



Déclaration LMNP, besoin de retours précis

Par Sarrina

Bonjour,
Je suis en train de remplir ma déclaration de revenus pour une location meublée non professionnelle et je ne veux pas me tromper. J'hésite entre micro-BIC et réel simplifié, surtout sur les charges qu'on peut déduire et l'amortissement du bien. Est-ce que quelqu'un ici a déjà passé par un outil en ligne qui génère la liasse fiscale ? Ça marche vraiment ou on risque de rater des déductions importantes ? J'ai vu que certains services comme [\[url=https://www.declarer-lmnp.com/\]](https://www.declarer-lmnp.com/) déclarez votre LMNP avec lsydec[[url](#)] offrent des solutions simplifiées pour bien gérer tout ça, mais je me demande si ça vaut vraiment le coup. Des exemples chiffrés ou concrets d'expérience seraient top. Merci !

Par ESP

Bonjour et bienvenue
Pour ce genre de question, John12 pourra vous répondre s'il passe par ici.
A défaut, si vous vous êtes lancé dans ce projet sans connaissance préalable, je vous conseille de vous faire épauler par un expert comptable.

Par CLipper

Bonsoir Sarrina,

Ce n'est pas évident de démarrer si vous n'avez pas quelques bases de comptabilité.
Existent des logiciels qui génère la liasse fiscale mais il faut savoir les renseigner correctement (surtout ne pas faire d'erreur côté amortissement..)
Pour démarrer, mieux vaut faire appel a un comptable si vraiment vous sentez que vous ne maîtrisez pas suffisamment

Vous pouvez adhérer a un organisme de gestion agréé
qui peut donner conseils et verifier les comptes..
Bonne soirée

Par Hibou Joli

Bjr,

Il convient de recourir à un expert comptable afin d'effectuer votre déclaration de résultat 2031 ou d'opter pour le régime micro. Puis de le porter dans la 2042 PRO

Depuis la Loi de Finances pour 2025, l'amortissement pratiqué viendra augmenter la plus-value en cas de revente ultérieure alors que le recours au micro BIC LMNP ne l'impacterait pas

Par franc

Bonjour ,

Vous indiquez : "J'hésite entre micro-BIC et réel simplifié"

* Pour le micro "courant" un abattement de 30 % sur les loyers est applicable depuis les revenus de 2025. Cet abattement est dans tous les cas inférieur aux charges réelles .Le net est toujours positif . La plus value en cas de cession ultérieure relève des plus values des particuliers soit éxo au bout de 30 ans actuellement mais des bénéfices

taxales pendant tout ce temps

On ne peut pas encore savoir ce que le PLF (loi de finances) mijote pour 2026 mais il est prévu que ce régime ne soit possible que dans le cas de recettes inférieures à 15000 ? annuels, si plus réel simplifié obligatoire .

* Pour le réel simplifié , il faut aller sur le site INPI (tapée ce sigle sur le web) pour créer son siret .

Certes normalement une comptabilité commerciale doit être tenue , mais si vous déclarez bien , vous ne risquez rien du fisc . Il suffit de garder tous les justificatifs (loyers encaissés , charges etc ...)

Dans ce régime vous pouvez donc TOUT déduire, tels que les charges de copropriété , les taxes foncières , les réparations , entretien et aménagements (meubles etc à condition que la valeur de chaque élément soit inférieure à 500 ? sinon amortir sur 5 ans (étalement de la charge sur 5 ans)

En règle générale , dans ce régime un déficit annuel est constaté notamment si l'acquisition est récente car il est possible d'amortir le coût sur 25 ans à 30 ans .

Le déficit n'est pas déductible du revenu imposable mais est reportable d'année en année et compense la plus value de cession éventuelle

En cas de vente la différence entre prix de vente moins d'acquisition + amortissements pratiqués sur le bien (sauf meubles) est taxable

En règle générale il apparait que ce régime est le plus favorable fiscalement car le seul impôt est celui sur la plus value éventuelle alors qu'en micro c'est taxable tous les ans .

Pour la déclaration il est possible de demander au fisc la création d'un espace pro en ligne de faire tout seul les déclarations

Si vous voulez être totalement rassurée il existe des possibilité de compta en ligne (pas plus de 24 ? par mois soit moins de 300 ?/an) ou il suffit de scanner le compte bancaire dédié à la location . "JE VOUS ENCOURAGE VIVEMENT A EN CREER UN) les déclarations fiscales

Ces sites établissent en ligne , votre compta et les déclarations fiscales (et les transmettent au fisc)

C'est pas compliqué , ces sites vous assistent en immédiat.

Je ne peux faire de pub sur les sites mais c'est facile à trouver