

[Click Here](#)



Loi de finance 2025 lmnop

Face à ces changements, quelles sont les meilleures stratégies à adopter ? Décryptage des nouvelles mesures et des opportunités d’investissement.
1. Locations meublées de courte durée : un cadre fiscal moins avantageuxLa loi Le Meur, surnommée « loi Airbnb », vise à encadrer davantage les locations touristiques de courte durée, qui ont proliféré ces dernières années, en particulier dans les zones tendues. Cette loi, couplée aux nouvelles dispositions fiscales du budget 2025, vient réduire les incitations fiscales pour ce type d’investissement afin de rééquilibrer le marché au profit de la location longue durée et des biens à usage résidentiel.Réduction de l’abattement fiscal.1. Meublés de tourisme classés : L’abattement forfaitaire passe de 71 % à 50 %, réduisant ainsi l’avantage fiscal pour ces locatans.Le plafond de revenus locatifs soumis à ce régime est abaissé à 77 700 € par an (contre 188 700 € auparavant).Suppression de l’abattement complémentaire de 21 % pour les biens situés en zones rurales ou en stations de ski.2. Meublés de tourisme non classés : L’abattement est réduit à 30 %, avec un plafond de 15 000 € de revenus locatifs.Au-delà de ce seuil, les bailleurs devront opter pour le régime réel, ce qui implique une gestion comptable plus lourde.Impact sur la rentabilité des locations saisonnières.Ces nouvelles mesures rendent la location courte durée moins rentable fiscalement, notamment pour les investisseurs qui misaient sur l’effet de levier des abattements forfaitaires. La revente de ces biens pourrait être impactée, car leur attractivité fiscale s’amenuise. 2. Fiscalité allouée à la revente pour les locations meublées classiques (LMNP)Le PLF 2025 introduit une modification majeure pour les loueurs en meublé non professionnels (LMNP), qui concerne directement la taxation des plus-values immobilières à la revente.Intégration des amortissements dans le calcul de la plus-value.Jusqu’à présent, le statut LMNP permettait de réduire fortement l’impôt sur les revenus locatifs grâce à l’amortissement comptable du bien. Désormais, cet amortissement devra être réintégré dans le calcul de la plus-value imposable lors de la vente.Cette mesure augmente mécaniquement la base taxable et entraîne donc une imposition plus lourde lors de la revente.Les investisseurs en location meublée classique (hors résidences de services) devront anticiper cet impact fiscal dans leur stratégie de détention et de cession.Exceptions : les résidences de services épargnées Bonne nouvelle pour certains investisseurs : les résidences étudiantes, seniors et EHPAD échappent à cette nouvelle règle. Cela signifie que les plus-values sur ces biens restent calculées selon les anciennes modalités, ce qui préserve leur attractivité. Les résidences de tourisme, elles, seront soumises à ce nouveau cadre fiscal, ce qui pourrait influencer les investisseurs cherchant à investir sur du court-terme malgré les avantages de cette solution d’investissement. Maintien des abattements progressifs sur la plus-value.Malgré ce durcissement, les investisseurs conservent les abattements existants sur la plus-value (impôt 19%) avec 6% d’abatement par an sur l’assiette de calcul dès la 6^e année de détention pour une exonération totale au bout de 22 ans.Prélèvements sociaux (17,2 %) avec 1,65% d’abatement par an dès la 6^e année de détention pour une exonération totale au bout de 20 ans. 3. Encadrement renforcé de la TVA pour les locations saisonnières.Autre évolution majeure, la fiscalité des locations saisonnières est impactée par la révision des seuils de franchise de TVA et l’obligation d’être assujéti dans certains cas. 1. Abaissement du seuil de franchise.Désormais les propriétaires réalisant plus de 25 000 € de chiffre d’affaires avec leurs locations devront s’acquitter de la TVA, contre un seuil précédent de 85 000 € 2. Soumission automatique à la TVA pour certaines prestations.Les locations offrent au moins trois services para-hôtéliers (nettoyage, linge de maison, accueil personnalisé, petit-déjeuner) deviennent automatiquement soumises à la TVA.Objectif : réduire l’écart fiscal entre Airbnb et l’hôtellerie traditionnelle, qui est soumise à une TVA de 10 %.Ces nouvelles dispositions alourdissent la fiscalité des locations saisonnières et peuvent impacter leur rentabilité nette après imposition.4. Résidences de services : l’alternative gagnante en 2025 ?Avec l’entrée en vigueur des nouvelles mesures fiscales, plusieurs types d’investissement immobilier perdent en attractivité :La location meublée de courte durée (Airbnb) devient nettement moins rentable entre la diminution des abattements fiscaux, l’abaissement du seuil de franchise de TVA et la complexité croissante des obligations déclaratives.L’investissement en immobilier neuf est impacté par l’arrêt du dispositif Pinel au 31 décembre 2024, réduisant fortement les incitations fiscales à acheter du neuf pour la mise en location.Le LMNP classique voit disparaître un de ses principaux avantages fiscaux (amortissement non pris en compte dans la plus-value), tout en conservant ses inconvénients : vacances locatives, loyers impayés, complexité à récupérer son bien après un an.Dans ce contexte, les résidences de services apparaissent comme une alternative plus performante et sécurisée.Pourquoi privilégier ces investissements ? Fiscalité préservée à la revente : contrairement aux locations meublées classiques, les résidences étudiantes, seniors et EHPAD échappent à la réintégration des amortissements dans la plus-value. Gestion simplifiée : grâce aux baux commerciaux signés avec des exploitants professionnels, les investisseurs n’ont aucune contrainte locative et perçoivent des loyers garantis. Demande en forte croissance : le vieillissement de la population et le manque de logements étudiants assurent une rentabilité stable sur le long terme.Et les résidences de tourisme ? Bien qu’elles soient concernées par la nouvelle fiscalité LMNP à la revente, les résidences de tourisme restent un placement attractif grâce à :Une gestion entièrement déléguée, éliminant les contraintes locatives.Un rendement brut élevé, souvent compris entre 6 et 8 %, bien supérieur à celui des locations meublées classiques.Un attrait constant dans les zones touristiques majeures, où la demande locative est solide.En conclusion, avec un Airbnb moins attractif, la fin du Pinel et la perte d’un avantage fiscal du LMNP, les résidences de services se démarquent comme une option à privilégier pour 2025. Elles offrent des revenus sécurisés, une gestion simplifiée et une fiscalité LMNP optimisée, ce qui en fait un choix stratégique pour les investisseurs souhaitant sécuriser leur patrimoine tout en optimisant leur rentabilité. Que contient ce guide ?Découvrez comment les nouvelles mesures sur le LMNP affectent votre patrimoine immobilier et qui sont les gagnants et les perdants de ces réformes fiscales. L’année 2025 introduit des changements majeurs pour la location meublée.Entre l’entrée en vigueur de la loi Le Meur fin 2024 et l’adoption tardive de la loi de finances 2025, plusieurs réformes ont eu lieu pour l’activité de location meublée : Loi de finances 2025- Réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value pour le régime LMNP. Suppression de la réduction d’impôt pour frais de comptabilité pour les adhérents à un CGA Entrée en vigueur de la loi Le Meur le 19/11/24 concernant les locations de courte durée Modification des critères d’assujettissement à la TVA pour certaines locations de courte duréeLes loueurs qui adhéraient à un Centre de Gestion Agréée pouvaient, jusqu’à présent, prétendre, sous conditions, à une réduction d’impôt pour frais de comptabilité égale à 2/3 du coût comptable (honoraires + cotisation CGA) dans la limite de 915 € (article 199 quater B du CGI).La loi de finances 2025 est venue supprimer cet avantage.L’article 199 quater B du CGI, qui permettait aux Loueurs en Meublé Non Professionnels (LMNP), sous certaines conditions, de bénéficier de cette réduction a été abrogé.Date de mise en applicationLa suppression est effective dès l’imposition des revenus 2025 déclarés en 2026.Si vous êtes adhérents, nous vous conseillons de résilier au plus vite car il n’y a plus d’avantage à adhérer à un CGA.Nos clients concernés ont reçu un modèle de mail de réalisation à adresser à leur CGA, si vous ne l’avez pas reçu n’hésitez pas à nous contacter.De ce fait, cette réduction d’impôt n’existe plus mais les frais de tenue de comptabilité sont déductibles en charge à 100% pour la détermination du résultat imposable.L’amortissement est un mécanisme de déduction comptable permettant aux loueurs en meublé de déduire chaque année la dépréciation de leur bien (hors part terrain), des travaux entrepris, ou encore du mobilier, de leur résultat fiscal, réduisant ainsi leur imposition.Jusqu’à présent, les amortissements déduits sur le logement n’étaient pas pris en compte dans le calcul de la plus-value.La PV était = Prix de cession - Prix de revient (prix d’acquisition + frais d’acquisition)Cette situation a toutefois changé depuis la promulgation de la loi de finances 2025, le 14 février dernier.En effet, l’article 84 de cette loi prévoit désormais de réintégrer le montant des amortissements déduits dans le calcul de la plus-value en cas de vente du bien.Après réforme PV = Prix de vente - Prix d’acquisition + Amortissements déduitsEn revanche, cette PV reste toujours imposée sous le régime des plus-values des particuliers à (19%) impôt sur la plus-value + (17,2%) prélèvements sociaux.La PV bénéficie donc toujours des abattements pour durée de détention.Le système des abattements légaux vient diminuer le montant de la plus-value imposable au fil des années.Cela permet aux LMNP d’être totalement exonérés de l’impôt sur la plus-value -Après 22 ans de détention du bien pour l’impôt (19%)Après 30 ans de prélèvements sociaux (17,2%)Or, de nombreux loueurs conservent le bien pendant une durée importante, ce qui implique que l’impact de cette réforme diminuerait au fil du temps.L’exemple chiffré ci-dessous nous le confirme et nous démontre que le régime LMNP reste tout de même beaucoup plus avantageux que celui de la location nue malgré cette pris en compte de l’amortissement dans le calcul de la plus-value.De plus, la détermination de la PV des LMNP prend en compte seulement les amortissements déduits et non ceux comptabilisés (application article 39C : les amortissements générant un déficit, non déduits et stockés ne sont pas non pris en compte)ES revanche les amortissements pris en compte seront ceux déduits depuis la date de début de l’amortissement, non seulement ceux déduits en 2025.Δ Exclusion de la réforme concernant la réintégration des amortissements Certaines catégories de biens ne sont pas concernées par cette réforme, notamment :Les résidences pour étudiantsLes résidences médicalisées pour personnes âgées EHPADLes résidences seniorsLa modification de l’article 150VB du CGI concerne le calcul de la PV lors d’une cession à titre onéreux. Ainsi, le texte ne concerne pas :« Les cessions à titre gratuitLa cessation d’une activité meubléeEn 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 redeviene, 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 casEn principe, la location meublée n’est pas soumise à la TVA, sauf si 3 des 4 prestations para-hôtelières suivantes sont accomplies :La fourniture du petit-déjeuner;Le nettoyage régulier des locaux;La fourniture du linge de maison;La réception, même non localisée, de la clientèle.Toutefois, au mois d’août 2024, un changement de doctrine fiscale concernant l’interprétation des activités para-hôtelières s’est produit.Il concerne les séjours de moins d’une semaine, pour lesquels le nettoyage régulier des locaux sera considéré comme assuré à partir du moment où le ménage est fait après le départ des locataires.De même, la condition de fourniture du linge (draps, serviettes) sera remplacée si ce dernier est fourni aux locataires lors de leur entrée dans les lieux.Comme l’accueil (même non personnalisé) est forcément assuré, les loueurs qui louent leur bien pour de très courtes durées pourraient donc devoir payer la TVA, mais n’auront pas à le faire, tant que le montant des recettes perçues l’année précédente est inférieur au seuil de franchise de TVA (85 000 € pour les fournitures de logement) À noter : Le seuil de franchise de TVA devrait passer de 85 000€ à 25 000€ (seuil unique pour toutes les activités), élargissant le nombre de loueurs concernés par cette taxe. Cette mesure provisoirement suspendue fait l’objet actuellem de concertations.Ce seuil pourrait, en effet, 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.Le temps de mener des concertations, avec un report annoncé au 1er mars.Les concertations n’ont pas abouti à la fin du mois de février, et le gouvernement annonce un report de l’application du nouveau seuil de la franchise de TVA au 1er juin 2025 au lieu du 1er mars, avec de probables aménagements par rapport à la mesure initiale.La loi Le Meur a été instaurée dans le but de limiter les dérives liées à la location de courte durée, notamment via des plateformes comme Airbnb, en réponse à la pression sur le marché immobilier et les nuisances qu’elle peut engendrer dans certaines villes. L’objectif est de préserver le logement résidentiel et d’encadrer les pratiques des propriétaires, particulièrement ceux qui louent des biens à des fins touristiques.Les axes de cette loi sont les suivants : Généralisation de la déclaration au préalableDes mai 2026, toutes les locations meublées de tourisme devront être déclarées via un service de télédéclaration national unique, incluant même les résidences principales louées en courte durée. Un numéro d’enregistrement sera attribué pour chaque bien déclaré, facilitant le contrôle des activités. Une fiscalité des meublés de tourisme moins favorablePour rappel, le régime fiscal micro-BIC est un régime fiscal simplifié qui permet de déclarer ses revenus avec un abattement forfaitaire sans avoir à déduire des charges réelles.Ainsi, la nouvelle loi « anti-Airbnb » met en place les abattements suivants :- Pour les meublés classés et les chambres d’hôtes : l’abattement passe à 50% dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs/an (au lieu de 71% avec un plafond fixé à 188 700€) :- Pour les meublés non classés : l’abattement passe à 30% dans la limite de 15 000€ de revenus locatifs/an (au lieu de 50% avec un plafond à 77 000€).Ces nouveaux taux fixés par la loi loi-Airbnb du 19 novembre 2024 s’appliqueront aux revenus issus de la location courte durée perçus à partir de 2025. Pour les revenus de l’année 2024, ce sont les anciens taux qui sont appliqués.Pour les loueurs saisonniers qui déclareraient encore au Micro-Bic cette réforme les poussera sans doute à étudier le passage au régime réel avec ses nombreux avantages.Des pouvoirs élargis pour les municipalités. Encadrement des jours de locationLes maires disposent désormais du pouvoir de réduire le seuil maximal de 120 jours /an à 90 jours /an pour les résidences principales, selon les besoins locaux.La loi sur la location saisonnière 2024 offre donc plus de latitude aux maires. Ceux-ci pourront prendre des mesures pour réguler l’activité touristique ou au contraire l’encourager pour les territoires où celle-ci représente une manne économique essentielle- Durcissement du changement d’usageDésormais, toutes les communes justifiant d’un déséquilibre locatif peuvent imposer une autorisation de changement d’usage, sous réserve que la commune ou l’EPCI prenne une délibération dans ce sens.La régulation des meublés de tourisme dans les copropriétésÀ partir du 19 novembre 2024, les règlements de copropriété doivent explicitement mentionner si la location meublée touristique est autorisée ou interdite. Un DPE obligatoireTout comme les locations destinées à l’habitation, les meublés de tourisme doivent désormais avoir un DPE classés entre A et E. Pour rappel, la loi impose une sortie progressive des logements énergétiquement inefficaces : À partir du 1er janvier 2025 : interdiction de location pour les logements classés DPE G- Progression prévue : 2028 : interdiction pour les DPE F E.A. Sanctions : jusqu’à 100 €/jour pour absence de diagnostic énergétique ou jusqu’à 5 000 € d’amende par logement non conforme. Le Projet de Loi de Finances (PLF) 2025 a été adopté, et avec lui, une évolution significative impactant le régime fiscal de la location meublée non professionnelle (LMNP). Cette évolution modifie principalement le calcul de l’impôt sur les plus-values immobilières des biens exploités en meublé, ce qui suscite de nombreuses interrogations parmi les investisseurs. Décryptage. Ce qui prévot cette évolution législative applicable au LMNP L’article 24 du PLF 2025 introduit un changement d’importance : désormais, les amortissements pratiqués sur un bien loué en LMNP seront réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable en cas de revente. Concrètement, cela signifie que le prix d’acquisition, qui sert de base pour le calcul de la plus-value, sera diminué du montant des amortissements déjà déduits fiscalement. Toutefois, certaines catégories de biens échappent à cette nouvelle règle, notamment : • Les résidences de services : Les résidences de services pour étudiants : Les EHPAD et résidences seniors Les investisseurs qui louent en meublé sous le régime réel ou même sous le régime micro-BIC sont concernés. En effet, le PLF 2025 prévoit explicitement que les abattements forfaitaires appliqués dans le cadre du micro-BIC intègrent une prise en compte des amortissements pratiqués (« Article 50.0 du CGI : les abattements forfaitaires mentionnés au sixième alinéa du présent 1 sont réputés tenir compte des amortissements pratiqués selon le mode linéaire »). Un impact limité grâce aux exonérations pour durée de détention Si cette réforme marque une évolution importante, elle ne remet pas en cause l’attractivité du LMNP. En effet, bien que les amortissements soient désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value, les abattements pour durée de détention restent applicables à partir de 5 ans de possession du bien cédé, avec des abattements totaux : • de l’impôt sur le revenu après 22 ans de détention • des prélèvements sociaux après 30 ans Ainsi, les investisseurs qui conservent leurs biens dans le long terme bénéficieront toujours d’une réduction significative de leur imposition. De plus, la taxation sur la plus-value ne s’applique qu’au moment de la revente, ce qui laisse aux propriétaires une marge de manœuvre pour optimiser leur stratégie fiscale. Il convient également de rappeler que ces amortissements réintégrés ont permis, pendant toute la durée d’exploitation du bien, de profiter d’une fiscalité faible, voire nulle. À l’inverse, en location nue, les revenus sont immédiatement imposables, avec une taxation pouvant atteindre 62,2 % pour les plus hauts revenus. Les investisseurs en meublé bénéficieront donc d’un différé fiscal, avec une imposition reportée à la revente du bien et des abattements significatifs. Le fait générateur de la plus-value immobilière est la cession à titre onéreux du bien. Le fait générateur de l’impôt sur la plus-value immobilière est la cession à titre onéreux d’un logement. Cela signifie que c’est la vente du logement qui déclenchera l’application de ces nouvelles règles pour le calcul de la plus-value immobilière. La donation ou la succession ne sont pas des faits générateurs de l’impôt sur la plus-value immobilière des particuliers. Il en est de même pour le retour dans le patrimoine personnel. De nombreuses questions en suspens Le texte sera applicable aux cessions réalisées à partir du lendemain de la promulgation de la loi, y compris pour ceux qui exploitent leur logement en meublé depuis longtemps. L’une des principales questions en suspens concerne les modalités pratiques d’application de cette réforme. La mise en œuvre s’annonce délicate. En effet, ce sont les notaires qui sont chargés de la gestion de l’impôt sur les plus-values immobilières. Comment pourront-ils vérifier l’historique des amortissements déduits sur un bien exploité depuis 15 ou 20 ans ? Quels seront les impacts sur les calculs de plus-value pour les biens ayant connu plusieurs modes d’exploitation (meublé puis nu) ? Nous attendons avec intérêt les précisions de l’administration fiscale sur ces points essentiels. Conclusion : anticiper pour mieux s’adapter Si cette réforme modifie certaines règles pour les investisseurs en LMNP, elle ne remet pas en cause l’attrait de ce mode d’exploitation. La location meublée conserve des atouts majeurs, notamment une rentabilité supérieure à la location nue avec des loyers généralement 15 à 20 % plus élevés en location à l’année, une forte demande locative portée par les étudiants, jeunes actifs et professionnels en mobilité et à minima un différé de l’imposition lors de la revente, grâce aux amortissements. Il faut également garder à l’esprit que l’exonération de l’impôt sur la plus-value en fonction de la durée de détention des biens reste applicable aux LMNP et viendra gommer, partiellement ou totalement au bout de 30 ans les effets de cette nouvelle mesure. Celle-ci peut donc en réalité être considérée comme un ajustement technique, somme toute logique, plutôt qu’une remise en cause complète du régime. Si vous avez prévu d’exploiter vos biens dans la durée, ce qui est le cas le plus fréquent, l’impact sera limité et non immédiat. De plus le statut LMNP dispose également des possibilités d’exonération significatives et mieux adaptées à une durée de détention des biens plus courte, de l’ordre de 15 ans. L’impact fiscal peut donc être géré, qu’il s’agisse d’une détention à long terme ou d’une anticipation de la revente. Nous suivrons de près les précisions apportées par l’administration fiscale et restons à vos côtés pour vous accompagner dans ces évolutions et vous accompagner dans votre stratégie patrimoniale. Les décrets d’application seront publiés dans les prochains semaines. Dès leur urtation, les investisseurs pourront si besoin prendre des décisions, afin d’ajuster leur gestion avant la clôture de leur exercice 2024, dont la déclaration devra être déposée au plus tard le 3 mai 2025. Les changements LMNP 2025 rendent la gestion des plus-values plus complexe, avec une imposition plus lourde lors de la revente du bien. La loi de finances 2025 marque un tournant décisif pour les Loueurs en Meublé Non Professionnels (LMNP) en France. Le statut LMNP a offert différents avantages fiscaux jusqu’en 2025. Il a permis la déduction des amortissements des revenus locatifs, ce qui a baissé l’assiette imposable. Une réforme majeure impose la réintégration de ces amortissements dans le calcul de la plus-value lors de la revente du bien à partir de 2025. Cela entraînera une hausse potentielle de l’imposition pour les propriétaires. Cette évolution alignera la fiscalité des LMNP sur celle des autres régimes d’investissement immobilier comme le LMP, mais à un important coût pré…L’imposition des plusvalue reste assujettie à la plusvalue des particuliers ce qui implique un abattement pour durée de détention. Les investisseurs doivent prendre connaissance de ces changements. Ils anticiperont ainsi leur impact sur la rentabilité de leurs projets immobiliers. Quelles sont les principales modifications apportées par la loi de finances 2025 ? Quels sont les éléments qui demeurent inchangés pour les LMNP ? Les réponses sont dans cet article. Le grand changement du LMNP en 2025 : la fin d’un avantage fiscal important La suppression de la déduction des amortissements en cas de revente Le statut LMNP a permis aux investisseurs de bénéficier de l’amortissement comptable du bien et des équipements. Cela a réduit les revenus imposables tout au long de la détention du bien. Plus important encore, lors de la revente, la plus-value était calculée uniquement sur la base de la différence entre le prix d’achat et le prix de vente. Sans que les amortissements déduits soient réintégrés. L’impôt dû au fisc a aussi baissé. Cette fiscalité avantageuse disparaît à partir de 2025. Tous les amortissements comptabilisés devront désormais être réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable. La base de taxation sera donc bien plus élevée et l’imposition à la revente augmentera. Sauf pour les investisseurs LMNP qui conservent les biens sur une longue durée, puisque les abattements pour durée de détention s’appliquent. Exemple chiffré : Avant 2025 : un investisseur réalise une plus-value imposable de 100 000 €. Il doit payer 36 200 € d’impôts avec un taux global d’imposition de 36,2 % (incluant l’impôt sur la plus-value à 19 % et les prélèvements sociaux à 17,2 %). Après 2025 : La plus-value imposable grimpe à 150 000 € avec la réintégration des amortissements. L’impôt total s’élève alors à 54 300 €. Impact pour l’investisseur Une augmentation de l’impôt de 18 100 € sera à régler lors de la revente. Situation Avant 2025 Après 2025 Plus-value imposable 100 000 € 150 000 € Taux d'imposition total 36,2 % 36,2 % Impôt dû 36 200 € 54 300 € Augmentation de l'impôt - +18 100 € Impact pour l'investisseur Aucun changement Augmentation significative de l'impôt Ce changement fiscal affectera la rentabilité des investissements LMNP. En particulier pour ceux qui comptaient sur une stratégie de revente rapide après quelques années de location. Pourquoi ce changement fiscal ? Différentes raisons sont à l’origine de cette réforme, mais l’absence de réintégration était une anomalie fiscale. Un objectif budgétaire : augmenter les recettes fiscales Le gouvernement cherche à renforcer les rentrées fiscales face à un déficit public croissant qui est estimé à 5,4% du PIB pour le budget 2025. Il espère récupérer plusieurs centaines de millions d’euros de recettes supplémentaires chaque année suite à la suppression de cet allègement fiscal à la revente. Encourager la détention longue durée dans un contexte de crise du logement Le marché immobilier souffre d’un manque d’offres locatives, surtout en meublé longue durée. Cela s’explique par l’augmentation des investissements à court terme (Airbnb, locations saisonnières). La fiscalité sur la revente a ensuite été revue à la hausse pour inciter les propriétaires à conserver leurs biens plus longtemps. L’offre locative sera ainsi stabilisée. Un dispositif d’exonération progressive pour favoriser la rétention des biens Le gouvernement maintient le principe d’une exonération progressive de l’impôt sur la plus-value. Cela encouragera la détention sur le long terme - à partir de 6 ans, un abattement progressif s’applique - après 30 ans, la plus-value sera totalement exonérée d’impôt. Ce qui ne change pas en 2025 pour le LMNP Le statut LMNP et ses avantages restent en place Le cadre général du statut LMNP demeure inchangé en 2025 malgré la réforme fiscale qui impacte la taxation des plus-values. Les investisseurs conservent la possibilité d’amortir le bien pendant toute la durée d’exploitation ce qui neutralise l’impôt sur les revenus locatifs pendant des années. Il reste ainsi une option attractive pour ceux qui souhaitent générer des revenus locatifs avec une fiscalité optimisée. Les régimes micro-BIC et réel sont maintenus. Le micro-BIC reste accessible aux propriétaires qui génèrent jusqu’à 77 700 € de revenus locatifs par an. Un abattement forfaitaire de 50 % sera aussi appliqué pour tenir compte des charges, comme c’était le cas précédemment. Le régime réel permet toujours de déduire l’ensemble des frais et charges pour les investisseurs dont les charges réelles dépassent cet abattement. Cela comprend les intérêts d’emprunt, les frais de gestion et d’entretien. La possibilité d’amortir le bien et les équipements est toujours en vigueur pour réduire l’assiette imposable sur les loyers perçus. Cela réduira l’impôt dû sur les revenus locatifs sans générer de déficit financier (le déficit foncier concernant les revenus de location nue). Les loyers perçus continueront d’être imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Les propriétaires bénéficieront de règles fiscales plus souples que celles des revenus fonciers classiques. Le taux d’imposition sera potentiellement plus avantageux et des charges seront mieux prises en compte. Cela contribuera à la rentabilité de l’investissement. La récupération de la TVA sur les résidences services Le dispositif de récupération de la TVA à 20 % pour l’achat d’un bien en résidence services demeure en place. C’est un atout pour les investisseurs qui choisissent d’acheter un logement dans une résidence avec services, sous certaines conditions. L’investisseur doit mettre son bien en location meublée au sein d’une résidence proposant au moins trois des quatre services suivants pour être éligible à cette récupération de TVA : l’accueil et la réception, la fourniture du linge, le service de ménage, le petit-déjeuner. Ce type d’investissement est prisé dans les résidences étudiantes, seniors ou de tourisme dans lesquels l’exploitant prendra en charge la gestion locative. À ce jour, aucune suppression ni modification de cette mesure fiscale n’a été annoncée. Les investisseurs qui souhaitent bénéficier de cet avantage peuvent donc toujours le faire en 2025. L’attrait du LMNP sera maintenu dans certaines niches de marché. Analyse chiffrée de l’impact des changements sur les investisseurs Comparaison des impôts sur la plus-value avant/après 2025 Critère Avant 2025 Après 2025 Impact Plus-value imposable 100 000 € 150 000 € +50% Impôt total 36 200 € 54 300 € +18 100 € Stratégie fiscale Vente optimisée Conservation recommandée Long terme favorisé Quelles villes restent attractives pour le LMNP ? Le statut LMNP conserve des avantages importants pour les investisseurs qui souhaitent générer des revenus locatifs malgré les changements fiscaux à venir. Il faudra bien choisir la localisation et la stratégie d’investissement pour optimiser la rentabilité nette après impôt. Focus sur les marchés locatifs porteurs Certaines villes conservent un fort potentiel pour les investissements en LMNP en raison de : la demande locative soutenue, la tension sur l’offre de logements des perspectives de valorisation immobilière. Parmi les zones les plus attractives en 2025, on retrouve : Paris Paris reste un marché incontournable avec une demande toujours élevée, surtout pour les petites surfaces en meublé. Le loyer moyen y est de 28.5 à 31.8 €/m² selon les quartiers (Meilleurs Agents, 2025). La rentabilité brute varie entre 3 % et 5 %. L’investissement en LMNP à long terme y demeure une option sécurisée, malgré une fiscalité plus lourde et des régulations strictes sur la location courte durée. Lyon Lyon bénéficie d’un tissu économique dynamique, d’une forte population étudiante et d’une tension locative importante. Elle est la deuxième ville la plus attractive pour le LMNP. La rentabilité y oscille entre 4 % et 6 %, avec des loyers qui avoisinent 14.9 à 17.4 €/m² selon les quartiers. Bordeaux Bordeaux est une ville attractive grâce à sa forte croissance démographique et son attrait touristique. On y observe toutefois un ralentissement du marché immobilier. La rentabilité y est estimée entre 3.5 % et 5.5 %, notamment dans des quartiers comme Bastide ou Bacalan. Nantes Nantes est en pleine expansion. Elle affiche un excellent rapport prix/loyer avec une rentabilité moyenne de 4.5 % à 6 %. Son attractivité repose sur une forte demande locative des étudiants et des jeunes actifs, ainsi que sur un cadre de vie dynamique. Toulouse, Montpellier et Lille offrent aussi de belles opportunités en LMNP, avec des loyers en hausse et une demande locative soutenue. Impact sur la rentabilité nette après impôt La fiscalité du LMNP évolue avec la réforme de 2025. Elle impacte directement la rentabilité nette après impôt. Deux éléments importants doivent être pris en compte : L’optimisation des revenus locatifs Les loyers perçus restent fiscalement attractifs grâce à la possibilité de déduire les amortissements et charges sous le régime réel. Les investisseurs peuvent maintenir un taux d’occupation élevé s’ils privilégient des villes dans lesquelles la tension locative est forte. Cela garantira une meilleure rentabilité. L’impact de la nouvelle taxation des plus-values L’impôt à la revente augmente, avec la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value. Une détention longue durée devient plus intéressante pour optimiser la rentabilité nette. Une exonération progressive de l’impôt sur la plus-value après 6 ans sera appliquée, ainsi qu’une exonération totale après 30 ans. Stratégies à adopter pour optimiser son investissement LMNP en 2025 Les investisseurs en LMNP doivent adapter leur stratégie pour optimiser leur rentabilité et réduire l’impact de la fiscalité sur leur patrimoine. Deux axes d’optimisation sont essentiels : l’anticipation de la revente l’adaptation de l’investissement au nouveau cadre fiscal. Anticiper la revente et sa fiscalité L’un des principaux changements du LMNP en 2025 concerne la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value imposable lors de la vente. Cela augmentera l’impôt à payer. Il faudra ainsi analyser son horizon de détention pour déterminer la meilleure stratégie patrimoniale. Analyser l’opportunité de vendre maintenant ou de conserver son bien Avant 2025, la plus-value imposable était calculée sans tenir compte des amortissements déduits. Un investisseur qui a réalisé des amortissements importants pouvait ainsi revendre son bien avec une imposition plus faible. Après 2025, tous les amortissements seront réintégrés dans le calcul de la plus-value. Cela alourdira l’impôt à payer à la revente. Les investisseurs devront : - vendre rapidement avant la mise en place de la réforme, pour bénéficier des anciennes règles plus favorables, - adopter une stratégie de détention longue durée. La plus-value immobilière reste exonérée après 22 ans pour l’impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux. Comparer les statuts LMNP, LMP et SCI pour optimiser la fiscalité LMNP Malgré la réforme, ce statut reste intéressant pour les investisseurs cherchant des revenus complémentaires avec une imposition optimisée sur les loyers grâce aux amortissements. LMP (Loueur Meublé Professionnel) Ce statut permet d’être exonéré d’impôt sur la plus-value sous certaines conditions (détention de plus de 5 ans et recettes locatives > 23 000 €/an). Il peut devenir plus intéressant pour les investisseurs qui ont une activité locative conséquente. SCI à l’IS Une Société Civile Immobilière (SCI) à l’impôt sur les Sociétés (IS) permet de conserver les amortissements et d’éviter la taxation des plus-values en cas de revente des parts sociales plutôt que du bien lui-même. Elle convient aux investisseurs qui souhaitent limiter l’imposition sur la plus-value. Adapter son investissement au nouveau contexte fiscal Les investisseurs doivent revoir leur approche pour pour la rentabilité nette après impôt et sécuriser leur placement immobilier, avec l’évolution du cadre fiscal. Investir dans des biens à forte rentabilité nette après impôt Les investisseurs doivent privilégier des biens qui offrent un rendement locatif brut d’au moins 5 à 7 %. Cela compensera l’augmentation potentielle de la fiscalité sur la plus-value. Les petites surfaces meublées (studios, T1, T2) restent intéressantes. Elles sont plus rentables et bénéficient d’une demande constante, notamment de la part des étudiants et jeunes actifs. Il faudra négocier le prix d’achat pour intégrer dès le départ une marge de sécurité en cas de revente future. Miser sur des zones à forte demande locative Les villes dans lesquelles la tension locative est forte permettent de sécuriser un bon taux d’occupation et d’éviter les périodes de vacance locative. Paris et Île-de-France restent des marchés sécurisés, malgré une fiscalité plus contraignante. Lyon, Bordeaux, Nantes, Lille et Toulouse affichent des rendements attractifs avec une demande locative en croissance. Les villes universitaires (Montpellier, Grenoble, Rennes) assurent un taux d’occupation élevé grâce à la demande en logements étudiants. Les résidences services (étudiantes, seniors, affaires) offrent une gestion simplifiée et permettent de récupérer la TVA sur l’investissement. Optimiser le régime fiscal de ses revenus locatifs Le régime micro-BIC reste intéressant pour les biens avec un loyer annuel inférieur à 77 700 €, grâce à un abattement forfaitaire de 50 %. Le régime réel simplifié permet de déduire toutes les charges et amortissements, et devient particulièrement avantageux pour les investisseurs ayant des charges élevées. LMNP en 2025, toujours rentable ? Le statut LMNP subit une réforme importante en 2025. En particulier avec la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value lors de la revente. Cette modification fiscale engendre une augmentation de l’impôt sur la plus-value. Cela pourrait réduire l’attractivité de ce dispositif pour certains investisseurs. La suppression de certains avantages fiscaux pourrait aussi rendre la revente moins intéressante, surtout à court terme. Cette réforme n’annule pas pour autant les nombreux avantages du LMNP avec sa simplicité de gestion et ses avantages fiscaux sur les revenus locatifs. Le LMNP reste un bon dispositif d’investissement pour les particuliers qui souhaitent bénéficier d’une imposition optimisée sur leurs loyers grâce à la déduction des amortissements. Il demeure une option viable pour ceux qui choisissent de conserver leurs biens à long terme. En particulier grâce à l’exonération progressive de la plus-value au bout de 22 ans de détention. Les zones à forte demande locative continuent de représenter des opportunités intéressantes pour garantir des rendements attractifs. C’est le cas des grandes villes universitaires et des marchés immobiliers tendus. Cela dit, les investisseurs devront revoir leur stratégie d’investissement suite aux nouvelles règles fiscales. La gestion de la fiscalité, l’anticipation de la revente et le choix de la localisation sont désormais des critères à prendre en compte pour optimiser la rentabilité nette après impôt. Il est fortement conseillé de se faire accompagner par un expert en gestion locative et fiscalité pour être sûr de prendre les bonnes décisions. Ce dernier pourra guider l’investisseur dans l’adaptation de sa stratégie aux nouvelles règles fiscales. Il l’aidera aussi à choisir le meilleur régime fiscal (micro-BIC ou réel) et optimiser les rendements tout en réduisant les risques fiscaux et financiers. Le LMNP en 2025 reste un investissement rentable, mais il nécessite désormais une approche plus stratégique pour tirer parti des nouvelles opportunités. FAQ La fiscalité du LMNP devient-elle plus contraignante ? Oui, la fiscalité du LMNP devient plus contraignante en 2025 avec la réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value. Cela augmentera l’impôt à payer lors de la revente. Faut-il vendre son bien LMNP avant 2025 ? Cela dépend de votre stratégie. Si vous envisagez de revendre rapidement, vendre avant 2025 pourrait être avantageux pour éviter la réintégration des amortissements et la hausse de l’impôt. Quelle est la nouvelle imposition sur la plus-value LMNP ? Les amortissements déduits seront réintégrés dans la plus-value imposable à partir de 2025. Cela entraînera une hausse de l’impôt sur la plus-value lors de la revente. Le LMNP reste-t-il un bon investissement après 2025 ? Oui, le LMNP reste un bon investissement, surtout pour les détentions à long terme. Il nécessite toutefois une stratégie plus réfléchie pour une rentabilité maximale et pour atténuer l’impact fiscal. Vous souhaitez recevoir nos conseils par email ?