

## Cession des biens loués par les LMNP

Les loueurs en meublé non professionnels (LMNP) relèvent du régime des plus-values privées des particuliers. En conséquence, ils ne sont pas concernés par la règle qui permet de déduire l'amortissement reporté du montant du prix de revient dans le calcul de la plus-value en cas de revente. En tout état de cause, la plus-value privée se calcule selon ses règles propres sans tenir compte en principe de l'amortissement déduit ou mis en report.

C'est même le gros avantage du régime du LMNP : l'amortissement a pu être déduit du résultat fiscal mais il n'est pas réintégré dans le calcul de la plus-value, contrairement aux règles habituelles en matière de fiscalité professionnelle.

Cela étant, lorsque l'amortissement a été mis en report, il n'a pas été déduit fiscalement et donc, dans cette situation, le régime du LMNP n'est pas spécialement avantageux.

L'amortissement afférent au bien vendu, qu'il soit mis en report ou non, est sans effet sur le calcul de la plus-value privée. Mais il est définitivement perdu. Il ne pourra pas être déduit d'un résultat ultérieur du LMNP si celui-ci continue son activité avec d'autres biens. Donc un LMNP qui vend un de ses biens doit réduire le montant de sa réserve des amortissements en report du montant des amortissements mis en report et relatifs au bien vendu. Cette règle est souvent omise.