

Projet de loi de finances pour 2025 : Location meublée et amortissements, la fin d'une aubaine ?

Le projet de loi de finances pour 2025 propose une modification substantielle au régime des plus-values de cession de biens loués en location meublée non-professionnelle (LMNP) : la réintégration des amortissements déduits au cours de la location !

Jusqu'à présent, le régime de la location meublée non professionnelle permettait un avantage fiscal certain : pour le calcul de l'impôt sur le revenu, et contrairement à la location nue, les propriétaires pouvaient déduire de leurs recettes locatives imposables les amortissements afférents au logement loué.

Cet avantage ne présentait aucun inconvénient en contrepartie au moment de la revente puisque le régime des plus-values immobilières des particuliers est applicable dans les deux cas (articles 150 U et 150 V à 150 VH du CGI) lequel fait fi des amortissements pratiqués par les loueurs en meublé non-professionnels (à la différence du régime des plus-values applicables aux loueurs en meublé professionnels).

Le projet de loi de finances pour 2025 (article 24) veut mettre fin à cette spécificité au motif que « *le biais fiscal en faveur du régime de la LMNP concourt à renforcer les incitations économiques en faveur de la location de courte durée et à accroître les tensions sur le marché locatif* ».

Pour corriger ce « *déport des locations nues vers la location meublée* » et « *assurer une plus grande égalité de traitement entre loueurs professionnels et non professionnels* » (*ibid.*), le projet de loi de finances prévoit donc que les amortissements déduits des résultats soumis à l'impôt sur le revenu viendront en réduction du prix d'acquisition du bien lors de sa cession, accroissant ainsi d'autant la plus-value brute réalisée.

Il est observé que résultat de cession ainsi majoré bénéficiera des abattements pour durée de détention prévus en matière de plus-values immobilières, qui conduit à une exonération de toute imposition au terme de 30 ans.

Par ailleurs, les forfaits de frais d'acquisition et de dépenses de travaux resteraient calculés sur le prix d'acquisition avant déduction des amortissements concernés.

Il est également précisé que les amortissements constitutifs de dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration, qui ne présentent pas le caractère de dépenses locatives, resteraient exclus de cette mesure.

Ce régime s'appliquerait aux cessions réalisées à compter du 1er janvier 2025.

Cette réforme, qui est dans l'air depuis plusieurs années, avait déjà fait l'objet d'une proposition de loi déposée à l'Assemblée nationale le 28 avril 2023, adoptée par cette assemblée mais précipitamment abandonnée lors de son examen par le Sénat. Sa survie au sein de la loi de finances pour 2025 n'est donc pas assurée.

Si elle conduirait nécessairement à un alourdissement de l'impôt de plus-value des propriétaires concernés, cette réforme ne priverait toutefois pas d'intérêt l'option pour le régime réel d'imposition des loueurs en meublé non professionnel puisque l'amortissement continuerait à être déduit de bénéfices taxés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux pour être taxés ensuite, lors de la vente du bien, selon un régime différent, celui plus-values des particuliers, dont le taux global actuel maximum est de 42,20% (impôt sur le revenu, prélèvements sociaux et contribution additionnelle compris) et se réduit progressivement au-delà de 5 ans pour être ramené à 33,28% au-delà de 10 ans, à 24,36% au-delà de 15 ans et 12% au-delà de 22 ans.

Cette différence de taxation de la dotation et de la reprise des amortissements serait favorable aux contribuables dont l'amortissement leur permet de réduire des revenus de location meublée taxés dans une tranche marginale à 30% en sus des prélèvements sociaux au taux actuel de 17,20%.

Enfin, notons toutefois qu'il est regrettable que cette réforme intervienne au motif de la « bataille » contre les locations meublées de courte durée, tandis qu'elle frappera pareillement les propriétaires qui louent un logement meublé à usage de résidence principale.

