

Guide d'utilisation LMNPilot

Pourquoi LMNPilot

LMNPilot poursuit quatre objectifs, qui structurent tout l'outil :

1. **Piloter votre LMNP d'un point de vue fiscal**, au fil de l'année — pas seulement au moment de la déclaration.
2. **Garantir la qualité des données entrantes**, pour que vos liasses fiscales reposent sur une comptabilité fiable.
3. **Réduire le risque d'erreur et de non-conformité**, en appliquant rigoureusement les règles du régime réel simplifié.
4. **Produire vos liasses fiscales et réduire vos coûts d'expertise comptable**, sans sacrifier la rigueur.

Ce guide vous montre comment l'application est organisée pour vous aider à atteindre ces quatre objectifs, étape par étape.

Ce guide s'adresse aux loueurs en meublé non professionnel (LMNP) au régime réel simplifié, en location saisonnière, qui utilisent LMNPilot pour gérer leur bien.

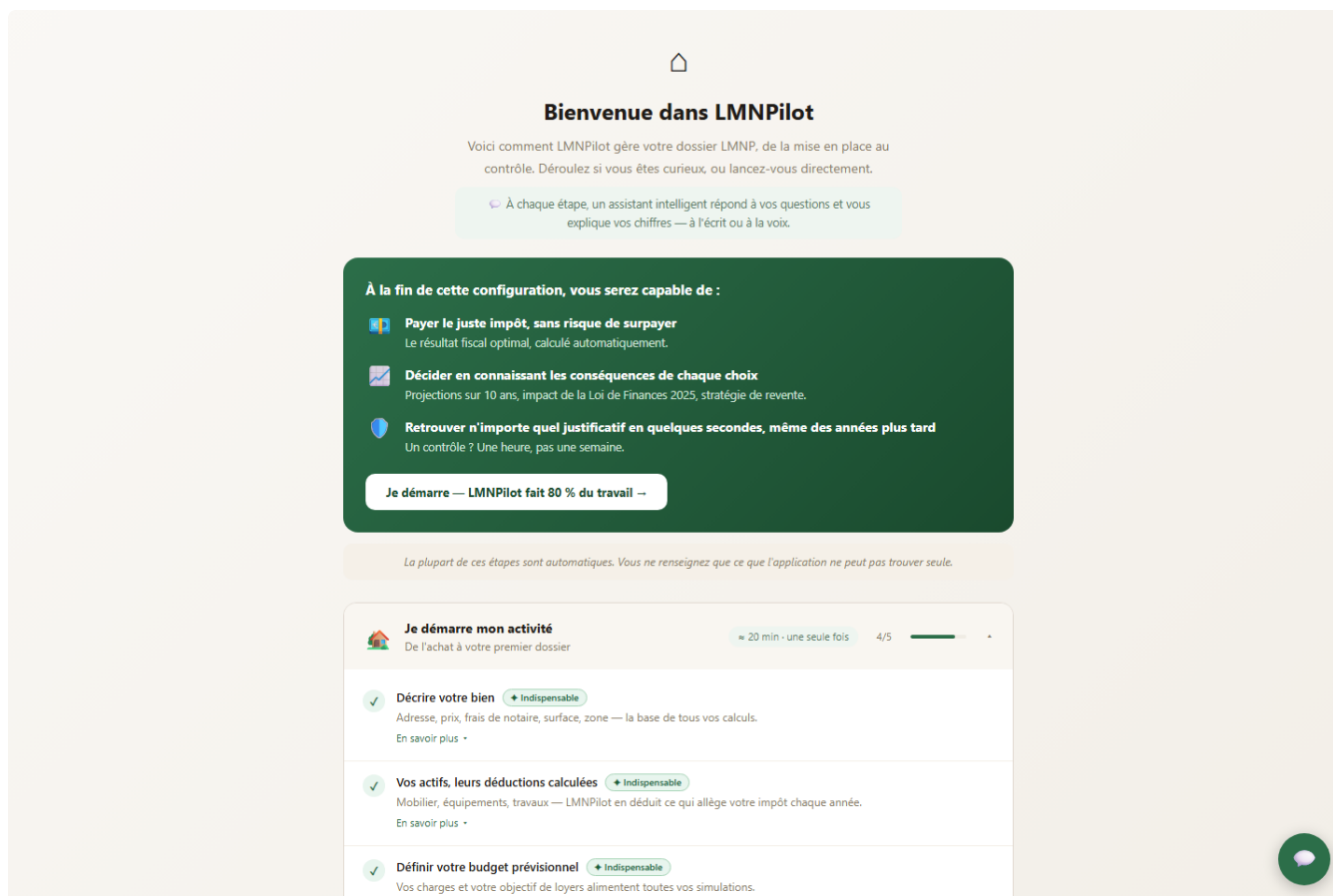
Il est organisé **par étape de votre parcours dans l'application** plutôt que par menu : d'abord démarrer, puis le suivi au quotidien, puis les vérifications et la fiscalité, et enfin la clôture annuelle. Chaque section correspond à un moment naturel de votre année de loueur.

1. Démarrer avec LMNPilot

La première visite pose les bases de tout ce que l'application calculera ensuite — mieux vaut prendre quelques minutes ici.

Créer son dossier

L'onboarding vous demande, dans l'ordre : les caractéristiques de votre bien (lieu, date d'achat, prix, frais de notaire), votre financement (emprunt ou non), votre situation fiscale (tranche marginale d'imposition), et les plateformes sur lesquelles vous louez (Airbnb, Booking, direct...).



Un choix important dès le départ : le traitement des frais de notaire

LMNPilot vous demande comment traiter vos frais d'acquisition : en **déduction immédiate** ou en les **intégrant au coût d'acquisition du bien**. Ce choix a un impact sur le résultat fiscal immédiat et sur le calcul de la plus-value en cas de revente. LMNPilot en tient compte dans ses simulations.

Importer ses premiers documents pour gagner du temps

Plutôt que de tout ressaisir à la main, vous pouvez déposer directement :

- l'**acte de vente** (prix, frais, date),
- l'**échancier de prêt** (tableau d'amortissement de l'emprunt),
- une **ancienne liasse fiscale** si vous repreniez une comptabilité d'un autre outil ou d'un cabinet,
- un **état de suivi des amortissements différés (SUIV39C)** si vous en avez un, pour reprendre l'historique sans le ressaisir.

L'application lit ces documents et pré-remplit les champs correspondants ; vous validez ou corrigez avant de continuer.

Seule l'étape « **Décrire votre bien** » est indispensable pour commencer à utiliser LMNPilot. Les autres documents (échéancier de prêt, ancienne liasse, état SUIV39C) peuvent tout à fait être importés plus tard, dès que vous les avez sous la main — rien ne vous bloque en attendant.

Importer son tableau d'amortissement de prêt

Si vous financez le bien par emprunt, chargez dès maintenant votre échéancier de prêt (module  Emprunt) — c'est une étape **essentielle**, pas une option de confort. Elle garantit la qualité de vos projections et simulations (Fiscal, Simulation, Revente), et permet de **ventiler chaque échéance dans les bonnes catégories** : capital (non déductible), intérêts et assurance emprunteur (déductibles), et le cas échéant d'autres frais liés au financement. Sans cet import, l'application ne peut qu'estimer ces montants dans le Budget — moins précis que le vrai échéancier.

[Retour](#)
Tableau d'amortissement emprunt

DONNÉES IMPORTÉES — 22 ANNÉES
 Réinitialiser
Configuré

ANNÉE	INTÉRÊTS	ASSURANCES	TOTAL DÉDUCTIBLE	NB ÉCH.
2025	-0,00 €	-4 276,00 €	-4 276,00 €	2
2026	-8 365,39 €	-4 090,81 €	-12 456,20 €	16
2027	-8 932,64 €	-2 637,09 €	-11 569,73 €	25
2028	-8 616,27 €	-2 599,56 €	-11 215,83 €	25
2029	-8 285,87 €	-2 560,35 €	-10 846,22 €	25
2030	-7 940,79 €	-2 519,39 €	-10 460,18 €	25
2031	-7 580,40 €	-2 476,65 €	-10 057,05 €	25
2032	-7 204,00 €	-2 432,00 €	-9 636,00 €	25
2033	-6 810,93 €	-2 385,35 €	-9 196,28 €	25
2034	-6 400,43 €	-2 336,65 €	-8 737,08 €	25
2035	-5 971,66 €	-2 285,79 €	-8 257,45 €	25
2036	-5 523,90 €	-2 232,68 €	-7 756,58 €	25
2037	-5 056,23 €	-2 177,16 €	-7 233,39 €	25
2038	-4 567,86 €	-2 119,23 €	-6 687,09 €	25
2039	-4 057,78 €	-2 058,70 €	-6 116,48 €	25
2040	-3 525,07 €	-1 995,52 €	-5 520,59 €	25
2041	-2 968,72 €	-1 929,50 €	-4 898,22 €	25
2042	-2 387,68 €	-1 860,56 €	-4 248,24 €	25
2043	-1 780,87 €	-1 788,56 €	-3 569,43 €	25
2044	-1 147,12 €	-2 078,87 €	-3 225,99 €	14
2045	-485,22 €	-230,30 €	-715,52 €	12
2046	-15,77 €	-6,87 €	-22,64 €	2

ÉCRITURES PAR ÉCHÉANCE

Enrichir avec un document

Un acte, un tableau d'amortissement, un 2033-C, une facture... Les informations extraites complètent votre dossier, chacune avec son niveau de confiance. Rien n'est écrasé sans que vous le voyiez.

 Déposer un ou plusieurs documents

✓ Acte de vente extrait : bien immobilier à 320 000 € (terrain 15% + constructions), mobilier détaillé pour 12 000 €, frais de notaire 26 000 €. 4 actifs mobiliers créés.

Cas particulier : un bien possédé avant de passer au LMNP réel

Si vous louiez déjà au micro-BIC, ou si le bien était votre résidence avant de le mettre en location, il n'entre pas dans l'activité à son prix d'achat d'origine mais à sa **valeur vénale au moment de l'entrée dans l'activité**. L'onboarding propose une section « Origine du bien » dédiée à ce cas.

2. Le tableau de bord — et vos paramètres (Budget)

C'est l'écran que vous ouvrirez le plus souvent. Mais avant de le lire, un point important : **le Budget est le point d'entrée qui nourrit ce que le tableau de bord affiche.**

Commencez par le Budget

Dans «  Budget », vous réglez votre **prévisionnel** : charges attendues sur l'année, estimation des intérêts et de l'assurance d'emprunt (tant que l'IFU réel n'est pas reçu), objectif de revenus locatifs, et semaines d'usage personnel. Tant que ce prévisionnel n'est pas renseigné, le tableau de bord n'a rien à projeter — c'est pourquoi il vaut mieux le faire dès le départ, juste après l'onboarding.

← Retour
Budget prévisionnel
2026
Enregistrer

CHARGES FIXES DÉDUCTIBLES
5 774,59 €
copro + fluides + tf + assur. + conso (hors TH)

CHARGES VARIABLES ESTIMÉES
5 010,00 €

TOTAL CHARGES (HORS EMPRUNT)
10 784,59 €

OBJECTIF DE LOYERS 2026

LOYERS PRÉVISIONNELS ANNUELS ?
 €
Utilisé pour calculer les charges variables et le seuil de sérénité

CHARGES FIXES DÉDUCTIBLES

CHARGES DE COPRO COURANTES
 €
Budget prévisionnel appel de fonds

COPRO EXCEPTIONNELLE
 €
Travaux votés en AG

EAU + ÉLECTRICITÉ
 €
CFE

TAXE FONCIÈRE
 €
Avis d'imposition de l'année précédente

€
Cotisation foncière des entreprises — 100 % déductible

€
FRAIS LMNP
Expert-comptable, adhésion OGA, licence logiciel de compta — 100 % déductible (hors frais proportionnels)

ASSURANCE HABITATION
 €

PETITS ACHATS & IMPRÉVUS
 €
Consommables (savon, café, papiers), petit matériel, dépenses ponctuelles

TAXE D'HABITATION — NON DÉDUCTIBLE

TAXE D'HABITATION (INFO SEULEMENT)
 €
Charge réelle mais NON déductible fiscalement — non incluse dans

La TH n'est pas déductible des revenus LMNP. Elle est saisie ici pour information uniquement et n'entre pas dans le calcul du seuil de sérénité.

Puis lisez le tableau de bord

Une fois le Budget rempli, le tableau de bord devient lisible d'un coup d'œil :

- **La jauge « Jusqu'où louer sans impôt »** : le cœur de l'écran. Elle situe vos loyers par rapport au seuil au-delà duquel vous entamez l'amortissement du bien ou payez de l'impôt. Vous pouvez glisser directement le point pour ajuster votre objectif et voir l'effet immédiat sur la marge.
- **Deux cartes clés** : « Réserve d'amortissements » (les amortissements reportés ou encore disponibles pour les prochains exercices — leur utilisation peut avoir des conséquences sur le calcul de la plus-value en cas de revente) et « Résultat fiscal » (votre bénéfice imposable, ou votre déficit reporté). Trois niveaux de détail (Essentiel / Calculs / Expert) permettent de creuser au besoin.
- **La zone « À votre attention »** : tout ce qui mérite un coup d'œil — seuil social proche, justificatifs manquants, écarts à rapprocher — disparaît entièrement s'il n'y a rien à signaler.

- **Le bloc Charges & amortissements** : compare, poste par poste, le prévisionnel (le budget que vous venez de saisir) au réalisé. Vous pouvez ajuster les curseurs directement ici — ça met à jour le Budget sans avoir à y retourner. Un mode  Simulation permet de tester des hypothèses sans rien enregistrer.


LMNPilot
 Bonjour, Démo LMNPilot

D

BIEN ACTIF

2024

2025

2026

2027

Modifier

Chalet des Airelles

À VOTRE ATTENTION

Seuil social dépassé — 29 839 € / 23 000 €

Comprendre

Écart de 490 € entre agenda et écritures

Vérifier →

24 justificatifs manquants

Compléter →

9 écritures bancaires non rapprochées

Vérifier →

2 écarts entre l'agenda et vos calendriers en ligne

Vérifier →

ZONE FISCALE OPTIMALE · 2026

Vous pouvez encaisser jusqu'à 37 035 € sans impact fiscal

Marge restante de 7 035 € avant d'utiliser l'amortissement immobilier. La plus-value future reste entièrement préservée.

JUSQU'À LOUER SANS IMPÔT

glissez pour ajuster

30 000 €

loyers visés 2026

25 811 €

reçus

+ 7 035 €

marge disponible

37 035 €

seuil

✓ Bien immo non touché

impact plus-value

Glissez la jauge pour ajuster vos **loyers visés** (le point) ; le repère ▲ marque vos **loyers déjà encaissés**. Enregistré automatiquement.

Détail :

Essentiel

Calculs

Expert

Vue résumée — cliquez pour approfondir

RÉSERVE D'AMORTISSEMENTS

1 563 €

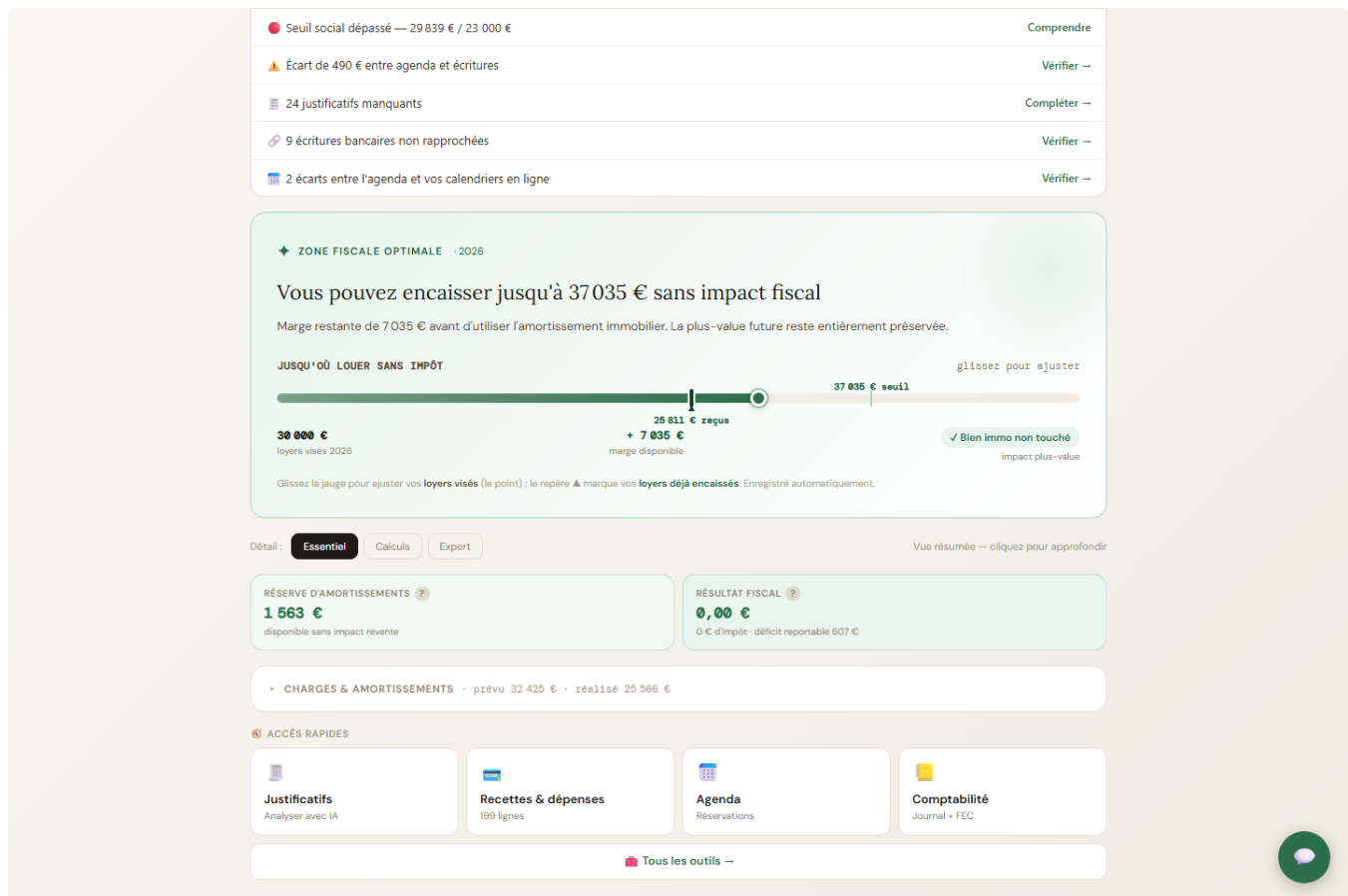
disponible sans impact reverse

RÉSULTAT FISCAL

0,00 €

0 € d'impôt - déficit reportable 607 €

CHARGES & AMORTISSEMENTS · prévu 32 425 € · réalisé 25 566 €



→ En résumé : **Budget = ce que vous prévoyez, Tableau de bord = comment c'est projeté et où vous en êtes.** Revenez dans Budget dès que votre situation change (nouvel emprunt, objectif de loyers revu...).

3. Saisir ses recettes et dépenses

C'est l'écran où vit votre comptabilité au quotidien. Trois façons d'y faire entrer une écriture, du plus rapide au plus manuel.

Le plus rapide : scanner un justificatif

Déposez une facture, un ticket ou un avis (📄 Justificatifs) : l'application en extrait le montant, la date, la catégorie, et crée l'écriture. Vous vérifiez avant de valider.

← Retour
Justificatifs IA
2026 ▼



Déposez un justificatif ici

Photo de facture, ticket de caisse, PDF, facture électronique (Factur-X .xml), ou IFU bancaire
L'IA extrait les données et recherche la dépense correspondante

Choisir un fichier

Autre type de document ? Allez directement au bon endroit (ou déposez-le ici, on vous y redirige) :

Relevé bancaire	Recettes & dépenses » Import CB →
Relevé Airbnb / Booking	Recettes & dépenses » Plateforme →
Échéancier de crédit (tableau d'amort. du prêt)	module Emprunt →
Acte, tableau du bien, ancienne liasse	Modifier le bien →

Le plus efficace pour un volume : les imports en masse

- **Import CB** : déposez votre relevé bancaire (**CSV, PDF ou image**, toutes banques), toutes les opérations sont créées d'un coup, catégorisées automatiquement (règles apprises, affinées par vos corrections). Vous pouvez corriger chaque ligne avant l'import.
- **Import Plateforme** : déposez votre relevé Airbnb/Booking/Abritel, loyers/ménage/commissions sont ventilés automatiquement.

La saisie manuelle — et un point important : les deux dates

Dans le tiroir de saisie, chaque écriture porte en réalité **deux dates** :

- la **Date** : la date de rattachement de l'opération à l'exercice comptable,
- la **Date de trésorerie** (champ optionnel, masqué par défaut) : le mouvement bancaire réel, lorsqu'il intervient à une date différente.

Dans l'immense majorité des cas, les deux coïncident et vous n'avez rien à faire. Par exemple, pour un **acompte encaissé en septembre pour un séjour en février de l'année suivante**, LMNPilot peut rattacher le produit à la période du séjour tout en conservant la date d'encaissement.

Modifier

×

DATE ?

06 / 02 / 2027

📅

MONTANT (€)

200.00

⬆️⬆️

Date du vrai mouvement bancaire, si différente de la date d'engagement (ex. acompte encaissé le 14/09/2026 pour un séjour du 15/02/2027 : date d'engagement = 15/02/2027, trésorerie = 14/09/2026). Se met aussi à jour automatiquement lors d'un rapprochement bancaire.

DATE DE TRÉSORERIE

06 / 09 / 2026

📅

LIBELLÉ

DEL COURT RICHARD - ACOMPTE LOYER 06/02/2027

CATÉGORIE

Loyer direct

Remboursement locataire (-)

Recette (+)

TRAITEMENT

Non déductible

Annuler

Enregistrer

Une charge ou un produit à cheval sur deux années

Assurance annuelle, électricité à cheval sur décembre-janvier... ne créez jamais deux écritures : renseignez la « période réellement couverte » (Début/Fin) dans le tiroir, et LMNPilot répartit automatiquement la bonne part sur chaque exercice à la clôture.

Bien choisir sa catégorie (et sa sous-catégorie)

Chaque écriture porte une **catégorie** (copropriété, travaux, ménage, CFE...) et, pour certaines, une **sous-catégorie facultative** plus précise. Ce n'est pas un détail cosmétique : c'est la catégorie qui détermine le compte comptable utilisé, et donc la ligne exacte de vos déclarations (2031/2033). Une dépense mal catégorisée reste comptabilisée, mais au mauvais endroit dans votre liasse — prenez le réflexe de vérifier la catégorie proposée avant de valider, surtout sur un import en masse.

Charge immédiate ou immobilisation : un choix structurant

Pour certaines dépenses, LMNPilot propose le traitement adapté : **déduction immédiate** ou **immobilisation suivie d'un amortissement**. Ce traitement peut avoir un impact durable sur votre résultat fiscal.

Vos déplacements liés à la gestion du bien

L'écran  Déplacements permet d'enregistrer vos trajets liés au bien (visite, travaux, état des lieux, AG de copropriété...) : date, motif, kilométrage. LMNPilot calcule automatiquement le montant déductible selon les règles et le barème applicables à votre situation et crée l'écriture correspondante.


Frais de déplacement

— Tableau de bord

Véhicule personnel & trajets pour la gestion du bien — 2026

① Chaque trajet est calculé selon le **barème forfaitaire carburant** (€/km selon la puissance fiscale et la motorisation de votre véhicule) — pas le barème kilométrique complet. Une **écriture déductible** est créée automatiquement pour chaque trajet, sur le bon compte selon la case « commercialisation » : **100 %** (ménage, gestion des séjours) ou **prorata** (AG copro, entretien général...), comme les autres charges mixtes. Modifier un véhicule n'affecte jamais les trajets déjà enregistrés (montant figé à la saisie).

Vos véhicules
+ Ajouter un véhicule

Véhicule personnel — 6 CV, Essence
 Modifier Retirer

Adresses favorites
+ Ajouter

Chalet des Airelles — 18 chemin des Airelles 74110 Morzine (bien loué)

Domicile — 8 rue des Tilleuls 42300 Roanne

Nouveau trajet

Véhicule personnel

17/09/2026

Motif (ex. état des lieux, achat mobilier...)

Adresse de départ (optionnel)

Adresse d'arrivée (optionnel)

Km (aller)

Vérifier le kilométrage

☒ Aller-retour

☐ Trajet lié à la commercialisation (ménage, gestion des séjours...) — **100 % déductible**, sans prorata

Décochée : trajet mixte (AG copro, entretien général...) — soumis au prorata d'usage personnel, comme les autres charges mixtes.

Enregistrer le trajet

Trajets 2026
Total : 49,96 €

06/08/2026 — Véhicule personnel — AG Copropriétaires des Airelles prorata

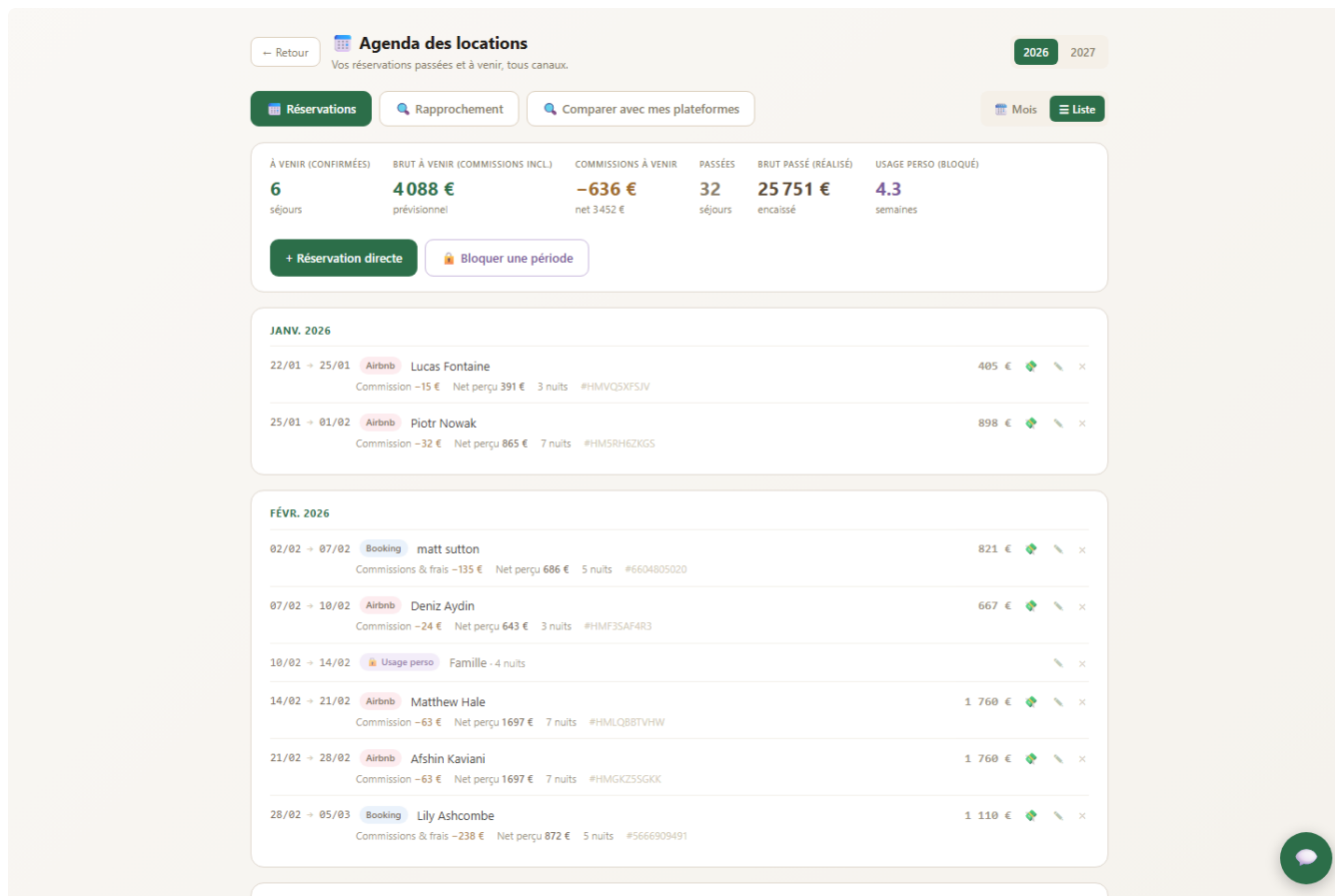
359.40 km (A/R) × 0.139 €/km · 8 rue des Tilleuls 42300 Roanne → 18 chemin des Airelles 74110 Morzine · itinéraire vérifié

49,96 €

4. Suivre son agenda et son seuil social

L'agenda

L'écran  Agenda centralise vos réservations, tous canaux confondus (Airbnb, Booking, direct...). Les réservations passées peuvent alimenter vos écritures comptables ; les futures restent prévisionnelles. Vous pouvez aussi y **bloquer des périodes d'usage personnel** — l'agenda totalise alors vos semaines perso, à reporter dans le Budget.



Agenda des locations
 Vos réservations passées et à venir, tous canaux.

2026 2027

Retour Réervations Rapprochement Comparer avec mes plateformes Mois Liste

À VENIR (CONFIRMÉES)	BRUT À VENIR (COMMISSIONS INCL.)	COMMISSIONS À VENIR	PASSÉES	BRUT PASSÉ (RÉALISÉ)	USAGE PERSO (BLOQUÉ)
6 séjours	4 088 € prévisionnel	-636 € net 3 452 €	32 séjours	25 751 € encaissé	4.3 semaines

+ Réservation directe Bloquer une période

JANV. 2026

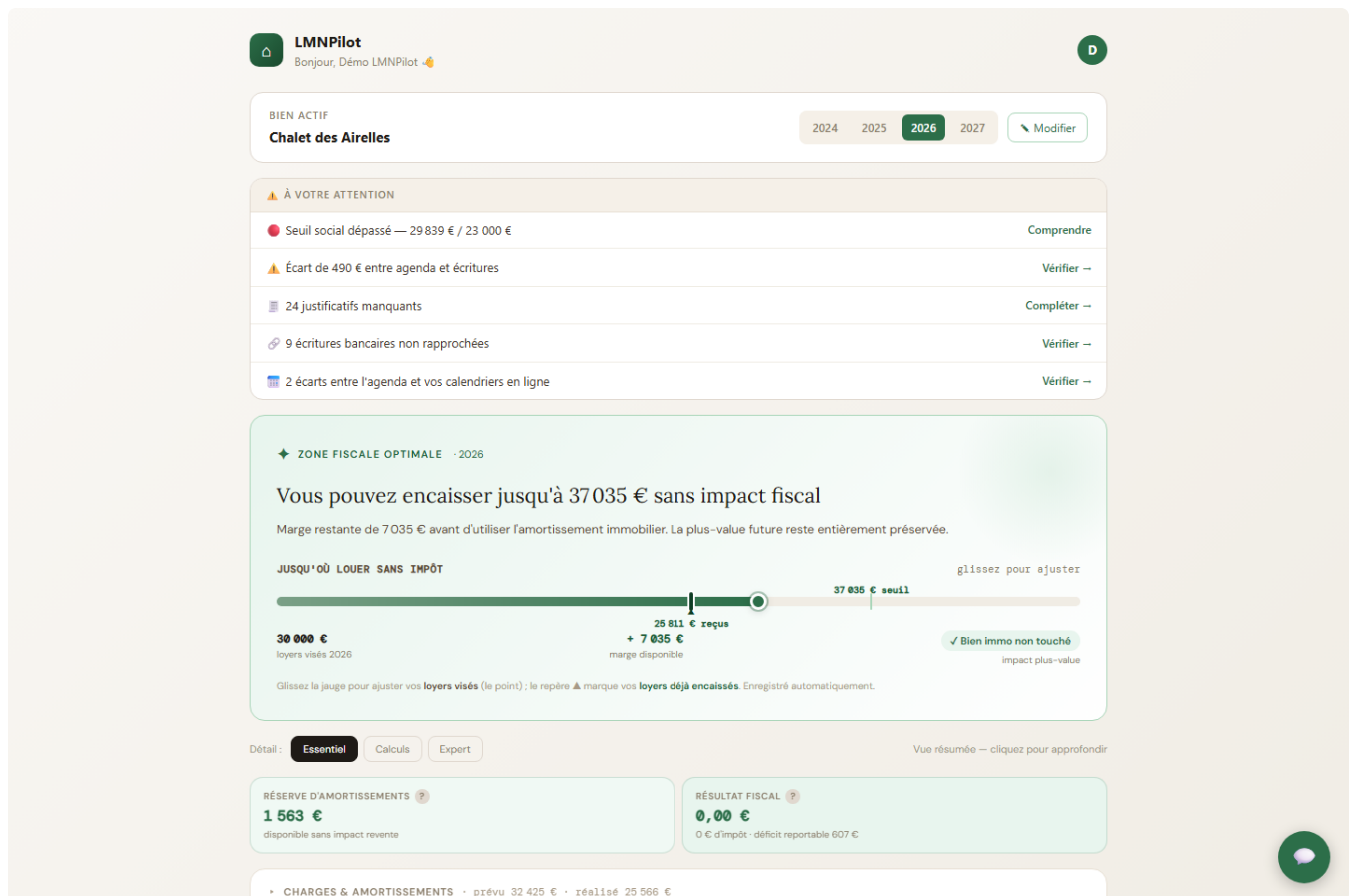
22/01 → 25/01	Airbnb Lucas Fontaine	405 €	Commission -15 € Net perçu 391 € 3 nuits #HMVQ5XFSJV	
25/01 → 01/02	Airbnb Piotr Nowak	898 €	Commission -32 € Net perçu 865 € 7 nuits #HMSRH6ZKGS	

FÉVR. 2026

02/02 → 07/02	Booking matt sutton	821 €	Commissions & frais -135 € Net perçu 686 € 5 nuits #6604805020	
07/02 → 10/02	Airbnb Deniz Aydin	667 €	Commission -24 € Net perçu 643 € 3 nuits #HMF35AF4R3	
10/02 → 14/02	Usage perso Famille - 4 nuits			
14/02 → 21/02	Airbnb Matthew Hale	1 760 €	Commission -63 € Net perçu 1697 € 7 nuits #HMLQB8TVHW	
21/02 → 28/02	Airbnb Afshin Kaviani	1 760 €	Commission -63 € Net perçu 1697 € 7 nuits #HMGKZ5SGKK	
28/02 → 05/03	Booking Lily Ashcombe	1 110 €	Commissions & frais -230 € Net perçu 872 € 5 nuits #5666909491	

Le seuil social des 23 000 €

Si vous louez en courte durée (meublé de tourisme), le dépassement de 23 000 € de recettes peut entraîner une affiliation à un régime social et le paiement de cotisations sociales, distinctes de l'impôt sur le revenu. Les modalités dépendent notamment de votre situation et du régime applicable. Le tableau de bord affiche un compteur dédié, basé sur votre agenda, avec la marge restante et une estimation SSI vs régime général une fois le seuil franchi.



Comparer avec vos plateformes (iCal)

Un troisième onglet permet de coller le lien iCal exporté par chaque plateforme et de vérifier les écarts (réservation manquante, annulation non reflétée...) — à la demande, jamais automatique, et sans jamais récupérer de nom ni de tarif depuis l'iCal.

5. Vérifier que tout colle

Rapprochement bancaire

L'écran Rapprochement vérifie que chaque mouvement de votre relevé bancaire a bien sa contrepartie côté écritures, et inversement, lorsque ce mouvement doit avoir une contrepartie comptable. Beaucoup de rapprochements se font seuls (échéances de prêt, justificatifs scannés, suggestions plateforme) ; pour le reste, sélectionnez le même montant des deux côtés et cliquez « Lier ». Une dépense personnelle payée par erreur sur ce compte se marque « Hors LMNP » ; une écriture qui n'aura jamais de mouvement bancaire (mobilier inclus à l'achat...) se marque « Sans contrepartie bancaire ».

Avant de clôturer un exercice, l'écran Comptabilité propose un contrôle de cohérence automatique : FEC équilibré, actif = passif, amortissements cohérents avec le registre, seuils déclaratifs (ex. cadeaux d'accueil > 3 000 €/an) — chaque point signalé vous dit quoi vérifier avant de figer l'année.

Retour

Journal comptable

LMNP réel simplifié - Option A (dérivé des écritures)

2026

+ OD

Exports

Modules

Clôture 2026

Sauvegarder

Contrôle de cohérence — 6/9 vérifiés · 3 avertissements

détails

Prorata usage perso 2026 — déductibilité 92,3 % (figé pour la déclaration)

Modifier

Défiger

ÉCRITURES GÉNÉRÉES

233

CHARGES

169

REVENUS LOCATIFS

49

DOTATIONS AMORTISSEMENT

15

Total charges : -39 310,20 €

Total revenus : +24 781,80 €

Résultat avant amort : -14 528,40 €

Journal généré à la volée - Cliquez "Sauvegarder" pour persister en base

Toutes

Charges

Revenus

Immobilisations

Dotations

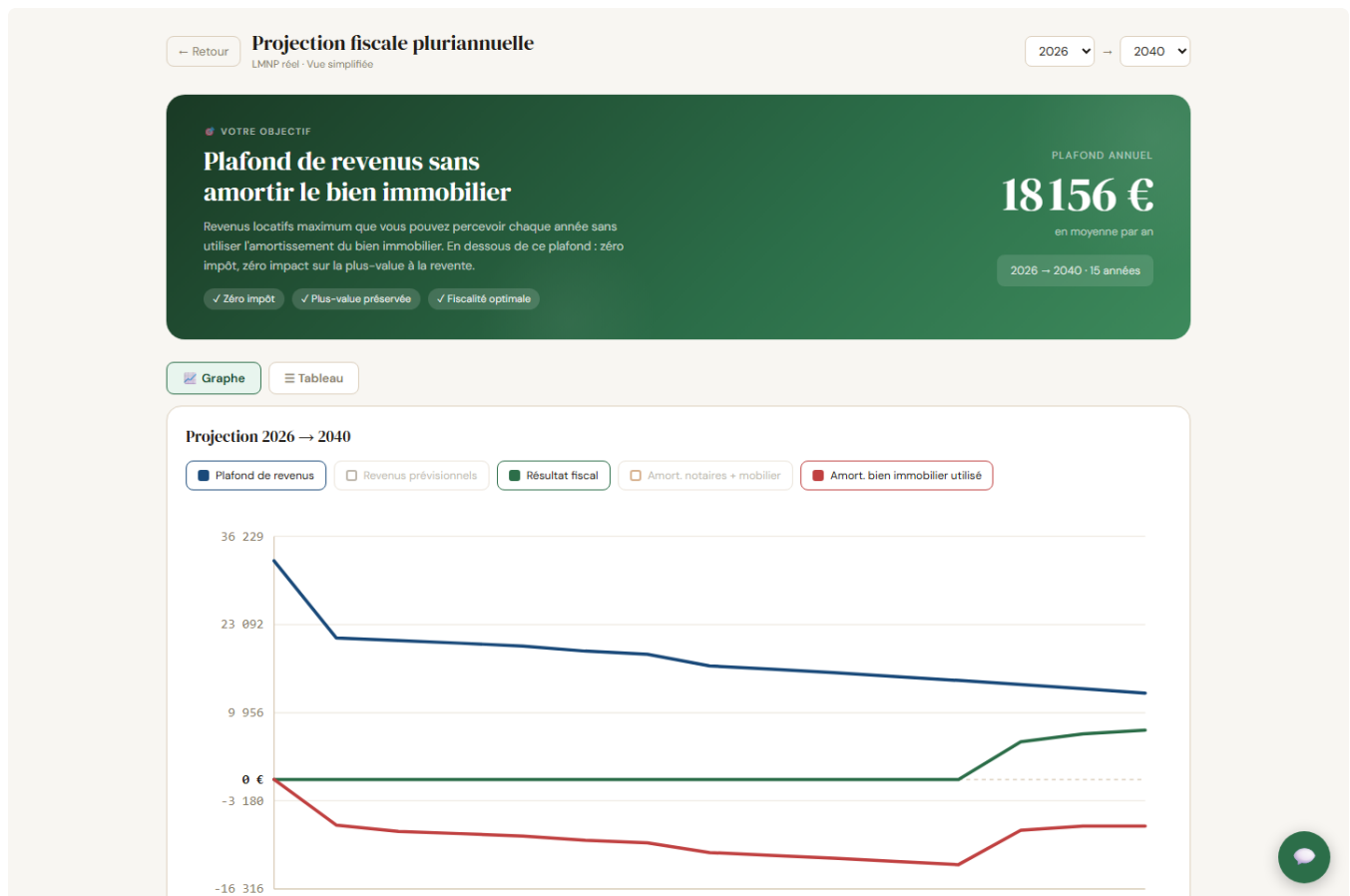
Rechercher libellé ou n° compte...

DATE	LIBELLÉ	COMPTE DÉBIT	COMPTE CRÉDIT	MONTANT	SOURCE
01/01/2026	À-nouveau — Emprunt restant dû	108000 Compte exploitant	164000 Emprunt	-316 000,00 €	À-nouveau
01/01/2026	Hotte	606300 Consommables	512000 Banque	-100,00 €	Automatique
01/01/2026	Réfrigérateur	606300 Consommables	512000 Banque	-150,00 €	Automatique
01/01/2026	6 chaises	606300 Consommables	512000 Banque	-360,00 €	Automatique
01/01/2026	2 luminaires suspensions cuisine	606300 Consommables	512000 Banque	-120,00 €	Automatique
01/01/2026	Plaque vitrocéramique	606300 Consommables	512000 Banque	-150,00 €	Automatique
01/01/2026	Four	606300 Consommables	512000 Banque	-150,00 €	Automatique
01/01/2026	Frais de garantie / caution	628000 628000	512000 Banque	-3 476,00 €	Automatique
01/01/2026	Frais de dossier de prêt	628000 628000	512000 Banque	-800,00 €	Automatique
01/01/2026	Miroir mural mobile	606300 Consommables	512000 Banque	-40,00 €	Automatique
01/01/2026	Miroir salle de bains	606300 Consommables	512000 Banque	-80,00 €	Automatique
01/01/2026	Tablette sur évier salle de bains	606300 Consommables	512000 Banque	-70,00 €	Automatique
01/01/2026	2 luminaires muraux chambre	606300 Consommables	512000 Banque	-120,00 €	Automatique
01/01/2026	Acquisition — Frais d'acquisition (7 ans)	207000 Frais d'acquisition	512000 Banque	-27 985,00 €	OD / Dotation
01/01/2026	Acquisition — Bâti — gros oeuvre	213100 Bâti (construction)	512000 Banque	-145 967,25 €	OD / Dotation

6. Piloter sa fiscalité

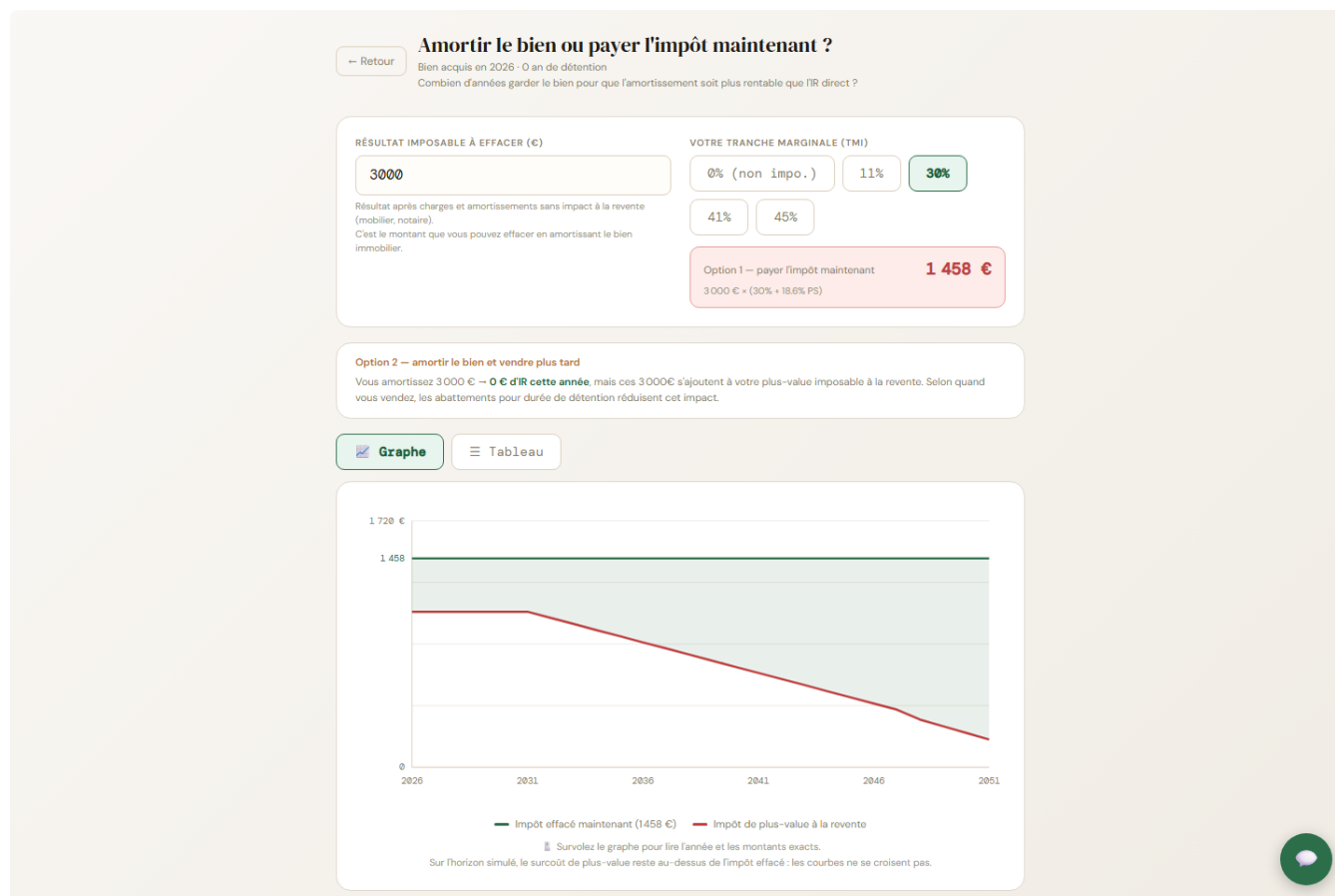
Fiscal — la projection pluriannuelle

L'écran  Fiscal projette votre résultat sur plusieurs années : à partir de quand redevenez-vous imposable, comment évolue votre déficit reportable, jusqu'où vous pouvez louer sans impact. Deux vues : Graphe (courbes cochables) et Tableau (le détail chiffré par année).



Simulation — amortir maintenant ou plus tard

L'écran  Simulation répond à une question précise : vaut-il mieux amortir maintenant (moins d'impôt aujourd'hui, plus de plus-value à la revente) ou attendre ? Elle indique à partir de quelle durée de détention l'écart de fiscalité à la revente compense l'économie d'impôt réalisée aujourd'hui, prélèvements sociaux inclus des deux côtés.



⚠ Ne confondez pas les deux écrans : Fiscal projette votre situation année par année ; Simulation compare deux STRATÉGIES d'amortissement sur un horizon de revente choisi.

7. Préparer une revente

L'écran 🏠 Revente répond à « si je vends à tel prix, telle année, combien me reste-t-il vraiment ? ». Deux curseurs seulement — prix de vente et année — et un chiffre mis en avant : le **capital disponible** (prix – fiscalité – capital restant dû du prêt), pas seulement la plus-value.

← Tableau de bord

Simulateur de revente

Voyez ce qu'il vous resterait réellement si vous revendez votre bien **Chalet des Aïrelles**.

Simulation Trajectoire patrimoniale

Projection Prix fixe

VALEUR DE RÉFÉRENCE POUR LA PROJECTION

353860

Nous ne connaissons pas la valeur de marché actuelle de votre bien — ce champ est pré-rempli avec votre prix d'acquisition. Corrigez-le si vous avez une estimation plus récente.

ÉVOLUTION ANNUELLE ESTIMÉE DE LA VALEUR DU BIEN

Prudent +1% Central +3% Dynamique +5%

+3%

Hypothèse de progression annuelle, pas une prévision du marché.

PRIX DE REVENTE ESTIMÉ (calculé)

475 558 €

353 860 € aujourd'hui · +3 %/an · 10 ans

ANNÉE DE VENTE

2036

Simulation au cours de l'année 2036 — date exacte à confirmer.

2027 2066

CAPITAL DISPONIBLE ESTIMÉ

239 609 €

Après fiscalité estimée et remboursement du prêt.

475 558 € de vente → 239 609 € disponibles

Fiscalité estimée : 41 632 € · Emprunt restant dû : 194 317 €

Comprendre mon calcul

Un bloc « Comprendre mon calcul » détaille le prix d'acquisition corrigé, les amortissements réintégrés, les abattements pour durée de détention. Des alertes apparaissent automatiquement près d'une année-seuil (5, 6, 22, 30 ans — où le régime change nettement).

La trajectoire patrimoniale

Le second onglet trace plusieurs courbes sur 10 à 30 ans (valeur du bien, capital restant dû, plus-value, fiscalité...) pour voir comment votre situation évolue dans le temps, avec les paliers fiscaux repérés. Cliquer sur un point de la courbe bascule directement sur une simulation détaillée de cette année-là.

← Tableau de bord

Simulateur de revente

Voyez ce qu'il vous resterait réellement si vous revendez votre bien **Chalet des Airelles**.

Simulation Trajectoire patrimoniale

Projection Prix fixe

VALEUR DE RÉFÉRENCE POUR LA PROJECTION

353860

Nous ne connaissons pas la valeur de marché actuelle de votre bien — ce champ est pré-rempli avec votre prix d'acquisition. Corrigez-le si vous avez une estimation plus récente.

ÉVOLUTION ANNUELLE ESTIMÉE DE LA VALEUR DU BIEN

Prudent +1% Central +3% Dynamique +5%

+3%

Hypothèse de progression annuelle, pas une prévision du marché.

PRIX DE REVENTE ESTIMÉ (calculé)

475 558 €

353 860 € aujourd'hui · +3 %/an · 10 ans

ANNÉE DE VENTE

2036

Simulation au cours de l'année 2036 — date exacte à confirmer.

2027 2066

CAPITAL DISPONIBLE ESTIMÉ

239 609 €

Après fiscalité estimée et remboursement du prêt.

475 558 € de vente → 239 609 € disponibles

Fiscalité estimée : 41 632 € · Emprunt restant dû : 194 317 €

Comprendre mon calcul

8. Clôturer et déclarer

Clôturer l'exercice

Une fois le contrôle de cohérence passé en revue (section 5), clôturez l'exercice depuis  Comptabilité. La clôture fige le résultat fiscal réel et reporte les amortissements différés / le déficit vers l'année suivante. Après clôture, l'année n'est plus modifiable sans la rouvrir.

Journal comptable
LMNP réel simplifié - Option A (dérivé des écritures)

2026 + OD Exports Modules Clôture 2026 Sauvegarder

⚠ Contrôle de cohérence — 6/9 vérifiés · 3 avertissements détails ▼

🏠 Prorata usage perso 2026 — déductibilité 92,3 % (figé pour la déclaration) Modifier Défiger

ÉCRITURES GÉNÉRÉES **233** CHARGES **169** REVENUS LOCATIFS **49** DOTATIONS AMORTISSEMENT **15**

Total charges : -39 310,20 € Total revenus : +24 781,80 € Résultat avant amort : -14 528,40 € Journal généré à la volée - Cliquez "Sauvegarder" pour persister en base

Toutes Charges Revenus Immobilisations Dotations Rechercher libellé ou n° compte...

DATE	LIBELLÉ	COMPTE DÉBIT	COMPTE CRÉDIT	MONTANT	SOURCE
01/01/2026	À-nouveau — Emprunt restant dû	108000 Compte exploitant	164000 Emprunt	-316 000,00 €	À-nouveau
01/01/2026	Hotte	606300 Consommables	512000 Banque	-100,00 €	Automatique
01/01/2026	Réfrigérateur	606300 Consommables	512000 Banque	-150,00 €	Automatique
01/01/2026	6 chaises	606300 Consommables	512000 Banque	-360,00 €	Automatique
01/01/2026	2 luminaires suspensions cuisine	606300 Consommables	512000 Banque	-120,00 €	Automatique
01/01/2026	Plaque vitrocéramique	606300 Consommables	512000 Banque	-150,00 €	Automatique
01/01/2026	Four	606300 Consommables	512000 Banque	-150,00 €	Automatique
01/01/2026	Frais de garantie / caution	628000 628000	512000 Banque	-3 476,00 €	Automatique
01/01/2026	Frais de dossier de prêt	628000 628000	512000 Banque	-800,00 €	Automatique
01/01/2026	Miroir mural mobile	606300 Consommables	512000 Banque	-40,00 €	Automatique
01/01/2026	Miroir salle de bains	606300 Consommables	512000 Banque	-80,00 €	Automatique
01/01/2026	Tablette sur évier salle de bains	606300 Consommables	512000 Banque	-70,00 €	Automatique
01/01/2026	2 luminaires muraux chambre	606300 Consommables	512000 Banque	-120,00 €	Automatique
01/01/2026	Acquisition — Frais d'acquisition (7 ans)	207000 Frais d'acquisition	512000 Banque	-27 985,00 €	OD / Dotation
01/01/2026	Acquisition — Bâti — gros oeuvre	213100 Bâti (construction)	512000 Banque	-145 967,25 €	OD / Dotation

Télécharger les documents officiels

Toujours depuis Comptabilité, menu Exports :

- **FEC** : le fichier des écritures comptables au format réglementaire, accompagné d'une notice technique LMNPilot,
- **Liasse 2031** : désormais un classeur à 2 onglets — le résultat fiscal 2031 et l'**annexe 2031 Bis-SD** (bénéfice/déficit non professionnel),
- **2042-C-PRO** : récapitulatif des cases à reporter dans votre déclaration de revenus personnelle,
- **Liasse 2033**,
- **État ARD (SUIV39C)** : un justificatif de contrôle sur vos amortissements différés, utile pour la revente.

Vous n'avez pas à vous soucier du format ou de la conformité de ces documents (FEC normalisé, cases exactes des annexes fiscales) : LMNPilot s'en charge. Il vous reste juste à les télécharger et à les transmettre — à l'administration, ou à votre expert-comptable.

Image — Menu Exports

 L'écran  Extractions Excel propose un classeur de confort (vos données, pour relecture ou transmission) — ce n'est PAS le dépôt officiel, qui se fait uniquement depuis Comptabilité.

9. Gérer son compte

L'icône de profil (en haut à droite) ouvre un menu regroupant l'administratif :

-  **Ma sauvegarde** : téléchargez tout votre dossier en local — fichier autoportant + FEC + documents. C'est votre garantie de ne jamais rester prisonnier de l'outil.
-  **Liens démo** : générez un lien de consultation en lecture seule, valable 30 jours — le moyen prévu pour faire valider vos comptes par votre expert-comptable (ou les montrer en cas de contrôle), sans lui créer de compte.
-  **Mon compte** : profil, sécurité (mot de passe), et le suivi de votre usage de l'assistant IA (budget mensuel).
-  **Guide fiscal** : les explications pédagogiques du régime réel LMNP, intégrées à l'application.

Image — Paramètres du compte

Image — Génération d'un lien de démo pour l'expert-comptable

Vos documents sont chiffrés au repos (AES-256-GCM) et transitent via HTTPS. L'accès aux documents est protégé par votre compte.