

LMNP : NOUVEAU CALCUL DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

La loi de finances pour 2025 modifie le régime de calcul des plus-values immobilières dans le cadre des investissements LMNP de manière non négligeable **avec la fin du cumul des avantages fiscaux pour les LMNP au réel lors de la cession du bien.**

- **Rappel des dispositions du régime LMNP au réel**

En cas du dépassement du seuil du régime micro-BIC ou d'option pour le régime réel BIC, le loueur en meublé non professionnel est imposé sur la différence entre les loyers perçus et les dépenses liées à l'activité de LMNP (charges de copropriété, intérêts d'emprunt, ...) mais également les amortissements du bien immobilier. Ces dispositions permettent, généralement, d'avoir un résultat très faible voire nulle.

Jusqu'au 15 février 2025, la plus-value n'était pas impactée par la déduction de ces amortissements, la plus ou moins-value de cession étant calculée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

- **Fin du double avantage pour les cessions réalisées à compter du 15 février 2025**

Pour les cessions réalisées à compter du 15 février 2025, et ce même si l'acquisition a eu lieu avant cette date, la plus ou moins-value de cession devra être déterminée par la formule suivante :

Prix de cession – (Prix d'acquisition – Amortissements déduits fiscalement)

EXEMPLE

Un studio a été acheté en N moyennant le prix de 200 000 €. Les frais d'acquisition (7,5 % du prix d'achat) s'élèvent à 15 000 €. Il est donné en location meublée [amortissements déduits après 5 années de détention = 29 500 (5 900 € × 5)] = Le studio est vendu moyennant le prix de 250 000 €.

❶ Première hypothèse : la vente du studio intervient le 18 février 2025.

Plus-value = 250 000 – (200 000 + 15 000 – 29 500) = 64 500 €

❷ Deuxième hypothèse : la vente du studio est intervenue le 20 décembre 2024.

Plus-value = 250 000 – (200 000 + 15 000) = 35 000 €.

Seuls les amortissements constitutifs de dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration supportés par le vendeur et réalisés par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition, prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu pourront ne pas être déduits du calcul selon les cas.

- **Détermination de la plus-value imposable**

La plus-value brute ainsi déterminée est minorée d'un abattement pour durée de détention pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} année dont le taux et la cadence diffèrent selon l'assiette d'imposition.

Durée de détention	Abattement pour l'impôt sur le revenu	Abattement pour les prélèvements sociaux
0 à 5 ans	0%	0%
6 à 21 ans	6% par an	1,65% par an
22ème année	4%	1,60%
23 à 30 ans	Exonération totale	9% par an
Au-delà de 30 ans	Exonération totale	Exonération totale

Un abattement exceptionnel de 60% à 85% est également possible pour certains biens situés dans des zones définies.

La plus-value est imposable au taux de 19 %, aux prélèvements sociaux, et soumise à une surtaxe pour la fraction supérieure à 50 000 € (de 2 % à 6 %).

- **Exceptions**

La réintégration des amortissements dans le calcul de la plus ou moins-value brute n'est pas applicable aux biens suivants :

- une résidence destinée à l'accueil exclusif des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ou des personnes âgées de plus de 65 ans ;
- un établissement social ou médico-social accueillant des personnes âgées ou des adultes handicapés ;
- une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément « qualité » ;
- un ensemble de logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées, géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale ;
- un établissement de santé délivrant des soins de longue durée et comportant un hébergement pour des personnes n'ayant pas leur autonomie de vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale constante et des traitements d'entretien.