Question écrite n° 10097 : Réintégration des amortissements LMNP et portée temporelle

17e Législature
Publication de la question au Journal Officiel du 7 octobre 2025, page 8404
Publication de la réponse au Journal Officiel du 24 mars 2026, page 2523
Question renouvelée le 10 février 2026
Question de : Mme Sophie Mette
Gironde (9e circonscription) - Les Démocrates
Mme Sophie Mette attire l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur les effets de l'article 84 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 qui introduit la réintégration des amortissements pratiqués en LMNP dans le calcul de la plus-value immobilière. Cette application immédiate soulève plusieurs difficultés au regard du principe d'égalité devant l'impôt (art. 13 DDHC), du principe de sécurité juridique et de confiance légitime (CE, 24 mars 2006, Société KPMG) et du principe de proportionnalité et de non-rétroactivité (Cons. const., déc. n° 2012-662 DC et n° 2013-685 DC). Aussi, elle demande si l'article 84 doit être interprété comme s'appliquant uniquement aux biens mis en LMNP à compter du 1er janvier 2025 ; à défaut, si, pour les biens déjà en LMNP, il ne doit viser que les amortissements comptabilisés à partir de 2025 et enfin si une instruction fiscale (BOFiP) est envisagée afin de sécuriser cette interprétation et de prévenir les contentieux.

Réponse publiée le 24 mars 2026
Afin de corriger le biais existant en faveur des loueurs en meublé non professionnels, l'article 84 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 a aménagé le régime fiscal de la location meublée non professionnelle (LMNP). Sous ce régime, les propriétaires bailleurs pouvaient, avant la réforme et sous conditions, déduire les amortissements afférents au logement loué de leurs recettes locatives imposables, sans que ceux-ci ne soient ultérieurement pris en compte dans le calcul de la plus-value de cession du bien, en application du régime des plus-values des particuliers. Afin de réparer cette différence de traitement avec les loueurs meublés professionnels eux-mêmes soumis au régime des plus-values des professionnels et en cohérence avec le caractère de charges temporaires des amortissements sous le régime des loueurs meublés non professionnels, la loi de finances pour 2025 prévoit la réintégration des amortissements déduits pendant la période de location du bien dans le calcul de la plus-value immobilière des particuliers. Il ressort de la jurisprudence du Conseil constitutionnel qu'il est loisible au législateur de modifier des textes antérieurs, sous réserve de ne pas priver de garanties légales des exigences constitutionnelles, notamment en portant atteinte aux situations légalement acquises, sauf à justifier d'un motif d'intérêt général suffisant. En l'espèce, la modification législative n'affecte pas une situation légalement acquise. La réforme modifie des règles d'assiette applicables aux faits générateurs réalisés à compter de l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2025. Par suite, le régime issu de la loi de finances pour 2025 s'applique aux cessions de biens immobiliers réalisées à compter du lendemain de sa promulgation, quelle que soit la date de mise en location du bien. Ainsi, sous réserve de l'application des abattements pour durée de détention, l'ensemble des amortissements déduits en application de l'article 39 C du code général des impôts (CGI) pendant la période de location du bien cédé seront pris en compte dans le calcul de la plus-value. Ces précisions, qui figureront dans les commentaires de la réforme dans le Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP), répondent ainsi au besoin de sécurité exprimé.