

	A	B	C	D	E	F
1	Simulateur location meublée : LMNP, LMP et SCI à l'IS					
2	Détecter le statut, comparer micro et réel, puis regarder la revente.					
3						
4	Mode d'emploi					
5	1	Renseignez les recettes de toutes les locations meublées du foyer et ses autres revenus professionnels.				
6	2	Adaptez l'abattement micro à la nature exacte de la location.				
7	3	Saisissez les charges, intérêts et amortissements du seul bien comparé.				
8	4	Lisez le statut et les trois scénarios dans Comparaison, puis la sortie dans Revente.				
9						
10	Limites à connaître					
11	Le calcul LMP est une orientation : les cotisations, déficits et plus-values professionnelles exigent une analyse personnalisée.					
12	L'indivision est en principe exclue du micro-BIC ; les meublés de tourisme ont des seuils et abattements spécifiques.					
13						
14	Sources officielles et outils de contrôle					
15	Location meublée	https://www.impots.gouv.fr/particulier/location-meuble				
16	Régimes et plus-values LMP	https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition				
17	Plus-value LMNP / LMP	https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-vends-un-bien-immobilier-donne-en-location-meuble-comment-se-calcule-la				
18	SARL de famille	https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4222-PGP.html/identifiant=BOI-IS-CHAMP-20-20-10-20120912				

	A	B	C	D
1	Hypothèses de location meublée			
2	Cellules bleues : données du foyer, du bien et taux à confirmer.			
3				
4	Statut du foyer	Valeur	Seuils et taux légaux	Valeur
5	Recettes meublées totales du foyer	18,000 €	Seuil de recettes LMP	23,000 €
6	Autres revenus professionnels du foyer	40,000 €	Exonération LMP totale — recettes moyennes	90,000 €
7	Recettes du bien comparé	18,000 €	Fin de l'exonération LMP partielle	126,000 €

	A	B	C	D	E	F
1	Statut et exploitation annuelle					
2	Trois calculs côte à côte ; le statut LMP/LMNP est déterminé au niveau du foyer.					
3						
4	Test	Résultat				
5	Recettes > 23 000 €	Non				
6	Recettes > autres revenus professionnels	Non				
7	Statut fiscal	LMNP				
8						
9						
10	Indicateur	Micro-BIC	Réel IR	SCI à l'IS	Si le statut calculé est LMP, le taux social est volontairement modifiable et le résultat reste indicatif. Le micro-BIC est à écarter si la structure ou la nature de la location ne le permet pas.	
11	Recettes	18,000 €	18,000 €	18,000 €		
12	Charges hors intérêts	0	3,500 €	3,500 €		
13	Intérêts	0	4,000 €	4,000 €		
14	Amortissements	0	7,500 €	6,833 €		
15	Base imposable	9,000 €	3,000 €	3,667 €		
16	Impôt / prélèvements estimés	4,374 €	1,458 €	550 €		
17	Annuité de dette	13,500 €	13,500 €	13,500 €		
18	Frais de comptabilité	0	900 €	900 €		
19	Cash-flow après impôt	126 €	-1,358 €	-450 €		

	A	B	C	D	E	F
1	Revente : points de bascule					
2	LMNP : régime privé avec amortissements réintégrés ; LMP : plus-value professionnelle.					
3						
4	Indicateur	LMNP au réel	LMP	SCI à l'IS	Le fichier ne chiffre pas la plus-value professionnelle LMP : la ventilation court terme / long terme et les cotisations dépendent du dossier. Il affiche la fraction potentiellement exonérée pour éviter une fausse précision.	
5	Prix de vente	320,000 €	320,000 €	320,000 €		
6	Amortissements cumulés	112,500 €	112,500 €	102,500 €		
7	Prix fiscal / valeur nette comptable	125,500 €	125,500 €	135,500 €		
8	Plus-value avant abattement	194,500 €	194,500 €	184,500 €		
9	Abattement IR privé	60.0%	0.0%	0.0%		
10	Abattement PS privé	16.5%	0.0%	0.0%		
11	Exonération LMP art. 151 septies	0.0%	100.0%	0.0%		
12	Base taxable indicative	194,500 €	0	184,500 €		
13	Impôt de vente estimé	42,716 €	À calculer	41,875 €		
14	Capital restant dû	80,000 €	80,000 €	80,000 €		
15	PFU de distribution	0	0	62,211 €		
16	Net après vente	197283.91	Analyse personnalisée	135,914 €		

	A	B	C	D	E	F
1	Structures de détention					
2	Le régime fiscal ne remplace pas les règles juridiques de propriété et de décision.					
3						
4	Critère	Direct	Indivision	SARL de famille IR	SCI à l'IS	
5	Micro-BIC	Possible sous conditions	En principe non	À vérifier selon situation	Non	
6	Réel BIC	Oui	Oui	Oui	IS	
7	Test LMNP / LMP	Foyer fiscal	Chaque foyer / quote-part	Au niveau de chaque associé	Sans objet pour la société	
8	Gouvernance	Propriétaire	Règles de l'indivision	Statuts et gérance	Statuts et gérance	
9	Cercle familial	Sans objet	Sans objet	Strict et option unanime	Sans condition familiale	
10	Revente	Privée LMNP ou professionnelle LMP	Selon statut	Selon statut des associés	Valeur nette comptable	
11	Point d'attention	Statut variable	Décisions et sortie	Location meublée commerciale	Distribution et plus-value IS	
12						
13						
14	Sources					
15	Statut LMNP / LMP	https://www.impots.gouv.fr/particulier/location-meubleee				
16	Plus-value LMNP / LMP	https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-vends-un-bien-immobilier-donne-en-location-meubleee-comment-se-calcule-la				
17	Prélèvements sociaux	https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-donne-un-bien-en-location-fois-je-payer-des-prelevements-sociaux				
18	SCI et meublé	https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-sci				
19	SARL de famille	https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4222-PGP.html/identifiant=BOI-IS-CHAMP-20-20-10-20120912				