

FIN DE LA NICHE FISCALE POUR LES LMNP ?



par Christine GENTILI



La location meublée non professionnelle (LMNP) est plus que jamais dans le viseur du gouvernement. Plus avantageuse fiscalement que la location vide, l'exécutif souhaite inverser la tendance pour renflouer les caisses et redynamiser le marché immobilier. Quelles seront les conséquences pour les propriétaires concernés ?

LE STATUT LMNP : VERS LA FIN D'UNE NICHE FISCALE APPRÉCIÉE ?

Si le statut de **loueur en meublé non professionnel (LMNP)** séduisait autant de particuliers, c'est qu'il offrait des avantages fiscaux en plus d'une rentabilité plus élevée que la location nue. En effet, **70% des bénéficiaires ne paieraient pas d'impôts**, selon un rapport parlementaire. Or il faut **rembourser la dette** et à en croire le projet de loi de finances pour 2025, présenté en conseil des ministres début octobre, cette niche que représente le LMNP pourrait bien vivre ses derniers jours. En alignant la fiscalité des locations meublées avec celle des locations vides et longue durée.

LA FIN DE L'AMORTISSEMENT DU BIEN IMMOBILIER MIS EN LOCATION

Aujourd'hui, un loueur de type LMNP **déduit chaque année de ses impôts** une partie de la **perte de valeur du logement**, du mobilier et des travaux réalisés. C'est ce que l'on appelle **l'amortissement**. **Et celui-ci n'est pas pris en compte dans le calcul de la plus-value, lors de la revente du bien.**

Le projet de loi de 2025 envisage de **réintégrer l'amortissement dans le calcul de la plus-value**, lors de la vente du bien. Le propriétaire sera alors davantage taxé. Mais selon les spécialistes de l'immobilier, seuls les **investisseurs** qui pratiquent une **stratégie d'achat-revente rapide** seront réellement impactés.

Pour rappel, ceux qui conservent leur bien pendant plus de 22 ans bénéficieraient d'une **exonération de l'impôt** sur la plus-value. « Lors de l'achat, il est possible de choisir une **déduction des frais de notaire** et des **commissions d'agence** en charges plutôt qu'en amortissement, ce qui permet de réduire le montant amorti et donc de limiter l'impact de cette nouvelle disposition.

RÉDUCTION DE L'ABATTEMENT FORFAITAIRE

En revanche, ce qui suit risque de toucher davantage de particuliers. Ceux qui ont opté pour le **régime micro-BIC** pouvaient bénéficier d'un **abattement forfaitaire de 50 %**. À présent, c'est une **réduction de 30 %** qui s'appliquerait aux locations de courte durée (c'est-à-dire les baux de moins de 9 mois) et les locations touristiques, type Airbnb. Les **locations longue durée** devrait bénéficier d'une **réduction de 40%**.

Avec cette mesure, le gouvernement veut inciter les propriétaires à se tourner vers les locations longue durée afin de **relancer le marché immobilier**. Cela sera t'il vraiment efficace ?

Pas sûr, selon les experts. Elle pourrait même déclencher l'effet inverse, entraînant une **baisse du nombre de logements meublés**, alors qu'ils sont déjà rares.

Quoi qu'il en soit, le Sénat a adopté, le 5 novembre, la **proposition de loi Le Meur-Echaniz, dite « anti-Airbnb »**. Elle doit être votée par l'Assemblée nationale ces prochains jours. Elle prévoit, entre autres, que les communes puissent **instaurer des quotas de meublés de tourisme** et des zones réservées à la construction de résidences principales.

LES PLAFONDS DE RECETTES REVUS ET LIMITÉS

Ce projet de loi « anti-Airbnb » demande à passer le **seuil de recettes pour le statut LMNP de 23 000 € à 30 000 €**, avec lui, l'**abattement fiscal sur les revenus locatifs** dont les meublés touristiques passerait de **50% à 30%**. Même taux que pour la location nue donc. Le plafond de revenus locatifs, au-delà duquel vous n'avez pas droit à cet abattement, **serait abaissé 15 000 € contre 77 000 €**.

Enfin, les **meublés de tourisme classés** (ceux qui sont dotés de critères de confort particuliers), verraient leur **abattement fiscal réduit**, de 71% à 50%, des revenus locatifs. Ils ne devront **pas excéder 77 000 €** pour vous ouvrir le droit à l'abattement. Le plafond était à 188 700 € jusqu'alors.

À NOTER

Le projet de loi compte bien soumettre les **locations saisonnières** aux mêmes **exigences environnementales** que les locations vides. Ainsi, dès promulgation de la loi, vous devrez montrer un diagnostic de performance énergétique (DPE), noté au moins E, pour mettre un logement qui n'est pas votre résidence principale en location sur Airbnb. Les biens étiquetés G ne pourront plus être loués au 1er janvier 2025, puis ce seront les F en 2028. En 2034, les locations devront être notées D.

DES IDÉES POUR COMPENSER LA PERTE D'AVANTAGES FISCAUX

Pour **compenser la suppression de l'amortissement**, les particuliers, lorsqu'ils réalisent de gros travaux énergétiques, pourraient penser aux **dispositifs comme Loc'Avantages ou la loi Denormandie**. Avec eux, ils pourraient bénéficier de réductions d'impôts intéressants.

Et pour booster le marché immobilier, la réforme compte **récompenser les propriétaires bailleurs longue durée**. Un abattement spécifique ou un amortissement limité pourraient être créés.

CABINET CGPI

CONSEILLER EN GESTION DE PATRIMOINE
COURTIER ASSURANCE - PLACEMENT - DÉFISCALISATION
Diamant II - Place de Gaulle - AJACCIO - 04 95 20 71 97
cgpi-ajaccio.com

