Dernière mise à jour le 21 octobre 2024

Loi de finances 2025 : Exemple fiscal de Plus-value en LMNP (loueur meublé non professionnel)

L'amortissement est un mécanisme comptable, permettant de prendre en compte l'usure « normale » du bien immobilier, avec la prise en compte de la perte de valeur. Jusu'à présent, la plus-value est calculée sur la différence entre le prix d'acquisition et le prix de vente, sans réintégration des amortissements.

Fonctionnement de l'amortissement

L'amortissement est un mécanisme comptable, permettant de prendre en compte l'usure « normale » du bien immobilier, avec la prise en compte de la perte de valeur.

Jusqu'à présent, la plus-value est calculée sur la différence entre le prix d'acquisition et le prix de vente, sans réintégration des amortissements.

La loi de finances 2025

ARTICLE 24 : « Réintégration des amortissements admis en déduction dans l'assiette de la plus-value imposable réalisée lors de la cession de locaux ayant fait l'objet d'une location meublée dans le cadre d'une activité exercée à titre non professionnel (...)

Ces dispositions s'appliqueront aux plus-values réalisées à raison des cessions intervenant à compter du 1er janvier 2025. »

Abattement pour durée de détention

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention. Le calcul est différent pour le calcul de l'impôt sur le revenu et pour celui des prélèvements sociaux.

Durée de détention	Pour l'impôt sur le revenu	Pour les prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 années	0 %	0 %
De la 6 ième à la 21 ième année	6 %	1,65 %
22 ième année	4 %	1,60 %
De la 22 ième à la 30 ième année	0 %	9 %

L'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà de vingt-deux ans de détention.

L'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà de trente ans de détention.

Exemple de l'impact du PLF 2025 sur un LMNP

Quel sera l'impact de la réintégration des amortissements sur la plus-value en 2025.

Si la Loi de finances était appliquée en l'état.

Impact de l'abattement dans le calcul de la plus-value LMNP

Un appartement acheté en 2014 et vendu en 2024

Acheté 150 000 €

Sur lequel est appliqué un amortissement de 2 % par an.

Le montant annuel d'amortissement est donc de 3 000 €.

Vendu 250 000 € avec 30 000 € d'amortissement déduits

Plus-value : 250 000 – 150 000 = 100 000 €

Le bien est vendu 10 ans plus tard:

- Il bénéficie d'un abattement pour durée de détention:

De 6% de la 6ième à la 21 ième année pour l'impôt

De 1,65 % pour les prélèvements sociaux

- Le montant total de l'amortissement sur la période est de 30 000 €

Duréee année de détention		Jusqu'en 2024	Projet de Loi de Finances à partir de 2025
	Plus-value	100 000 €	130 000 € (100 000 €+30 000 € d'amortissement)
10 ans de détention	Montant de plus-value imposable à 19%	70 000 €	91 000 €
	Montant de plus-value aux PS	91 750 €	119 275 €

	Montant de l'impôt	13 300 € impôt 15 781 € PS Total 29 081 €	17 290 € impôt 20 515 € PS Total 37 805 €

Soit un écart de 8 724 € d'impôts

Impôt sur la plus-value : La plus-value nette est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

La loi n'est pas définitivement adoptée, cela reste un projet.