01 / SÉPARER

Lire les deux reports LMNP

Régime réel : les déficits et les amortissements différés ne sont pas un stock unique. Cette grille prépare le rapprochement avec les comptes et les déclarations.

Suivi	À retrouver
Déficits LMNP	Année d'origine, montant, utilisations et échéance
Amortissements différés	Ouverture, dotation non admise, utilisation et clôture
Immobilisations	Base, mise en service, durée et dotation
Déduction fiscale	Montant effectivement admis, distinct du comptabilisé

Déficit LMNP : en principe, imputation sur les revenus de la même activité pendant les dix années suivantes. Les amortissements suivent une autre limitation et un suivi distinct.

Documents à transmettre

☐ Comptes et liasses des exercices concernés.

☐ Déclarations et avis utiles au rapprochement.

☐ Tableaux d'immobilisations et deux historiques de report.

☐ Note expliquant les corrections et changements de statut.

Votre question principale

Vos notes / prochaine action
.....
.....

02 / RAPPROCHER

Une année déficitaire

Exemple : recettes de 14 000 €, autres charges admises de 16 000 € et dotation comptable de 5 000 €. Les qualifications et retraitements sont supposés vérifiés.

Élément	Montant fictif
Solde avant amortissement	−2 000 €
Dotation comptable	5 000 €
Amortissement admis dans ce cadre	0 €
Suivi du déficit issu des charges	2 000 €
Suivi de l'amortissement différé	5 000 €

Éviter la ligne « report de 7 000 € » : elle cache la nature et les conditions d'utilisation des deux sommes. Ce total n'est pas de l'argent disponible.

Votre rapprochement annuel

Stock	Ouverture	Nouveau	Utilisé	Clôture
Déficits	.....	.....	.....	.....
Amort. différés	.....	.....	.....	.....

Écarts à expliquer avec le comptable

Vos notes / prochaine action
.....
.....

03 / TRANSMETTRE

Préserver la continuité

Lors d'un changement de prestataire, rapprocher les ouvertures des nouveaux tableaux et les clôtures antérieures. Une correction doit être expliquée et documentée.

Questions à faire traiter

☐ Les millésimes des déficits sont-ils tous identifiés ?

☐ Les amortissements comptabilisés et déduits sont-ils séparés ?

☐ Chaque utilisation se rapproche-t-elle du résultat et des déclarations ?

☐ Les actifs remplacés ou cédés figurent-ils encore à tort ?

☐ La sortie de l'activité ou la vente a-t-elle été examinée ?

Actions / pièce / responsable / date

Vos notes / prochaine action
.....
.....
.....

Sources

DGFiP : régimes d'imposition des locations meublées

BOFiP : location meublée et régime fiscal

Le stock inscrit n'est pas une économie définitivement acquise. L'utilisation dépend des résultats et des conditions de l'activité. Sources vérifiées le 8 novembre 2026.