix d'achat du logement, et acquis entre le 21/02/2026 et le 31/12/2028. Il doit être loué non meublé à usage de résidence principale du locataire (qui ne peut être membre de son foyer fiscal ni membre de sa proche famille) pendant au moins 9 ans. Le loyer et les ressources du locataire doivent respecter les mêmes plafonds que ceux applicables (i) en Pinel en cas de location intermédiaire ou (ii) au dispositif Loc'Avantages en cas de location sociale ou très sociale.



Taux d'amortissement annuel : de 3 % à 5,5 % selon le niveau de loyer pratiqué (intermédiaire, social, très social) et le type de logement (neuf ou ancien avec travaux). La base amortissable correspond au prix d'acquisition net de frais minoré de la valeur du foncier (estimée forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition). L'option pour ce régime est irrévocable pour le bien considéré.



Plafond de déduction annuelle au titre de l'amortissement : 8 000 € par an et par foyer fiscal (10 000 € ou 12 000 € si au moins la moitié des revenus des biens amortis provient respectivement de la location sociale ou très sociale). L'avantage n'est pas pris en compte dans le plafonnement global annuel des avantages fiscaux au niveau du foyer fiscal.



Sort du déficit foncier éventuellement généré par l'amortissement : il reste imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global à hauteur de 10 700 €/an (ou 21 400 € en présence de travaux de rénovation énergétique éligibles). Ce dispositif est déclaré sur la 2044 dans les conditions du régime réel de droit commun.



Sort de la plus-value de cession ultérieure du bien : pour son calcul, le prix d'acquisition du bien est minoré des amortissements préalablement déduits au titre du présent dispositif.
Non cumul des avantages fiscaux : pour un même logement, le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement ne peut être cumulée avec la réduction d'impôt pour investissement outre-mer, le dispositif Malraux ou le dispositif Denormandie.

RÈGLES D'IMPUTATION DES DÉFICITS FONCIERS

Les déficits fonciers résultant de dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de :

PLAFOND	SITUATION	DÉCLARATION
10 700 €	Règle générale	2044 ou 2044 S
15 300 €	Régimes Périssol ou Cosse	2044 S
21 400 €	Déficit résultant de travaux de rénovation énergétique permettant de passer de la classe E, F ou G à la classe A, B, C ou D (payés au plus tard le 31/12/2027)	2044 ou 2044 S

La fraction du déficit supérieure à ces limites ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imposables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. À cet effet, le revenu brut est réputé compenser d'abord les intérêts d'emprunt.

RÈGLE DES 6 ANS POUR LE REVENU GLOBAL

Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber la fraction du déficit foncier imposable sur le revenu global, l'excédent du déficit est imposable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes.



CONDITION DE MAINTIEN DE LA LOCATION

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation locative de l'immeuble jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée. Il en va de même en cas de fin de défiscalisation : vous pouvez vendre après le respect de l'engagement de location, mais si vous avez imputé un déficit sur votre revenu global, vous devez continuer à louer le bien jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

Pour les déficits fonciers résultant de travaux de rénovation énergétique (plafond 21 400 €), sont éligibles les dépenses déductibles des revenus fonciers, notamment :

- **Les dépenses afférentes aux travaux d'amélioration de la performance énergétique globale susceptibles d'être financés par l'éco-PTZ.**
- **Les dépenses éligibles à MaPrimeRénov'.**

Sont exclus : les travaux de construction/reconstruction/agrandissement, les dépenses donnant lieu à la déduction d'un amortissement (dispositifs Périssol, Besson, Robien, Borloo), les dépenses ouvrant droit au CITE, les travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs et la pose d'une chaudière à très haute performance énergétique. Le dispositif s'applique aux dépenses ayant donné lieu à un devis depuis le 05/11/2022 et payées entre le 01/01/2023 et le 31/12/2027. La loi de finances pour 2026 (art. 47) l'a expressément prorogé jusqu'au 31/12/2027, alors qu'il devait initialement prendre fin au 31/12/2025.

Justificatifs à fournir : DPE avant et après travaux permettant de prouver l'amélioration effective de la performance énergétique selon les règles définies par le législateur : passage d'un DPE E, F ou G à un DPE A, B, C ou D. Vos travaux doivent donc permettre de faire passer un logement considéré comme « passoire énergétique » (E, F ou G) à un logement correctement noté (A, B, C ou D). Ainsi, des travaux qui font passer un logement de G à E ou de D à B ne sont pas éligibles à ce dispositif.

LOCATION MEUBLÉE : STATUT LMP ET LMNP

PRINCIPE GÉNÉRAL

Les revenus provenant de la location meublée sont imposables dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), à titre professionnel (LMP) ou à titre non professionnel (LMNP), que cette activité soit exercée à titre occasionnel ou habituel.

CONDITIONS DÉTERMINANT LE STATUT (IMPÔTS DIRECTS)

Le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP) suppose la réunion des deux conditions suivantes :

- Les recettes annuelles excèdent 23 000 €,
- Les recettes de location représentent plus de 50 % des revenus d'activité du foyer fiscal.

Nouveauté issue de la loi de finances pour 2026 : pour les contribuables non-résidents français disposant de revenus locatifs en France significatifs, leurs revenus d'activité professionnelle à l'étranger soumis dans leur Etat de résidence à une imposition équivalente à l'impôt sur le revenu sont désormais intégrés dans le calcul du seuil de comparaison avec les recettes de location afin de déterminer la nature professionnelle ou non de la location meublée.

À défaut de l'une ou l'autre des conditions, la location relève du statut LMNP.

TRAITEMENT FISCAL DES DÉFICITS

STATUT	TRAITEMENT DES DÉFICITS	REMARQUE
LMNP	Reportables uniquement sur les revenus de LMNP des dix années suivantes	Pas d'imputation sur le revenu global
LMP	Imputables sur le revenu global sans plafond	Règles BIC professionnelles applicables

RÉGIMES D'IMPOSITION DISPONIBLES

Que le bailleur soit LMP ou LMNP, les BIC sont imposables selon :

- Un régime réel d'imposition, ou
- Les règles des micro-BIC (application aux recettes d'un abattement forfaitaire représentatif des charges pour la détermination du revenu imposable).

Le bailleur peut toujours renoncer au régime micro-BIC pour privilégier la taxation au réel. Concernant le micro-BIC, les seuils applicables aux loyers perçus à compter de 2025 sont les suivants, après la réforme de la loi Le Meur appliquée dès les revenus 2025 :

TYPE DE LOCATION	SEUIL DE RECETTES (REVENUS 2025)	ABATTEMENT FORFAITAIRE
Location meublée longue durée classique	≤ 77 700 €	50 %
Meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes	≤ 77 700 €	50 % (contre 71 % avant)
Meublés de tourisme non classés	≤ 15 000 €	30 % (contre 50 % avant)

ATTENTION : la loi Le Meur a fortement réduit les avantages du micro-BIC pour les meublés de tourisme non classés (seuil passé de 77 700 € à 15 000 €, abattement forfaitaire pour charges diminué de 50 % à 30 %) et pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes (abattement forfaitaire pour charges réduit de 71 % à 50 %). Ces nouvelles règles s'appliquent dès les revenus 2025 déclarés en 2026.

PLUS-VALUE EN CAS DE CESSIION DU BIEN

Dans le cadre du LMNP, en cas de cession du bien immobilier loué, la plus-value de cession sera soumise au régime des plus-values immobilières privées.

RÈGLE SUR LES AMORTISSEMENTS DÉDUITS (BIENS CÉDÉS DEPUIS LE 15/02/2025)

Pour la détermination de la plus-value de cession des biens cédés depuis le 15 février 2025 par des loueurs en meublés non professionnels, le prix de revient pris en compte est diminué des amortissements qui ont été déduits préalablement pour la détermination du résultat BIC de location.

Exception : ne sont pas déduits les amortissements constitutifs de dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration prises en compte pour l'imposition, ainsi que ceux afférents à des biens situés dans des résidences étudiantes ou pour personnes âgées ou handicapées.

Dans le cadre du LMP, en cas de cession du bien immobilier loué, la plus-value de cession sera soumise au régime des plus-values professionnelles (à court terme et long terme). A ce titre, sous réserve que l'activité soit exercée depuis au moins 5 ans, les plus-values des loueurs professionnels peuvent être exonérées lorsque la moyenne des recettes tirées de la location au titre des deux derniers exercices n'excède pas 90 000 € HT (exonération totale) ou est comprise entre 90 000 € HT et 126 000 € HT (exonération partielle). À défaut d'exonération, un dispositif d'abattement au titre de la durée de détention (10% par année au-delà de la 5^{ème} année) est susceptible de se voir appliquer et de procurer une exonération totale au-delà de 15 ans de détention, sous certaines conditions.

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX APPLICABLES AUX REVENUS DE LOCATION MEUBLÉE

Depuis les revenus 2025 (déclarés en 2026), les prélèvements sociaux ont été relevés sur les revenus du capital par la loi de financement de la sécurité sociale pour 2026. La situation des revenus locatifs et des plus-values de cession de biens loués en meublé est dorénavant la suivante :

CATÉGORIE DE REVENUS	TAUX DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX	REMARQUE
Revenus fonciers - location nue	17,2 %	Inchangé
Revenus BIC - LMNP	18,6 % (+ 1,4 %)	Hausse appliquée dès les revenus 2025
Revenus BIC - LMP	9,7 %	Inchangé
Plus-values immobilières privées des LMNP	17,2 %	Inchangé
Plus-values professionnelles à long terme non exonérées des LMP	18,6 % (+1,4 %)	Hausse appliquée dès les plus-values de cession réalisées en 2025

POINT D'ATTENTION POUR LES LOUEURS MEUBLÉS

La hausse de 1,4 point de CSG (de 9,2 % à 10,6 %) s'applique aux revenus BIC des LMNP et aux plus-values professionnelles des LMP, portant les prélèvements sociaux totaux de 17,2 % à 18,6 % sur ces revenus. Elle ne concerne pas les revenus fonciers de location nue ni les plus-values immobilières des LMNP, qui restent à 17,2 %, ni les revenus BIC des LMP qui restent soumis aux prélèvements sociaux sur les revenus d'activité (9,7 %).



AVANTAGES FISCAUX SPÉCIFIQUES AU LMNP

Certains investissements immobiliers locatifs au titre du LMNP ouvrent droit à des avantages fiscaux spécifiques, notamment la réduction Censi-Bouvard recentrée sur les étudiants et les personnes âgées ou handicapées.

DÉCLARATIONS À REMPLIR EN CAS DE LOCATION MEUBLÉE

Les revenus de location meublée ne sont pas déclarés sur la déclaration n°2044. Ils relèvent de la déclaration n°2031 en régime de BIC réel (avec report des résultats dans la déclaration des revenus n°2042 C Pro).

Ils relèvent directement de la déclaration des revenus n°2042 C Pro, en cas de micro-BIC.



RAPPEL SUR LES DÉCLARATIONS COMPLÉMENTAIRES

Déclaration 2042 : déclaration principale de l'ensemble des revenus du foyer fiscal.

Déclaration 2042 C : revenus et charges ne figurant pas sur la 2042 principale.

Déclaration 2042 C Pro : revenus agricoles, revenus industriels et commerciaux, revenus non commerciaux, professionnels et non professionnels, revenus des locations meublées non professionnelles.

Déclaration 2042 RICI : réductions et crédits d'impôt (Scellier, Duflot, Pinel, Denormandie). Inscrivez le prix de revient de votre bien (prix d'achat + frais de notaire), qui constitue la base de calcul de votre réduction d'impôt.

Déclaration 2044 EB : engagement de louer (Cerfa 11639*14) – à remplir si vous avez opté pour un régime Scellier, Duflot, Pinel ou Denormandie. Joindre le bail et l'avis d'imposition du locataire.

LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

PRINCIPE

Le prélèvement à la source (PAS) de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux est applicable depuis le 01/01/2019. Il s'applique aux revenus fonciers perçus à compter de 2019, sous la forme d'acomptes versés directement par les propriétaires bailleurs à l'administration fiscale.

CALCUL DES ACOMPTES

Les acomptes sont calculés sur la base des revenus fonciers déclarés les années précédentes :

PÉRIODE DE L'ACOMPTE	BASE DE CALCUL	REVENUS DE RÉFÉRENCE
01/01/2025 - 31/08/2025	Revenus fonciers déclarés au titre de 2023	Déclaration déposée en 2024
01/09/2025 - 31/08/2026	Revenus fonciers déclarés au titre de 2024	Déclaration déposée en 2025
01/09/2026 - 31/08/2027	Revenus fonciers déclarés au titre de 2025	Déclaration déposée en 2026

MODULATION À LA BAISSSE

Si vous connaissez une baisse de revenus significative en 2026 (sous conditions), vous avez la possibilité de demander à l'administration fiscale une modulation à la baisse de votre taux de PAS.

Pour cela, vous devrez déclarer sous votre responsabilité :

- Votre situation à la date de votre demande,
- L'estimation de l'ensemble de vos revenus perçus en 2025,
- L'ensemble de vos revenus perçus et à percevoir au cours de l'année 2026.

Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller fiscal pour apprécier votre situation particulière au regard de ces règles.

INVESTISSEMENTS LOCATIFS : RAPPEL DES DISPOSITIFS

	Dispositif Jeanbrun	Loc'Avantages	Dispositif Pinel/ Denormandie
Nature de l'avantage fiscal	Amortissement d'une partie du prix d'acquisition sous déduction de la valeur du foncier estimée forfaitairement à 20% (3% à 5,5% selon le niveau de loyer pratiqué (intermédiaire, social ou très social) et le type de logement (neuf ou ancien avec travaux)	Réduction d'impôt. Base : loyers perçus Taux (entre 15% et 65%) variant en fonction de la nature du conventionnement et du mode de location (location de droit commun ou «solidaire»	Réduction d'impôt. Base plafonnée à 300000€ jusqu'à 21%. Le taux Pinel (hors réduc. Denormandie) diminue pour les investissements en 2023 & 2024 ⁽¹⁾
Période	Logement neuf ou ancien avec travaux d'amélioration ≥ 30 % du prix d'achat du logement, situé en France dans un immeuble collectif et acquis entre le 21/02/2026 et le 31/12/2028.	Logements neufs ou anciens mis en location dans le cadre d'une convention conclue entre le 01/03/2022 et le 31/12/2027 avec l'ANAH, remplissant des critères de performance	Logements neufs et assimilés, acquis entre le 01/09/2014 et le 31/12/2024 inclus (Pinel) ⁽²⁾ Logements rénovés, améliorés ou locaux transformés en logement d'habitation, acquis entre le 01/01/2019 et le 31/12/2027 inclus (Denormandie) ⁽³⁾
CONDITIONS D'APPLICATION LOCATION NUE À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE EN 2025			
Engagement	9 ans minimum (prise d'effet des baux dans les 12 mois de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition)	Pendant toute la durée de la convention avec l'ANAH (secteur intermédiaire, social ou très social) 6 ans minimum	6, 9 ou 12 ans
Plafond de loyers	OUI Identique au Pinel/Denormandie en cas de location intermédiaire. Identique au Loc'Avantages en cas de location sociale ou très sociale	OUI (le plafond varie en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale)	OUI Exemple : appartement de 50 m² - zone A, loué 732 € pour un couple dont le revenu annuel est de 66 276 €
Plafonds de ressources	OUI Identique au Pinel/Denormandie en cas de location intermédiaire. Identique au Loc'Avantages en cas de location sociale ou très sociale	OUI (le plafond varie en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale)	
Location à un ascendant ou à un descendant	Interdite	NON	OUI À partir du 01/01/2015
DÉDUCTION SUR LES REVENUS FONCIERS			
Prise en compte dans le plafonnement des avantages fiscaux	NON	OUI	OUI
Charges pour leur montant réel	OUI	OUI	OUI
Déduction spécifique en % des loyers perçus dans l'année	NON	NON (le plafond varie en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale)	NON
Amortissement en % du prix d'achat du bien, frais inclus	3% à 5,5% du prix d'acquisition net de frais et valeur du foncier déduite, selon le niveau de loyer et le type de logement. Plafond annuel de déduction compris entre 8.000€ et 12.000€.	NON	NON
Amortissement total	NON	NON	Réduction d'IR
Durée maximum du bénéfice fiscal	Aucune (tant que le bien est loué, même au-delà de la période d'engagement de location de 9 ans)	Durée de la convention ANAH (et au-delà jusqu'à la date de renouvellement ou la reconduction du bail en l'absence de changement de locataire)	6, 9 ou 12 ans

(1) Sauf ceux réalisés dans les bâtiments d'habitation collectifs situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation (Pinel+).

(2) - Dans les zones géographiques A, A bis et B1.

- Dans les communes ouvertes actuellement ou dans les 8 ans précédents (acquisition à compter du 01/01/2018) par un contrat de redynamisation de sites de défense.

- Bâtiments d'habitation collectifs neufs et assimilés, acquis ou demandes de permis de construire à compter du 01/01/2021) destinés à la location dans le secteur intermédiaire.

- À titre expérimental jusqu'au 31/12/2024, le Préfet de Région de la Bretagne fixe les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour chaque commune ou partie de commune éligible et par type de logement pour les acquisitions ou demandes de permis de construire postérieures au 01/04/2020.

Malraux nouveau	Immeubles historiques	Cosse ancien	Loi Scellier intermédiaire
Réduction d'impôt sur le revenu égale à 22 % ou 30 % du montant des dépenses prises dans la limite d'un plafond pluriannuel de 400.000 € sur 4 ans ⁽⁶⁾	Déduction des charges selon le cas : - sur les revenus fonciers et imputation du déficit foncier sans limitation sur le revenu global - ou sur le revenu global ⁽⁷⁾	Déduction spécifique des revenus fonciers dont le taux varie en fonction de la nature du conventionnement et de la zone géographique.	Réduction d'impôt. Base plafonnée à 300.000€ répartie sur 9 ans mini. et 15 ans max. à laquelle est appliqué un taux variant de 6% à 25% selon les cas.
Immeubles dans certaines zones protégées (demande PC ou déclaration de travaux déposée à compter du 01/01/2009, fin 31/12/2024 pour les investissements dans certaines zones)	Immeubles classés monument historique ou inscrits à l'inventaire sup. patrimoine national en raison du label de la Fondation du patrimoine	Logements neufs ou anciens mis en location dans le cadre d'une convention conclue entre le 01/01/2017 et le 28/02/2022 avec l'ANAH ⁽⁴⁾	Logements neufs et assimilés, acquis entre le 01/01/2009 et le 31/12/2012 inclus avec dispositions transitoires jusqu'au 31/03/2013
CONDITIONS D'APPLICATION LOCATION NUE À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE EN 2025			
9 ans (prise d'effet des baux dans les 12 mois de l'achèvement des travaux)"	9 ans (prise d'effet du bail dans les 12 mois de l'achèvement des travaux)	6, 9 ou 12 ans minimum⁽⁵⁾	9 à 15 ans
Location nue à titre de résidence principale du locataire	Ouverture au public (visites payantes ou non) Location : oui ou non	OUI	OUI
NON	NON	OUI	OUI
NON	NON	Interdite	Autorisée sauf aux membres de votre foyer fiscal
DÉDUCTION SUR LES REVENUS FONCIERS			
NON	NON	OUI	OUI
OUI	OUI	OUI	OUI
NON	NON	15% à 70% ou 85% si le logement est loué à un organisme agréé en vue de l'hébergement des personnes défavorisées	30%
NON	NON	NON	NON
Réduction d'IR	NON	NON	Réduction d'IR
4 ans	Durée de la convention ANAH (et au-delà jusqu'à la date de renouvellement ou la reconduction du bail en l'absence de changement de locataire)	9 ou 12 ans selon les cas	15 ans

(3) Sous certaines conditions : bien situé dans une des 222 villes bénéficiaires du plan « Action cœur de ville » ou des 23 villes situées en zone Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) à condition que les travaux de rénovation (investissements 2019) ou d'amélioration (à compter du 01/01/2020) représentent au moins 25% du prix d'acquisition. Pour les investissements réalisés à compter du 11/04/2024, les logements peuvent être situés dans des copropriétés en difficulté objet d'une procédure judiciaire d'administration provisoire ou dans des copropriétés incluses dans une opération de requalification des copropriétés dégradées.

(4) Le dispositif est restreint aux logements respectant un certain niveau de performance énergétique pour les conventions conclues depuis le 1er juillet 2020.

(5) 6 ans en cas de conventionnement sans travaux ou 9 ans en cas de travaux subventionnés par l'ANAH. Prorogation de 3 ans possible jusqu'au 1er janvier 2024.

(6) Plafond annuel de 100.000€ pour les demandes de PC et les déclarations préalables déposées jusqu'au 31 décembre 2016.

(7) Régime étendu sans exigence d'agrément administratif préalable aux immeubles mis en copropriété à compter de 2018 lorsqu'ils sont classés ou inscrits en tout ou partie au titre des monuments historiques et affectés, au plus tard dans les 2 ans qui suivent la date de la division, à l'habitation pour au moins 75% des surfaces habitables.

Procivis union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété, société anonyme à capital variable, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 502582596, sise au 28-34 rue du Château des Rentiers 75013 Paris.

© 2026 Procivis Tous droits réservés. Toute reproduction ou représentation, totale ou partielle, est interdite sans autorisation préalable, conformément au Code de la propriété intellectuelle.
Crédits photos © IStock Photos. Mise en page : © Bruno Chaplot. Imprimé en 2026

