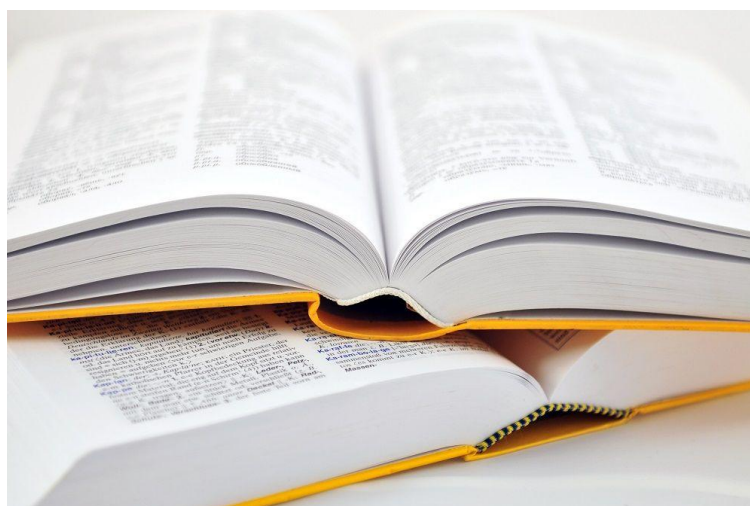


LMNP : la loi de finances 2025 bouleverse

le calcul des plus-values immobilières



Antérieurement au 15 février 2025, les biens loués sous le régime LMNP bénéficiaient du régime des plus-values privées en cas de cession, soit le même traitement fiscal que les biens soumis aux revenus fonciers.

Alors que les amortissements pratiqués permettaient de réduire voire d'annuler l'imposition en phase de location, ces amortissements n'étaient pas pris en compte au moment de la détermination de la plus-value de cession du bien.

Ce double avantage fiscal a perduré jusqu'à la réforme opérée par la loi de finances 2025.

C'est ainsi que pour les cessions de biens intervenant à compter du 15 février 2025, les amortissements pratiqués pendant les périodes de location meublées sous le régime LMNP sont désormais pris en compte pour le calcul des plus-values immobilières.

Cette réintégration des amortissements concerne les personnes :

- qui sont en location meublée au jour de la cession
- qui ne sont plus en location meublée au jour de la cession - par exemple une location meublée transformée en location nue - mais l'ont été à un moment quelconque.

A noter que le nouveau dispositif ne concerne pas :

- les résidences universitaires, de services, les logements d'habitation destinés à l'accueil exclusif des étudiants, des personnes de moins de 30 ans en formation ou des personnes âgées de plus de 65 ans (résidences senior) ;
- les établissements qui accueillent des personnes handicapées
- les EHPAD.

Pour la détermination du montant de la plus-value imposable, l'assiette de calcul est désormais la suivante :

Prix de cession - (Prix d'acquisition + travaux pour leur montant réel ou forfait de 15% + frais d'acquisition réel ou forfait de 7,5% - amortissements déduits).

Les amortissements déductibles sont ceux admis en déduction en application de l'article 39 du CGI c'est-à-dire dans la limite du montant correspondant à la différence entre le montant des recettes et de l'ensemble des autres charges afférentes aux biens loués (frais d'entretien, de réparation, d'assurance, taxes foncières etc.) à l'exception des amortissements liés à des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration qui ne présentent pas le caractère de dépenses locatives et qui ne sont pas déductibles. Il s'ensuit que les différés d'amortissement ou les amortissements en report n'ont pas à être réintégrés.

Exemple de calcul.

Un particulier cède un bien loué en LMNP pour 600 000 euros. Ce bien avait été acquis 300 000 euros. Quant au montant des amortissements, on suppose qu'il s'élève à 100 000 euros.

Le prix d'acquisition retraité s'élève à : $(300\,000 \times 15\% \times 7,5\%) - 100\,000 = 270\,875$

⇒ Soit une plus-value imposable de : $600\,000 - 270\,875 = 329\,125$

⇒ Avant la loi de finances 2025, la plus-value imposable aurait été de 229 125

Avec cette réforme, la différence entre les régimes LMNP et LMP (ou la SCI à l'IS) au moment de cession tend à s'estomper. En effet, dans les deux régimes, les amortissements déduits doivent être réintégrés, lesquels viendront augmenter la plus-value imposable.

Cela étant, le régime LMNP bénéficie toujours des abattements pour durée de détention, avec une exonération totale au bout de 30 ans, ce qui n'est pas le cas dans le régime LMP (ou SCI à l'IS) qui relève du régime des plus-values professionnelles.

Vous souhaitez contacter notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

✉ info@maubourg-patrimoine.fr

☎ 01.42.85.80.00