



## plus value latente passage revenus fonciers en LMNP

Par **Beboute**, le **08/07/2023** à **13:29**

Bonsoir,

Je suis sur le point de passer LMP, ce qui me semblait être une très bonne option pour pouvoir bénéficier après 5 ans de l'exonération de plus value (article 151 septies) malgré les prélèvements SSI sur la PV court terme.

Nous avons acheté un immeuble qui était loué en revenus fonciers et au fur et à mesure du départ des locataires nous avons mis les logements en location meublée. Lors de ce passage il a été fait une revalorisation du bien pour définir une VNC.

Mon comptable m'indique que je risque de payer une plus value latente car la valeur des biens a évolué entre le moment de l'achat et la valorisation du bien.

Je n'ai pas trouvé de texte confirmant cela mais j'ai vu une réponse du DRFIP du 23/08/2022 : Le transfert d'un bien du patrimoine personnel vers l'actif professionnel fait l'objet d'une inscription pour sa valeur vénale et cette affectation fait naître une plus value latente des particuliers qui sera imposable au moment de la vente du bien.

Est ce que certains d'entre vous ont déjà eu ce cas de figure svp?  
Si oui, pouvez vous me dire ce qu'il en est?

Merci beaucoup pour votre aide.

Bonne soirée

Par **Marck.ESP**, le **08/07/2023** à **17:08**

Bonjour

Vous dites "*Je suis sur le point de passer LMP*" alors que votre titre cite la LMNP...

En LMNP, l'immeuble est inscrit à sa valeur réelle au jour du démarrage de sa location en meublée et peut donc être amorti sur cette base.

Cette inscription ne génère pas de plus-value taxable dans la mesure où les immeubles loués

en LMNP sont soumis au régime des plus values des particuliers, dans lequel seules les cessions à titre onéreux (avec contrepartie financière) sont taxées.

L'aide d'un expert comptable vous sera utile.

Par **Beboute**, le **08/07/2023** à **17:18**

Je suis LMNP mais en 2023 mes revenus meublés dépassent mes autres revenus. C'est une stratégie que nous avons mis en place volontairement.

Lorsque nous avons acheté les appartements ils étaient loués en nu.

Au départ des locataires, et lors de la mise en location en meublé, le comptable m'a demandé une estimation (inscrite aujourd'hui au bilan) afin de définir une VNC.

Maintenant il m'indique que l'écart entre le prix d'achat et cette VNC sera soumise à la PV des particuliers car il s'agit d'une plus value latente lors de la vente en LMP et que j'aurai également à payer le SSI sur la PV CT.

Par **john12**, le **09/07/2023** à **11:34**

Bonjour Beboute,

Je précise que je ne suis pas investisseur locatif et que je n'ai donc pas d'expérience pratique pour le cas envisagé. Je me permets juste de vous donner mon avis d'ancien Inspecteur des Impôts. La situation exposée n'est pas inhabituelle. Elle est même assez courante, me semble-t-il.

Vous avez acheté un immeuble loué nu, pour lequel vous avez, dans un premier temps, déclaré des revenus fonciers. **L'immeuble était donc situé, pour cette période, dans votre patrimoine privé.** Au départ des locataires, vous avez décidé de faire de la location meublée, sous le régime LMNP, compte tenu du niveau des loyers et du revenu de votre foyer fiscal. Vous avez donc, semble-t-il, opté pour le régime du réel simplifié et inscrit l'immeuble à l'actif de votre bilan de LMNP, pour sa valeur vénale réelle, à priori supérieure à la valeur d'achat, l'opération générant une **plus-value latente** des particuliers, égale à la différence entre la valeur réelle d'inscription à l'actif professionnel et la valeur d'acquisition. **Cette plus-value des particuliers n'est imposable qu'au moment de la cession effective de l'immeuble.**

Vous dites que vous allez passer en LMP au titre de 2023, compte tenu du niveau des loyers et de vos revenus. Vous vous interrogez sur l'imposition de la plus-value réalisée lors de la cession ultérieure de l'immeuble, sous le régime LMP dont vous allez relever à partir de 2023.

Le cas exposé m'amène à faire les observations suivantes :

En cas de cession d'immeuble par un contribuable ayant eu alternativement la qualité de loueur en meublé professionnel et de loueur en meublé non-professionnel, la plus-value afférente à cette cession est soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession

(BOI-BIC-CHAMP-40-20 du 03/05/2023, n° 460).

**Si la cession de l'immeuble intervient sous le régime LMP, la plus-value réalisée relèvera du régime des plus-values professionnelles de l'article 39 duodecies du CGI, soit du court terme et du long terme.**

La plus-value sera égale à la différence entre le prix net de cession et la valeur nette comptable (soit différence entre la **valeur d'inscription à l'actif du bilan** et les amortissements comptabilisés). L'immeuble étant détenu depuis plus de 2 ans, la plus-value globale, réalisée lors de la vente, sera donc considérée comme du court terme à hauteur des amortissements déduits pour l'assiette de l'impôt sur le revenu (hors cas d'exonération, la plus-value à court terme est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu, soit au taux marginal d'imposition) et comme du long terme (taux forfaitaire de 12,80 % majoré des contributions sociales de 17,20 % soit 30 % au total), pour le surplus.

Dans la mesure où vous remplissez les conditions d'exonération de l'article 151 septies du CGI (recettes inférieures à 90000 € et 5 ans au moins d'exercice à titre professionnel de l'activité), la plus-value professionnelle pourra être exonérée d'impôt sur le revenu.

BOI-RFPI-PVI-10-20, n° 120 et suivants ;

[https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6229-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-10-20-20150805#Cas\\_particuliers\\_des\\_biens\\_\\_22](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6229-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-10-20-20150805#Cas_particuliers_des_biens__22))

Cette plus-value sera déterminée sous le régime des PV des particuliers et déclarée par le notaire, dans le cadre des formalités liées à l'établissement de l'acte de vente. Elle sera égale à la différence entre la valeur d'inscription à l'actif et la valeur d'origine. La plus-value brute pourra bénéficier de l'abattement pour durée de détention, si la durée de détention en régime privé dépasse 5 ans.

Je partage aussi l'avis de votre comptable sur l'assujettissement de la plus-value à court terme aux cotisations sociales SSI, le régime d'exonération en matière fiscale étant sans conséquences en matières de cotisations sociales.

Voilà ce que je peux dire, en l'état.

Bien cordialement

Par **Marck.ESP**, le **09/07/2023** à **11:40**

Merci John, d'avoir répondu présent !

Par **Beboute**, le **09/07/2023** à **11:41**

Merci beaucoup pour ces précisions John12!

Si j'ai bien compris je vais donc avoir un cumul de Plus value:

Plus value des particuliers sur la différence entre le prix d'achat et la VNC lors du passage en LMNP

PV professionnelle et SSI lors de la revente si je suis LMP

Si je revends après 5 ans en tant que LMP, je serai exonérée sous condition de la PV pro mais je serai redevable du SSI et de la PV à court terme?

Par **john12**, le **09/07/2023** à **11:43**

C'est bien ça en effet.

Par **Beboute**, le **09/07/2023** à **11:48**

Ok merci beaucoup

Je dois par conséquent changer ma stratégie et ne conserver que les biens que j'ai acquis sans locataire et qui ont été loué directement en meublé.

Il me semble que l'administration fiscale tolère que l'on soit LMP une année sans que l'on soit "qualifié" de LMP?

C'est en 2023 que mes revenus meublés dépasseront mes autres revenus mais si en 2024, je génère plus de revenus "autres" dans ce cas cela me laisse le temps de vendre les biens concernés?

Qu'en pensez svp John12?

Par **Beboute**, le **09/07/2023** à **11:50**

Si je conserve ces biens je serai redevable de cette plus value latente ce qui me coutera beaucoup plus cher que si je les vends sous le régime des particuliers?

Désolée, mais ca se joue tellement au détail près que je ne veux pas mal interprété ce que vous m'avez indiqué :)

Par **john12**, le **09/07/2023** à **14:59**

**1 ) "Il me semble que l'administration fiscale tolère que l'on soit LMP une année sans**

## que l'on soit "qualifié" de LMP?"

A titre liminaire, je précise qu'il est important de bien distinguer la situation fiscale, de la situation sociale qui diffèrent, comme vous avez pu le constater, étant précisé que je ne suis pas spécialiste du droit social, de part mes anciennes fonctions fiscales.

Ceci dit, **je n'ai pas connaissance d'une tolérance administrative permettant à un loueur en meublé dépassant les seuils d'application du régime, de ne pas être qualifié de LMP.** La qualité de LMP ou LMNP est appréciée annuellement, en fonction des recettes de location meublée et des autres revenus du foyer fiscal, qualifiés "d'activité". On peut donc changer de régime LMP ou LMNP annuellement. Et, comme déjà dit, le régime fiscal de la plus-value de cession dépend de la qualité du loueur, **à la date de la cession** (LMP ou LMNP).

## 2 ) "C'est en 2023 que mes revenus meublés dépasseront mes autres revenus mais si en 2024, je génère plus de revenus "autres" dans ce cas cela me laisse le temps de vendre les biens concernés?"

Si vos revenus nets d'activité autres que vos recettes de location meublée viennent à augmenter et à dépasser vos recettes de location meublée, par exemple en 2024, vous repasserez LMNP, au plan fiscal et donc, si vous vendez en régime LMNP, les plus-values éventuellement réalisées relèveront du régime des plus-values des particuliers et non du régime des plus-values professionnelles, avec toutes les particularités de ce régime ( **1 seule plus-value des particuliers, abattement pour durée de détention calculé sur le nombre d'années de détention du bien, depuis son acquisition, exonération de plus-value, si détention supérieure à 22 ans pour l'impôt sur le revenu, supérieur à 30 ans pour les contributions sociales**).

Il est donc important de bien analyser votre situation personnelle et de faire des simulations, pour juger de l'intérêt fiscal et social des solutions (LMP, LMNP), pour autant qu'elles soient possibles.

Au niveau social, comme déjà dit, je ne connais pas bien la question, mais j'ai lu que l'URSSAF considère qu'un LMP reste affilié définitivement aux cotisations sociales, même s'il redevient LMNP ultérieurement. Ceci dit, dans ce cas, les plus-values relevant du régime des particuliers ne devraient pas être soumises aux cotisations sociales SSI, ce qui permettrait d'éviter l'imposition sur la plus-value à court terme professionnelle. Je vous invite à faire préciser ce point, par votre comptable ou conseil.

Cdt

Par **Beboute**, le **09/07/2023 à 15:04**

Merci beaucoup John12.

Dites moi svp que vous êtes consultant à votre compte car je serai ravie de pouvoir anticiper

à l'avenir de mes problématiques avec vous!

Une dernière question svp:

En admettant que je repasse LMNP l'année prochaine et que je vende en tant que LMNP. L'administration fiscale prendra t'elle en compte mon année LMP comme étant une année supplémentaire ce qui me permettrait d'avoir une année de plus pour les abattements par année de détention?

Nadia

Par **john12**, le **09/07/2023** à **16:31**

Non, je ne suis, ni consultant, ni avocat, ou autre conseiller indépendant. Je suis un simple retraité des Finances publiques, comme je vous l'ai dit, retraité qui participe, bénévolement, à quelques forums, pour occuper un peu de son temps, pour rester dans le bain et bien sûr, pour essayer de rendre service, dans mes domaines de compétence et d'intérêt qui sont plutôt la fiscalité des entreprises, puisque, lorsque j'étais en activité, il y a maintenant une dizaine d'année, j'exerçais en brigade de vérifications générales.

Vous pourrez toujours me solliciter, sur des problèmes particuliers, si vous le souhaitez, sur le forum ou sur ma messagerie privée dudit forum, si vos questions sont plus personnelles.

J'essaierai de vous répondre, dans la mesure de mes compétences.

Sur votre 2eme question, l'administration retient bien, dans la situation évoquée, la durée totale de détention du bien depuis son acquisition (BOI-BIC-CHAMP-40-20 du 03/05/2023, n° 490).

Cdt

Par **Beboute**, le **09/07/2023** à **16:58**

Merci John 12 pour votre contribution sur ce forum!

Oui si j'ai d'autres questions, je reviendrai vers vous.

J'en ai encore une (qui j'espère sera vraiment la dernière):

Admettons qu'en 2024, mes revenus fonciers, salariés, dépassent mes revenus meublés, et que je vende certains de mes biens en 2024, l'administration fiscale ne saura qu'en 2025 que je suis LMNP et dans ce cas elle risque de me taxer en tant que LMP avec plus value latente, cumulée avec le PV des LMP si je n'ai pas exercé pendant 5 ans?

Par **john12**, le **09/07/2023** à **17:51**

Avant tout, les revenus nets d'activité (hors recettes de location meublée) pris en compte pour déterminer le régime pro ou non pro de la location meublée, ne comprennent pas les revenus fonciers qui ne sont pas considérés comme des revenus d'activité. Seuls le sont, les traitements et salaires, pensions et rentes viagères comprises, les BA, BIC, BNC et les rémunérations de gérance de l'article 62 du CGI.

Si, malgré cette observation, vos revenus nets d'activité 2024 dépassent vos revenus meublés et que vous relevez du régime LMNP, vous pourrez, si vous en êtes sûre, lors de la vente, revendiquer l'imposition de la plus-value, dans le cadre du régime des particuliers, étant précisé que la situation sera vérifiée après clôture de l'exercice et dépôt de la liasse fiscale sur laquelle le régime effectif sera mentionné. Sur le BO déjà cité ( BOI-BIC-CHAMP-40-20, n° 470), il est précisé :

"Le contribuable ne sachant pas nécessairement lors de la cession s'il sera considéré, au titre de l'année de cession, comme un loueur en meublé professionnel ou comme un loueur en meublé non professionnel, il pourra être admis que celui-ci soumette la plus-value aux règles qui découlent du statut qui était le sien l'année précédente et, si nécessaire, régularise le montant dû lors de l'imposition des revenus de l'année de cession. Sous réserve des cas visés à l'article 1729 du CGI, cette régularisation pourra s'effectuer sans pénalités ni intérêts de retard."

On peut donc se baser sur les résultats du dernier exercice déposé et régulariser après dépôt de la liasse de l'exercice de cession, solution à éviter, selon moi, si possible ou, si on est sûr de son coup, anticiper et faire son choix, sous réserve de contrôle ultérieur du Fisc ou de régularisation par le contribuable, en cas d'erreur d'appréciation de sa part.

Par **Beboute**, le **09/07/2023** à **17:59**

Merci beaucoup.

Je lance une activité BIC et je ferai dans ce cas en sorte que mes revenus BIC 2024 soit supérieurs aux revenus LMP afin de pouvoir de nouveau basculer sous le régime LMNP ce qui me permettra d'anticiper.

Si je vois que mes revenus BIC ne risquent pas de dépasser mes revenus LMP, je resterais comme cela en attendant que la situation s'inverse et c'est à ce moment là que je revendrais mes biens concernés (j'ai acheté certains biens qui ont été directement loués en meublés ce qui m'évite, je suppose cette plus value latente)

Je ferai une régularisation auprès du FISC si je me suis trompée et j'ai bien compris que cela engendrera très certainement un contrôle de la part du FISC.

Merci beaucoup John 12

Il nous reste maintenant à savoir si l'amendement voté en 2023 sur la plus value sera applicable en 2024 ou pas :)