



Passage LMNP vers LMP - Quelles dates ? Quelles durées de détention ?

Par **MithLC**, le 19/07/2024 à 19:39

Bonjour,

Dans le cas d'un passage du régime LMNP au régime LMP, quelles dates dois-je prendre en compte pour déterminer les durées de détention puis déterminer la fiscalité de cession (court terme ou court et long terme + exonérations) ?

Je constate qu'il existe cinq dates importantes :

- La date d'acquisition,
- La date de cession,
- La date d'entrée dans le régime LMP,
- Les dates de clôture d'exercice,
- La date de sortie du régime LMP.

J'ai compris que c'était très important, notamment pour déterminer les exonérations auxquelles on peut avoir droit.

Merci d'avance.

Bien cordialement.

Par **Marck.ESP**, le 19/07/2024 à 21:10

Bienvenue sur Legavox

Je pense que John12 sera en capacité de vous répondre.
Un peu de patience.

Par **john12**, le **20/07/2024 à 17:18**

Bonjour,

Comme je l'ai déjà dit sur ce forum, je ne suis pas spécialiste de la location meublée, domaine particulier que je n'ai pratiqué, ni à titre professionnel, dans le cadre de mes anciennes fonctions exercées au sein des Finances publiques, ni à titre privé, n'ayant jamais investi dans la location meublée. Je vais donc vous donner un simple avis, après consultation de la documentation administrative qui n'est pas, en la matière, d'une clarté remarquable.

Votre interrogation porte sur le régime applicable aux plus-values de cession, en cas de passage du statut de LMNP à LMP.

Comme vous semblez le savoir, le régime d'imposition de la plus-value (LMNP et plus-value immobilière des particuliers ou LMP et plus-values professionnelles) est celui qui s'applique lors de la cession ([BOI-BIC-CHAMP-40-20 du 24/02/2021, n° 460 et suivants](#)).

En conséquence, si l'année de la cession, vous avez la qualité de LMP, la plus-value réalisée relève des plus-values professionnelles et non des plus-values immobilières des particuliers. La plus-value professionnelle réalisée lors de la cession immobilière est égale à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable.

Pour les biens détenus depuis plus de 2 ans, la plus-value est à court terme à hauteur des amortissements pratiqués et à long terme au-delà. A mon avis, et même si je n'ai pas trouvé confirmation expresse dans la documentation administrative ou dans des chroniques privées, la date à retenir pour apprécier les 2 ans me semble devoir être constituée par la date d'inscription au bilan du loueur, qu'il s'agisse de périodes LMNP ou LMP, dès lors que nous sommes en régime réel, avec un immeuble présumé inscrit à l'actif.

Concernant les exonérations, en régime LMP, lors de la cession, "les plus-values sont susceptibles de bénéficier du régime d'exonération défini à l'[article 151 septies du CGI](#), étant rappelé que celui-ci n'est ouvert, en tout état de cause, qu'aux **contribuables exerçant leur activité depuis au moins cinq ans**. Pour le décompte de la durée d'exercice à titre professionnel de l'activité, il y a lieu de **cumuler les périodes d'exercice à titre professionnel de l'activité** (BOI précité, n° 410)."

Pour bénéficier de cette exonération, les loueurs en meublé professionnels doivent réaliser des recettes inférieures à 90 000€, pour une exonération totale, et à 126 000€ pour une exonération partielle. Pour plus de précisions sur ce régime d'exonération, il convient de se reporter au [BOI-BIC-PVMV-40-10-10-10](#) commentant ces dispositions.

Les plus-values à long terme réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles affectés à une activité de location meublée exercée à titre professionnel sont éligibles au régime d'abattement pour durée de détention prévu à l'[article 151 septies B du CGI](#) (BOI-BIC-PVMV-

20-40-30).

Voilà ce que je peux dire pour l'instant.

Je reste disponible pour compléter, si besoin, en fonction de votre situation réelle que nous ne connaissons pas précisément (date de création de l'activité, régimes d'imposition successifs (micro ou réel), etc...)

Cordialement