

Expert-comptable ou DIY pour son LMNP

Faut-il un expert-comptable pour son LMNP ? Coût réel vs faire soi-même

Vous avez choisi le régime réel pour votre LMNP (si ce n'est pas encore fait, voir notre article précédent). Question suivante, très concrète : est-ce que vous pouvez tenir la comptabilité vous-même, ou faut-il payer un expert-comptable ?

Réponse courte : ça dépend de votre situation, mais dans la majorité des cas, le comptable se rembourse largement tout seul.

Ce qu'implique le régime réel administrativement

Le réel demande chaque année : - Un bilan comptable simplifié - Un compte de résultat - Une liasse fiscale (formulaires spécifiques : 2031, 2033, 2042-C-PRO) - Le calcul de l'amortissement par composants (voir notre article précédent)

Ce n'est pas insurmontable pour quelqu'un de rigoureux, mais ce n'est pas non plus une simple déclaration en ligne de 10 minutes.

Les 3 options qui existent

Option	Coût annuel	Niveau de risque
Faire seul (logiciel gratuit/tableur)	0 €	Élevé
Plateforme en ligne spécialisée LMNP	150 - 400 €	Faible à modéré
Expert-comptable classique	600 - 1 500 €	Très faible

Faire seul : ce qui est risqué

Le point le plus délicat n'est pas la déclaration en elle-même, mais **la décomposition de l'amortissement par composants** (gros œuvre, toiture, installations techniques...). Une erreur ou une décomposition non justifiée peut être requalifiée en cas de contrôle fiscal, avec un redressement qui peut annuler plusieurs années d'avantage fiscal.

Faire seul a du sens si : - Vous avez un bien simple, acheté cash (pas de calcul d'intérêts à intégrer) - Vous êtes à l'aise avec la comptabilité (formation ou expérience) - Votre risque de contrôle est faible et vous acceptez ce risque

Les plateformes spécialisées LMNP : le compromis le plus courant

Des plateformes en ligne dédiées au LMNP existent spécifiquement pour ce cas de figure : elles automatisent la liasse fiscale et le calcul d'amortissement, avec un tarif fixe. Contrairement à une idée reçue, la plupart proposent aussi un accompagnement humain réel (chat, téléphone, parfois email) pour répondre aux questions ou relire votre dossier avant envoi — ce n'est pas un outil 100 % en autonomie. C'est l'option choisie par une grande partie des loueurs en meublé qui gèrent 1 à

2 biens.

L'expert-comptable classique : quand il devient pertinent

Un cabinet traditionnel prend tout en charge, avec un interlocuteur humain. Il devient plus intéressant que la plateforme en ligne quand :

- Vous avez plusieurs biens (LMNP + autre activité)
- Votre situation est complexe (SCI en parallèle, changement de régime, cession en cours d'année)
- Vous voulez un conseil personnalisé, pas juste une déclaration automatisée

Exemple chiffré : est-ce que ça se rembourse tout seul ?

Prenons le bien de notre article précédent : 150 000 €, amortissement annuel $\approx$ 6 236 €, résultat fiscal déficitaire de 686 € la première année.

Point important : **le coût de la comptabilité (plateforme ou expert-comptable) est lui-même une charge déductible** — il vient s'ajouter aux autres charges dans le calcul du résultat fiscal, donc il réduit encore un peu plus la base imposable.

Scénario	Coût brut/an	Coût net réel*	Erreur potentielle sans accompagnement
Fait seul, décomposition d'amortissement mal justifiée	0 €	0 €	Redressement possible, peut dépasser 5 000 € en cas de contrôle
Plateforme spécialisée LMNP	~250 €/an	~175 €/an	Faible, méthode standardisée + accompagnement humain
Expert-comptable classique	~900 €/an	~630 €/an	Très faible

*Coût net estimé pour un contribuable dans la tranche à 30 % (l'économie d'impôt dépend de votre tranche marginale et suppose un résultat imposable positif par ailleurs).

Sur un horizon de 10 ans (durée du régime réel amorti), le coût net cumulé d'une plateforme spécialisée tourne autour de 1 750 €, contre 6 300 € pour un cabinet classique — pour un même niveau de sécurité sur le point le plus sensible (l'amortissement).

Quelle option pour vous ?

Pas besoin de trancher dans le vague — voici une règle simple selon votre situation :

Votre situation	Option recommandée
1 seul bien, acheté cash, pas d'emprunt	Faire seul possible, mais restez vigilant sur l'amortissement
1 seul bien, avec crédit en cours	Plateforme spécialisée LMNP
Plusieurs biens en LMNP	Plateforme spécialisée ou expert-comptable classique

LMNP + SCI ou autre structure en parallèle	Expert-comptable classique
Vous changez de régime (micro → réel) cette année	Expert-comptable classique, au moins la première année

Dans le doute, la plateforme spécialisée reste le point de départ le plus sûr pour un premier bien : coût maîtrisé, accompagnement humain inclus, et vous pourrez toujours passer à un cabinet classique plus tard si votre situation se complexifie.

À retenir

- Le réel n'est pas fait pour être géré "à l'instinct" sans accompagnement, sauf situation très simple
- Le coût du comptable ou de la plateforme est lui-même déductible, ce qui réduit son coût net
- Pour un premier bien, la plateforme spécialisée LMNP est souvent le meilleur rapport coût/sécurité
- Dès que la situation se complexifie (plusieurs biens, SCI, cession), l'expert-comptable classique reprend l'avantage

Cet article a un objectif pédagogique et ne constitue pas un conseil personnalisé. Les tarifs indiqués sont des moyennes de marché et peuvent varier selon les prestataires et la complexité de votre dossier.