



Plus value LMP microentrepreneur

Par **leguilz**, le **30/12/2024 à 16:11**

Bonjour

Dans le cadre d'un projet immobilier futur, je m'interroge...

1) Si je suis LMP, et si je décide de vendre et que je réalise une plus-value, serais-je taxé? si oui de combien? J'ai des informations contradictoires...

2) Idem si je suis micro-entrepreneurs en location de meublés, et que je décide de vendre en réalisant une plus-value, serais-je taxé? si oui combien. En effet, j'ai entendu dire qu'il n'y avait pas de plus value en cas de vente d'un bien professionnel. D'ailleurs comment spécifiquement en faire un bien professionnel?

3) Quel serait le délai de détention minimum pour pouvoir vendre ce bien? Dans l'hypothèse ou je souhaiterai arrêter mon activité soit de LMP ou de micro-entrepreneur en meublés?

Merci

Par **john12**, le **30/12/2024 à 23:16**

Bonsoir,

Avant de pouvoir répondre à vos interrogations, il faut définir les 2 statuts de la location meublée, à savoir la LMP (location meublée professionnelle) et la LMNP (location meublée non professionnelle). Ensuite, il faut s'intéresser au régime d'imposition qui peut être micro ou réel.

Pour être LMP, il faut dégager des recettes brutes annuelles supérieures à 23000 € et que ces recettes dépassent les **revenus nets** (après abattements éventuels) réputés professionnels **du foyer fiscal**, à savoir, les traitements et salaires, incluant les pensions et rentes viagères, les BIC autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, les BA, les BNC et les revenus de gérants et associés visés à l'[article 62 du CGI](#).

Les personnes n'ayant pas le statut de LMP, sont donc des LMNP.

Les LMP, comme LMNP peuvent relever du régime micro, s'ils respectent les plafonds de CA

prévus par l'[article 50-0 du CGI](#), soit, dans la version en vigueur depuis le 21/11/2024, 77700 € pour la généralité des locations meublées et 15 000 € pour la location de meublés de tourisme non classés. S'ils relèvent de droit du régime micro, ils peuvent aussi opter pour le réel, s'ils estiment y avoir intérêt.

Le régime des plus-values de cession dépend du statut (LMP ou LMNP) et pas du régime d'imposition. En statut LMNP, les plus-values immobilières (pas les plus-values éventuelles sur le mobilier qui relèvent toujours des plus-values professionnelles) relèvent du régime des plus-values immobilières des particuliers qui bénéficient d'un abattement pour durée de détention au-delà d'un délai de 5 ans et qui sont, de ce fait, totalement exonérées d'impôt sur le revenu, au-delà de 22 ans de détention et au-delà de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Sous le statut LMP, les plus-values relèvent du régime des plus-values professionnelles, égales à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable, amortissements déduits. Ces plus-values professionnelles (LMP) peuvent être exonérées, en application de l'[article 151 septies du CGI](#), si l'activité a été exercée, **à titre professionnel**, pendant au moins 5 ans et si le CA est inférieur à 90000 €.

Voilà les grandes lignes du régime fiscal de la location meublée.

Bonne fin de soirée