

Location meublée non professionnelle : ce qui change pour l'imposition des revenus 2025

Mars 2026

La Loi Le Meur du 19 novembre 2024 et la Loi de finances pour 2025 ont apporté des modifications substantielles au régime fiscal applicable aux locations meublées non professionnelles notamment en fonction du type de locations concernées (locations de courte ou longue durée) et de la nature des biens loués (meublés de tourisme classés ou non). Par ailleurs, les [Lois de financement de la sécurité sociale](#) et de [Finances pour 2026](#) viennent apporter de nouveaux changements relatifs aux revenus locatifs.

A l'approche de la période de dépôt des déclarations d'impôt sur les revenus 2025, nous attirons votre attention sur les nouvelles modalités applicables à ces revenus.

Abaissement des seuils du régime micro-BIC

Pour rappel, le régime micro-BIC applicable aux loueurs en meublé non professionnels est un régime d'imposition simplifié. Il permet aux contribuables percevant des revenus locatifs inférieurs à un certain seuil de bénéficier d'un abattement forfaitaire représentatif des frais et charges en lieu et place de la mise en place d'une comptabilité détaillée.

Au titre des revenus 2024, le seuil de chiffre d'affaires permettant de bénéficier de ce régime était de :

- 77 700 € euros pour les locations longues durée et les meublés de tourisme non classés,
- 188 700 € euros pour les meublés de tourisme classés.

A compter de l'imposition des revenus de 2025, le seuil de chiffre d'affaires est abaissé à :

- 15 000 euros pour les meublés de tourisme non classés,
- 77 700 euros pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes ainsi que pour les locations de longue durée.

Les taux d'abattement forfaitaire sont également revus à la baisse. L'abattement applicable aux meublés de tourisme non classés est fixé à 30 % (anciennement 50%), tandis que celui applicable aux meublés de tourisme classés et aux chambres d'hôtes est fixé à 50 % (anciennement 71% pour les meublés de tourisme classés).

Ces évolutions conduisent, en pratique, à l'exclusion d'un nombre significatif de contribuables du régime micro-BIC et à un basculement vers le régime réel d'imposition.

Changement des modalités de détermination de la plus-value immobilière imposable au jour de la cession

Le régime réel d'imposition des revenus tirés de la location meublée non professionnel permet notamment d'amortir le bien immobilier et les meubles pour la détermination du résultat imposable.

Historiquement, les amortissements pratiqués au cours de la période de détention et déduits du résultat de l'activité n'étaient pas pris en compte pour la détermination de l'assiette de la plus-value imposable lors de la cession du bien.

Pour les cessions intervenues à compter du 15 février 2025, et afin d'aligner le régime avec celui des loueurs en meublé professionnels, les amortissements déduits doivent être réintégrés dans le calcul de la plus-value immobilière, ce qui a pour effet d'augmenter la base soumise à l'impôt sur le revenu (au taux de 19%) ainsi qu'aux prélèvements sociaux (au taux de 17,2% pour les résidents ou 18,6% pour les non-résidents : voir notre [article sur la LFSS 26](#) à ce sujet). Les règles de droit commun applicables aux plus-values immobilières des particuliers demeurent toutefois applicables, notamment en ce qui concerne les abattements pour durée de détention.

A noter que ce changement ne s'applique pas à certains types de biens, notamment les résidences étudiantes, les résidences seniors ou les résidences pour l'accueil de personnes en situation de handicap, pour lesquelles les amortissements ne sont pas réintégrés au jour de la cession.

Suppression de l'avantage fiscal pour les adhérents à organisme de gestion agréé

A compter des revenus 2025, l'adhésion à un organisme de gestion agréé n'ouvre plus droit à une réduction d'impôt. Cependant, les frais de tenues de compte restent déductibles du résultat imposable.

Prélèvements sociaux

En matière de prélèvements sociaux, la Loi de Financement de la sécurité sociale pour 2026 a porté le taux de la contribution sociale généralisée applicable aux revenus du patrimoine, dont les revenus issus de locations meublées non professionnelles, à 10,6 %

(anciennement 9,2%), conduisant à un taux global de prélèvements sociaux de 18,6% (anciennement 17,2 %). Le taux de CSG déductible du revenu imposable demeure fixé à 6,8 %. Cette hausse de prélèvement sociaux est applicable à compter des revenus perçus en 2025.

Activité exercée à titre professionnelle ou non : cas particulier des non-résidents

L'application du régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP) nécessite le respect de deux conditions cumulatives :

- Les recettes annuelles tirées de l'activité de location meublée doivent être supérieures à 23 000 €,
- Ces recettes doivent excéder les autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus d'activité.

Les contribuables non-résidents étant soumis à l'impôt sur le revenu en France sur leurs seuls revenus de source françaises, le second critère était très facilement rempli en l'absence d'activité professionnelle en France.

Pour remédier à l'application quasi automatique du régime LMP, la [Loi de Finances pour 2026](#) prévoit que les revenus issus de la location meublée devront désormais excéder le cumul des revenus imposables en France et des revenus de même nature soumis à un impôt équivalent dans l'Etat de résidence.

Cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus 2026.

Face à ces évolutions fiscales, nos équipes sont disponibles pour vous assister dans la détermination de vos obligations fiscales et la préparation de vos déclarations d'impôt sur le revenu.

Contacts



Anne Frede

Avocate, Managing Partner
Fiscalité Patrimoniale
Mobilité Internationale
E : AFrede@avocats-gt.com
T : [+33 \(0\) 1 41 16 27 11](tel:+332141162711)



Clervie Corvoisier

Avocate
Fiscalité Patrimoniale
Mobilité Internationale
E : ccorvoisier@avocats-gt.com
T : [+33 \(0\)1 41 16 27 04](tel:+332141162704)



Lamia Mahrouk

Avocate
Fiscalité Patrimoniale
Mobilité Internationale
E : LMahrouk@avocats-gt.com
T : [+33 \(0\)1 41 16 27 01](tel:+332141162701)



[Se désinscrire](#) | [Politique de protection des données personnelles](#)

À propos de Grant Thornton Société d'Avocats

Grant Thornton Société d'Avocats accompagne ses clients dans toutes leurs opérations stratégiques, que ce soit dans un contexte national ou international, grâce à une expertise pluridisciplinaire reconnue dans tous les domaines du droit des affaires.

NOTE : Cette note d'alerte est de nature générale et aucune décision ne devrait être prise sans davantage de conseil. Grant Thornton Société d'Avocats n'assume aucune responsabilité légale concernant les conséquences de toute décision ou de toute mesure prise en raison de l'information ci-dessus. Vous êtes encouragés à demander un avis professionnel. Nous serions heureux de discuter avec vous de l'application particulière des changements à vos propres cas

Grant Thornton Société d'Avocats

29, rue du Pont
92200 – Neuilly-sur-Seine
France
www.avocats-gt.com
T : +33 (0)1 41 16 27 27
F : +33 (0)1 41 16 27 28
E : contact@avocats-gt.com

Bureau de Lyon
Cité Internationale
44 quai Charles de Gaulle
69463 Lyon
T : +33 4 72 13 11 11

Bureau de Toulouse
62, rue de Metz
31000 Toulouse
Tel : +33 5 62 71 94 08

Bureau de Lille
91, rue Nationale
59045 – Lille, France
T : +33 3 20 30 26 26

Bureau de Valence
19B, avenue des Langories
26000 Valence
T : +33 4 28 99 10 60

