

GALAXIE EXPERT

LMNP : les 7 erreurs qui coûtent le plus cher aux investisseurs

Les erreurs fiscales, comptables et stratégiques les plus fréquentes observées chez les investisseurs en location meublée.

GUIDE EXPERT 2026

Pourquoi ce guide ?

Les erreurs LMNP les plus coûteuses en pratique

Le statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) attire chaque année des milliers d'investisseurs. Sur le papier, le dispositif paraît simple : louer un bien meublé et bénéficier d'une fiscalité avantageuse.

En pratique, la réalité est bien différente. Depuis 2018, notre cabinet accompagne des dizaines d'investisseurs LMNP chaque année. Et nous observons systématiquement les mêmes erreurs, qui coûtent souvent plusieurs milliers d'euros en impôts non optimisés ou en redressements fiscaux.

La plupart de ces erreurs ne sont pas dues à de la négligence, mais à un manque d'information au moment des choix structurants.

Ce guide présente les **7 erreurs les plus fréquentes** que nous rencontrons en cabinet, leurs conséquences concrètes, et surtout ce qu'il aurait fallu faire différemment.

À qui s'adresse ce guide ?

Ce guide s'adresse à tous les investisseurs en location meublée qui souhaitent vérifier que leur situation LMNP est correctement structurée et optimisée fiscalement.

✓ Vous êtes concerné si vous êtes :

- **Investisseur débutant en LMNP** qui souhaite partir sur de bonnes bases
- **Propriétaire au micro-BIC** qui se demande si le passage au réel serait plus avantageux
- **Hôte Airbnb** qui veut sécuriser sa situation réglementaire et fiscale
- **Détenteur d'une SCI** qui envisage de basculer en location meublée
- **Investisseur expérimenté** qui souhaite optimiser davantage sa fiscalité LMNP

Sommaire

- 01** Rester au micro-BIC alors que le réel serait beaucoup plus rentable

02 Acheter un bien sans penser aux amortissements futurs

03 Faire des travaux sans stratégie comptable

04 Acheter en SCI sans comprendre les conséquences du meublé

05 Se tromper sur Airbnb / location courte durée

06 Vouloir faire sa comptabilité seul au régime réel

07 Attendre un contrôle ou un problème pour se structurer

01

Rester au micro-BIC alors que le réel serait beaucoup plus rentable

✗ L'erreur

Beaucoup d'investisseurs démarrent leur activité LMNP au micro-BIC (abattement forfaitaire de 50%) sans jamais réévaluer ce choix, même lorsque les charges réelles dépassent largement cet abattement.

Critère	Micro-BIC	Réel
Charges réelles déductibles	✗	✓
Amortissements	✗	✓
Comptabilité	Simple	Technique
Fiscalité long terme	Sous-optimale	Optimisée

⚠ Les conséquences concrètes

3 500 € Perte fiscale moyenne par an en restant au micro-BIC

- Impossibilité de déduire les intérêts d'emprunt réels
- Pas d'amortissement du bien = fiscalité non optimisée sur 20-30 ans
- Sur 10 ans : entre 25 000 et 40 000 € d'impôts supplémentaires

✓ Ce qu'il fallait faire

Faire une simulation comparative dès la première année. Le passage au réel devient rentable dès que vos charges réelles dépassent 50% des recettes, ou si vous financez par emprunt.

💡 Conseil du cabinet

Le passage du micro-BIC au réel nécessite une option avant le 1er février de l'année N pour application en N. Cette option est irrévocable pendant 2 ans minimum. Un accompagnement expert permet d'optimiser le timing.

△ Réforme 2025 : ce qui change pour les amortissements LMNP

La loi de finances 2025 a modifié les règles fiscales applicables aux amortissements LMNP lors de la revente du bien. Cette réforme ne remet pas en cause l'intérêt du régime réel pendant la détention, mais elle introduit une nouvelle variable à intégrer dans votre stratégie patrimoniale.

Ce qui ne change pas : Pendant toute la durée de détention, les amortissements restent pleinement déductibles au régime réel, générant une économie d'impôts substantielle chaque année.

Ce qui change à la revente : Depuis 2025, les amortissements déduits doivent être pris en compte dans le calcul de la plus-value imposable lors de la cession du bien.

Impact sur votre stratégie : Le régime réel reste souvent le plus avantageux, notamment avec emprunt ou travaux. Le choix doit désormais intégrer votre horizon de détention et votre stratégie de sortie.

Pendant la détention

- Amortissements pleinement déductibles
- Réduction du résultat fiscal
- Économie d'impôts chaque année
- Trésorerie améliorée

À la revente

- Amortissements intégrés dans la plus-value
- Base imposable augmentée
- Impact variable selon durée
- Simulation nécessaire

 **L'erreur**

Acheter un bien meublé sans demander de ventilation comptable (terrain, construction, composants).
Résultat : impossible d'amortir correctement le bien plusieurs années après.

Terrain**Non amortissable**

10-20% du prix total

Construction**Amortissement linéaire**

Structure principale

Composants**Amortissements distincts**

Toiture, façade, installations

 **Les conséquences concrètes**

22 000 € Amortissements perdus sur 10 ans pour un appartement acheté 220 000 € sans ventilation

 **Ce qu'il fallait faire**

Dès l'acquisition, faire établir une ventilation comptable détaillée. Idéalement avant signature de l'acte notarié.

 **Conseil du cabinet**

Nous recommandons systématiquement une étude de ventilation comptable dès le projet d'achat. Ce document sécurise juridiquement et fiscalement les amortissements pour toute la durée de détention.

✘ L'erreur

Engager des travaux importants sans consulter son expert-comptable en amont. Certains travaux doivent être immobilisés (amortis sur 10-30 ans), d'autres peuvent être déduits immédiatement.

⚠ Les conséquences concrètes

- Déduction étalée sur 10 ans au lieu d'une déduction immédiate pour travaux d'entretien
- Ou à l'inverse : travaux structurels non immobilisés = absence d'amortissement futur

✓ Ce qu'il fallait faire

Avant travaux importants (> 5 000 €), consulter systématiquement votre expert-comptable pour qualifier fiscalement chaque poste.

💡 Conseil du cabinet

La frontière entre travaux d'entretien et travaux d'amélioration est ténue. Nous recommandons une consultation préalable dès 5 000 € de travaux programmés.

 **L'erreur**

Acquérir un bien meublé via une SCI à l'IR, sans anticiper que la location meublée régulière **crée un risque très important de bascule à l'IS** (Impôt sur les Sociétés) si elle devient prépondérante.

 **Les conséquences concrètes**

- Risque de bascule à l'IS si location meublée prépondérante
- Perte des avantages de l'IR : plus-values immobilières, transmission facilitée
- Taxation de la plus-value latente au moment du basculement
- Dissolution d'une SCI à l'IS fiscalement très coûteuse

 **Ce qu'il fallait faire**

Pour faire de la location meublée, privilégier l'acquisition en nom propre ou via une SCI à l'IS constituée dès le départ pour cette activité.

 **Conseil du cabinet**

La structuration juridique d'un patrimoine immobilier locatif doit se faire en amont, pas en réaction. Une erreur de structuration SCI/LMNP peut représenter plusieurs dizaines de milliers d'euros en fiscalité non optimisée.

 **L'erreur**

Louer sa résidence principale sur Airbnb plus de 120 jours par an, ou louer un bien en courte durée sans autorisation de changement d'usage. **Les règles varient fortement selon les communes.**

 **Avant de louer en courte durée**

- Vérifier la réglementation locale auprès de votre mairie
- Demander l'autorisation de changement d'usage si nécessaire
- Respecter le plafond de 120 jours pour une résidence principale
- Déclarer systématiquement les revenus en LMNP ou BIC

 **Les conséquences concrètes**

10 000 € Amende pour location sans autorisation de changement d'usage

- Obligation de régulariser sous astreinte (jusqu'à 1 000 € par jour)

 **Ce qu'il fallait faire**

Vérifier impérativement la réglementation locale avant toute mise en location courte durée.

 **Conseil du cabinet**

Les plateformes transmettent automatiquement vos revenus aux impôts depuis 2019. Nous recommandons un accompagnement spécifique pour les hôtes Airbnb réguliers.

✘ L'erreur

Penser que le régime réel LMNP peut se gérer avec un tableur Excel. Amortissements par composants, ventilation comptable, liasse fiscale 2033... tout cela nécessite une expertise réelle.

⚠ Les conséquences concrètes

- Amortissements mal calculés ou oubliés = perte fiscale définitive
- Liasse fiscale 2033 incorrecte = rejet par l'administration
- Stress et perte de temps (50 à 100 heures par an minimum)

✓ Ce qu'il fallait faire

Confier la tenue comptable et la liasse fiscale à un expert-comptable spécialisé en LMNP dès le passage au régime réel.

💡 Conseil du cabinet

Nous proposons un forfait LMNP réel tout compris à partir de 900 € HT/an pour un bien simple. Dans une grande partie des dossiers suivis au cabinet, l'économie d'impôts générée dépasse ce montant dès la première année.

✘ L'erreur

Adopter une approche "on verra bien", sans structuration ni accompagnement, et ne consulter un expert qu'une fois le contrôle fiscal en cours.

⚠ Les conséquences concrètes

40 000 € Ordre de grandeur observé pour un redressement LMNP sur 3 ans avec majorations

✓ Ce qu'il fallait faire

Se faire accompagner dès le projet d'investissement LMNP. La prévention coûte 10 à 20 fois moins cher que la correction a posteriori.

💡 Conseil du cabinet

Les dossiers LMNP les mieux optimisés sont généralement ceux qui ont été structurés dès l'origine. Anticiper permet d'optimiser. Corriger a posteriori revient souvent à limiter les dégâts.

Erreurs administratives fréquentes

3 oublis qui peuvent coûter cher

✘ Oublier la déclaration CFE

La CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) est due chaque année, même si l'activité est déficitaire. Beaucoup d'investisseurs découvrent cette taxe avec plusieurs années de retard, via une mise en demeure assortie de majorations.

✘ Mal déclarer son début d'activité

Déclarer son activité LMNP trop tard génère des blocages administratifs : absence de SIRET, impossibilité d'ouvrir un compte professionnel, CFE réclamée rétroactivement.

✘ Mélanger dépenses personnelles et professionnelles

Utiliser le même compte bancaire pour les loyers LMNP et les dépenses personnelles expose à un rejet massif des charges en cas de contrôle fiscal. Un compte dédié est indispensable dès le régime réel.

Votre LMNP mérite-t-il un audit ?

5 signaux qui montrent qu'une vérification s'impose

✓ Auto-diagnostic rapide

- **Vous êtes encore au micro-BIC** alors que vos charges réelles dépassent probablement 50% de vos recettes
- **Vous avez réalisé des travaux importants** (> 10 000 €) sans consultation préalable
- **Vous louez via Airbnb** sans être certain de respecter la réglementation locale
- **Vous détenez votre bien en SCI** et vous envisagez de basculer en meublé
- **Vous n'avez jamais fait vérifier vos amortissements**

Si au moins 2 de ces situations vous concernent, un audit rapide de votre situation LMNP permettra d'identifier les optimisations possibles et les risques à corriger.

Questions fréquentes

Le LMNP est-il encore intéressant en 2026 ?

Oui, le LMNP reste l'un des dispositifs fiscaux les plus avantageux pour l'investissement locatif. Au régime réel, il permet de déduire toutes les charges réelles et d'amortir le bien. La réforme 2025 ne remet pas en cause cet intérêt pendant la détention.

Peut-on passer du micro-BIC au réel en cours de route ?

Oui, le passage est possible mais doit être anticipé. L'option pour le réel doit généralement être exercée avant le 1er février de l'année N pour application en N, avec une irrévocabilité de 2 ans minimum.

Faut-il créer une société pour faire du LMNP ?

Non, le LMNP s'exerce en nom propre (personne physique). Attention : acheter un bien meublé via une SCI à l'IR crée un risque important de basculement à l'IS.

La comptabilité LMNP est-elle obligatoire ?

Au micro-BIC, non : une simple déclaration des recettes suffit. Au régime réel, oui : vous devez tenir une comptabilité complète et produire une liasse fiscale 2033 chaque année.

Peut-on faire sa comptabilité LMNP soi-même ?

Au micro-BIC, c'est faisable. Au régime réel, c'est fortement déconseillé : amortissements par composants, ventilation comptable, liasse 2033... Les erreurs coûtent souvent bien plus cher que des honoraires d'expert-comptable.

Ce que nous faisons concrètement pour nos clients LMNP

Création activité LMNP

Déclaration de début d'activité, obtention du SIRET, formalités administratives

Simulation micro-BIC vs réel

Étude comparative personnalisée pour choisir le régime fiscal le plus avantageux

Comptabilité LMNP au réel

Tenue comptable mensuelle, saisie des opérations, tableaux de bord

Amortissements & ventilation

Étude de ventilation comptable, calcul des amortissements par composants

Liasse fiscale 2033

Production et télétransmission de la liasse fiscale, déclarations 2031 et 2042 C PRO

Accompagnement Airbnb

Structuration fiscale location courte durée, conformité réglementaire

Optimisation fiscale

Audit patrimonial LMNP, stratégie travaux, optimisation charges déductibles

Assistance contrôle fiscal

Accompagnement en cas de contrôle fiscal, réponses aux demandes de l'administration

Cabinet Galaxie Expert

Expert-comptable spécialisé LMNP

Site web

galaxie-expert.fr/lmnp

Email

contact@galaxie-expert.fr

Téléphone

07 76 44 39 91

Cabinet d'expertise comptable à Mulhouse
Accompagnement des investisseurs patrimoniaux