

# 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.

AURYS

# 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.

 AURYS

# BESOIN DE CONSEILS PERSONNALISÉS ?

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



**Chloé GODINO**

Expert-comptable/Manager

[cgodino@aurys.fr](mailto:cgodino@aurys.fr)

F : +33 4 84 34 98 18



**Alexandre DA SILVA**

Directeur Associé

[adasilva@aurys.fr](mailto:adasilva@aurys.fr)

F : +33 1 42 21 36 66

AURYS