

## LA QUESTION DE LA SEMAINE :

### Plus-value immobilière et loueur en meublé professionnel (LMP)

*Votre client est propriétaire de plusieurs chalets à Serre-Chevalier. Il les loue selon le régime du Loueur en Meublé Professionnel (LMP) dont il remplit les trois conditions. Il souhaite vendre l'un de ses chalets pour 2.8 M d'euros. Il s'interroge sur la possibilité d'être exonéré sur la plus-value résultant de la cession.*

#### **Commentaires :**

Lorsqu'un bien LMP est cédé, il est fait application du régime d'imposition des plus-values professionnelles.

##### 1) Régime des plus-values professionnelles

Lorsqu'un bien immobilier, actif de l'entreprise, sort du bilan, une plus-value professionnelle est engendrée.

La plus-value imposable correspond au prix de cession minoré de la valeur nette comptable.

En cas de cession du bien loué, l'amortissement non déduit fiscalement est ajouté à la valeur nette comptable prise en compte pour le calcul de la plus ou moins-value de cession.

On distingue la plus-value court terme correspondant à l'actif détenu depuis moins de deux ans et les amortissements déduits de la plus-value long terme, correspondant aux actifs détenus plus de deux ans hors amortissements déduits.

La plus-value court terme s'ajoute au résultat BIC et est imposée dans cette catégorie au titre de l'impôt sur le revenu au barème progressif. Elle est également soumise aux cotisations sociales RSI.

La plus-value long terme est soumise à une imposition forfaitaire de 16% auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 15,5%.

##### 2) Cas d'exonération de l'imposition

Toutefois, le loueur en meublé professionnel peut bénéficier, en application de l'article 151 septies du CGI, d'une exonération totale ou partielle de l'impôt de plus-value si les deux conditions suivantes sont respectées :

-L'activité de LMP doit avoir été exercée depuis au moins 5 ans

#### Remarques :

-Le fait que le bien cédé soit détenu depuis moins de 5 ans est indifférent. Il sera exonéré de plus-value si l'activité de LMP a duré plus de 5 ans.

-Ces règles s'appliquent que les plus-values soient réalisées lors de l'exploitation de l'entreprise ou lors de la cession ou cessation d'activité.

-les recettes brutes locatives ne doivent pas excéder 90 000 € pour obtenir une exonération totale et 126 000 € pour une exonération partielle.

Remarques :

-Cette condition est obligatoirement appréciée en faisant la moyenne des recettes des 2 années civiles précédant la réalisation de la plus-value.

-Lorsque le contribuable exploite personnellement plusieurs entreprises relevant des BIC, on cumule les recettes de ces entreprises pour apprécier les seuils.

-Lorsque l'exploitant est membre d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, on doit ajouter au chiffre d'affaires cumulé sa quote-part dans les recettes de la société.

En l'espèce, il conviendrait de vérifier que l'activité de LMP est exercée depuis plus de 5 ans par votre client et que la moyenne des recettes brutes locatives des 2 dernières années de ses différents biens n'excède pas 90 000 € pour une exonération totale et 126 000 € pour une exonération partielle.

En cas de respect de ces conditions, votre client devrait bénéficier d'une exonération totale ou partielle de l'impôt de plus-value résultant de la cession de son bien.

Nous attirons votre attention sur le fait que l'exonération ne s'applique pas aux cotisations sociales qui restent dues.

Les prélèvements sociaux sont, eux, exonérés dans les mêmes proportions que la plus-value à long terme.

**Banque Privée 1818**

**Pôle « Solutions Patrimoniales »**

**Département Ingénierie Patrimoniale**

50 Avenue Montaigne

75008 PARIS

**[www.banqueprivée1818.com](http://www.banqueprivée1818.com)**

**Sélection 1818**

**Contact commercial : 01.58.19.70.23**

**[contact@selection1818.com](mailto:contact@selection1818.com)**

50 Avenue Montaigne

75008 PARIS

**[www.selection1818.com](http://www.selection1818.com)**