

LMNP réel vs micro-BIC : lequel choisir en 2026 ?

Vous venez d'acheter (ou vous vous apprêtez à acheter) un bien pour le louer meublé. Première question fiscale à trancher : régime réel ou micro-BIC ? Le choix n'est pas anodin — il peut représenter plusieurs milliers d'euros d'impôt en moins chaque année, pendant des années.

Les deux régimes en une phrase

Le **micro-BIC** applique un abattement forfaitaire de 50 % sur vos loyers (30 % pour les meublés de tourisme non classés) et vous imposez le reste. Simple, rapide, zéro comptabilité.

Le **régime réel** vous permet de déduire vos charges réelles (intérêts d'emprunt, travaux, assurance, frais de gestion) et surtout d'amortir le bien et le mobilier. C'est plus complexe administrativement, mais souvent bien plus avantageux fiscalement.

Pourquoi le réel gagne presque toujours

L'amortissement est l'arme secrète du LMNP réel. Vous ne le payez pas de votre poche : c'est une charge comptable qui reconnaît que le bien et les meubles perdent de la valeur avec le temps.

Ce qui est réellement amortissable

Contrairement à une idée reçue, on n'amortit pas "le bien" en un seul bloc. On le décompose en plusieurs composants, chacun avec sa propre durée :

Composant	Part typique du prix	Durée d'amortissement
Terrain	~10-15 %	Non amortissable
Gros œuvre (structure, murs)	~40-50 %	40-50 ans
Toiture / étanchéité	~10 %	20-25 ans
Façades / ravalement	~5 %	20-25 ans
Installations techniques (élec, plomberie, chauffage)	~15-20 %	15-25 ans
Agencements / second œuvre	~10-15 %	10-15 ans
Mobilier et équipements	montant réel des factures	5-10 ans

Exemple chiffré sur un bien à 150 000 €

Achat : 150 000 € (dont 20 000 € de terrain, non amortissable) + 8 000 € de mobilier.

Poste	Base	Durée	Amortissement / an
Gros œuvre	65 000 €	45 ans	1 444 €
Toiture	13 000 €	22 ans	591 €
Façades	6 500 €	22 ans	295 €
Installations techniques	22 750 €	20 ans	1 138 €
Second œuvre	19 500 €	12 ans	1 625 €
Mobilier	8 000 €	7 ans	1 143 €
Total amortissement annuel			≈ 6 236 €

Résultat fiscal complet (1ère année)

Poste	Montant annuel
Loyers perçus (800 €/mois)	+ 9 600 €
Amortissement (voir tableau ci-dessus)	– 6 236 €
Intérêts d'emprunt	– 2 500 €
Assurance PNO	– 150 €
Frais de comptable	– 600 €

Charges de copropriété	– 800 €
Résultat fiscal	– 686 € (déficit)
Impôt dû sur ces loyers	0 €

Malgré ce déficit fiscal, le cash-flow réel (ce qui reste vraiment sur le compte en banque) est différent : l'amortissement n'est pas une dépense réelle, donc il faut le retirer du calcul de trésorerie. Le déficit de 686 € est purement fiscal, pas un manque d'argent réel.

Et ce déficit n'est pas perdu. Il se reporte sur les revenus LMNP des 10 années suivantes — un point à retenir avec deux précisions importantes :

- Le report se fait au niveau de **l'ensemble de votre activité LMNP**, pas bien par bien. Si vous avez déjà un autre bien meublé qui génère 3 000 € de bénéfice imposable, ce déficit de 686 € vient en réduction de ce total, et pas seulement des futurs loyers de ce bien précis.
- Si vous n'avez qu'un seul bien en LMNP au réel, comme dans cet exemple, le déficit s'imputera sur les loyers de ce même bien les années suivantes — mais rejoindra automatiquement le même "pot" si vous achetez un deuxième bien meublé plus tard.

C'est ce mécanisme cumulatif qui explique pourquoi beaucoup d'investisseurs en LMNP au réel ne paient quasiment aucun impôt sur leurs loyers pendant 8 à 15 ans, même quand leur patrimoine locatif grossit.

C'est là toute la mécanique : l'amortissement ne sort pas de votre poche, mais il annule fiscalement des loyers bien réels.

À noter : cette décomposition par composants doit idéalement être réalisée par votre expert-comptable, qui s'appuiera sur l'acte notarié et une clé de répartition cohérente. Une décomposition mal justifiée peut être requalifiée en cas de contrôle.

Quand le micro-BIC reste pertinent

Le réel n'est pas systématiquement le bon choix :

- **Bien acheté cash, ancien, peu de charges :** l'abattement de 50 % peut suffire à couvrir vos charges réelles, et vous évitez la complexité comptable.
- **Petits loyers, petite fiscalité :** si votre tranche marginale d'imposition est basse, le gain du réel peut ne pas justifier le coût d'un comptable (comptez 400 à 800 € par an en moyenne).
- **Vous ne voulez vraiment aucune gestion administrative :** le réel implique un bilan comptable annuel, même simplifié.

Le vrai coût du réel

Le régime réel demande une comptabilité tenue dans les règles (bilan, compte de résultat, liasse fiscale). En pratique, la quasi-totalité des loueurs en meublé au réel passent par un expert-comptable ou une plateforme spécialisée en ligne — comptez 400 à 900 € par an selon la formule. Ce coût est lui-même déductible, ce qui limite l'impact réel.

Comment trancher concrètement

Une règle simple : faites une simulation sur vos deux ou trois premières années avec vos vrais chiffres (loyers, charges, montant emprunté, prix du bien hors terrain). Si le résultat fiscal au réel est significativement plus bas qu'avec l'abattement de 50 % du micro-BIC, le réel s'impose — presque toujours le cas dès qu'il y a un crédit en cours.

À retenir : le choix se fait au moment de la déclaration de début d'activité (formulaire P0i), et il est possible de basculer d'un régime à l'autre, mais avec des règles de délai à respecter. Mieux vaut trancher dès le départ avec les bons chiffres en main plutôt que de changer en cours de route.

Cet article a un objectif pédagogique et ne constitue pas un conseil fiscal personnalisé. Les seuils et règles applicables évoluent régulièrement (loi de finances) : vérifiez les montants en vigueur avec un professionnel avant toute décision.