SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

LMNP Géré 2026 : statut meublé en résidence services avec bail commercial

Bail commercial avec gestionnaire — loyers prévus, gestion déléguée

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

LMNP Géré 2026 : statut meublé en résidence services avec bail commercial

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

Bail commercial avec gestionnaire — loyers prévus, gestion déléguée

Bail	Loyers	BIC	10-15 ans
9 à 11 ans	prévus au bail	amortissement	optimisation fiscale

EN RÉSUMÉ

Le LMNP Géré permet de louer un bien meublé à un gestionnaire (résidence senior, étudiante, tourisme, EHPAD) via un bail commercial. Les loyers sont prévus contractuellement selon le bail commercial et dépendent de la solidité financière du gestionnaire. Le régime BIC permet un amortissement comptable qui peut neutraliser fiscalement les loyers pendant 10-15 ans, sous conditions.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le LMNP Géré et à qui s'adresse-t-il ?

Le LMNP Géré permet de louer un bien meublé à un gestionnaire (résidence senior, étudiante, tourisme, EHPAD) via un bail commercial. Les loyers sont prévus contractuellement selon le bail commercial et dépendent de la solidité financière du gestionnaire. Le régime BIC permet un amortissement comptable qui peut neutraliser fiscalement les loyers pendant 10-15 ans, sous conditions.

Le LMNP Géré : pour qui ?

TMI 11% à 45%

Tous profils fiscaux peuvent en bénéficier, mais l'effet est maximal pour les TMI 30%+ qui amortissent plus rapidement leur fiscalité locative.

Investisseurs zéro-gestion

Profil 40-65 ans qui veut un revenu locatif sans rien gérer (pas de locataire, pas de syndic, pas de travaux). 100% délégué au gestionnaire.

Préparation retraite

Idéal pour préparer sa retraite : achat 15-20 ans avant, amortissement total pendant la vie active, complément de revenu net à la retraite.

Pourquoi choisir le LMNP Géré en 2026 ?

Loyers prévus au bail commercial

Le bail commercial prévoit le versement par le gestionnaire (Domitys, Réside Études, Pierre & Vacances...) d'un loyer fixe trimestriel HT, indexé annuellement, indépendamment du taux d'occupation. Le respect effectif dépend de la solidité financière du gestionnaire — point de vigilance lors du choix.

Aucune gestion

Le bail commercial transfère toutes les charges au gestionnaire : locataires, charges courantes, vacance, impayés. Vous percevez juste les loyers.

Amortissement BIC

Le régime BIC réel permet d'amortir le bien (25-30 ans), les meubles (5-10 ans), et de déduire toutes les charges, neutralisant fiscalement les loyers.

Récupération TVA

En résidence services classée (étudiante, senior, tourisme, EHPAD), récupération de la TVA à 20% sur le prix d'acquisition.

Mécanisme fiscal du LMNP Géré en détail

Le LMNP géré (Loueur en Meublé Non Professionnel en résidence services) consiste à acheter un appartement meublé dans une résidence avec services (étudiante, senior,

EHPAD, tourisme, affaires), puis à le confier à un exploitant qui s'occupe de tout : recherche du locataire, gestion, entretien, encaissement. Vous percevez un loyer prévu contractuellement par bail commercial (9-12 ans renouvelable), sous réserve de la solidité du gestionnaire. Côté fiscal, le régime BIC réel permet d'amortir le bien (sur 25-30 ans, hors terrain) et le mobilier (sur 5-10 ans). Cet amortissement, additionné aux charges (intérêts, taxe foncière, gestion), neutralise quasi totalement les loyers imposables pendant 15-20 ans. Avantage majeur : récupération de la TVA à 20% sur le prix HT du bien (l'achat se fait HT). Il faut être inscrit au régime LMNP (statut activité commerciale) et déposer une déclaration 2031 BIC chaque année. La revente s'effectue avec le bail commercial en cours, ce qui peut faciliter la transaction auprès d'autres investisseurs.

Comment investir en LMNP Géré en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement LMNP Géré réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1 **Choisir une résidence services**

4 segments : étudiante (rentabilité), senior (sécurité), tourisme (volatilité), EHPAD (rendement élevé). Vérifier solidité gestionnaire.

2 **Acquérir un lot avec bail commercial**

Acquisition d'un appartement (T1, T2) intégré dans la résidence, avec bail commercial signé entre vous et le gestionnaire (9-11 ans).

3 **Opter au régime réel BIC**

Régime obligatoire pour amortissement. Comptabilité tenue par expert-comptable LMNP (~300-500€/an).

4 **Récupérer la TVA**

Récupération automatique des 20% de TVA sur le prix d'acquisition (étalée 6-12 mois).

5 **Encaisser loyers HT**

Loyer trimestriel HT versé par le gestionnaire, indexé annuellement (IRL ou ICC selon bail).

Conditions d'éligibilité LMNP Géré

- ✓ Recettes annuelles inférieures à 23 000€ ou 50% des revenus du foyer
- ✓ Bail commercial signé avec un gestionnaire agréé (résidence services)
- ✓ Régime réel BIC obligatoire pour bénéficier de l'amortissement
- ✓ Comptabilité tenue par un expert-comptable (200-500€/an)
- ✓ Conservation 9 ans minimum recommandée pour amortir l'investissement
- ✓ TVA récupérable uniquement en résidence services classée

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Patrick, cadre 55 ans, TMI 30%

Studio résidence senior Lyon	**165 000€ TTC (137 500€ HT)**
Récupération TVA	**27 500€**
Investissement réel	**137 500€**
Loyer trimestriel HT prévu au bail	**1 050€ (4 200€/an)**
Rendement brut	**3,1% sur prix HT**
Amortissement annuel	**5 500€ (4% du bien)**
Impôt sur loyers (TMI 30%)	**0€ pendant 12 ans**
Complément retraite à 70 ans	**350€/mois net**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en LMNP Géré ?

Comme tout investissement immobilier, le LMNP Géré comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n’est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n’est pas un placement mobilisable rapidement.

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en LMNP Géré

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Choisir un exploitant fragile

La rentabilité dépend totalement de la solidité de l'exploitant. Toujours vérifier l'ancienneté (>10 ans), le nombre de résidences gérées (>50), les comptes consolidés et les retours clients.

Sous-estimer les frais de relocation

Au renouvellement du bail commercial (9-12 ans), l'exploitant peut négocier une baisse de loyer de 15-25%. Toujours intégrer ce risque dans le business plan.

Acheter une résidence en zone surdense

Trop de résidences seniors ou étudiantes dans la même ville = vacances locatives. Vérifier l'offre locale via le RP INSEE et les statistiques d'occupation.

Oublier la fiscalité à la revente

Les amortissements pratiqués sont récupérés au moment de la cession (réintégration). La plus-value LMNP = prix vente - prix achat (sans tenir compte des amortissements), mais si revente d'un bien amorti, la plus-value imposable est plus élevée.

Comment optimiser votre LMNP Géré

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Récupérer la TVA dès l'acquisition

La TVA récupérée (20% du prix HT) peut servir à financer l'apport ou les premiers travaux. Bien chiffrer dans le plan de financement.

Optimiser via société à l'IS

Pour les hauts patrimoines, détenir le LMNP via une SCI à l'IS maximise les amortissements et permet une fiscalité réduite (15-25%).

Choisir la résidence senior > EHPAD

Les résidences seniors ont une demande durable (vieillissement) et moins de risques d'exploitation que les EHPAD (réformes santé).

Cumuler avec PER pour TMI hauts

Couplé à un PER, le LMNP géré devient extrêmement efficace pour un cadre TMI 41-45% : amortissement + déduction PER = TMI marginale réduite à 11-30%.

LMNP Géré vs autres formules locatives 2026

Critère	LMNP Géré	LMNP Non Géré	SCPI	Location nue
Gestion	Aucune (gestionnaire)	À votre charge	Aucune (société)	À votre charge
Loyer	Garanti HT	Marché libre	Distribué trimestre	Marché libre
Rendement brut	3 à 4,5%	5 à 7%	4 à 5%	3 à 4,5%
Amortissement BIC	Oui	Oui	Non	Non
Récupération TVA	Oui (20%)	Non	Non	Non
Liquidité revente	Moyenne (5-10% friction)	Bonne	Très bonne	Bonne
Charges récurrentes	Très faibles	Moyennes	Aucune	Moyennes-élevées

Pourquoi investir en LMNP Géré avec Supinvest ?

Investir en LMNP Géré est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage

administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes LMNP Géré

Voici les principales villes où nos clients investissent en LMNP Géré. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Paris · Lyon · Bordeaux · Nantes · Toulouse · Rennes · Montpellier · Strasbourg · Lille · Marseille · Aix-en-Provence · Nice · Grenoble · Tours · Angers · Dijon · Reims · Le Mans · Clermont-Ferrand · Limoges

FAQ LMNP Géré

Quelle est la différence entre LMNP géré et non géré ? +

Comment fonctionne l'amortissement LMNP ? +

Quels gestionnaires choisir ? +

Et la réforme plus-value 2026 ? +

Peut-on récupérer la TVA en LMNP ? +

Quel est le risque principal du LMNP géré ? +

Combien dure le bail commercial ? +

Quelle est la différence entre LMNP géré et non géré ? +

La récupération de TVA est-elle automatique ? +

Que se passe-t-il si l'exploitant fait faillite ? +

Sources : art. 155 IV CGI, BOI-BIC-CHAMP-40, statut LMNP 2026, loi finances 2025

Sources officielles LMNP Géré

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- Article 35 CGI - Statut LMNP ↗
- BOFiP BIC - Régime LMNP ↗
- INSEE - Résidences services seniors ↗
- AFRESCO - Annuaire exploitants résidences ↗

Dispositifs complémentaires au LMNP Géré

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

LMNP Non Géré

Location meublée directe — gestion libre et amortissement BIC

Découvrir →

Jeanbrun 2026

Statut du Bailleur Privé — Amortissement fiscal 3,5 à 5,5%/an sur 80% du prix

Découvrir →

Nue-Propriété

Décote 25-40% sur le prix de marché, sans gestion ni IFI pendant 15-20 ans

Découvrir →

Prêt à investir en LMNP Géré ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen. Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

RC Pro
Sérénis Assurances

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour
Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social
12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit