

Loi de finances pour 2025

Réforme du régime LMNP : Quel impact ?

Jusqu'à présent, le régime LMNP permettait :

- En cours de location, de déterminer le résultat imposable après déduction de l'amortissement de l'immeuble en cas d'option pour le régime réel ;
- Lors de la revente, de bénéficier du régime des plus-values des particuliers, la plus-value imposable étant alors égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition du bien.

Ce qu'il faut retenir de la réforme :

1 Les amortissements en cours de location restent inchangés :

Pendant la location LMNP, les amortissements de l'immeuble restent déductibles du résultat imposable.

Ils font économiser la TMI à l'IR et 17,2 % de PS. La fiscalité en cours de location reste donc inchangée.

2 L'impact ne concerne que l'imposition de la plus-value :

Désormais, lors de la cession d'un bien loué « LMNP », le prix d'acquisition servant de base au calcul de la plus-value est minoré des amortissements déduits.

Une plus-value immobilière est imposée à 19 % à l'IR et 17,2 % aux PS.

3 La réforme ne modifie pas les abattements sur la plus-value :

En cas de revente, les abattements pour durée de détention restent applicables aux LMNP.

La plus-value est exonérée d'IR si la cession intervient après 22 ans et totalement exonérée si la cession intervient après 30 ans.

N.B. Cette mesure ne s'applique pas à certains logements tels que les résidences de services séniors et étudiantes ainsi qu'à certains établissements pour personnes âgées ou handicapées.

En bref :

1. La réforme n'a pas d'impact pour ceux qui entendent revendre après 30 ans.
2. L'économie fiscale de l'amortissement reste souvent supérieure au coût de la réintégration à la revente :

D'un côté, les amortissements déduits permettent d'économiser l'IR + les PS, soit :

47,2 % si la TMI est de 30 %

58,2 % si la TMI est de 41 %.

De l'autre, la réintégration de ces amortissements, si la PVI est imposée à 100 % (pas d'abattement applicable), **n'entraîne qu'un surcoût de 36,2 %.**



Marie-Bénédicte
Rivière Pain



Lucas
Thieurmel



Axel
Bobé