



Apollux PATRIMOINE

LOI DE FINANCES 2025

Les impacts sur votre statut de Loueur
Meublé non Professionnel (LMNP)



INTRODUCTION

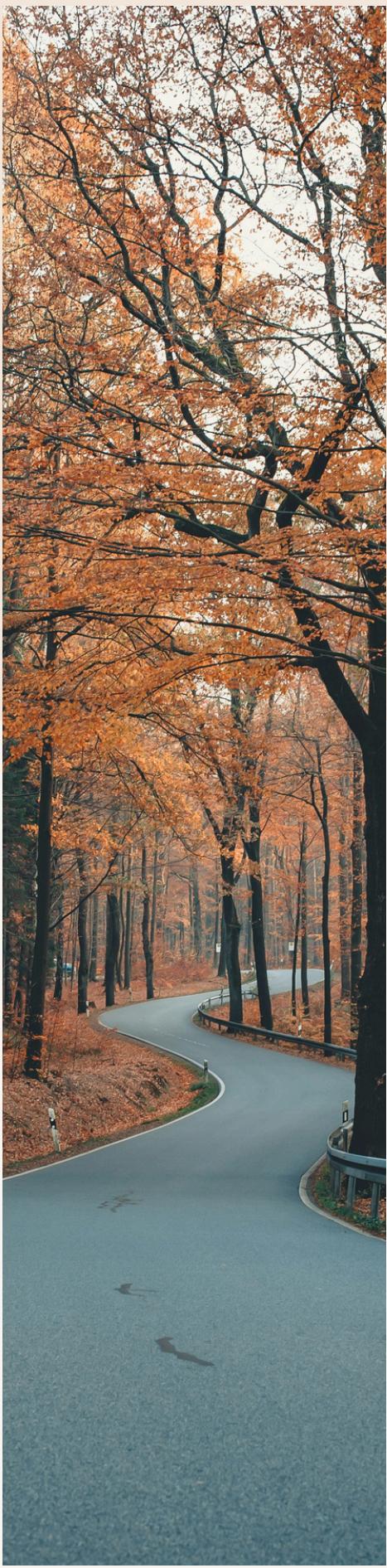
Apollux Patrimoine, vous accompagne dans le développement de votre patrimoine immobilier et financier, et intervient en tant que conseil sur l'ensemble de vos enjeux juridiques et fiscaux.

À travers ce guide que nous mettons à votre disposition, vous trouverez une synthèse des nouvelles mesures prises dans le cadre de la Loi de Finance 2025 et leurs impacts sur le statut de Loueur Meublé non Professionnel (LMNP).

Nous sommes naturellement à votre entière disposition pour vous accompagner et définir ensemble les stratégies optimales.

L'ÉQUIPE D'APOLLUX PATRIMOINE

SOMMAIRE



- 01
- 02
- 03
- 04
- 05
- 06

RAPPEL : LA LOCATION
IMMOBILIÈRE

LA LOCATION MEUBLÉE ET SES
CARACTÉRISTIQUES

LES MESURES DE LA LOI DE
FINANCES 2025 SUR LA LOCATION
MEUBLÉE

FOCUS SUR LA RÉINTÉGRATION
DES AMORTISSEMENTS DANS LE
CALCUL DE LA PLUS-VALUE

POURQUOI LE STATUT DE LMNP
DEMEURE PERTINENT ?

LA SYNTHÈSE

01. RAPPEL : LA LOCATION IMMOBILIÈRE

LOCATION NUE ET LOCATION MEUBLÉE

La **location nue** se caractérise par la location d'un bien immobilier sans meubles ni équipements, autres que ceux qui apparaissent comme indispensables (ex : éléments de cuisine, salle de bain...)

A l'inverse, la **location meublée** nécessite que le logement mis en location soit équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisant pour permettre au locataire d'y emménager immédiatement, apportant avec lui ses seules affaires personnelles.

Un décret d'application de la Loi Alur en précise la liste :

- Literie avec couette et couverture
- Volets ou rideaux dans les chambres
- Plaque de cuisson
- Four ou four micro-onde
- Réfrigérateur et congélateur
- Vaisselle en nombre suffisant
- Ustensiles de cuisine
- Table et sièges
- Etagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté



LA LOCATION MEUBLÉE SUR LE PLAN FISCAL

La **location meublée** est considérée comme une activité commerciale qui relève, au titre de l'impôt sur le revenu, de la **catégorie des bénéfices industriels et commerciaux** (BIC) et non pas de celle des revenus fonciers comme la location nue.

02. LA LOCATION MEUBLÉE : CARACTÉRISTIQUES

FISCALITÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE

En fonction de vos recettes locatives annuelles, vous avez le choix :

Le régime micro-BIC ou Le régime réel

| | |
|--|--|
| Revenus locatifs inférieurs à 77 700 € | Régime micro-BIC : abattement forfaitaire de 50 %. Les charges ne sont pas déductibles. Régime réel : déduction des frais et des charges et dotation aux amortissements |
| Revenus locatifs supérieurs à 77 700 € | Régime réel : déduction des frais et des charges et dotations aux amortissements |

💡 L'avantage considérable de la location meublée est de pouvoir **amortir la valeur de l'investissement réalisé au régime réel**.

L'amortissement est un **calcul théorique** de la dépréciation de la valeur du bien et de ses meubles meublants (mobilier) présents à l'actif du bilan.

DÉDUCTIBILITÉ DES AMORTISSEMENTS

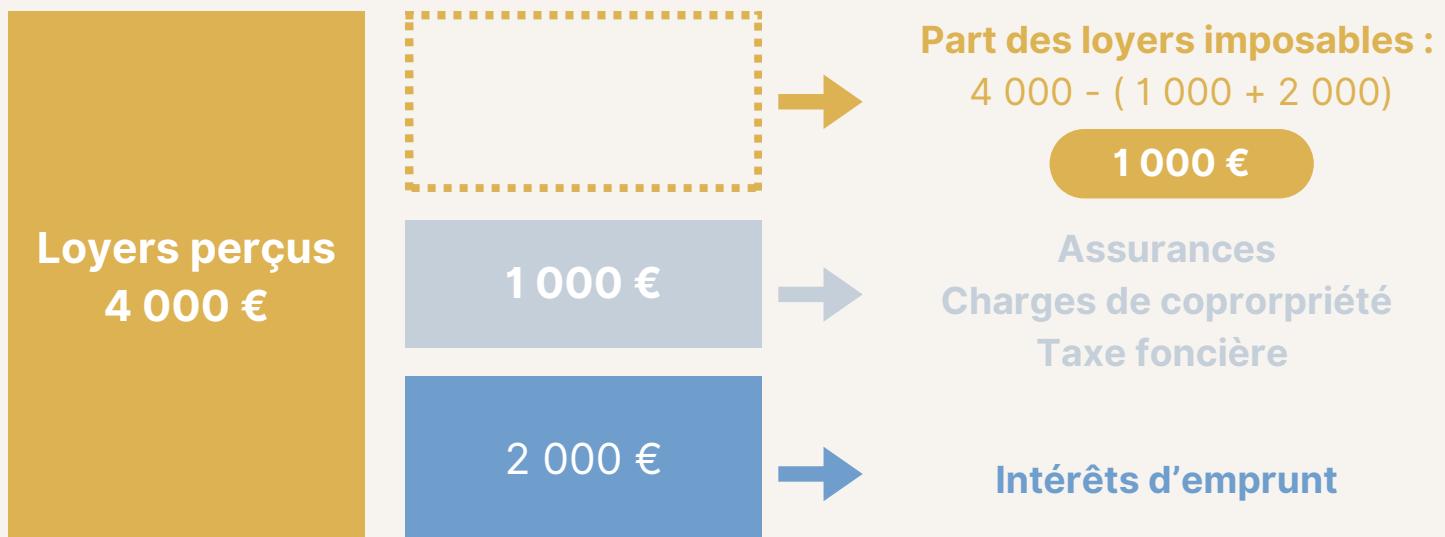
Ces amortissements comptables sont fiscalement déductibles des recettes locatives, alors qu'en réalité il n'y a **pas de mouvement de trésorerie** (non réellement décaissée).

| Composant | Durée d'amortissement |
|-------------------------|-----------------------|
| Terrain | Non amortissable |
| Gros œuvre | 75 ans |
| Installation électrique | 30 ans |
| Toiture & Etanchéité | 25 ans |
| Aménagements intérieurs | 12 ans |

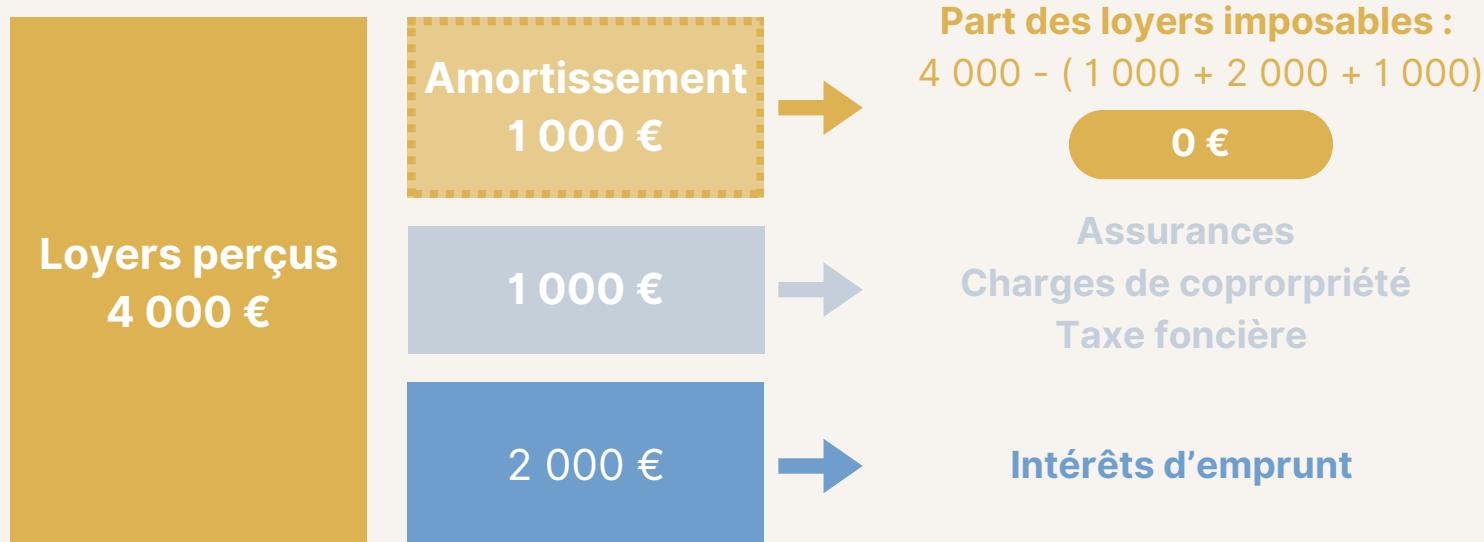
02. LA LOCATION MEUBLÉE : CARACTÉRISTIQUES

CAS CONCRET : IMPACT DE L'AMORTISSEMENT COMPTABLE

- Sans amortissement



- Avec amortissement



Les amortissements ne peuvent pas donner lieu à un **déficit**, ils seront alors **cumulés** pour les prochaines années lorsque sera constaté un **bénéfice** !

03. MESURES DE LA LOI DE FINANCES 2025

LA LOI DE FINANCES 2025

L'année 2025 amène de nombreux changements pour la location meublée.

Entre l'entrée en vigueur de la **Loi Le Meur** et l'adoption tardive de la **Loi de Finances 2025**, plusieurs changements vont avoir lieu pour l'activité de **location meublée**, parmi lesquels :

- La réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value
- Locations touristiques : seuil et abattement du régime réel imposé
- Les nouvelles règles énergétiques
- Suppression de l'avantage fiscal pour l'adhésion à un OGA
- TVA et locations meublées de tourisme

LES 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, 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**.



Depuis 2022, les loyers des **passoires thermiques** [note de DPE équivalente à "F" ou "G"] sont **gelés**.

La Loi Le Meur soumet également les locations de courte durée au respect des critères de performance énergétique. Ainsi, d'ici 2034 , l'ensemble des meublés de tourisme (classés ou non) devront afficher une note de DPE "D" ou supérieure.

03. MESURES DE LA LOI DE FINANCES 2025

OGA : SUPPRESSION DE L'AVANTAGE FISCAL

Jusqu'en 2024, les loueurs meublés relevant du régime réel pouvaient bénéficier d'une **réduction d'impôt** équivalente aux **deux tiers** des frais de comptabilité, en adhérent à un **Organisme de Gestion Agréé** (OGA).

La loi de Finance 2025 **supprime cet avantage pour l'année 2025.**

S'il n'est plus possible de bénéficier d'une réduction d'impôt, les frais de comptabilité resteront **imputables au titre des charges déductibles** de l'activité LMNP

LOCATIONS MEUBLÉES DE TOURISME ET TVA

En principe, la location meublée **n'est pas soumise à la TVA**, sauf si 3 des 4 prestations para-hotelières suivantes sont accomplies :

- Fourniture du petit déjeuner,
- Nettoyage régulier des locaux,
- Réception, même non personnalisé, de la clientèle,
- Fourniture du linge de maison.

Toutefois, l'administration fiscale prévoyait une **franchise de TVA** si les recettes locatives perçues étaient **inférieures ou égales à 85 000 €.**

La loi de finance 2025 a fait passer le **seuil de franchise de TVA à 25 000 €.**



La mesure ayant déjà fait l'objet d'une suspension, ce seuil pourrait à nouveau faire l'objet d'une révision.



03. MESURES DE LA LOI DE FINANCE 2025

PASSAGE AU RÉEL IMPOSÉ : LES ÉVOLUTIONS

Avec l'entrée en vigueur de la Loi Le Meur, des changements sont à prévoir pour le régime micro-BIC des loueurs de meublés de tourisme :

| | Taux d'abattement du régime micro-BIC | Plafonds du régime micro-BIC | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Revenus 2024 déclarés en 2025 | Revenus 2025 déclarés en 2026 | Revenus 2024 déclarés en 2025 | Revenus 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 € |

💡 L'impact fiscal de la Loi Le Meur ne s'appliquera donc que pour les revenus perçus en 2025, imposés lors de la **déclaration 2026**.

04. FOCUS SUR LA RÉINTÉGRATION DES AMORTISSEMENTS SUR LA PLUS-VALUE

LA RÉINTÉGRATION DES AMORTISSEMENTS

Jusqu'à présent, n'étaient **pris en compte dans le calcul de la plus-value**, que les amortissements fiscaux occasionnés par les travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration (Art. 150-VB du CGI).

L'article 24 de la Loi de Finances 2025 prévoit désormais de **réintégrer le montant des amortissements déduits dans le calcul de la plus-value** en cas de vente du bien.



Cette mesure concerne les locations meublées au **régime réel** mais aussi celles au **régime micro-BIC** (Art. 50-0 du CGI)

La modification du calcul de la plus-value lors de la cession viendrait ainsi générer un **rattrapage** des gains fiscaux effectués pendant la durée de location.

Par conséquent, la différence entre le prix d'achat augmenté des amortissements et le prix de vente, qui se verra soumis aux règles d'imposition de la plus-value immobilière des particuliers pourrait être **plus élevée**.

QUI EST CONCERNÉ ?

- LMNP à l'année
- Airbnb / LMNP de courte durée
- Résidence de tourisme

QUI EST EXONÉRÉ ?

- LMNP de résidence étudiantes (\neq Colocation)
- Résidence Séniors et Ehpad

04. FOCUS SUR LA RÉINTÉGRATION DES AMORTISSEMENTS SUR LA PLUS-VALUE

CAS CONCRET : RÉINTÉGRATION DES AMORTISSEMENTS

Contextualisation :

- Bien immobilier exploité en LMNP
- Prix d'acquisition : 300 000 €
- Prix de revente : 500 000 €
- Amortissements déduits : 60 000 €

| Composante | Avant Loi de Finances 2025 | Après Loi de Finances 2025 |
|---|--------------------------------|---|
| Montant plus-value imposable | 200 000 € 500 000 - 300 000 | 260 000 € (500 000 + 60 000) - 300 000 |
| Impôt à payer sur la plus-value | | |
| Si j'ai acheté il y a 15 ans | 43 924 € | 57 101 € |
| Si j'ai acheté il y a 30 ans | 0 € | 0 € |
| Si je le donne / qu'il fait partie d'un héritage | 0 € | 0 € |
| Si le logement est devenu ma Résidence Principale | 0 € | 0 € |



04. FOCUS SUR LA RÉINTÉGRATION DES AMORTISSEMENTS SUR LA PLUS-VALUE

REVENUS FONCIERS VS REVENUS LMNP

| Vente dans 20 ans | Revenus LMNP | Revenus fonciers |
|---|---|-------------------------|
| Prix d'acquisition | 240 000 € | 240 000 € |
| Prix de revente | 360 000 € | 360 000 € |
| Amortissements déduits | 147 200 € | - |
| Impôt à payer sur les recettes locatives pendant 20 ans | | |
| Loyers perçus | 288 000 € | 288 000 € |
| Impôt sur les loyers | - | 95 155 € |
| Impôt à payer sur la plus-value en cas de cession à 20 ans | | |
| Base plus-value imposable | 267 200 € réintégration des amortissements | 101 999 € |
| Impôts sur les PV (IR + PS) | 43 465 € | 16 592 € |
| TOTAL : Impôt sur les loyers et la PV | 43 465 € | 111 747 € |
| + 68 282 € | | |

POURQUOI LE STATUT DE LMNP DEMEURE PERTINENT ?

La réintégration des amortissements déduits dans le calcul de la plus-value en cas de vente du bien ne devrait toutefois pas avoir un impact significatif sur **l'attractivité de l'activité de LMNP**. Pourquoi ?

1

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 de s'applique que dans le cas de **cession à titre onéreux**, soit la vente.

2

Cette nouvelle mesure n'impacte pas les **abattements pour durée de détention**. Or la plus-value immobilière est **exonérée totalement** des prélèvements (17,2%) et d'impôt sur le revenu (19%) après un délai de 30 ans de détention. Les premiers abattements sont applicables à partir de la 6ème année de détention.

3

Il arrive également fréquemment que le bien exploité en location meublée (re)devienne, après quelques années, la **résidence principale**. Ce qui annule donc l'effet de cette mesure dans ce cas.

4

En tout état de cause, le statut de loueur meublé non professionnel demeure attractif en terme de **fiscalité sur les recettes locatives**. Puisque vous pouvez bénéficier sur une durée moyenne de 10 ans de **revenus en franchise d'impôt** !

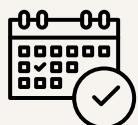


03. LA SYNTHÈSE

| MESURES | ✗ AVANT 2025 | ✓ APRES 2025 |
|--|--|--|
| Réintégration des amortissements constatés sur la PV | 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 |
| Seuil Micro-BIC des meublés touristiques | Abattement 50% ou 71% | Abattement réduit à 30% pour les non-classés et 50% pour les classés |
| Plafonds micro-BIC | 77 700 € min | 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 MAIS aucune réduction d'impôt |
| TVA sur les locations | Non soumis | Soumis à TVA à partir de 25 000 € (<i>actuellement suspendu</i>) |
| DPE logements classés "G" | Louables | Interdiction de mise en location |



s.gendre@apollux-patrimoine.com



Apollux
PATRIMOINE



j.boissier@apollux-patrimoine.com



RETRouvez nous sur :

