Continue

Nouvelle loi lmnp 2025

LMNP.PARIS, votre cabinet comptable LMNP, vous accompagne dans cette transition et vous propose un accompagnement et des conseils fiscaux personnalisés pour continuer à maximiser vos avantages fiscaux malgré ces changements. N'hésitez pas à nous contacter pour une consultation sur mesure ! Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) demeure une option prisée des investisseurs immobiliers. Fiscalité avantageuse, simplicité de mise en œuvre… Il séduit toujours autant, mais 2025 marque un tournant avec plusieurs évolutions notables. Zoom sur les principaux changements à connaître. Loi Le Meur : vers une réforme globale de la fiscalité locative La loi Le Meur amorce une refonte de la fiscalité locative, dans une volonté de simplification et d'unification. Cette réforme s'attaque aux abus qui déséquilibrent le marché locatif par la prolifération des locations meublées touristiques. Le développement rapide des plateformes de location de courte durée, comme Airbnb ou Abritel, a profondément transformé le marché immobilier en France. De plus en plus de propriétaires se tournent vers la location touristique, délaissant la location traditionnelle à l'année. Cette évolution réduit l'offre de logements pour les résidents permanents, accentuant la tension locative et participant à la hausse des loyers. Même si son application intégrale est prévue pour 2026, elle impacte dès 2025 certains dispositifs, et le statut LMNP est concerné à moyen terme. Explorez les opportunités avec les SCPI Face aux évolutions du statut LMNP, il est essentiel de diversifier vos investissements immobiliers. Les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) offrent une alternative intéressante pour ceux qui souhaitent investir dans l'immobilier sans les contraintes de gestion directe. Avec une gestion simplifiée et une diversification des risques, les SCPI permettent de profiter des revenus locatifs tout en bénéficiant d'une fiscalité optimisée. Découvrez notre sélection de SCPI. Profitez de nos conseils d'experts pour maximiser vos rendements et sécuriser votre patrimoine immobilier, et consultez nos guides pour mieux comprendre comment intégrer ces placements dans votre stratégie d'investissement. Découvrez notre classement des SCPI Contacter un conseiller Meilleurtaux Placement Focus sur les nouveaux seuils et abattements micro-BIC Pour les loyers issus des locations meublées touristiques encaissés à partir du 1er janvier 2025, les règles du micro-BIC changent : Ces changements ont un impact direct sur la fiscalité supportée par les propriétaires en augmentant l'assiette imposable. Avec la baisse des abattements du micro-BIC, le régime réel devient une alternative intéressante. Ce dispositif permet en effet de déduire les dépenses réellement engagées dans le cadre de l'activité de location, telles que : Les intérêts d'emprunt, Les frais de gestion, Les travaux d'entretien ou de réparation, L'amortissement du mobilier et du bien immobilier. Bien qu'il implique une comptabilité plus technique et encadrée, le régime réel peut réduire fortement le montant des revenus imposables, en particulier pour les logements générant des recettes élevées, au-delà des nouveaux seuils du micro-BIC. Déclaration obligatoire en mairie Toute mise en location d'un meublé de tourisme — qu'il s'agisse de la résidence principale ou secondaire — doit désormais faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie, et ce, dans toutes les communes. L'objectif est de renforcer la transparence et le contrôle de ce type de locations. Par ailleurs, les municipalités sont autorisées à exiger un numéro d'enregistrement, permettant de faciliter les vérifications. Réduction possible de la durée de location Les communes disposent désormais de la possibilité de limiter la durée maximale de location des résidences principales à 90 jours par an, contre 120 jours précédemment. Cette faculté leur permet d'adapter la régulation des locations touristiques aux enjeux locaux, notamment dans les zones tendues. Interdictions dans certains types de logements La location touristique est formellement interdite dans les logements sociaux. Certaines zones urbaines peuvent également être réservées exclusivement à l'habitat principal, excluant de fait toute activité de location meublée de courte durée. Ces restrictions doivent impérativement être mentionnées dans les actes de vente ou de location des biens concernés. Exigence de performance énergétique dès 2034 À compter du 1er janvier 2034, tous les meublés de tourisme devront respecter les normes de logement décent au sens de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Concrètement, les biens devront afficher un DPE compris entre A et D. Ce document devra être présenté à la demande du maire, sous peine d'une amende administrative pouvant atteindre 5 000 €. Loi de finances 2025 : Réintégration des amortissements dans la plus-value Jusqu'à présent, les loueurs en meublé non professionnels (LMNP) profitaient d'un traitement fiscal plus favorable que les loueurs en meublé professionnels (LMP) lors de la revente de leur bien. En effet, les LMNP n'avaient pas à réintégrer les amortissements déduits au fil des années dans le calcul de la plus-value. À l'inverse, les LMP, soumis au régime des plus-values professionnelles, devaient prendre en compte ces amortissements, ce qui augmentait automatiquement le montant imposable en cas de cession. Depuis le 15 février 2025, les propriétaires de locations meublées non professionnelles doivent intégrer les amortissements déduits dans le calcul de la plus-value immobilière de leur bien. Le formulaire de déclaration et sa notice explicative ont été mis à jour pour refléter cette nouvelle disposition. La formule de calcul de la plus-value taxable est la suivante : Prix de cession – \[Prix d'acquisition – Amortissements déduits + travaux (réel ou forfait 15 %) + frais d'acquisition (réel ou forfait de 7,5 %)\] Nouveauté pour établir la déclaration de cession : Les amortissements imputés sur les revenus locatifs réduisent le prix d'acquisition. Cela a pour conséquence d'augmenter le montant de la plus-value taxable. En d'autres termes, durant la location de votre bien en meublé, vous avez généré une économie d'impôt égale à votre TMI + les prélèvements sociaux sur les revenus non taxés. Mais au moment de la cession de votre bien, vous devez acquitter la taxe sur les plus-values de 19% + les prélèvements sociaux. À noter que l'impôt sur la plus-value peut toutefois être fortement réduit grâce aux abattements pour durée de détention, avec une exonération totale au bout de 30 ans. Cotisations sociales : conditions d'assujettissement La question de l'assujettissement ou non aux cotisations sociales peut également se poser. La réponse dépend non seulement du montant des revenus perçus de cette activité de location meublée, mais également du type de logement meublé (location de longue durée, meublé de tourisme classé ou non). Attention, il ne faut pas confondre les prélèvements sociaux qui sont au taux de 17,2% actuellement et les cotisations sociales qui peuvent varier entre 20% et 49%. Le loueur meublé non professionnel Par principe, les LMNP ne paient pas de cotisations sociales. Mais, il existe une exception pour les loueurs en meublé faisant de la location saisonnière type Airbnb par exemple. En ayant le statut LMNP, vous payerez des cotisations sociales uniquement si vous retirez plus de 23 000 € de recettes annuelles d'une activité de location saisonnière. Si vos recettes restent inférieures à 23 000 €, alors vous serez assujetti aux prélèvements sociaux (17,2%). Le loueur meublé professionnel Si vous êtes considéré comme loueur meublé professionnel (LMP), vous êtes obligatoirement soumis au paiement des cotisations sociales. Pour rappel, sont considérés comme LMP les propriétaires percevant des recettes annuelles brutes supérieures à 23 000 € ET excédant les autres revenus d'activité du foyer. Pour être professionnel à l'impôt sur le revenu, à l'IFI ou au niveau des cotisations sociales, vous devez remplir des critères cumulatifs. Mis à jour le 22/04/2025 Ce qui change pour le statut LMNP en 2025 Pour vous aider à identifier les changements qui pourraient s'appliquer à votre situation, voici les 5 points qui seront à garder à l'esprit par les LMNP en 2025. La réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value L'amortissement est un mécanisme de déduction fiscale dont peuvent bénéficier les loueurs en meublé non professionnels, qui leur permet de déduire chaque année une partie de la valeur de leur logement (hors part terrain), des travaux entrepris, ou encore du mobilier, de leur résultat fiscal, réduisant leur imposition annuelle. Jusqu'à présent, les amortissements déduits sur le logement n'étaient pas pris en compte dans le calcul de la plus-value (la différence entre le prix de vente et le prix d'achat du bien), à l'exception de l'amortissement fiscal occasionné par les travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, comme prévu par l'article 150-VB du CGI. Cette situation a toutefois changé depuis la promulgation de la loi de finances 2025, le 14 février dernier. En effet, l'article 24 de cette loi prévoit de réintégrer le montant des amortissements déduits dans le calcul de la plus-value en cas de vente du bien. La modification du calcul de la plus-value lors de la cession d'un logement loué meublé viendrait donc générer un rattrapage (souvent partiel et possiblement inexistant comme nous vous l'expliquons dans la suite de cet article) des gains fiscaux effectués pendant la durée de location. En conséquence, la différence entre le prix d'achat augmenté des amortissements et le prix de vente, qui se verra soumise, comme le veulent les règles d'imposition de la plus-value des particuliers, à un impôt sur la plus-value (19%), ainsi qu'aux prélèvements sociaux (17,2%), pourrait donc être plus élevée. Ce changement ne devrait toutefois pas avoir un impact significatif sur l'attractivité de l'activité de LMNP en 2025, comparé à d'autres alternatives d'investissement immobilier, notamment parce qu'il est loin de concerner l'intégralité des loueurs en meublé. En effet, il est important de garder à l'esprit que, d'une part, dans la grande majorité des cas, un bien LMNP n'est pas vendu et finit par être transmis par donation ou succession. Or, le système de la plus-value ne s'applique que dans les cas de cession à titre onéreux, soit la vente, ce qui fait que tout bien transmis par donation ou succession ne sera pas concerné par cette mesure. D'autre part, il arrive très fréquemment que le bien exploité en location meublée redevienne, après quelques années, la résidence principale de son propriétaire. Or, il existe une exonération totale de la plus-value en cas de cession de sa résidence principale, ce qui annule donc l'effet de cette mesure dans ce cas Exemple : Comparaison avant / après la Loi de Finances 2025 sur un bien immobilier exploité en LMNP (acheté 300 000 €, revendu 500 000 €, 60 000 € d'amortissement déduits) Avant LF Après LF Montant de la Plus-Value imposable 200 000 € 260 000 € (500 000€ - 300 000€) (500 000€ + 60 000€ - 300 000€) Impôt payé sur la Plus-Value quand je cède le bien … … si j'ai acheté le logement il y a 15 ans 43 924 € 57 101 € … si j'ai acheté le logement il y a 30 ans 0 € 0 € … si je le donne ou il fait partie d'un héritage 0 € 0 € … si le logement est devenu ma Résidence Principale 0 € 0 € Pour aller plus loin, consultez notre article : LMNP : calculer l'amortissement Locations touristiques : passage au réel imposé pour plus de loueurs Pour le régime micro-BIC, des changements sont à prévoir en 2025 pour les loueurs de meublés de tourisme. Avec l'entrée en vigueur de la loi Le Meur au 1er janvier 2025, l'imposition des revenus 2024, qui aura lieu au printemps 2025, se fera sur la base des dispositions de l'article 50-0 du code général des impôts dans sa rédaction antérieure à la loi de finances 2024 : 50% d'abattement et 77 700 € de plafond pour les meublés de tourisme non classés 71% d'abattement pour un plafond de 188 700 € pour les meublés de tourisme classés L'impact fiscal de la loi Le Meur ne s'appliquera donc que pour les revenus perçus en 2025, qui seront imposés de la manière suivante lors de la déclaration de ces revenus en 2026 : Taux d'abattement du régime micro BIC Plafonds du régime micro BIC Revenus perçus en 2024, déclarés en 2025 Revenus perçus en 2025, déclarés en 2026 Revenus perçus en 2024, déclarés en 2025 Revenus perçus en 2025, déclarés en 2026 Meublés de tourisme non classés 50% 30% 77 700 € 15 000 € Meublés de tourisme classés 71% 50% 188 700 € 77 700 € Location de chambres d'hôtes 71% 50% 188 700 € 77 700 € Locations meublées longue durée 50% 50% 77 700 € 77 700 € Toutefois, quels que soient ces changements, les loueurs de courte durée qui relèvent du régime micro-BIC pourraient avoir tout intérêt à opter pour le régime réel d'imposition qui permet, dans la plupart des cas, d'optimiser bien plus efficacement leur fiscalité, et ainsi éviter l'augmentation de leur charge fiscale en raison de la baisse de l'abattement prévu pour leur activité. De plus, un certain nombre de loueurs pourraient être forcés d'opérer un passage forcé au régime réel, puisqu'ils dépasseront les plafonds de recettes fixés pour le régime micro-BIC dans leur catégorie. Or, un tel changement est à anticiper et le mieux à faire reste de contacter un spécialiste de la fiscalité de la location meublée afin de recueillir ses conseils sur la meilleure manière d'optimiser sa fiscalité au régime réel. Vous avez des questions sur la fiscalité des locations meublées ?Contactez-nous Bon à savoir :La loi Le Meur, également appelée loi « anti-airbnb », apporte aussi un certain nombre de changements réglementaires pour la location de courte durée. Pour tout connaître de ces changements, vous pouvez aller consulter notre article sur la réglementation des locations saisonnières. L'impact des nouvelles règles énergétiques sur les LMNP En vertu des dispositions de la loi climat et résilience de 2021 et du décret du 18 août 2023, qui en précise les conditions d'application pour la location meublée, les biens ayant une note de DPE « G » ne sont plus considérés comme remplissant les critères de décence, et ne peuvent donc plus être proposés à la location. Pour les baux en cours, les locataires peuvent rester dans le bien, mais auront la possibilité de demander la réalisation de travaux de performance énergétique. À noter : Depuis juillet 2022, les loyers des passoires thermiques, soit les logements ayant une note de DPE équivalente à « F » ou « G », sont gelés. Le calendrier des interdictions de location se poursuivra ensuite dans les prochaines années, avec l'interdiction de mise en location des logements de la classe « F » en 2028, et par ceux de la classe « E » en 2034, en Métropole. Pour les locations de courte durée en France métropolitaine, le récent vote de la loi Le Meur soumet également ces dernières au respect des critères de performance énergétique, en laissant désormais 9 ans aux loueurs pour se mettre en conformité. Ainsi, d'ici 2034, l'ensemble des meublés de tourisme, classés ou non, devront afficher une note de DPE "D" ou supérieure. D'ici là, toute demande de changement d'usage pour la mise en location d'un meublé sur de courtes durées dans une commune qui applique la réglementation sur le changement d'usage, ne sera délivrée que si la note de DPE du bien est de "E" ou supérieure. Pour les loueurs concernés, ces règles annoncent la réalisation de travaux obligatoires, afin que leur bien reste compétitif sur le marché locatif. Des aides sont toutefois accessibles sous condition, comme MaPrimeRénov', ou encore des subventions locales. De plus, il est important de garder à l'esprit que les éventuels travaux réalisés pourront être amortis dans le cadre du régime réel d'imposition, ce qui permettra aux loueurs d'absorber une partie de coûts de rénovation, contrairement à ceux qui relèvent du régime micro-BIC, qui devront supporter le coût des travaux dans leur intégralité, sans pouvoir en tenir compte dans la fiscalité de leur logement. Suppression de l'avantage fiscal pour les adhérents à un OGA Jusqu'en 2024, les loueurs en LMNP relevant du régime réel pouvaient bénéficier d'une réduction d'impôt équivalente aux deux tiers des frais de comptabilité, en adhérant à un Organisme de Gestion Agréé (OGA). La loi de finances 2025 supprime cet avantage pour l'année 2025. Désormais, ces frais ne permettront plus au contribuable d'avoir une réduction directe d'impôt sur le revenu. En revanche, ils resteront imputables en charges déductibles de l'activité LMNP, ce qui atténue la perte de l'avantage précédemment conféré par l'adhésion à un OGA. En principe, la location meublée n'est pas soumise à la TVA, sauf si 3 des 4 prestations para-hotellières suivantes sont accomplies : La fourniture du petit-déjeuner ; Le nettoyage régulier des locaux ; La réception, même non personnalisée, de la clientèle ; La fourniture du linge de maison. Toutefois, au mois d'août 2024, un changement de doctrine fiscale concernant l'interprétation des activités para-hotellières s'est produit, changement précisé par un article du BOFiP (Bulletin Officiel des Finances Publiques) publié le 26 mars 2025. En vertu de cet article, pour les séjours de 5 nuitées ou moins, les prestations de nettoyage et de fourniture de linge seront considérées comme accomplies à partir du moment où le ménage a été fait au moment de l'entrée dans les lieux du locataire et si du linge (draps, serviettes) est fourni à leur entrée dans les lieux. Ainsi, le seul moyen pour les loueurs d'éviter de proposer 3 prestations sur 4 et donc d'échapper à la TVA sera de ne pas proposer le petit déjeuner, et de ne recourir qu'à une boîte à clés pour remettre les clés du logement au locataire. En effet, l'article du BOFiP précise que laisser le choix au locataire entre le recours à une boite à clés ou tout autre moyen de remise des clés remplira les conditions nécessaires pour considérer cette prestation assurée. Les loueurs qui louent leur bien pour de très courtes durées devront donc se montrer prudents s'ils ne veulent pas devoir payer la TVA, même s'ils n'auront pas à le faire, tant que le montant des recettes perçues l'année précédente est inférieur au seuil de franchise de TVA. À noter : La loi de finances 2025 a fait passer ce seuil de franchise de TVA de 85 000 € à 25 000 €. Toutefois, ce seuil pourrait à nouveau faire l'objet d'une révision à la hausse dans le courant de l'année 2025, la mesure ayant d'ores et déjà fait l'objet d'une suspension à la suite de la promulgation de la loi de finances 2025. Ce qu'il faut retenir : les principaux changements du LMNP en 2025 Amortissements et plus-value sur logement vendu Réintégration de l'amortissement des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration Réintégration de tous les amortissements déduits, sauf équipement et mobilier, dans le calcul de la plus-value Micro-BIC des meublés de tourisme Abattement 50 % ou 71% Abattement réduit à 30 % pour les non-classés et 50% pour les classés Plafonds micro-BIC 77 700 € minimum 15 000 € pour meublés de tourisme non classés Avantage fiscal OGA Réduction d'impôt de 2/3 des frais Frais déductibles à 100% des revenus de l'activité de location meublée TVA sur locations de de 5 nuitées ou moins Non soumis sauf si 3 prestations sur 4 sont accomplies Critères d'accomplissement des prestations allégés entrainant une soumission plus facile à la TVA DPE logements classés G Louables Interdiction de mise en location Bon à savoir : Pourquoi ce changement ? Combler les failles fiscales et augmenter les recettes publiques D'une manière générale, la tendance des dernières lois de finances vise à réduire les niches fiscales, afin d'augmenter les recettes publiques dans un contexte de déficit budgétaire croissant. Or, l'absence de prise en compte des amortissements déduits pendant l'activité de location meublée lors de la vente d'un bien affecté à une activité de LMNP a été perçue comme une niche fiscale favorisant les investisseurs, raison pour laquelle il a été décidé de mettre fin à cet avantage. C'est d'ailleurs la même logique qui a conduit les parlementaires, à l'occasion du vote de la loi Le Meur, à diminuer l'abattement accordé aux meublés de courte durée, qui pouvait atteindre les 71% pour les meublés de tourisme classés, même si cette réforme du régime micro-BIC vise également à freiner l'essor de l'activité de location de courte durée, considérée comme participant au déséquilibre du marché locatif dans certaines parties du territoire. Rééquilibrer le marché locatif en faveur des locations longues Au regard du déséquilibre locatif et de la proportion de logements loués sur la courte durée, et n'offrant donc pas de solution d'hébergement pour les résidents locaux, le gouvernement a décidé de revoir les avantages du régime micro-BIC à la baisse afin d'inciter les bailleurs à pratiquer la location de longue durée. Ce qui ne change pas pour le statut LMNP en 2025 Malgré les divers changements qui touchent l'activité de LMNP en 2025, les principes qui font de cette dernière un excellent vecteur d'investissement sont toujours en vigueur, et lui permettent de conserver tout son attrait pour les bailleurs, actuels comme futurs. Le statut LMNP conserve ses atouts fiscaux en 2025 Le principal point à garder l'esprit pour commencer l'année 2025 est que l'activité de location meublée n'a perdu aucun des avantages qui ont fait sa force et son attractivité depuis plusieurs décennies : Une souplesse juridique favorable au bailleur grâce à la possibilité de recourir à 5 baux différents qui permettent au propriétaire d'adapter son offre au marché ou à ses besoins, avec notamment la possibilité de récupérer son bien plus régulièrement qu'en location nue (tous les ans en location meublée de longue durée ou à l'échéance du bail pour les autres modes de location contre tous les trois ans en location nue) ; Un dépôt de garantie plus élevé en location de longue durée (2 mois contre 1 seul en location nue), qui protège plus efficacement le bailleur contre les dommages et impayés ; Des loyers en moyenne 20% plus élevés, et, dans les zones concernées, un plafond d'encadrement des loyers plus important ; La possibilité de déduire en charges les frais d'acquisition en cas d'investissement locatif ; La prise en compte fiscale de tous les travaux contrairement à la location vide ; Une rentabilité (loyers plus élevés et fiscalité plus favorable) pratiquement deux fois supérieure à la location vide. De plus, la location meublée, grâce à l'amortissement, reste aujourd'hui le seul moyen pour un propriétaire-bailleur de pouvoir réaliser des gains importants, et ce dès le début de son activité, en économisant en moyenne 2 000 € par an. Or, dans un contexte politique plus qu'incertain, et ayant tendance à évoluer rapidement, la perspective de pouvoir bénéficier d'un avantage existant assure aux loueurs de pouvoir s'appuyer sur une excellente rentabilité au moment le plus important de leur activité, et ainsi de pouvoir réinvestir l'argent économisé pendant de nombreuses années, puisque près de 85% des loueurs relavant du régime réel ne paient pas d'impôts pendant leurs 10 premières années d'activité. Les conditions d'obtention du statut LMNP En 2025, les règles qui régissent l'attribution du statut de LMNP seront les mêmes. Tout loueur qui génère moins de 23 000 € de recettes annuelles de son activité de location meublé, ou, si ses recettes dépassent 23 000 €, dispose d'un montant de revenus d'autres activités supérieur à ses recettes de location meublée, relèvera du statut de LMNP. De même, aucun changement à l'horizon en ce qui concerne les obligations des loueurs de meublés : leur bien devra toujours contenir, au minimum, les 11 équipements et meubles obligatoires dont la liste est fixée par le décret du 31 juillet 2015, et il leur est toujours nécessaire, au début de leur activité, de s'enregistrer sur le site de l'INPI. Enfin, la souplesse juridique du meublé, véritable avantage de cette activité en comparaison avec la location vide, est toujours d'actualité. Les loueurs pourront ainsi continuer à choisir entre 5 types de baux différents, afin de faire correspondre leur activité à leurs projets personnels, à la localisation de leur bien, ou encore en fonction de la demande de location. Le maintien du choix entre régime réel et micro-BIC Bien qu'ils connaissent tous deux des modifications en 2025, le régime micro-BIC et le régime réel sont toujours accessibles aux LMNP en 2025 dans les mêmes conditions qu'auparavant. Autrement dit, les loueurs resteront libres de choisir le régime fiscal qui leur est le plus avantageux pour augmenter leur rentabilité ou en fonction de leur situation, sauf si cette dernière ne leur permet pas de faire ce choix librement. Ainsi, les biens en situation d'indivision, ainsi que les loueurs dont le montant de recettes annuelles dépasse le plafond du régime micro-BIC fixé pour leur activité, devront obligatoirement relever du régime réel. Simulez gratuitement vos économies d'impôt Comme chaque année, et certainement à plus forte raison en 2025 à la suite de la réforme du régime micro-BIC, de nombreux loueurs devraient ainsi se tourner vers le régime réel, qui s'avère être le régime le plus avantageux dans 85% des cas, grâce aux déductions fiscales permises par les charges et l'amortissement, qui contribuent à diminuer drastiquement le résultat fiscal des loueurs, leur évitant ainsi de payer des impôts sur les revenus de leur activité pendant 10 ans. Exonérations : détention et autres allègements pour les LMNP Actuellement, il existe 4 cas de figure dans lesquels les LMNP ne seront pas, ou très peu, concernés par la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value. Les abattements pour durée de détention Pour ce qui est de la taxation de la plus-value en cas de vente, les LMNP relèvent du régime des plus-values des particuliers. Or, ce régime est caractérisé par un système d'abattements légaux, qui viennent diminuer, dès la 6ème année de détention (et non de location) le montant de la plus-value imposable, jusqu'à permettre aux LMNP d'être totalement exonérés de l'impôt sur la plus-value au bout de 22 ans de détention du bien, et de prélèvements sociaux au bout de 30 ans. Chez JD2M, la durée de détention moyenne constatée parmi nos clients se situe entre 20 et 25 ans, ce qui rend presque négligeable l'impact de cette réforme en fonction de la stratégie du bailleur. Les donations et successions Par définition, les donations et successions ne sont pas considérées comme des cessions à titre onéreux, et ne déclenchent donc pas d'imposition de la plus-value. La vente de la résidence personnelle De nombreux loueurs ne vendent pas leur bien en cours d'activité ou immédiatement après sa cessation, mais retournent y habiter plusieurs années. Or, lorsque le bien loué redevient la résidence principale du loueur, ce dernier bénéficie alors de l'exonération de plus-value prévue pour les résidences principales, à condition que ce changement de statut soit justifié par des raisons personnelles, et non fiscales, afin d'éviter une situation d'abus de droit. En la matière, il faudra donc, qu'au moment de la cession, le bien puisse être considéré, comme la résidence effective et habituelle du propriétaire, autrement dit qu'il y réside au moins 8 mois par an, et qu'il ait encore le statut de résidence principale au jour de la vente. L'achat de la résidence principale Dans le cas où le bailleur n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 dernières années précédant la vente, et qu'il réinvestit le produit de la cession pour financer l'acquisition ou la construction de ce qui va devenir sa résidence principale dans un délai de 24 mois, il sera alors exonéré du paiement de la plus-value pour la cession de son bien. À noter : Cette exonération n'est possible qu'à la suite de la première vente d'un logement autre qu'une résidence principale et n'est possible qu'une seule fois par propriétaire. Les avantages de l'investissement en résidences gérées Le texte de la loi de finances 2025 prévoit d'exclure plusieurs activités de location meublée de la réintégration des amortissements. Il s'agit des résidences gérées, comme les résidences étudiantes ou séniors, les EHPAD, ou encore certains établissements spécialisés dans l'accueil de personnes atteintes de handicap, à l'exclusion des résidences de tourisme qui, quant à elles, ne bénéficient pas de l'exonération. Autrement dit, pour les loueurs qui ont investi, ou qui comptent investir, dans ce type de biens, la réintégration des amortissements ne trouvera pas à s'appliquer, et les amortissements déduits pendant l'activité ne feront pas l'objet d'une réintégration dans le calcul de la plus-value. Cette exonération contribue donc à donner un avantage significatif aux investisseurs qui se tournent vers ce type de logement en 2025 et pour les années à venir. Quelles sont les conséquences pour les propriétaires de LMNP en 2025 ? Si les changements qui touchent la location meublée en 2025 peuvent, au premier abord, paraitre importants, leurs conséquences pour les loueurs sont toutefois largement à relativiser, lorsque les loueurs prennent en considération leur stratégie patrimoniale. Chez JD2M, 80% des propriétaires achètent dans le cadre d'une stratégie à long terme, pour se créer du patrimoine à long terme ou deviennent loueur pour un complément de revenus immédiat. D'une manière générale, la réforme de la LMNP en 2025 n'est pas de nature à remettre en cause l'attractivité de la location meublée surtout au régime réel, qui reste l'un des investissements le plus rentable, même après les derniers changements réglementaires et pour les années à venir. Une éventuelle augmentation de la fiscalité en cas de revente Par principe, si le montant des amortissements déduits fiscalement pendant la durée de l'activité de LMNP est ajouté à celui de la plus-value, la conséquence sera une imposition plus importante pour le loueur s'il décide de vendre le bien. Mais cette affirmation doit être nuancée au regard des abattements pour durée de détention, qui viendront progressivement diminuer l'impact de cette réforme. En effet, chaque année de détention au-delà de la cinquième, le montant de plus-value imposable subit un abattement dont le taux évolue au fil du temps et est différent s'agissant de l'impôt sur la plus-value (19%) et des prélèvements sociaux (17,2%). Ainsi, s'agissant du montant soumis à l'impôt sur la plus-value, ce dernier fait l'objet d'un abattement : de 6% par an à partir de la 5e et jusqu'à la 21e année, puis de 4% la 22e année afin d'atteindre l'exonération totale. Pour les prélèvements sociaux, l'abattement est : de 1,65% entre la 5e et la 21e année, de 1,60% la 22e année, puis de 9% par an à partir de la 23e, ce qui permet d'obtenir une exonération totale après 30 ans. Exemple : Madame A. vend un bien et réalise une plus-value de 50 000 € après l'avoir détenu pendant 13 ans. Au moment de calculer son impôt sur la plus-value, la somme qui se verra appliquer le taux d'imposition de 19% ne sera donc pas 50 000 €, mais uniquement 26 000 €. En effet, puisqu'elle a détenu le bien pendant 13 ans, Madame A. bénéficie d'un abattement de 6% par an pour chaque année à partir de la 5e, soit 8 ans x 6% = 48% d'abattement. Il en sera de même pour les prélèvements sociaux, avec un montant calculé sur la base de 43 400 €, soit 50 000 € moins un abattement de 13,2% (8 ans x 1,65%). Pour vous illustrer la diminution de l'impact de la réintégration des amortissements au fil du temps, et l'avantage économique pour la propriétaire d'amortir son bien, nous vous proposons de vous référer à notre tableau ci-dessous, qui compare l'imposition totale supportée par le loueur en fonction du type de location choisie (meublée ou nue) et du régime fiscal (BIC réel et micro-BIC pour la location meublée, et réel foncier pour la location nue). Exemple d'un appartement acheté 300 000 €, revendu 410 500 € au bout de 15 ans Loyers annuels 19 500 € 19 500 € n.a. 16 957 €(1) n.a. Abattements n.a. 50% n.a. Charges annuelles hors intérêts d'emprunt -4 000 € n.a. -3 500 €(2) Intérêts d'emprunt (Moyenne annuelle) -6 000 € -6 000 € Amortissements annuels -9 500 € n.a. Résultat imposable pendant détention du bien 0 € 9 750 € 7 457 € Montant annuel d'impôts (avec TMI + PS = 47,2%) 0 € 4 602 € 3 519 € Total d'impôts à payer sur 15 ans (A) 0 € 69 030 € 69 030 € 52 792 € 52 792 € Imposition de la PV en cas de revente Montant Plus-Value avant abattements(3) 253 000 € 253 000 € n.a. 110 500 € n.a. Impôts à payer sur la plus-value en cas de cession (B) 55 564 € 55 564 € 0 € 24 268 € -31 296 € Imposition totale du loueur En cours d'activité et en cas de vente (C = A + B) 55 564 € 124 594 € 69 030 € 77 060 € 21 496 € Notes : (1) Les revenus fonciers sont en général 15% inférieurs aux revenus en meublé. (2) Certaines charges ne sont pas déductibles au régime réel foncier. (3) Au régime Micro-BIC, l'abattement forfaitaire calculé comprend une partie d'amortissements selon l'article 50-0 du CGI : "Pour l'application de la première phrase du présent alinéa, les abattements mentionnés au sixième alinéa du présent 1 sont réputés tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire." À la lumière des conséquences de l'abattement pour durée de détention que nous venons de vous présenter ci-dessus, il apparaît que les loueurs ont tout intérêt à conserver leur bien le plus longtemps possible, afin de faire jouer au maximum les abattements, voire obtenir une exonération complète de plus-value. De plus, détenir longtemps le bien permet aux loueurs d'optimiser le plus possible leur fiscalité au régime réel, sans craindre que le montant des amortissements déduits pendant l'activité ne vienne peser sur leur rentabilité, même si leur plus-value s'avère légèrement plus importante en cas de revente. D'autant que, l'amortissement constitue un avantage fiscal direct, dont le loueur peut profiter pendant son activité de LMNP au régime réel. Avec l'argent ainsi économisé, le propriétaire peut faire des placements, acheter un nouveau bien, etc. Il est donc largement préférable d'économiser sur son imposition pendant l'activité, plutôt que de tabler sur une économie future en cas de cession, sans parler du fait que les économies d'impôt permises dans le cadre du régime réel sont bien supérieures au montant supplémentaire dont le loueur devra s'acquitter lorsque ces amortissements seront réintégrés dans le calcul de sa plus-value, comme nous vous le démontrons ci-dessous. Commençons par rappeler le mécanisme de l'imposition en location meublée, qui se calcule sur la base du taux marginal d'imposition, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux. Dans la grande majorité des cas, le taux marginal d'imposition des loueurs est de 30%, ce qui aboutit à une imposition totale de 47,2% sur les revenus de son activité en y ajoutant les prélèvements sociaux (17,2%). Autrement dit, pour chaque tranche de 1 000 € économisés grâce à l'amortissement, les loueurs économisent en moyenne 472 €. La plus-value, quant à elle, correspond (sans tenir compte des abattements pour durée de détention), à une imposition totale de 36,2% (19% + 17,2%). Ce qui veut dire que pour chaque tranche de 1 000 € d'amortissement réintégrée dans le calcul de la plus-value, les loueurs doivent s'acquitter d'une imposition de 362 €. Pour chaque tranche de 1 000 € amortie, les loueurs économisent donc en moyenne 110 €, soit un gain d'imposition de 11%, montant qui ne fait que s'accroître au fil du temps grâce aux abattements pour durée de détention qui réduisent l'imposition de la plus-value comme le montre le tableau ci-dessous, qui vient illustrer la décroissance du taux effectif d'imposition de la plus-value (impôt sur la plus-value + prélèvements sociaux) au fil du temps. Durée de détention Abattement pour l'IR (19%) Abattement pour le PS (17,2%) Taux effectif d'imposition 0 à 5 ans 0% 0% 36,2% 6 ans 6% 1,65% 34,8% 7 ans 12% 3,30% 33,4% 8 ans 18% 4,95% 31,9% 9 ans 24% 6,60% 30,5% 10 ans 30% 8,25% 29,1% 11 ans 36% 9,90% 27,7% 12 ans 42% 11,55% 26,2% 13 ans 48% 13,20% 24,8% 14 ans 54% 14,85% 23,4% 15 ans 60% 16,50% 22% 16 ans 66% 18,15% 20,5% 17 ans 72% 19,80% 19,1% 18 ans 78% 21,45% 17,7% 19 ans 84% 23,10% 16,3% 20 ans 90% 24,75% 14,8% 21 ans 96% 26,40% 13,4% 22 ans 100% 28,00% 12,4% 23 ans 100% 37,00% 10,8% 24 ans 100% 46,00% 9,3% 25 ans 100% 55,00% 7,7% 26 ans 100% 64,00% 6,2% 27 ans 100% 73,00% 4,6% 28 ans 100% 82,00% 3,1% 29 ans 100% 91,00% 1,5% 30 ans 100% 100,00% 0% Ainsi, on constate que ce taux effectif décroît au fil du temps, ce qui signifie que, si l'économie d'impôt pour le loueur est de 110 € par tranche de 1 000 € amortie dans le cas d'une vente réalisée entre la 1ère et la 5e année de détention, elle passe à 252 € par tranche de 1 000 € si le bien est vendu au bout de 15 ans, et à 402 € par tranche de 1000 € amortis en cas de vente au bout de 25 ans, qui est la durée moyenne de détention du bien dans le patrimoine des clients de JD2M. Un impact différent selon le type de bien Les mesures présentes dans les textes de la loi de finances 2025 et de la loi Le Meur emportent des conséquences différentes pour les loueurs en fonction de leur activité. Ainsi, si les résidences gérées (hors résidences de tourisme) se voient exemptées de tout changement, les loueurs de meublés de tourisme, quant à eux, sont plus fortement pénalisés, notamment s'ils relèvent du régime micro-BIC, et à plus forte raison dans la perspective de devoir, dans les années futures, réaliser des travaux de performance énergétique pour pouvoir continuer leur activité. En effet, si les loueurs de meublés de tourisme pouvaient avoir tendance à choisir le régime micro-BIC en raison de sa simplicité et d'un taux d'abattement important, le régime réel s'avérait tout de même avantageux dans la grande majorité des cas, puisque la part d'amortissement déductible égale bien souvent le taux d'abattement du régime micro-BIC, et cela sans compter la part des charges déductibles au régime réel, dont la proportion dans les dépenses de l'activité est souvent très importante en location de courte durée en raison des frais importants (frais de plateforme, de déplacement, de gestion, factures, abonnements,…) que cette activité occasionne. Pourquoi bien choisir son comptable est plus crucial que jamais en 2025 ? Entre choix du régime fiscal ou encore calcul de l'amortissement, avoir recours à un comptable est plus que jamais recommandé en 2025, afin de bénéficier des meilleurs conseils pour optimiser sa fiscalité. De plus, la loi de finances 2025 met fin à la réduction d'impôts permise par l'adhésion à un OGA, ce qui pourrait pousser de nombreux loueurs à mettre fin à leur adhésion en 2025. Or, privés du contrôle de leur liasse fiscale par l'OGA, les loueurs devront donc redoubler de vigilance dans l'élaboration de cette dernière, ou se tourner vers un professionnel qualifié et spécialiste de la location meublée pour les assister dans cette tâche, et éviter tout redressement fiscal en cas d'erreur. Chez JD2M, notre logiciel spécifique à la location meublée et notre accompagnement comptable garantissent à nos clients la qualité et la fiabilité de leur liasse fiscale depuis plus de 10 ans, sans aucun redressement à ce jour. Pour découvrir nos services dans le cadre de votre déclaration au régime Réel Simplifié, consultez nos deux offres : Découvrir les offres Si je suis déjà LMNP, que dois-je faire ? Du fait des changements apportés par l'entrée en vigueur de la loi de finances 2025 et la loi Le Meur, les loueurs qui comptent vendre leur bien ou ceux qui relèvent toujours du régime micro-BIC ont tout intérêt à réfléchir à leur stratégie patrimoniale. Vous comptez vendre votre logement meublé Dans le