

Amortissement en LMNP : comment ça marche (et ce qui change à la revente)

Le grand atout du régime réel, et la réforme 2025 sur la plus-value.

Au régime réel, l'amortissement est le principal atout fiscal du LMNP. Voici comment il fonctionne et ce qui a changé en 2025.

Qu'est-ce que l'amortissement ?

Déduire chaque année une fraction de la valeur du bien (hors terrain) et du mobilier, comme une « usure comptable ». Cela **réduit fortement votre bénéfice imposable** — souvent jusqu'à zéro — **sans sortie d'argent réelle**. Réservé au régime réel (pas au micro-BIC).

Ce qui a changé en 2025 (à la revente)

Pour les cessions à compter du **15 février 2025**, les amortissements déduits sont **réintégrés dans le calcul de la plus-value** (art. 150 VB du CGI). Votre plus-value imposable, et donc l'impôt, sera plus élevée qu'avant.

Ce qui ne change pas

Le LMNP reste au **régime des plus-values des particuliers** : vous conservez l'abattement pour durée de détention (exonération d'IR après 22 ans, de prélèvements sociaux après 30 ans).

L'amortissement reste donc très avantageux pendant l'exploitation.

MonCA+ reconstitue votre chiffre d'affaires et ventile vos charges, pour préparer votre régime réel avec votre expert-comptable.

■ Essayez MonCA+ gratuitement 7 jours, sans carte bancaire : moncaplus.fr

Information indicative à jour des éléments connus en 2026 ; elle ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal. Vérifiez auprès de votre mairie, de votre SIE ou de votre expert-comptable. © Cap sur le Direct — MonCA+