



PVI des biens migrants / LMNP => LMP

Par **MithLC**, le **30/07/2024** à **12:43**

Bonjour,

À la lecture du BOFIP (liens ci-dessous), normalement les plus-values des biens migrants (passant du patrimoine privé au patrimoine professionnel) sont soumises à deux fiscalités (perso et pro) au prorata du temps passé dans chacun des patrimoines (perso et pro). Mais pour la location meublée, il est dit que la fiscalité sur la plus-value est fixée en fonction du régime auquel on appartient au moment de la cession. Cela semble donc être une exception.

La question : S'agissant de la plus-value des biens immobiliers dont le régime fiscal est passé du LMNP au LMP, pouvez-vous me confirmer que l'administration fiscale fait une exception au principe de la fiscalité sur la plus-value des biens migrants ?

BIC - Champ d'application et territorialité - Location en meublé - Régime fiscal - V.
Conséquences du changement de qualité :

https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-CHAMP-40-20-20200205#V._Consequences_du_changeme_14

RFPI - Plus-values immobilières - Biens imposables - C. Cas particuliers des biens migrants :

https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6229-PGP.html/identifiant%3DBOI-RFPI-PVI-10-20-20150805#Cas_particuliers_des_biens__22

Merci d'avance.

Bonne journée.

Bien cordialement,

Par **Marck.ESP**, le **30/07/2024** à **15:07**

Bienvenue sur LegaVox

Pour un cas di particulier, il faut faire analyser votre situation par un expert comptable, qui vous expliquera les PV dites latentes et les conséquences à long terme, notamment en cas de revente.

Par **MithLC**, le **30/07/2024** à **15:55**

Merci pour votre retour

L'idée de ma question n'est pas de calculer la plus-value mais de savoir quelle règle s'applique dans ce cas.

Le BOFIP dit :

Il est dit :

En cas de cession d'immeuble par un contribuable ayant eu alternativement la qualité de loueur en meublé professionnel et de loueur en meublé non-professionnel, la plus-value afférente à cette cession est soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession.

Puis

Lorsque la plus-value relève du régime prévu à l'article 150 U du CGI et à l'article 150 VH du CGI, l'abattement pour durée de détention se calcule sur le nombre d'années de détention du bien depuis son acquisition. Dans cette hypothèse, une seule plus-value doit être déterminée selon les règles prévues à l'article 150 U du CGI et à l'article 150 VH du CGI que l'immeuble ait ou non fait successivement partie du patrimoine privé et du patrimoine professionnel au sens de l'article 151 sexies du CGI.

J'ai donc l'impression qu'il n'y a qu'une fiscalité sur la plus-value applicable au moment de la cession, soit professionnelle soit particulier.

Qu'en pensez-vous ?

Merci,

Bien cordialement.

Confirmez-vous ?

Par **Marck.ESP**, le **30/07/2024** à **16:06**

Je renouvelle ma réponse, mais vous pouvez aussi passer par un rescrit fiscal.

<https://www.impots.gouv.fr/professionnel/je-demande-un-rescrit-0>

Par **john12**, le **30/07/2024** à **17:23**

Bonjour,

Je rappelle, comme je l'ai déjà fait plusieurs fois sur ce forum, que je ne suis pas spécialiste de la location meublée, n'ayant jamais pratiqué la matière, à titre professionnel ou comme simple investisseur privé. Je vous donne donc un simple avis sur la question, après lecture et analyse de la documentation fiscale.

Comme vous l'avez justement remarqué, en lisant le BOFIP, en matière de location meublée, la plus-value de cession est soumise au régime d'imposition applicable lors de la cession, soit au régime des plus-values professionnelles, dans l'hypothèse envisagée, d'une cession en régime LMP.

Le régime des biens migrants pourrait, selon moi, trouver à s'appliquer si, avant affectation à la location meublée, l'immeuble était resté, un temps, dans le patrimoine privé, ce qui pourrait être le cas, si l'immeuble avait été loué nu ou utilisé à titre privé. Dans cette situation, nous aurions une plus-value professionnelle calculée à partir de la date et de la valeur d'inscription à l'actif et une plus-value immobilière des particuliers, pour la période comprise entre l'acquisition ou la construction et l'inscription à l'actif.

Le § 490 du BOI-BIC-CHAMP-40-20 que vous citez ne me semble pas antinomique, par rapport au principe d'imposition de la plus-value, en fonction du régime d'imposition applicable lors de la cession. Il concerne le cas, d'une cession en régime LMNP, avec imposition de la plus-value, sous le régime des plus-values des particuliers.

Je reste disponible pour préciser ou approfondir, si nécessaire.

Bien cordialement