



Loi de finances du 14 février 2025 : clap de fin pour la niche fiscale du LMNP

Actualité législative publié le **05/05/2025**, vu **434 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

C'est désormais acté : la loi de finances promulguée le 14 février 2025 signe la suppression du régime fiscal LMNP, longtemps considéré comme l'un des dispositifs fiscaux les plus attractifs.

C'est désormais acté : la loi de finances promulguée le 14 février 2025 signe la suppression du régime fiscal du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP), longtemps considéré comme l'un des dispositifs fiscaux les plus attractifs pour les investisseurs particuliers.

Après des mois de débats et malgré le rejet initial de l'article 24 par l'Assemblée nationale le 8 novembre 2024, le gouvernement a réussi à faire passer cette réforme.

Si le statut LMNP n'est pas supprimé en tant que tel, il est désormais vidé de sa substance, privant les investisseurs de ses principaux leviers fiscaux.

- Fin de l'amortissement : le principal avantage fiscal du LMNP supprimé

Jusqu'en 2025, le principal atout du LMNP résidait dans un mécanisme de l'amortissement. Ce dernier permettait aux propriétaires de déduire chaque année une partie de la valeur du logement de leurs revenus locatifs imposables. Résultat : une très faible imposition sur les loyers perçus.

La loi de finances de 2025 met désormais un terme à ce mécanisme :

- L'amortissement n'est plus déductible des revenus locatifs.
- Les amortissements passés sont désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value lors de la revente.
- Raisons d'être de la fin des avantages fiscaux du LMNP

Le statut LMNP, en offrant un cadre fiscal avantageux, a fortement encouragé la location meublée de courte durée, souvent via des plateformes de location de vacances.

Dès lors, il y a eu une réduction de l'offre pour les locataires longue durée. Dans un contexte de crise du logement, cela a exacerbé la pénurie de biens accessibles. En supprimant ce régime, le gouvernement cherche donc à réorienter l'investissement immobilier vers des solutions de location plus stables et durables pour les ménages.

- Une mesure rétroactive contraire aux principes posés par le Code civil

La réforme fiscale supprimant les avantages fiscaux du LMNP a été introduite avec une mesure rétroactive.

En effet, pour toutes les reventes à compter du 1er janvier 2025, les amortissements passés sont désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value.

Cette mesure rétroactive soulève des questions sur sa légalité, en particulier au regard de l'article 2 du Code civil qui pose le principe de non-rétroactivité des lois.

En effet, l'article 2 dispose que : "La loi ne dispose que pour l'avenir; elle n'a point d'effet rétroactif".

De plus, le caractère rétroactif de cette réforme constitue une atteinte à la sécurité juridique. En effet, en modifiant des situations légalement établies sous l'ancienne législation, la Loi de finance remet en cause la stabilité du cadre fiscal sur lequel les investisseurs avaient fondé leurs décisions financières.

- Des recours devant le Conseil d'Etat possibles

Dans ce contexte, les investisseurs pourraient envisager un recours devant le Conseil d'État en invoquant un excès de pouvoir. En effet, la mesure rétroactive de la réforme pourrait être perçue comme une atteinte à la loi, et plus particulièrement comme une atteinte à l'article 2 du Code civil consacrant le principe de non-rétroactivité des lois.

Ce recours viserait à contester la légalité de cette réforme en raison de son impact sur des situations juridiques déjà établies, compromettant la sécurité juridique et la stabilité des contrats.

Notre cabinet expert en contentieux est prêt à accompagner les investisseurs lésés par cette réforme, afin de les conseiller et de les soutenir dans la protection de leurs droits, y compris dans le cadre de recours éventuels.