SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

LMNP Non Géré 2026 : louer en meublé en direct avec amortissement comptable

Location meublée directe — gestion libre et amortissement BIC

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 Non Géré 2026 : louer en meublé en direct avec amortissement comptable

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

Lecture ~16 min

Location meublée directe — gestion libre et amortissement BIC

+2 à +3%	BIC	Liberté	10-15 ans
rentabilité vs nu indicatif	amortissement	locataire et loyer	optimisation fiscale

EN RÉSUMÉ

Le LMNP Non Géré est le statut LMNP classique : location meublée directe sans intermédiaire, avec rentabilité brute 5-7%. Amortissement BIC neutralisant les loyers pendant 10-15 ans, idéal en T1/T2 zone tendue.

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 Non Géré et à qui s'adresse-t-il ?

Le LMNP Non Géré est le statut LMNP classique : location meublée directe sans intermédiaire, avec rentabilité brute 5-7%. Amortissement BIC neutralisant les loyers pendant 10-15 ans, idéal en T1/T2 zone tendue.

Le LMNP Non Géré : pour qui ?

Investisseurs locaux

Profils 35-55 ans qui ont du temps pour gérer leur bien (visite, sélection locataires, états des

TMI 11% à 45%

Tous profils, avec un effet maximal pour TMI 30%+ qui maximise l'amortissement comptable.

lieux), souvent dans une ville qu'ils connaissent.

Stratégie zone étudiante

Idéal pour T1/T2 dans les grandes villes étudiantes (Paris, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Montpellier) où la location meublée se loue 15-25% plus cher que le nu.

Pourquoi choisir le LMNP Non Géré en 2026 ?

Rentabilité supérieure

La location meublée se loue 15 à 25% plus cher que le nu, et la rotation locative assure une optimisation continue des loyers de marché.

Amortissement BIC

Régime réel obligatoire au-delà de 77 700€/an de recettes : amortissement du bien (25-30 ans), des meubles (5-10 ans), déduction de toutes les charges.

Liberté totale

Vous choisissez votre locataire, fixez votre loyer (selon plafonds en zone tendue), arbitrez entre bail mobilité, étudiant, ou meublé classique.

Idéal grandes villes

Particulièrement adapté aux T1/T2 dans les zones étudiantes ou de jeunes actifs (Paris, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Montpellier).

Mécanisme fiscal du LMNP Non Géré en détail

Le LMNP non géré (ou « LMNP diffus ») consiste à louer en meublé un appartement classique, en gestion directe ou via un mandataire. Le locataire peut être étudiant, jeune actif, expatrié, ou touriste (location courte durée type Airbnb). La fiscalité fonctionne en BIC réel : amortissement du bien sur 25-30 ans (hors terrain) et du mobilier sur 5-10 ans, déduction des charges réelles (intérêts d'emprunt, frais de gestion, assurance, taxe foncière, copropriété). Résultat : pendant 12-18 ans, les loyers nets imposables sont quasi nuls. Pour un investissement classique de 200 000€ générant 12 000€ de loyers/an, l'amortissement annuel d'environ 6 500€ + charges 4 000€ = 10 500€ de déductions, soit 1 500€ imposable au TMI. Conditions : location meublée (mobilier minimum imposé par décret), revenus < 23 000€/an OU < 50% des revenus du foyer, sinon bascule en LMP.

Démarche : inscription au registre LMNP (gratuite, formulaire P0i), tenue d'une comptabilité BIC (option réel), déclaration 2031.

Comment investir en LMNP Non Géré en 5 étapes

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

1. **Acquérir un T1/T2 zone tendue**
   Bien typique 25-50m² dans une métropole étudiante ou jeune active, prix d'acquisition 120-300 000€.

2. **Meubler selon décret 2015-981**
   Liste exhaustive obligatoire : literie, plaques, four, frigo, vaisselle, table, sièges, étagères, éclairage, matériel d'entretien.

3. **Choisir régime fiscal**
   Micro-BIC (50% abattement) jusqu'à 77 700€ de recettes, ou réel BIC pour amortissement (recommandé au-delà de 23 000€).

4. **Louer avec bail meublé**
   Bail meublé classique 1 an (renouvelable), bail étudiant 9 mois (sans tacite reconduction), ou bail mobilité 1 à 10 mois.

5. **Déclarer en BIC**
   Déclaration BIC annuelle sur formulaire 2031 (réel) ou cases dédiées en micro-BIC, avec amortissement piloté par expert-comptable.

Conditions d'éligibilité LMNP Non Géré

- ✓ Recettes annuelles inférieures à 23 000€ ou 50% des revenus du foyer (sinon LMP)
- ✓ Bien meublé selon le décret 2015-981 (literie, vaisselle, électroménager...)
- ✓ Régime réel BIC pour bénéficier de l'amortissement (recommandé)

- ✓ Comptabilité tenue par un expert-comptable (~300€/an) ou logiciel agréé
- ✓ Bail meublé classique de 1 an (ou 9 mois étudiant, ou 1-10 mois bail mobilité)

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Émilie, ingénieure 33 ans, TMI 30%

T2 Bordeaux centre	**185 000€ FAI**
Meubles & équipement	**6 500€**
Investissement total	**191 500€**
Loyer mensuel meublé	**820€/mois (vs 680€ nu)**
Rentabilité brute	**5,3%**
Amortissement annuel	**7 660€ (4% du bien)**
Impôt sur loyers (régime réel)	**0€ pendant 11 ans**
Cash-flow net mensuel	**+115€/mois**

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 Non Géré ?

Comme tout investissement immobilier, le LMNP Non 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

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les

rapidement.

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 Non 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 le micro-BIC à tort

Le micro-BIC offre un abattement de 50% (71% pour la classe meublée tourisme classée), mais ne permet pas l'amortissement. Pour un investissement >150 000€, le réel BIC est presque toujours plus avantageux.

Oublier l'inscription au registre LMNP

Sans inscription via P0i au greffe (gratuite mais obligatoire), votre statut n'est pas reconnu et les amortissements peuvent être contestés.

Mal meubler le logement

Le décret du 31 juillet 2015 impose une liste de 11 éléments obligatoires : literie, plaques de cuisson, four, réfrigérateur, vaisselle, ustensiles, table, sièges, étagères, luminaires, matériel d'entretien. Sans ces éléments, le bien est requalifié en location nue.

Sous-estimer la comptabilité

Le LMNP réel demande une comptabilité BIC (bilan, compte de résultat). Faire appel à un expert-comptable spécialisé (300-600€/an) ou utiliser un logiciel dédié type Decla.fr.

Comment optimiser votre LMNP Non Géré

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

Privilégier le réel pour amortir

Le réel BIC permet d'effacer 90-100% des loyers imposables pendant 15 ans. Sur 10 ans, l'économie d'impôt cumulée dépasse souvent 20 000-40 000€.

Coupler avec adhésion à un CGA

L'adhésion à un Centre de Gestion Agréé (CGA) permet d'éviter la majoration de 25% de la base imposable. Coût annuel ~250€.

Optimiser le mobilier amortissable

Mobilier neuf complet (10 000-15 000€) amortissable sur 5-10 ans = 1 000-3 000€ de déduction supplémentaire/an pendant les premières années.

Diversifier en colocation meublée

La colocation meublée optimise le rendement (8-10% brut vs 4-6% en location classique) tout en conservant le statut LMNP.

LMNP Non Géré vs autres formules 2026

Critère	LMNP Non Géré	LMNP Géré	Location nue	SCPI
Gestion	À votre charge	Aucune	À votre charge	Aucune
Rentabilité brute	5 à 7%	3 à 4,5%	3 à 4,5%	4 à 5%
Amortissement BIC	Oui	Oui	Non	Non
Liberté locataire	Totale	Aucune	Totale	—
Vacance moyenne	3-5%	Garanti	3-5%	—
Effort gestion	Moyen (5h/mois)	Zéro	Moyen	Zéro
Effet TMI 30%	Très favorable	Très favorable	Défavorable	Faible

Pourquoi investir en LMNP Non Géré avec Supinvest ?

Investir en LMNP Non 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 Non Géré

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

Paris · Lyon · Bordeaux · Toulouse · Montpellier · Rennes · Nantes · Lille · Aix-en-Provence · Grenoble · Strasbourg · Marseille · Tours · Angers · Dijon

Le Mans | Reims | Clermont-Ferrand | Caen | Nancy

FAQ LMNP Non Géré

Faut-il préférer le micro-BIC ou le réel ? +

Quel meublé pour être conforme LMNP ? +

LMNP non géré et résidence principale ? +

Peut-on faire du Airbnb en LMNP ? +

Comment cesser un LMNP ? +

Quel rendement brut viser en LMNP non géré ? +

Faut-il une assurance loyers impayés ? +

Combien de temps les loyers restent-ils non imposables ? +

Puis-je passer du micro-BIC au réel ? +

Le LMNP est-il compatible avec une location courte durée (Airbnb) ? +

Sources : art. 155 IV CGI, BOI-BIC-CHAMP-40, décret 2015-981 (équipement minimum)

Sources officielles LMNP Non 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 bis CGI - LMNP ↗
- BOFiP BIC - LMNP régime réel ↗
- Décret 31/07/2015 - Mobilier obligatoire ↗
- Formulaire P0i - Inscription LMNP ↗

Dispositifs complémentaires au LMNP Non Géré

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

LMNP Géré

Bail commercial avec gestionnaire — loyers prévus, gestion déléguée

Découvrir →

Jeanbrun 2026

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

Découvrir →

Déficit Foncier

Hors plafond niches — jusqu'à 21 400€/an déductibles du revenu global

Découvrir →

Prêt à investir en LMNP Non 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.

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

RC Pro
Sérénis Assurances

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

Mis à jour
Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social

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.

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit