

LA LOCATION MEUBLÉE

NOUVEAUTÉS



LMNP ET PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Pour les cessions d'immeubles intervenant depuis le 15 février 2025, les amortissements pratiqués pendant les périodes de location meublée sont pris en compte pour le calcul de la plus-value immobilière des particuliers.

**Cette reprise concerne les
immeubles :**

- Qui sont en location meublée au jour de la cession ;
- Qui ne sont plus en location meublée au jour de la cession, mais l'ont été à un moment donné.

Ce dispositif ne s'applique pas :

- Aux résidences étudiantes ni aux résidences sénior
- Aux établissements, y compris les FAM, qui accueillent des personnes handicapées
- Aux EHPAD

Application

Techniquement, les amortissements sont déduits du prix de revient de l'Immeuble lors du calcul de la plus-value (PV).

Ainsi, pour le calcul des plus-values immobilières liées à un bien loué en meublé, l'assiette de calcul 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 %)]	

On applique ensuite les abattements pour durée de détention (IR et prélèvements sociaux).

Si le bien est redevenu la résidence principale du vendeur au jour de la cession, la PV reste exonérée en totalité.

Exemple

Un contribuable a acquis un bien immobilier pour un montant de 250 000 € (200 000 € de bâti et 50 000 € de terrain).

Il le donne en location meublée non professionnelle et le revend après 10 années.

Ce bien immobilier est amorti sur 20 ans, soit un amortissement de 10 000 € par an.

Le contribuable vend son bien pour un montant de 350 000 €.

	Avant réforme	Après réforme
Prix de cession	350 000	350 000
- Coût d'acquisition		
Prix d'acquisition	250 000	250 000
+ Forfait travaux (15%)	37 500	37 500
+ Forfait frais d'acquisition (7,5%)	18 750	18 750
- Amortissements	-	- 100 000
Total coût d'acquisition (= prix de revient)	306 250	206 250
Plus-value brute	43 750	143 750
Plus-value nette pour IR (abattement de 30 %)	30 625	100 625
Plus-value nette pour PS (abattement de 8,25 %)	40 141	131 891
IR (19 %)	5 819	19 119
PS (17,2%)	6 904	22 685
Taxe additionnelle	/	2 081,25

**Dans ce cas fiscalité supplémentaire due après la réforme :
+ 31 162 €**

- IR : 13 300 €
- PS : 15 781 €
- Taxe additionnelle (PV > 50 000 €) : 2 081 €

Point de vigilance



LA
TVA

En cas de location de courte durée, inférieure à 7 jours, les conditions d'assujettissement à la TVA peuvent désormais être plus facilement remplies.

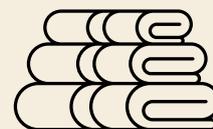
En effet, sur les 4 critères (accueil personnalisé, ménage, changement de linge et petit déjeuner), 3 seront remplis quasiment systématiquement :



L'accueil est toujours considéré par l'administration fiscale comme "personnalisé"



Le critère du service de ménage est considéré comme rempli lorsque le nettoyage est au moins effectué avant le début du séjour (si durée < 7 jours).



Le critère de la fourniture du linge est satisfait si le linge est fourni pour les séjours de moins d'une semaine.