



La suppression du régime LMNP : la rétroactivité de la loi fiscale pénalise de manière scandaleuse le contribuable

Commentaire article publié le 12/03/2025, vu 235 fois, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

La loi de finances pour 2025, publiée le 14 février 2025, prévoit plusieurs mesures d'ordre fiscal et soulève de nouvelles questions juridiques au regard du principe de non-rétroactivité de la loi fiscale.

Investir dans l'immobilier locatif meublé, notamment dans le cadre du régime LMNP (Location Meublée Non Professionnelle), est une stratégie prisée par de nombreux particuliers.

Ce régime, prévu par l'article 39 C du code général des impôts, permet de déduire de l'impôt sur le revenu (IR) les annuités d'amortissement correspondant à la dépréciation de l'immeuble détenu par le contribuable.

La plus-value réalisée lors de la cession du bien n'était ni majorée ni minorée par ces amortissements, permettant aux investisseurs de conserver l'intégralité des avantages fiscaux obtenus pendant la durée de la location.

Toutefois, la loi de finances pour 2025, publiée le 14 février 2025, a modifié [l'article 150 VB du Code](#) général des impôts en indiquant que le prix de cession du bien est désormais minoré des amortissements antérieurement déduits de l'IR.

Par conséquent, à l'issue de la plus-value, l'assiette taxable d'IR se retrouve élargie et l'avantage fiscal LMNP est neutralisé.

Cette nouvelle disposition s'applique aux cessions de biens postérieures à l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2025, soit à partir du 15 février 2025.

Elle n'a toutefois pas supprimé les abattements pour durée de détention, qui permettent des exonérations totales d'IR à partir de 22 ans et de CSG/CRDS à partir de 30 ans de détention du bien.

Cependant, la suppression de ce régime fiscal s'applique donc à des biens immobiliers acquis avant 2025. Elle pourrait créer une onde de choc, non seulement sur le plan juridique, mais aussi économique.

Le principe de non-rétroactivité des lois fiscales : une barrière juridique

L'article 2 du Code civil dispose que « *la loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif* ». Ce principe fondamental est également appliqué en matière fiscale. En pratique, cela signifie qu'une législation nouvelle ne peut pas remettre en cause des situations fiscales déjà

établies, à moins de circonstances exceptionnelles d'intérêt général.

Cependant, la suppression du régime LMNP pour des biens acquis avant 2025 viole éhontément ce principe en affectant des investissements passés, ce qui soulève une question de légalité et de protection des droits acquis.

Une réforme fiscale dramatique pour les investisseurs

Les investisseurs qui ont opté pour le régime LMNP ont pris cette décision en se basant sur un cadre fiscal stable et prévisible, afin de déterminer la rentabilité de leur projet immobilier.

Ils ont acquis leurs biens sur la base d'un avantage fiscal qui leur est désormais retiré au moment de la vente.

La suppression de ce régime a plusieurs conséquences négatives sur les choix d'investissement, la confiance légitime des contribuables et l'attractivité du marché immobilier locatif.

Des recours juridiques sont possibles

Les investisseurs concernés sont donc gravement lésés par la réforme et ont plusieurs recours pour contester la suppression rétroactive de l'avantage fiscal LMNP.

Ils pourraient notamment saisir le Conseil constitutionnel par le biais d'une Question Prioritaire de Constitutionnalité (QPC) afin de vérifier la conformité de cette disposition de la loi de finances pour 2025 avec le principe de non-rétroactivité de la loi fiscale.

La suppression du LMNP via un décret d'application, des recours pour excès de pouvoir pourraient être formés directement devant le Conseil d'État, notamment si le décret est jugé déraisonnable ou excessif.

Mais surtout, les investisseurs pourront saisir les tribunaux administratifs pour contester le niveau d'imposition des plus-values immobilières appliqué par l'administration fiscale.

Des précédents qui éclairent la question de la rétroactivité fiscale

L'histoire législative récente en France montre que les réformes fiscales rétroactives ont été contestées et modifiées à la suite de recours.

Ainsi, en 2017, la suppression de l'exonération fiscale sur les Plans d'épargne logement (PEL) a été jugée inapplicable aux contrats antérieurs à la réforme.

L'avenir du LMNP : une question de justice fiscale

La suppression du régime LMNP pour les biens acquis avant 2025 soulève des questions sur la justice fiscale et la protection des droits des contribuables. Il est probable que cette réforme entraîne des ajustements, notamment avec la mise en place de clauses de **droits acquis** pour protéger les investisseurs ayant déjà engagé des projets sous ce régime.

Pour l'instant, le débat reste ouvert et il est essentiel de suivre l'évolution législative et les éventuelles procédures judiciaires qui pourraient en découler, au regard de l'enjeu de respect des droits des investisseurs. Notre cabinet proposera un accompagnement et une stratégie personnalisée aux contribuables lésés par la suppression de cet avantage fiscal.