

Location meublée longue durée : quels revenus déclarer ?

<

LECTURE : 5 MINUTES

Par [Bercy Infos](#) , le 21/02/2025 - [Impôt sur le revenu Investissements immobiliers](#)

Vous louez une maison ou un appartement meublé, pour une longue durée ? Vos revenus issus de cette activité sont imposables et doivent être déclarés. Déclaration de revenus, régime d'imposition, prélèvements sociaux... Voici ce que vous devez savoir pour être en règle.

Ce qui change en 2025

La [loi de finances pour 2025](#) réforme la location meublée non professionnelle (LMNP) au régime réel. En effet, au moment de la revente du bien immobilier, si celui-ci a fait l'objet d'amortissements comptables déductibles des recettes locatives imposables, ceux-ci sont désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value de cession.

Sont notamment exclues de cette évolution fiscale : les résidences étudiantes, les résidences seniors et les résidences pour personnes handicapées.

Les propriétaires restent soumis [aux plus-values immobilières](#) et seront toujours exemptés d'impôt sur les plus-values de cession après 22 ans de détention de leur logement, et de prélèvements sociaux après 30 ans.

Location meublée : de quoi parle-t-on ?

On parle de « location meublée » lorsque l'on met à disposition **un logement décent équipé d'un mobilier** « en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante », selon l'[article 25-4](#) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Pour être qualifié comme tel, **le logement doit comporter au minimum un certain nombre d'éléments mobiliers**. La liste est [fixée par décret](#) :

- literie comprenant couette ou couverture,
- dispositif d'occlusion des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher (stores ou rideaux),
- plaques de cuisson,
- four ou four à micro-ondes,
- réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C,
- vaisselle nécessaire à la prise des repas,
- ustensiles de cuisine,

- table et sièges,
- étagères de rangement,
- luminaires,
- matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

À savoir

Il est également possible de louer votre logement meublé pour une courte durée, dans le cadre d'une location saisonnière (meublé de tourisme par exemple). Les règles sont alors différentes. **Cet article présente ici la réglementation et la fiscalité applicables pour la location meublée avec un bail.** Dans ce cas, le locataire fait de votre logement sa

résidence principale. [Retrouvez plus d'informations sur service-public.fr](#)

Location meublée : quels revenus déclarer ?

Tous les revenus que vous tirez de la location d'un logement meublé **sont imposables et doivent être déclarés à l'administration fiscale.**

Il existe toutefois une situation pour laquelle les recettes provenant de la location meublée ne sont pas imposables. Plusieurs critères sont à respecter :

- vous devez **louer ou sous-louer une partie de votre habitation principale,**
- la ou les pièces louées **constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale** (ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier),
- le **prix de location** doit être **fixé dans des limites « raisonnables »** appréciées sur la base d'un plafond annuel au mètre carré, qui, au titre de l'année 2024, s'élève à **206 € par an par mètre carré** pour les locations ou sous-locations réalisées en **Île-de-France** et **152 € par an par mètre carré dans les autres régions.**

Location meublée : comment déclarer vos revenus ?

Les revenus que vous percevez de la location de logements meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux** (BIC).

Pour les recettes locatives perçues en 2024, vous devrez les déclarer en avril 2025, à l'occasion de votre déclaration annuelle de revenus.

À savoir

Si vos recettes locatives annuelles sont inférieures à 23 000 € ou sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC revenus des personnes qui exercent une activité commerciale, industrielle ou artisanale), vous êtes considéré comme loueur non professionnel (LMNP). Dans le cas contraire, vous êtes considéré

comme loueur professionnel (LMP). [Retrouvez plus d'informations sur ce sujet sur le site de service-public.fr.](#)

Si vos recettes annuelles sont inférieures à 77 700 € HT

- Vous relevez du régime fiscal micro BIC

Vous reportez le total de vos recettes brutes sur la déclaration de revenus complémentaires des professions non salariées n°

<

2042 C-Pro . Vous serez imposé au barème de l'impôt sur le revenu, après un abattement forfaitaire de 50 % avec un minimum de 305 € représentatif des charges.

- **Vous pouvez aussi opter pour le régime réel**

<

Dans ce cas, reportez le montant de vos recettes sur la déclaration professionnelle **2031-SD** (bénéfices industriels et commerciaux). Vous pouvez déduire l'ensemble de vos charges sur la même déclaration.

Si vos recettes annuelles sont supérieures à 77 700 € HT

Vous êtes automatiquement au régime réel, le régime le plus adapté aux activités professionnelles. Reportez le montant de

<

vos recettes sur la déclaration professionnelle **2031-SD** (bénéfices industriels et commerciaux). Vous devez ensuite

<

reporter votre résultat sur votre déclaration complémentaire de revenus **2042 C-Pro** dans la rubrique « revenus des locations meublées non professionnelles ».

Vous êtes également redevable de :

- la **taxe foncière**, en tant que propriétaire du logement que vous louez,

<

- la **Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)**
- et au delà d'un certain montant (chiffre d'affaires HT supérieur à 152 500 €) **de la CVAE**.

À savoir

Dans les quinze premiers jours qui suivent le début de votre activité, vous devez souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le **guichet des formalités des entreprises** .

<

Cette démarche vous permettra :

- d'obtenir un numéro SIRET,

- de faire connaître l'existence de cette activité,
- d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.

Location meublée : devez-vous payer des cotisations sociales ?

Recettes annuelles	Inférieures à 23 000 €	Entre 23 000 € et 77 700 €	Supérieures à 77 700 €
Régime de cotisations sociales	Pas de cotisations sociales (mais vous déclarez ces revenus dans le cadre de votre déclaration annuelle de revenus et vous payez uniquement des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %.	Deux possibilités : <ul style="list-style-type: none"> • Régime du micro-entrepreneur • Statut de travailleur indépendant 	Statut de travailleur indépendant

[Pour en savoir plus, consultez le site de l'Urssaf](#)

Comment déclarer votre activité et régler vos cotisations sociales ?

- **Régime micro-entrepreneur**

Vous devez vous affilier et déclarer vos recettes sur le site autoentrepreneur.urssaf.fr.

- **Statut de travailleur indépendant**

Vous relevez de la [Sécurité sociale des indépendants](#). Il faut alors s'affilier sur le site formalites.entreprises.gouv.fr et

déclarer vos bénéfices sur impots.gouv.fr.

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- [Loc'Avantages : louez abordable et bénéficiez d'une réduction d'impôt](#)
- [Investissement locatif : comment choisir entre la location courte et longue durée ?](#)
- [Rénovation d'un logement ancien : tout savoir sur la réduction d'impôt « Denormandie »](#)

En savoir plus sur la location meublée

- [J'investis dans la location meublée](#) sur le site impots.gouv.fr
- [Impôt sur le revenu - Revenus d'une location meublée](#) sur le site service-public.fr

<

- [La location de logement meublé](#) sur le site urssaf.fr

Ce que dit la loi

- [Article 25-4](#) < de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
- [Article 155](#) < du code général des impôts
- [Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015](#) < fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé

Thématiques : [Impôt sur le revenu](#) | [Investissements immobiliers](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

Je m'abonne à Bercy infos Particuliers

exemple : nom.prenom@domaine.com

Je m'abonne

Je consens à ce que mon adresse email soit utilisée afin de recevoir les lettres de Bercy infos. [Consulter notre politique de confidentialité](#)