

LOI DE FINANCE 2025: MODIFICATION DE LA FISCALITÉ DES LMNP

La loi de finances pour 2025 introduit des changements significatifs pour les propriétaires ayant le statut de **Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)**. Cette note d'information vise à vous éclairer sur ces modifications et leurs implications sur votre fiscalité.

QU'EST-CE QUI CHANGE EXACTEMENT ?

La principale modification : réintégration des amortissements

À partir du 16 février 2025, lors de la vente d'un bien immobilier exploité en LMNP, les amortissements déduits fiscalement pendant la période de location devront être **réintégrés dans le calcul de la plus-value immobilière**.

Cette mesure concerne les LMNP imposés au régime réel. Concrètement, cela signifie que :

- **Avant la réforme** : le prix d'acquisition utilisé pour calculer la plus-value était le prix d'achat initial,
- **Après la réforme** : le prix d'acquisition sera diminué des amortissements pratiqués, augmentant ainsi la plus-value imposable et donc l'impôt à payer.

IMPACT SOCIAL: COMPARAISON AVANT / APRÈS REFORME

Calendrier d'application :

Cette modification s'applique à toutes les ventes conclues à partir du 16 février 2025, que le bien soit encore loué lors de sa vente ou qu'il l'ait été par le passé.

Exemple chiffré : vente d'un appartement en LMNP

Pour illustrer concrètement l'impact de cette réforme, prenons l'exemple suivant :

- Valeur d'acquisition du bien : 400 000 €
- Amortissements pratiqués pendant la période de location : 200 000 €
- Durée de détention : 10 ans
- Valeur de vente : 600 000 €

COMPARATIF AVANT / APRÈS LA RÉFORME

Éléments du calcul	Avant réforme	Après la réforme
Prix de vente	600 000 €	600 000 €
Prix d'acquisition	400 000 €	200 000 € (400 000 € - 200 000 € d'amortissements)
Plus-value brute	200 000 €	400 000 €
Abattement IR (30% pour 10 ans)	60 000 €	120 000 €
Plus-value imposable IR	140 000 €	280 000 €
Impôt sur le revenu (19%)	26 600 €	53 200 €
Abattement PS (8,25% pour 10 ans)	16 500 €	33 000 €
Plus-value imposable PS	183 500 €	367 000 €
Prélèvements sociaux (17,2%)	31 562 €	63 124 €
Total des impôts	58 162 €	116 324 €

MISE À JOUR DU FORMULAIRE DE DÉCLARATION POUR LES LMNP

Le formulaire de déclaration a été adapté pour prendre en compte ces changements. Voici les points essentiels à retenir :

Modifications du formulaire n° 2048-IMM-SD

- Nouvelle exigence : Réintégration des amortissements précédemment déduits dans le calcul de la plus-value
- Exception : Les amortissements liés aux dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration ne sont pas concernés

AURYS

MISE À JOUR DU FORMULAIRE DE DÉCLARATION POUR LES LMNP

Précisions importantes

- Champ d'application : La réintégration ne concerne que les amortissements déduits dans le cadre d'un régime réel d'imposition
- Ordre de calcul : La réintégration s'applique après l'application des forfaits pour travaux et frais d'acquisition

Les résidences services (étudiantes et seniors) bénéficient d'un traitement particulier et semblent exemptées de cette nouvelle mesure fiscale. Si vous possédez ce type de bien, cette réforme pourrait ne pas vous impacter.

QUELLES STRATÉGIES FACE À CETTE RÉFORME ?

- **Réévaluer votre stratégie d'investissement** : Le LMNP reste intéressant pendant la phase de détention (grâce aux amortissements), mais la fiscalité à la sortie devient moins avantageuse.
- **Explorer d'autres statuts juridiques** : Selon votre situation, d'autres formes juridiques comme la SCI à l'impôt sur les sociétés pourraient désormais s'avérer plus pertinentes.
- **Optimiser la durée de détention** : Rappelons qu'un bien doit être conservé 22 ans pour être exonéré d'impôt sur le revenu, et 30 ans pour être également exonéré de prélèvements sociaux.

CONCLUSION

Cette réforme fiscale constitue un changement important pour les investisseurs en LMNP au régime réel. La réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value modifie substantiellement la fiscalité applicable lors de la revente d'un bien.

BESOIN DE CONSEILS PERSONNALISÉS ?

N'hésitez pas à nous contacter pour un rendez-vous personnalisé !



Chloé GODINO

Expert-comptable/Manager
cgodino@aurys.fr
F : +33 4 84 34 98 18



Alexandre DA SILVA

Directeur Associé
adasilva@aurys.fr
F : +33 1 42 21 36 66