limo

GUIDE N° 8 · BAILLEURS EN MEUBLÉ

Vendre ou transmettre son bien LMNP



Plus-value, réintégration des amortissements, exonérations, passage en LMP, donation et cessation, avec les astuces de Rico.

Novembre 2026 · État du droit au 12 novembre 2026

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

La plus-value des particuliers

Élément	Règle
Plus-value brute	Prix de vente net des frais de vente, moins le prix d'acquisition corrigé.
Prix d'acquisition corrigé	Prix d'achat, plus les frais d'acquisition (réels ou 7,5 %) et les travaux (réels ou 15 % après cinq ans), moins les amortissements déduits.
Taux	19 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux : la hausse à 18,6 % ne vise pas les plus-values immobilières.
Surtaxe	De 2 à 6 % de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu au-delà de 50 000 €.
Qui calcule	Le notaire : il déclare la plus-value sur la 2048-IMM et prélève l'impôt sur le prix.

Articles 150 U à 150 VH et 1609 nonies G du CGI ; BOI-BIC-CHAMP-40-20. Le loueur non professionnel relève du régime des particuliers, pas des plus-values professionnelles.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les abattements pour durée de détention

Années pleines	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De 6 à 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22e année	**4 % : exonération**	1,60 %, soit 28 %
De 23 à 30 ans	Exonéré	**9 % par an : exonération à 30 ans**



L'astuce de Rico

Les années se comptent pleines, de date d'acte à date d'acte. Vendre quelques semaines après l'anniversaire de l'achat peut valoir 6 % d'abattement en plus.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Depuis 2025 : les amortissements reviennent

Ce qui est réintégré

Pour les ventes depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits pendant la location meublée, y compris avant 2025, réduisent le prix d'acquisition.

Ce qui ne l'est pas

Les charges déduites ; les années au micro-BIC ; les biens en résidence étudiante, senior ou médicalisée. La réserve d'amortissements différés ne devrait pas l'être.

Attendent encore les commentaires de l'administration : le cumul avec le forfait travaux de 15 %, le mobilier, la revente après un passage en location nue. Loi n° 2025-127, article 84 ; CGI, article 150 VB.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Un exemple : 50 000 € d'amortissements

	Avant la réforme	Depuis 2025
Prix d'acquisition corrigé	245 000 €	195 000 €
Plus-value brute	55 000 €	105 000 €
Impôt sur le revenu (abattement 42 %)	6 061 €	11 571 €
Prélèvements sociaux (abattement 11,55 %)	8 367 €	15 974 €
Surtaxe	0 €	1 218 €
Total	**≈ 14 400 €**	**≈ 28 800 €**

Acheté 200 000 € en mars 2014, vendu 300 000 € en septembre 2026 : douze années pleines. Frais forfaitaires de 15 000 € (7,5 %) et travaux forfaitaires de 30 000 € (15 %). Le surcoût, 14 300 €, représente 29 % des amortissements réintégrés.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Ce que coûtent 10 000 € réintégrés

Détention	Impôt à la revente
Moins de 6 ans	3 620 €
10 ans	2 908 €
15 ans	2 196 €
22 ans	1 238 €
30 ans	**0 €**



L'astuce de Rico

Ces 10 000 € d'amortissements t'ont fait économiser 4 860 € d'impôt à la tranche de 30 %. Le réel reste gagnant ; l'écart se resserre si tu revends tôt.

Hors surtaxe. Impôt sur le revenu de 19 % et prélèvements sociaux de 17,2 %, après abattements pour durée de détention.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Les exonérations

Cas	Conditions
Durée de détention	22 ans pour l'impôt, 30 ans pour les prélèvements sociaux.
Moins de 15 000 €	Prix de cession par bien, ou par quote-part en indivision.
Première cession	Pas propriétaire de sa résidence principale depuis quatre ans, et remploi du prix dans les 24 mois pour l'acheter.
Retraités, invalides	Revenus modestes, sous conditions de ressources, et pas d'IFI.
Résidence principale	Si vous avez repris le logement et qu'il est votre résidence principale au jour de la vente.



L'astuce de Rico

Locataire de ton logement et propriétaire d'un LMNP ? La première cession peut exonérer toute la plus-value si tu réinvestis le prix dans ta résidence principale. Une seule fois.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Si vous devenez loueur professionnel

	LMNP	LMP
Plus-value	Régime des particuliers, avec réintégration et abattements.	Plus-value professionnelle ; exonération possible après cinq ans d'activité professionnelle, sous 90 000 € de recettes.
Déficits	Dix ans, sur les bénéfices de location meublée.	Sur le revenu global.
Cotisations	Prélèvements sociaux sur le bénéfice.	Cotisations des indépendants, même sur la plus-value à court terme.
IFI	Bien imposable.	Exonération possible au titre des biens professionnels, sous conditions.

Le régime de la plus-value est celui du statut de l'année de la vente. Les années en LMNP ne comptent pas dans les cinq ans d'activité professionnelle. Articles 151 septies et 155 IV du CGI.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Transmettre : donation et succession

Pour vous

Pas de plus-value, pas de réintégration : une donation n'est pas une vente. Droits de mutation sur la valeur vénale, après abattement (100 000 € par parent et par enfant tous les quinze ans).

Pour celui qui reçoit

S'il continue à louer, une nouvelle activité commence : le bien entre à la valeur retenue pour les droits, avec un nouveau plan d'amortissement.



L'astuce de Rico

Donner un bien plutôt que vendre puis donner le prix peut changer beaucoup. Mais une donation suivie d'une vente rapide attire l'attention : parles-en à ton notaire.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Arrêter de louer : la cessation

Formalité	Délai et effet
Déclaration	Au guichet unique, dans les 30 jours.
Liasse de cessation	Dans les 60 jours ; le résultat est imposé tout de suite.
Déficits et réserve	Perdus, sans récupération.
CFE	Due pour l'année, dégrèvement au prorata sur demande.
Reprise ou location nue	Pas de plus-value immédiate ; la réintégration attendra la vente.



L'astuce de Rico

Passer en location nue avant de vendre n'évite pas la réintégration : les amortissements déduits te suivent jusqu'à la vente. Et tu perds la réserve au passage.

Article 201 du CGI.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Le calendrier d'une vente

Un an avant

Vérifier et chiffrer
Statut de l'année de vente, date anniversaire, plus-value avec réintégration.

Au compromis

L'état des amortissements
Déduits depuis l'origine, ventilés immeuble et mobilier ; factures de travaux.

À l'acte

La 2048-IMM
Le notaire calcule et prélève : vérifiez réintégration et abattements.

30 et 60 jours

Cessation
Déclaration, puis liasse, si c'était votre dernier bien loué.

Mai suivant

Déclaration de revenus
Report du résultat de cessation et de la plus-value.



L'astuce de Rico

Le notaire ne connaît pas tes amortissements, et il applique par défaut le forfait travaux. Donne-lui les bons chiffres avant la signature.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Préparer sa sortie

- L'état des amortissements déduits, depuis l'origine
- Le statut de l'année de vente, LMNP ou LMP
- Les années pleines et la prochaine date anniversaire
- La plus-value avec et sans forfaits
- Les exonérations possibles
- La comparaison avec garder ou transmettre

Années pleines
de détention

Statut
de l'année de vente

Amortissements
déduits depuis le début

Les trois chiffres à connaître avant de fixer un prix.



L'astuce de Rico

Simule trois colonnes : vendre cette année, après la date anniversaire, ou ne pas vendre.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

limo

Ce que Limo fait pour vous

- Registre des amortissements : bâti, travaux, mobilier, avec le plafonnement et le report suivis d'un exercice à l'autre
- Pack expert-comptable : le dossier complet de l'exercice
- Export complet de vos données, quand vous le voulez



Découverte est gratuit pour un bien. La comptabilité commence avec Essentiel, à 4,90 € TTC par bien et par mois ; le pack expert-comptable et la signature électronique avec Confort.

limo-fr.com

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite

Sources

- Code général des impôts : articles 150 U à 150 VH, 150 VB III, 151 septies, 151 septies B, 155 IV, 201, 779, 1609 nonies G.
- Loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025, article 84.
- Code de la sécurité sociale : article L136-8 (prélèvements sociaux sur les plus-values immobilières).
- BOFiP : BOI-BIC-CHAMP-40-20 ; BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 (abattements pour durée de détention).
- impots.gouv.fr, « Je vends mon bien immobilier » ; service-public.gouv.fr, plus-value immobilière.

Ce guide a une vocation informative et ne remplace pas un conseil personnalisé. Limo est un outil : il ne donne pas de conseil fiscal ou juridique et n'est pas un cabinet d'expertise comptable. État du droit au 12 novembre 2026.

Propriété de Limo, toute reproduction est interdite