

L'ESSENTIEL FORWARD

Septembre 2025

Achévé de rédiger le 4 septembre 2025

INGÉNIERIE PATRIMONIALE : FOCUS SUR LA LOCATION MEUBLÉE

Cet été vous vous êtes probablement arrêté devant la vitrine d'une agence immobilière en sortant du restaurant. Déplorant les prix sur le littoral ou rêvant d'une opportunité à saisir, une chose est certaine, l'immobilier locatif reste un investissement incontournable de la constitution d'un patrimoine. Parmi les options disponibles, la **Location Meublée Non Professionnelle (LMNP)** se distingue par des avantages fiscaux spécifiques. Nous allons décrypter ensemble ce type d'investissement, ses atouts, mais aussi les récentes évolutions juridiques à connaître.

Qu'est-ce que la LMNP ?

Pour être qualifié de "non professionnel", les revenus locatifs LMNP ne doivent pas excéder 23 000 € par an OU représenter moins de 50 % des revenus professionnels.

Ces critères étant respectés, l'investisseur relevant des BIC se trouve face à **deux régimes fiscaux : le régime micro ou le régime réel**. Cependant, le choix à poser entre ces deux régimes ne dépend pas toujours de la volonté de l'investisseur, mais dépend également d'un autre plafond de recettes locatives de 77 700 € HT.

Régimes fiscaux de la LMNP

Quel type de location meublée envisagez-vous ?



Location meublée
"classique"
Résidence principale



Location meublée
touristique classée




Location meublée touristique
Non-classée (type Airbnb)

Régime Micro-BIC

Chiffre d'affaires < 77 700 €
Abattement 50 %

Régime Micro-BIC

Chiffre d'affaires < 15 000 €
Abattement 30 %

OU sur option 

Régime réel

(déduction d'un **amortissement**)

Le régime **Micro BIC**, le régime le plus simple et le plus fréquent, s'applique ainsi par défaut jusqu'à 77 700 € de recettes et permet de bénéficier d'un abattement de 50%, indépendamment du montant de charges réellement payées.

Si l'activité meublée concerne un meublé de tourisme (type Airbnb), l'abattement est réduit à 30 % et le plafond à 15 000€. Toutefois, cette limitation ne s'applique pas aux chambres d'hôtes ni aux meublés de tourisme "classés".

Sur option, ou si vos recettes excèdent 77 700 €, vous bénéficierez d'une imposition au régime réel. Ce régime vous permettra alors de déduire l'ensemble de vos charges "réelles" (intérêts, travaux, taxes etc...) mais également de déduire un amortissement. L'amortissement se traduit concrètement par une charge illustrant l'usure du bien immobilier. **S'il ne s'agit pas d'une dépense réelle, l'amortissement a pour avantage de venir diminuer le bénéfice imposable.** Il est fréquent que l'ensemble des charges plus l'amortissement conduisent à un déficit, rendant les revenus locatifs LMNP non imposables pendant de nombreuses années.

Une **illustration chiffrée** valant mieux qu'une longue explication, voici un comparatif de rentabilité d'un même bien selon son mode d'exploitation :

Pour un **bien valant 600 000 €** et une rentabilité brute étant évaluée à 6 % (soit 36 000 €).

Simulation	Location nue	LMNP régime micro	LMNP régime réel
Loyers perçus (CA)	36 000 €	36 000 €	36 000 €
Charges 20%	7 200 €	7 200 €	7 200 €
Amortissements⁽¹⁾	n/a	n/a	22 300 €
Résultat imposable	28 800 €	18 000 €	6 500 €
Impôt sur le revenu	13 594 €	8 496 €	3 068 €
Résultat après IR	15 206 €	20 304 €	3 432 €
Résultat trésorerie net	15 206 €	20 304 €	25 732 €
Rentabilité nette	2,53%	3,38%	4,29%

La location meublée peut trouver à s'exercer au travers de différents types de sociétés. Néanmoins, **la nature commerciale de la LMNP implique certaines incompatibilités et donc la nécessité de se faire accompagner dans ce type de projets.**

⁽¹⁾Le calcul de l'amortissement est effectué sur un pourcentage de la valeur de l'immeuble (hors terrain), les meubles et les frais de notaire.

ACTUALITÉS 2025

Depuis 2025, une évolution majeure impacte le calcul de la plus-value de cession d'un bien LMNP. **Les amortissements déduits fiscalement sont désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable lors de la revente du bien.**

Plus encore, au-delà de la fiscalité, le cadre réglementaire de la location meublée évolue aussi. Le **DPE devient obligatoire avec une interdiction progressive de louer les logements classés G, F et E.**

Les locations dites saisonnières (type Airbnb) peuvent être soumises également à de nouvelles règles : déclaration en mairie, plafonnement de nuités, autorisation de changement d'usage, compensation etc.

NOTRE AVIS

Ces nouveautés n'annoncent pas la fin de la location meublée non professionnelle mais témoignent de la nécessité d'**être accompagné** pour faire les bons choix. Chez Forward Patrimoine, nous conseillons des investisseurs tant avertis que débutants pour construire avec eux une **stratégie efficace et sur mesure.**

Vous souhaitez en savoir plus ? Nous nous ferons un plaisir de vous répondre.

Bon à savoir !

Parce qu'il n'y a pas que AirBnb dans la vie, qu'en est-il de la **location nue** ? Contrairement à la LMNP, qui est considérée comme une activité commerciale, la location nue reste une activité civile qui relève des revenus fonciers. Il existe aussi un régime micro avec un abattement de 30 % (dans la limite de 15 000 € de loyers bruts) mais également un régime réel avec une déduction des charges réellement payées. En revanche, si la location nue ne permet aucune déduction d'amortissement, celle-ci donne la possibilité, sous certaines conditions, de déduire des déficits du revenu global. Selon votre situation il peut s'agir d'un avantage stratégique notable !

Caractéristique	Location Nue (Revenus Fonciers)	LMNP (BIC)
Régime fiscal	Micro-Foncier ou Réel	Micro-BIC ou Réel Simplifié
Abattement Micro-foncier	30 % avec plafond de 15 000 €	50 % (classique) avec plafond de 77 000 € 30 % (tourisme type Airbnb) avec plafond de 15 000 €
Charges déductibles	Charges réelles (pas d'amortissement)	Charges réelles + Amortissement
Déficit	Imputable sur revenus fonciers des 10 ans suivants, ou sur revenu global (si travaux)	Imputable uniquement sur les BIC non professionnels des 10 ans suivants
Plus-value	Régime des plus-values immobilières des particuliers	Régime des plus-values immobilières des particuliers (mais avec réintégration des amortissements si le bien a été amorti au régime réel)

ÉCLAIRAGE MACRO – ÉTÉ 2025 : ENTRE ACCALMIE FRAGILE ET TENSIONS PERSISTANTES

L'été 2025 aura été marqué par des contrastes saisissants : d'un côté, une **"trêve" commerciale** qui a redonné de l'oxygène aux marchés ; de l'autre, des chiffres économiques décevants et une **tension politique** qui rappellent combien cet équilibre reste précaire.

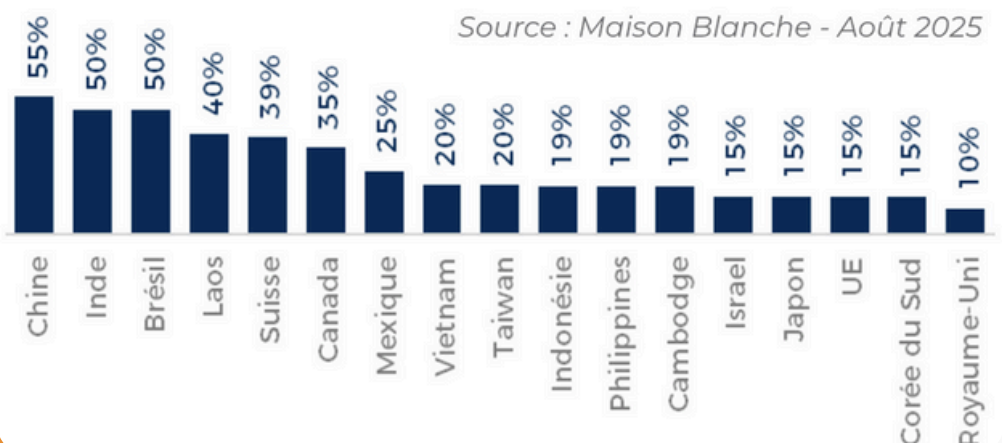
Tarifs douaniers, une trêve commerciale bienvenue

Après les tensions, place au répit. L'été a apporté son lot de bonnes nouvelles : l'Europe et les États-Unis ont trouvé un accord douanier, tandis que Washington et Pékin ont marqué une pause dans leur confrontation tarifaire. Ces gestes d'apaisement ont rassuré les investisseurs et éloigné le spectre d'une escalade protectionniste.

Les actifs risqués ont retrouvé de l'élan, portés par les performances solides des géants technologiques américains. Mais ce répit ne suffit pas à masquer certaines fragilités : l'économie américaine montre désormais des signes de ralentissement.

Les principaux droits de douane en vigueur :

Taux tarifaire après l'accord commercial, en % :



La Fed, funambule sous pression

Longtemps portée par une résilience remarquable, l'économie américaine donne aujourd'hui des signes plus contrastés. Les derniers indicateurs (PMI) sont ressortis en net retrait, suggérant un essoufflement de l'activité, tandis que le marché du travail, longtemps pilier de la croissance, envoie lui aussi des signaux de faiblesse avec des chiffres de l'emploi décevants en août et septembre.

C'est dans ce contexte que Jerome Powell s'est exprimé à Jackson Hole, le rendez-vous des banquiers centraux. Son discours, plus accommodant qu'attendu, a ouvert la voie à une **baisse de taux dès septembre**. Mais la Fed avance désormais sur une ligne de crête :

- **baisser trop tôt ses taux**, au risque de relancer l'inflation ;
- **attendre trop longtemps**, au risque d'étouffer la croissance ;

Et comme si l'équation n'était pas déjà assez complexe, la pression politique s'intensifie. Donald Trump critique ouvertement la Fed, tente d'influer sur sa composition et entretient ainsi un climat d'incertitude supplémentaire autour de la trajectoire monétaire.

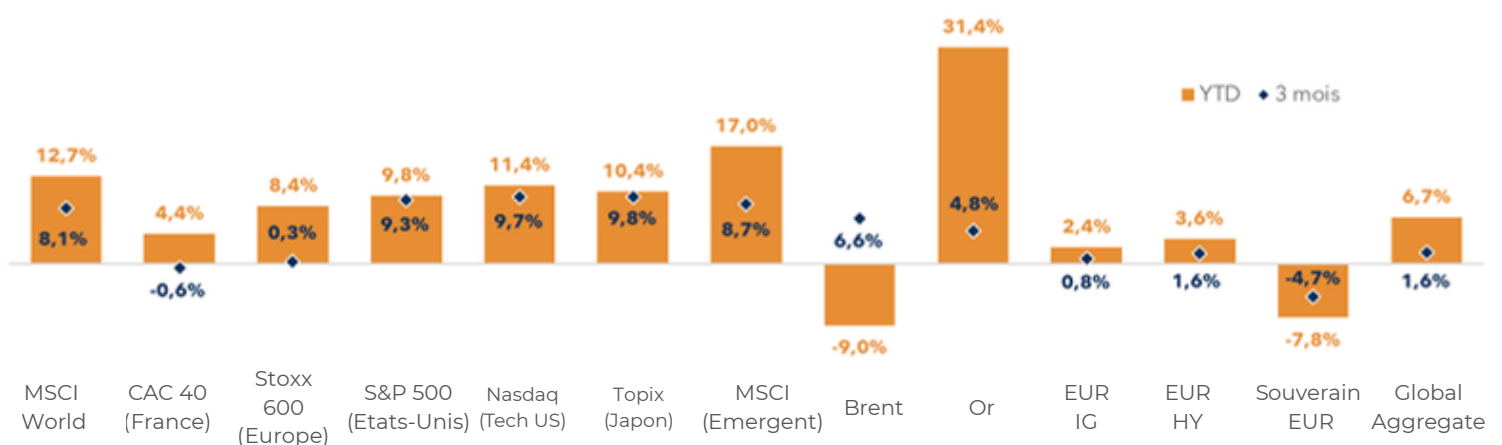
Europe : stabilité fragile

En Europe, la Banque centrale européenne semble avoir atteint un point d'équilibre. Avec une inflation qui s'ancre progressivement autour de sa cible des 2%, elle devrait maintenir ses taux inchangés dans les prochains mois. Mais cette apparente stabilité reste fragile. Le raffermissement de l'euro contribue certes à contenir l'inflation importée, mais il pèse aussi sur la compétitivité des exportateurs. Et en toile de fond, l'incertitude politique continue de planer, **en particulier en France où l'avenir du gouvernement fragilise la confiance des investisseurs.**

Au final, malgré l'incertitude politique qui continue de planer sur les économies développées, la **période estivale s'est révélée globalement porteuse**, en particulier pour les actifs risqués américains. Les accords commerciaux récemment conclus, conjugués aux anticipations de détente monétaire de la Réserve fédérale, ont redonné un véritable souffle aux marchés actions.

Le S&P 500, baromètre emblématique de la côte américaine, a progressé de 9,3 % sur l'été, porté par ces bonnes nouvelles et les excellents résultats des géants technologiques. Ces derniers bénéficient toujours de l'essor de l'intelligence artificielle, qui reste un puissant catalyseur d'investissement et de croissance bénéficiaire.

Sur le marché obligataire, la tendance reste contrastée. Aux États-Unis, les rendements ont légèrement reculé, portés par l'anticipation de baisses de taux et l'espoir d'un financement budgétaire allégé par les recettes douanières. En Europe, à l'inverse, les incertitudes politiques et budgétaires ont tendu les dettes souveraines, l'OAT à 10 ans passant de 3,15 % à 3,50 % et le Bund progressant de plus de 20 points de base sur la période.



NOS CONVICTIONS D'ALLOCATION

✓ Marché obligataire

Dans un environnement où les incertitudes politiques et budgétaires restent élevées, **nous restons attentifs et disciplinés dans la construction de nos allocations**. Sur les taux européens, certains niveaux peuvent sembler attractifs, mais la volatilité liée aux échéances politiques nous incite à limiter pour l'instant notre exposition en duration. Nous privilégions en revanche les obligations d'entreprises, qui ont bien résisté ces derniers mois et continuent d'offrir un portage intéressant sur le long terme.

✓ Marché action

Du côté des actions, **nous maintenons une approche mesurée et diversifiée**. La dynamique américaine demeure attractive, soutenue par des résultats solides et une progression marquée des bénéfices, même si des valorisations déjà élevées incitent à la prudence. Plus globalement, nous privilégions un équilibre dans notre allocation actions et gardons la flexibilité nécessaire pour ajuster nos positions. Cette discipline nous permet de rester investis avec discernement, tout en conservant la réactivité indispensable pour saisir les opportunités de marché à venir.

	Sous-pondération		Neutre	Sur-pondération	
	--	-	=	+	++
Obligations				+	
Monétaire		-			
Souverain		-			
Obligations Court-terme				+	
Investment Grade Euro				+	
High Yield Euro			=		
Obligations US			=		
Dettes émergentes				+	
Actions			=		
Actions US			=		
Actions Europe			=		
Actions Japon			=		
Actions EM				+	
Smid* européennes				+	
Smid* US			=		

*Petites et moyennes capitalisation

LES PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Rester investis et garder de la flexibilité pour saisir les opportunités.

→ **Actions** : exposition mesurée et diversifiée, vigilance sur les valorisations.

→ **Obligations d'État** : prudence sur la duration en Europe

→ **Crédit** : préférence pour le portage offert par les obligations d'entreprises.



PARIS

234 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

AIX-EN-PROVENCE

25 Allée François Aubrun
13100 Le Tholonet