

LMNP : la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value

Avant, les investisseurs en Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) bénéficiaient d'un avantage fiscal majeur : les amortissements pratiqués n'étaient pas pris en compte dans le calcul de la plus-value immobilière au moment de la revente du bien. Cette situation, considérée par certains comme une "anomalie fiscale", a été modifiée par le Projet de Loi de Finances (PLF) 2025.

Depuis 2025, les amortissements pratiqués en LMNP sont désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value en cas de cession du bien.

Cela signifie que l'avantage fiscal lié à l'amortissement est rattrapé au moment de la revente, réduisant ainsi le prix de revient fiscal du bien et augmentant la plus-value imposable.

Cette mesure concerne :

- Les locations meublées classiques (par bail civil ou saisonnier),
- Les biens situés en résidences de tourisme.

Sont exclus de ce dispositif :

- Les résidences services étudiantes,
- Les résidences pour seniors,
- Les EHPAD (Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes),
- Les cessions par donation, transmission ou arrêt de location.

À noter : Le régime micro-BIC est également concerné, bien qu'aucun amortissement ne soit pratiqué de façon explicite dans ce régime. L'abattement pratiqué est réputé couvrir la totalité des charges : taxe foncière, charges de copropriété, etc y compris l'amortissement.

Formule de calcul de la plus-value :

Prix de vente – (Prix d'achat – Amortissements pratiqués + Amortissements stockés (article 39 C))

Le prix d'acquisition est déterminé par le montant de l'acquisition + les frais d'acquisition soit sur un forfait de 7.5 % du prix d'acquisition dans le cadre d'une acquisition à titre onéreux + les dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration diminuée des amortissements pratiqués liés ou montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans.



Amortissements pratiqués et Amortissements stockés (article 39 C) : Prenez contact avec votre cabinet comptable pour déterminer le montant sur la base de la date exacte du prix de vente.

Imposition applicable :

- 19 % au titre de l'impôt sur le revenu,
- 17,2 % de prélèvements sociaux,

Dans le calcul de la plus-value des particuliers réalisé par le notaire, il existe des abattements pour durée de détention.

Taux de la réduction pour durée de détention pour la détermination de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu :

Nombre d'années pleines de détention de l'immeuble cédé	Taux de l'abattement applicable
De 0 à 5	0 %
6	6 %
7	12 %
8	18 %
9	24 %
10	30 %
11	36 %
12	42 %
13	48 %
14	54 %
15	60 %
16	66 %
17	72 %
18	78 %
19	84 %
20	90 %
21	96 %
22	100 %



Taux de la réduction pour durée de détention pour la détermination de la plus-value imposable aux prélèvements sociaux :

Nombre d'années pleines de détention de l'immeuble cédé	Taux de l'abattement applicable
De 0 à 5	0.00 %
6	1.65 %
7	3.30 %
8	4.95 %
9	6.60 %
10	8.25 %
11	9.90 %
12	11.55 %
13	13.20 %
14	14.85 %
15	16.50 %
16	18.15 %
17	19.80 %
18	21.45 %
19	23.10 %
20	24.75 %
21	26.40 %
22	28.00 %
23	37.00 %
24	46.00 %
25	55.00 %
26	64.00 %
27	73.00 %
28	82.00 %
29	91.00 %
30	100.00 %



Cas particulier

Si vous avez investi en LMNP via le dispositif Censi-Bouvard, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt équivalente à un pourcentage du prix du bien (dans la limite de 300 000 €).

Dans ce régime :

- Les amortissements ne sont pas déductibles sur la part du prix ayant donné lieu à la réduction d'impôt.
- Cette fraction est définitivement exclue de l'amortissement, conformément à l'article 39 G du CGI.

Ainsi, dans ce cas de figure la réintégration des amortissements lors de la revente n'est pas prise en compte.

