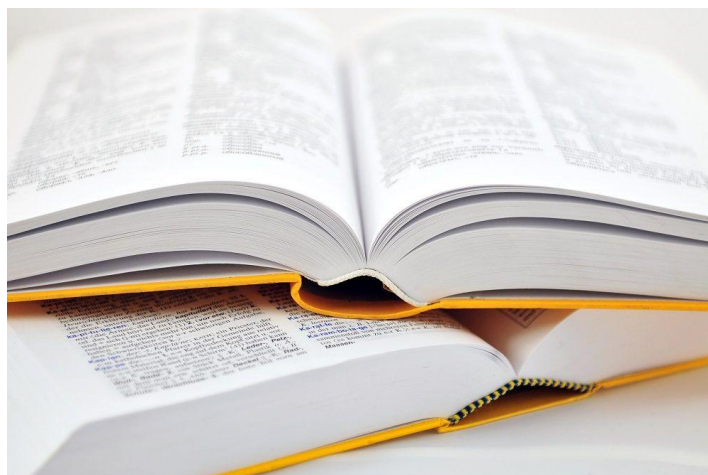


Location meublée des non-résidents :

Un changement majeur de régime fiscal en 2026



La loi de finances pour 2026 modifie en profondeur les règles permettant de distinguer la location meublée professionnelle (LMP) de la location meublée non professionnelle (LMNP) pour les contribuables non-résidents.

Une évolution technique, mais aux conséquences très concrètes pour de nombreux investisseurs immobiliers français établis à l'étranger.

Quand devient-on loueur meublé professionnel (LMP) ?

Jusqu'à présent, un loueur était considéré comme professionnel au titre de l'impôt sur le revenu lorsqu'il remplissait simultanément deux conditions :

- Les recettes annuelles brutes issues de la location meublée excédaient 23.000 € TTC

- Ces recettes étaient supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal, tels que :
 - o Salaires, pensions et retraites
 - o Bénéfices industriels et commerciaux (BIC), non commerciaux (BNC) ou agricoles (BA)
 - o Rémunérations de dirigeants relevant de l'article 62 du CGI.

Une règle historiquement favorable aux non-résidents

Jusqu'en 2025, une particularité s'appliquait aux loueurs non-résidents : pour apprécier la prépondérance des revenus professionnels, seuls les revenus de source française étaient pris en compte.

Autrement dit, les revenus perçus à l'étranger (salaires, activités professionnelles, pensions...) n'étaient pas intégrés dans la comparaison.

Résultat : en l'absence de revenus professionnels imposables en France, de nombreux non-résidents basculaient mécaniquement en LMP, dès lors que leurs loyers meublés dépassaient 23 000 €.

Ce que change la loi de finances pour 2026

Le législateur a souhaité harmoniser l'analyse fiscale en tenant désormais compte de l'ensemble de la situation économique du contribuable, y compris hors de France.

Désormais, pour les non-résidents :

Appréciation du seuil de 23 000 €

Le seuil s'évalue en tenant compte de l'ensemble des recettes de location meublée, qu'elles proviennent de biens situés en France ou à l'étranger

Appréciation de la prépondérance des revenus

La comparaison se fait désormais entre :

- la totalité des recettes de location meublée (France + étranger)
- et les revenus d'activité soumis à un impôt équivalent à l'impôt sur le revenu dans l'État de résidence du contribuable

Les revenus étrangers redeviennent donc pleinement pris en compte.

Conséquence directe : bascule massive vers le statut LMNP

Avec ces nouvelles règles, de nombreux non-résidents :

- disposeront de revenus professionnels étrangers supérieurs à leurs loyers meublés
- ne rempliront plus la condition de prépondérance
- basculeront automatiquement du régime LMP vers LMNP.

Pas de cessation d'activité... mais des impacts fiscaux à anticiper

Bonne nouvelle : ce changement de statut n'entraîne pas de cessation d'activité fiscale.

Il n'y a donc pas d'imposition immédiate des bénéfices en sursis ni des plus-values latentes.

En revanche, une différence majeure concerne le traitement des déficits :

- En LMP : les déficits sont imputables sur le revenu global, sans plafond.
- En LMNP : les déficits sont uniquement imputables sur les revenus de location meublée non professionnelle pendant une durée maximale de 10 ans. Ils ne peuvent plus venir réduire le revenu global du foyer fiscal.

Vous souhaitez contacter nos conseillers ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00