01 / RECONSTITUER

Passer du vide au meublé

Préparer l'historique fiscal avant de choisir une date. Location en nom propre ; les SCI et régimes particuliers demandent un examen distinct.

Deux stocks différents : une imputation déjà utilisée sur le revenu global peut rester soumise à condition. Un report foncier encore disponible ne devient pas un report LMNP.

Les pièces à réunir

Document	Contrôle
Déclarations et avis	Année des revenus, montants et utilisation du déficit
Tableaux de reports	Millésimes et utilisations successives
Baux et occupation	Dates de location nue et transition envisagée
Factures et règlements	Nature et rattachement des travaux

Votre logement et le projet

Information	Votre dossier
Adresse / référence	.....
Date de passage envisagée	.....
Autres locations nues du foyer	.....
Professionnel à consulter	.....

Le point à résoudre d'abord

Retrouver ce qui a effectivement été imputé. Une facture ou un tableau de travaux ne prouve pas, à lui seul, comment la déclaration a utilisé la dépense.

02 / DATER

Le calendrier à vérifier

Exemple pédagogique : un déficit imputé sur le revenu global au titre des revenus 2024. Hors exception, le maintien en location doit être examiné jusqu'au 31 décembre 2027.

Repère	Conséquence à examiner
Revenus 2024	Année de l'imputation dans cet exemple
Jusqu'au 31 décembre 2027	Condition de maintien en location à vérifier
Passage au meublé en mars 2027	Peut rompre la condition ; faire chiffrer les conséquences
Nouvelle imputation une autre année	Créer une ligne et une échéance distinctes

Pas trente-six mois depuis la facture : la borne se lit à partir de l'année d'imputation et du cadre applicable. La doctrine assimile l'affectation au meublé à une rupture pour cette condition.

Votre chronologie

Année de revenus	Montant utilisé	Borne à confirmer
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

Questions et pièces manquantes

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

03 / COMPARER

Deux dates, deux budgets

Comparer la transition immédiate et une date décalée : loyers, mobilier, vacance, comptabilité, effets fiscaux et réserve. Cette fiche ne valide pas un changement de régime.

Poste	Date A	Date B
Recettes attendues	.....	.....
Mobilier et travaux	.....	.....
Temps sans loyer	.....	.....
Conséquences fiscales chiffrées	.....	.....
Réserve après transition	.....	.....

Avant de confirmer

☐ Imputations et reports distingués, avec leurs millésimes.

☐ Conséquences d'un changement de catégorie examinées.

☐ Dépenses déjà déduites identifiées pour éviter une reprise en double.

☐ Formalités et comptabilité de l'activité future préparées.

Références

BOFiP : modalités d'imputation des déficits fonciers

DGFiP : location vide de meubles

Sources consultées le 8 novembre 2026. Faire vérifier le dossier et les exceptions avant de choisir la date.