

Loi de Finance 2025

Quels changements pour votre patrimoine ?

SOMMAIRE

- Découvrez les nouvelles mesures p.3
- Zoom sur les donations p.4
- Le LMNP : toujours intéressant ? p.8
- Et à la revente ? p.10
- Opportunités LMNP en résidences étudiantes p.15
- Les questions fréquentes p.18
- Exemple de calcul d'impôt sur la PV suite à une revente LMNP p.23

NOUVELLES MESURES 2025

POUR L'IMMOBILIER

- Augmentation des « frais de notaire » (DMTO)
- Fin de l'exonération fiscale pour les adhérents aux CGA
- Elargissement du PTZ à tout le territoire
- Réduction du budget de Ma Prime Rénov'
- Donations pour l'achat d'un logement en VEFA – Nouvel abattement fiscal
- Intégration des amortissements dans le calcul de la plus-value pour les biens en LMNP



Donations

DONATIONS - ÉXONÉRATIONS

Aujourd'hui : 100 000 € / parent & par enfant par tranche de 15 ans

A compter de la loi de finances :

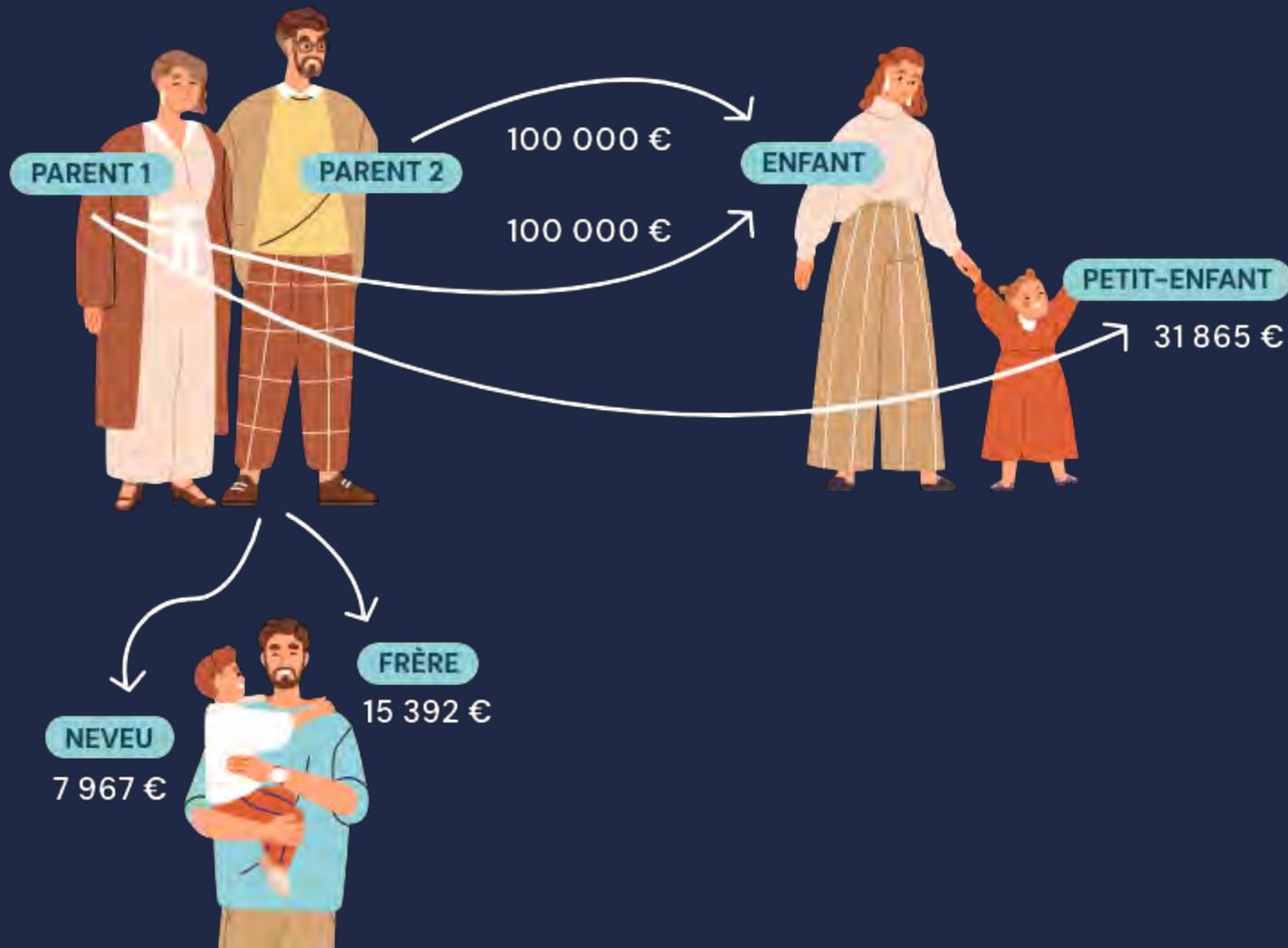
- Jusqu'à 300 000 €
Chaque parent et grand-parent peut donner jusqu'à 100 000 €, dans la limite de 300 000 €
- Cumulable avec les abattements existants

A quelles conditions ?

- Avant le 31 décembre 2026
- Achat de la résidence principale acquise neuve ou en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Travaux de rénovation énergétique sur la résidence principale détenue par le bénéficiaire de la donation
- Achat d'un logement neuf pour le louer
- Bénéficiaires : Enfants, petits-enfants, neveux et nièces (en l'absence d'enfant)

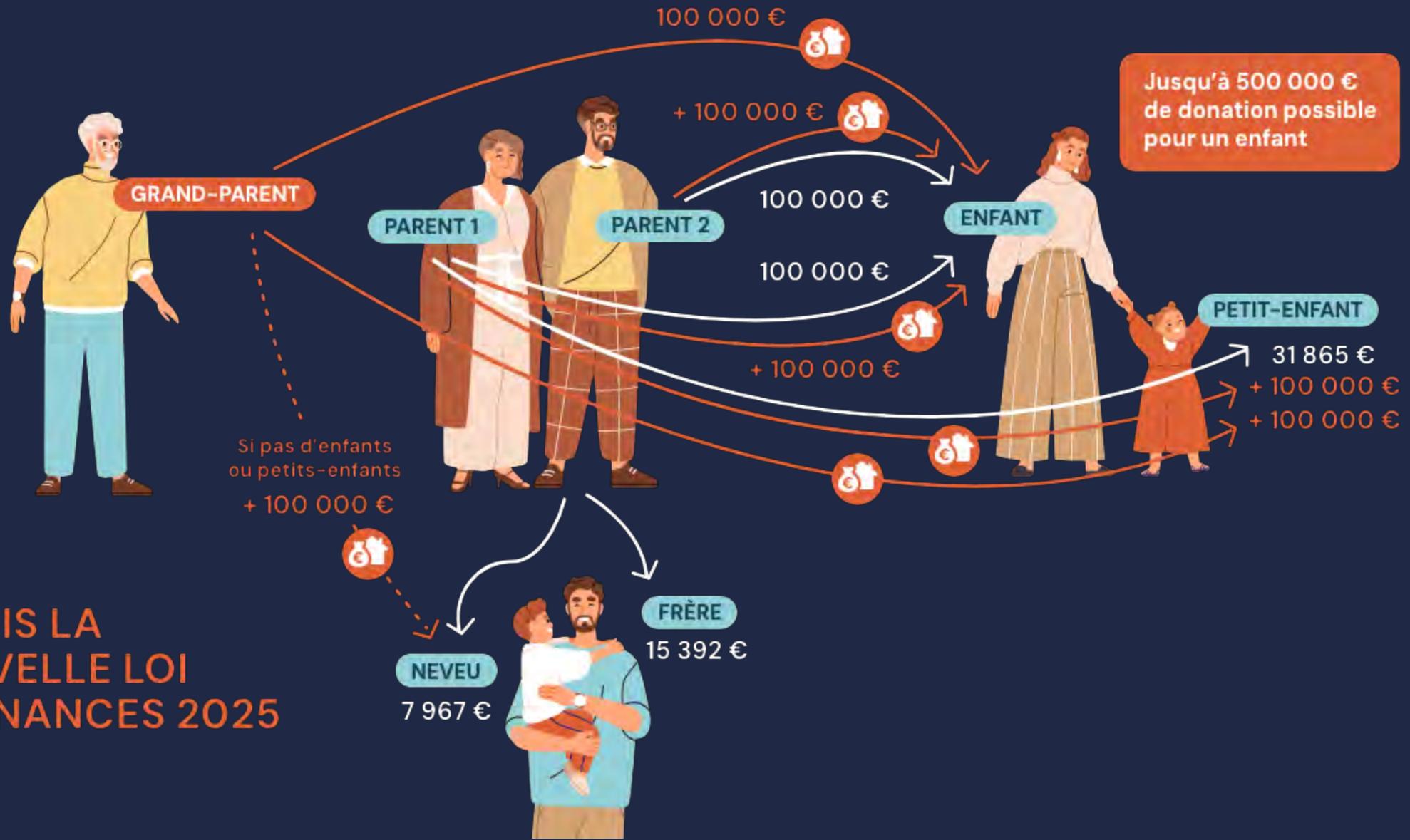
👉 Le bénéficiaire de la donation doit **affecter la somme perçue dans les 6 mois qui suivent la donation.**

SITUATION AVANT LA LOI DE FINANCES



AVANT LA
NOUVELLE LOI
DE FINANCES 2025

SITUATION APRES LA LOI DE FINANCES



DEPUIS LA
NOUVELLE LOI
DE FINANCES 2025



LMNP
Toujours
intéressant ?

PENDANT LA DURÉE DE L'INVESTISSEMENT

Le régime fiscal de la location meublée non professionnelle (LMNP) permet de réduire (voire d'annuler) l'impôt sur les revenus locatifs grâce à un mécanisme puissant : **l'amortissement**.

Qu'est ce que l'amortissement ?

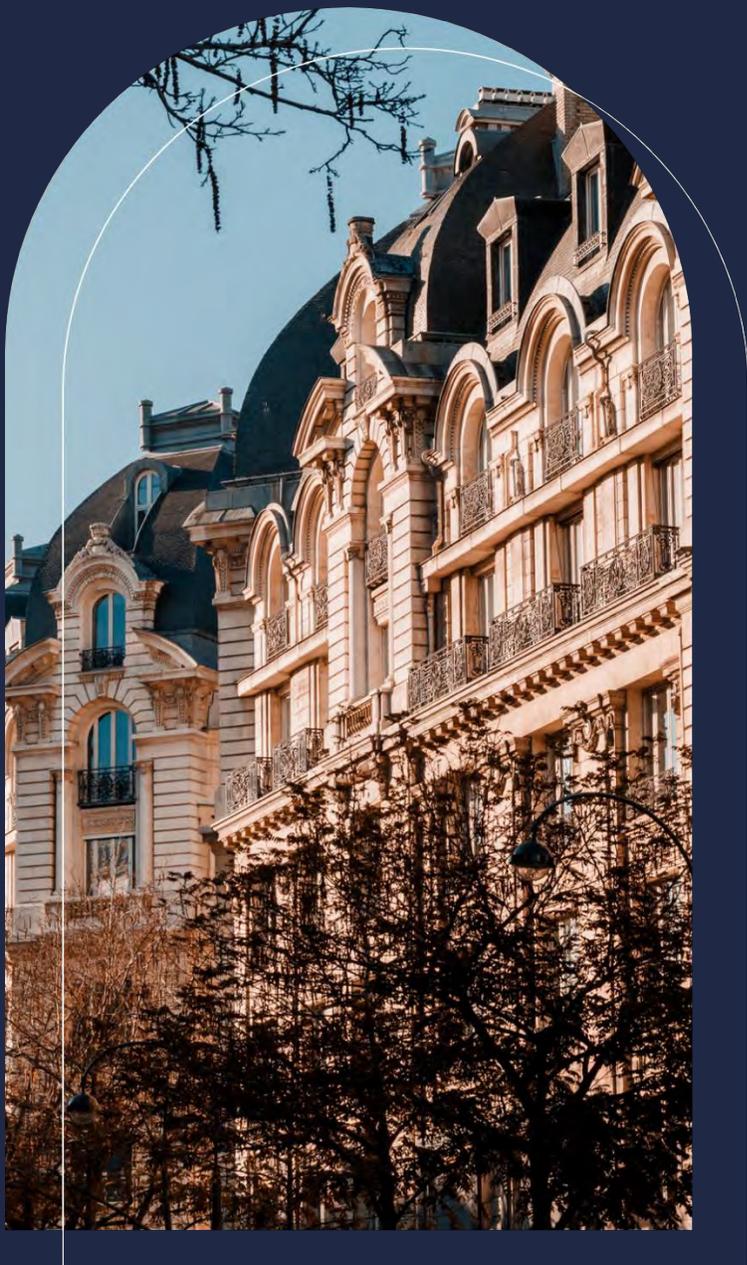
Il s'agit de déduire une partie du bien et des meubles, de vos revenus locatifs, ce qui mécaniquement réduit votre base imposable (et donc l'impôt à payer).

Sans amortissement



Avec amortissement





À la revente

QUI EST CONCERNÉ

Ceux qui déclarent au REEL

- LMNP à l'année
- AirBnb / LMNP courte durée
- Résidence Tourisme / Affaires



REVENTE APRÈS 15 ANS (LMNP Classique)

- Achat 155 000 €
- Revente après 15 ans à 165 000 €
- Amortissement sur 25 ans
- Loyers perçus sur la période 9 300 € / an
- Emprunt sur 20 ans à 3% + 0,4% d'Assurance

Achat avec un emprunt

Intérêts d'emprunt sur période avec ADI	56 873 €
Amortissements à réintégrer aux prix de vente	35 515 €
Prix d'acquisition corrigé <i>achat + Fdn + travaux-amortissement</i>	154 360 €
PV Brute	10 640 €
Abattements impôts	6 384 €
Abattements prélèvements sociaux	1 756 €
Impôts	809 €
Prélèvements sociaux	1 528 €
Taxe sur les PV > 50 k€	0 €
Total des impôts et Taxes	2 337 €

Achat sans emprunt

Intérêts d'emprunt sur période	0 €
Amortissements à réintégrer aux prix de vente	79 050 €
Prix d'acquisition corrigé <i>achat + Fdn + travaux-amortissement</i>	110 075 €
PV Brute	54 925 €
Abattements impôts	32 955 €
Abattements prélèvements sociaux	9 063 €
Impôts	4 174 €
Prélèvements sociaux	7 888 €
Taxe sur les PV > 50 k€	845 €
Total des impôts et Taxes	12 907 €

QUI N'EST PAS CONCERNÉ

Ceux qui déclarent en micro BIC

- LMNP résidence étudiantes
- Sénior
- Ehpad



REVENTE APRÈS 15 ANS (LMNP Étudiant)

- Achat 155 000 €
- Revente après 15 ans à 165 000 €
- Amortissement sur 25 ans
- Loyers perçus : 6 200 € / an
- Emprunt sur 20 ans à 3% + 0,4% d'Assurance

Achat sans emprunt en résidence étudiante

Intérêts d'emprunt sur période	0 €
Amortissements à réintégrer aux prix de vente	0 €
Prix d'acquisition corrigé <i>achat + Fdn + travaux</i>	189 875 €
PV Brute	- 24 875 €
Abattements impôts	- 14 925 €
Abattements prélèvements sociaux	- 4 104 €
Impôts	0 €
Prélèvements sociaux	0 €
Taxe sur les PV > 50 k€	0 €
Total des impôts et Taxes	0 €



Opportunités LMNP, en résidences étudiantes

AVANTAGES DU LMNP ETUDIANTS

- **Récupération de TVA** à l'acquisition
- **Loyers sécurisés** par bail commercial et indexés
- **Revenus non imposés** ou faiblement imposés pour une durée pouvant dépasser 20 ans
- **Pas de réintégration des amortissements**



LES BELLES ANNÉES

950 millions d'€ d'actifs sous gestion

62
RESIDENCES

8 638
Logements en
exploitation

12 900
Logements en
2027

Dans **27** villes

Une
croissance de
120 %
Sur les 5
dernières
années



Les questions fréquentes

Comment calcule-t-on les amortissements du régime micro BIC pour la LMNP afin de les intégrer dans la PV immobilière lors de vente du bien ?

Les experts comptables ne sont pas d'accords actuellement sur cette éventuelle réintégration, seul un rescrit fiscal arbitrera directement les interprétations, il est urgent d'attendre cet éclairage.

Nous avons reçu de la part d'experts comptables spécialisés des interprétations contradictoires, nous attendons la suite !

Est-ce que les SCI IR peuvent faire du LMNP ?

Non, une SCI à l'IR (impôt sur les revenus) ne peut pas faire de LMNP. Pour rester à l'IR il faut passer par une SARL de famille.

Seules les SCI à l'IS peuvent faire de la location sous le statut LMNP.

Si je passe du LMNP en location classique. Comment se fait la vente ?

La période de location meublée sera prise en compte dans la revente.

Exemple : je loue 10 en meublé puis 10 ans en nu, les amortissements pratiqués pendant les 10 ans en meublé seront réintégrés dans la revente, le texte de loi est très clair.

Si je loue en LMNP ma résidence principale, est ce que je suis concernée et impactée par la nouvelle loi finance ?

Si c'est une partie de votre résidence principale (dépendance) et si vous pratiquez des amortissements (la valeur de la dépendance est donc déterminée) oui il y aura réintégrations des amortissements sur la plus-value pour la quote-part de votre dépendance.

Si j'ai un bien en LMNP avec des baux d'un an en gestion micro BIC, je ne suis pas impacté par la loi de finance 2025 ?

Les experts comptables ne sont pas d'accords actuellement sur cette éventuelle réintégration, seul un rescrit fiscal arbitrera directement les interprétations, il est urgent d'attendre cet éclairage.

Nous avons reçu de la part d'experts comptables spécialisés des interprétations contradictoires, nous attendons la suite !

J'ai deux LMNP en résidence étudiante et lors de l'achat on m'a dit que cela fonctionnait avec des baux de 10 ans renouvelables au minimum 1 fois et on m'a dit que je ne pouvais pas revendre le bien avec les 2 baux sous peine de repayer la totalité de la TVA du bien, est-ce vrai ?

La TVA est totalement acquise au bout de 20 ans si vous avez acheté dans le neuf.

Si vous revendez avant mais que votre acquéreur reprend votre bail commercial la TVA est dite "transparente" et vous n'aurez pas à payer un prorata temporis.

Appartement acheté depuis plus de 30 ans. Passé en lmnpp en 2024. Que se passe-t-il en cas de revente.

Aucun impact !

Réintégration des amortissements : que se passe-t-il si je repasse la location en non-meublée avant de vendre ? si elle devient ma résidence principale jusqu'au moment de la vente ?

Bonjour, les sommes déjà amorties devront être réintégrées à la revente si vous avez loué meublé 10 ans et non meublé 10 ans, il y aura 10 ans de réintégré. La loi est très claire.

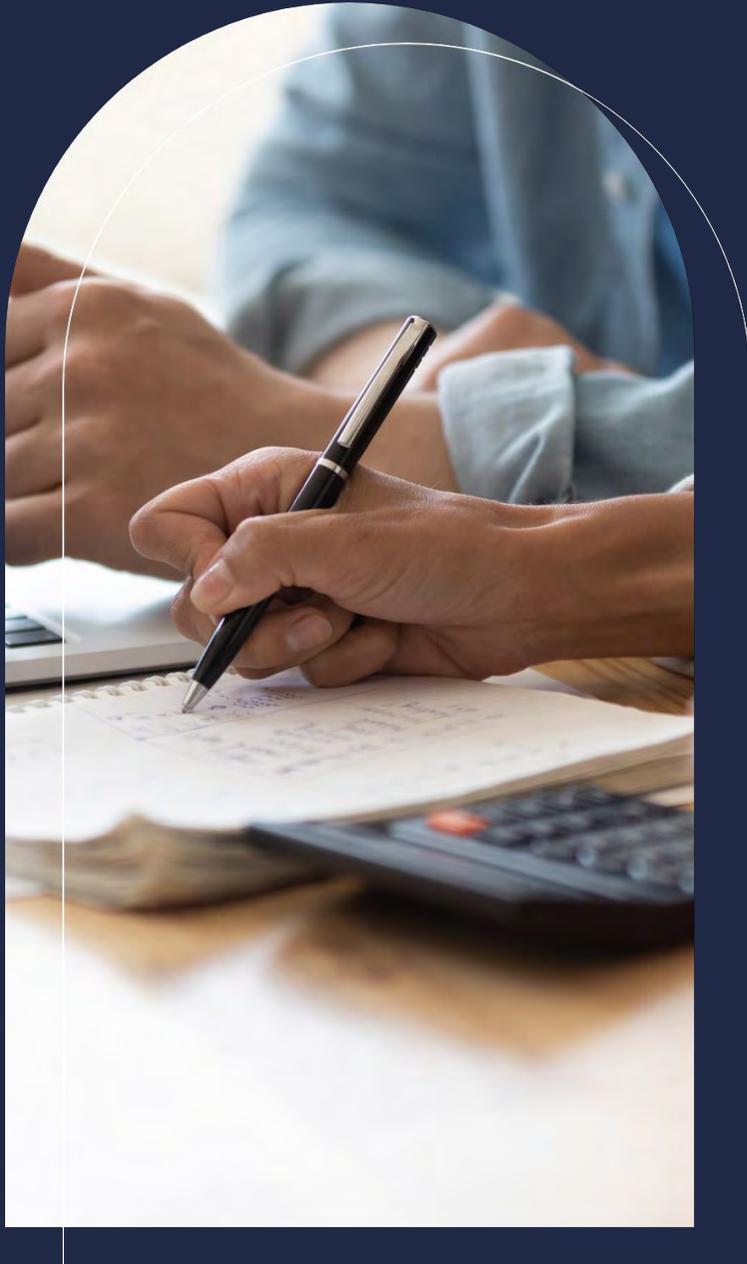
Tous les amortissements comptabilisés pendant la période de détention du bien sont-ils à réintégrer dans le prix de vente ?

Il s'agit des amortissements utilisés pour compenser les loyers perçus (hors amortissements des meubles).

C'est pour cela que les situations sont inégales, quelqu'un qui a réalisé un achat cash consomme plus rapidement les amortissements et donc le consomme plus rapidement et paye plus d'impôt sur la plus-value.

La réintégration s'applique-t-elle aux résidences de tourisme gérées (bail commercial) ?

Oui, seules les résidences destinées à l'accueil exclusif des étudiants ou des personnes âgées ou handicapées et ayant obtenu l'agrément prévu à l'article L. 7232-1 du code du travail ou l'autorisation prévue à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale, sont exonérées de la réintégration des amortissements.



Exemples de
calcul d'impôt
sur la PV suite
revente LMNP

- Achat et Emprunt = 120 000 €
- Taux : 3% + 0.4 % d'assurance
- Durée de l'emprunt = 20 ans
- Renta 5% => loyers annuels = 6 000 €
- TF => 1.5 mois de loyer = 750 €
- Frais de compta ! forfait 250 €
- Forfait de charges => 15% des loyers = 900 €
- Meubles : 5 000 €
- Prix de vente en 2025 = 135 000 €
- Forfait travaux : 18 000 €
- Forfait Fdn = 9 000 €

Cas 1 – Revente à 15 ans (achat en 2010)

	LMNP classique acheté à crédit	Achat cash	LMNP en résidence étudiante
Impôt sur la PV	103 €	9 773 €	0 €
Amortissements à réintégrer	12 469 €	56 500 €	0 €
Résultat net après impôt sur la PV	134 897 €	125 227 €	135 000 €

Cas 2 – Revente à 20 ans (achat en 2005)

	LMNP classique acheté à crédit	Achat cash	LMNP en résidence étudiante
Impôt sur la PV	2 327 €	10 948 €	0 €
Amortissements à réintégrer	27 676 €	77 000 €	0 €
Résultat net après impôt sur la PV	132 673 €	124 052 €	135 000 €

Cas 3 – Revente à 25 ans (achat en 2000)

	LMNP classique acheté à crédit	Achat cash	LMNP en résidence étudiante
Impôt sur la PV	2 614 €	8 328 €	0 €
Amortissements à réintégrer	45 776 €	97 500 €	0 €
Résultat net après impôt sur la PV	132 386 €	126 672 €	135 000 €