



Comment s'immatriculer comme loueur en meublé non professionnel (LMNP) ?

Fiche pratique publié le 18/10/2024, vu 104 fois, Auteur : [Légavox - Actualités](#)

Le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) attire de plus en plus d'investisseurs en quête d'une diversification de leur patrimoine tout en profitant d'avantages fiscaux.

Avant de se lancer dans cette activité, il est nécessaire de suivre certaines démarches administratives, notamment l'immatriculation. Cet article a pour objectif d'expliquer pas à pas comment [immatriculer sa location meublée](#), en simplifiant les principales étapes pour les cadres ayant des notions de fiscalité mais maîtrisant peu ce domaine spécifique.

Qu'est-ce que le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) ?

Le statut LMNP permet aux particuliers d'exploiter un bien immobilier meublé tout en bénéficiant d'un régime fiscal avantageux. Ce régime est accessible sous certaines conditions : le logement doit être loué meublé, et les revenus locatifs ne doivent pas dépasser 23 000 euros par an ou représenter moins de 50 % des revenus globaux du foyer fiscal.

Pourquoi s'immatriculer comme LMNP ?

L'immatriculation comme LMNP n'est pas seulement une obligation légale, mais aussi un moyen de formaliser son activité. Elle vous permet de déclarer vos revenus locatifs de manière optimale et de bénéficier des avantages fiscaux spécifiques au régime LMNP, notamment la possibilité de choisir entre le régime micro-BIC ou le régime réel pour déclarer vos revenus.

Étape 1 : La déclaration de début d'activité

La première étape pour vous immatriculer comme loueur en meublé non professionnel est de faire une **déclaration de début d'activité**. Cette démarche administrative se fait via le **Guichet Unique** des formalités des entreprises, accessible en ligne. Depuis le 1er janvier 2023, toutes les démarches de création d'entreprise, y compris celles pour la LMNP, doivent passer par ce portail centralisé.

Étape 2 : Immatriculation via le Guichet Unique

Pour entamer votre immatriculation en tant que LMNP, vous devez remplir le formulaire en ligne sur le site du **Guichet Unique**. Voici les informations principales à fournir :

- **Coordonnées du propriétaire** : nom, prénom, adresse, etc.

- **Détails du bien loué** : adresse, surface, nombre de pièces, etc.
- **Statut fiscal** : choix entre le régime micro-BIC ou le régime réel.

Cette déclaration doit être effectuée dans les 15 jours qui suivent la mise en location du bien. En retour, vous recevrez un **numéro SIRET**, indispensable pour déclarer vos revenus au service des impôts.

Étape 3 : Choix du régime fiscal

Lors de l'immatriculation, il vous faudra choisir entre deux régimes fiscaux :

1. **Le régime micro-BIC** : Il permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 50 % sur vos revenus locatifs (30 % pour les locations meublées de tourisme). Ce régime est simple, mais ne permet pas de déduire les charges réelles liées à la location.
2. **Le régime réel** : Ce régime est plus complexe, mais permet de déduire un grand nombre de charges (amortissement du bien, intérêts d'emprunt, frais de gestion, etc.). Il devient intéressant si vos charges sont supérieures à 50 % de vos revenus locatifs.

Étape 4 : Déclaration INPI

En plus de l'immatriculation auprès du **Guichet Unique**, il est nécessaire de procéder à une **déclaration auprès de l'INPI** (Institut National de la Propriété Industrielle). Cette formalité est principalement destinée à protéger les informations relatives à votre bien immobilier et à garantir leur confidentialité dans les bases de données publiques.

Étape 5 : Les déclarations fiscales annuelles

Une fois immatriculé comme LMNP, vous devez déclarer chaque année vos revenus locatifs. En fonction du régime fiscal choisi (micro-BIC ou régime réel), les modalités de déclaration et les documents à fournir varient.

Pour ceux sous le régime réel, il est recommandé de se faire accompagner par un expert-comptable, car la gestion des amortissements et des charges peut rapidement devenir complexe.

Conclusion

S'immatriculer comme **loueur en meublé non professionnel (LMNP)** est une étape indispensable pour toute personne souhaitant exploiter un bien meublé en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse. Cette démarche, bien que technique, est simplifiée par l'utilisation du **Guichet Unique** et la mise à disposition de ressources en ligne. En suivant les étapes décrites ci-dessus, vous pourrez lancer votre activité en toute conformité légale et optimiser vos revenus locatifs.