



## PVI des biens migrants / LMNP => LMP

-----  
Par MithLC

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%3DDBOI-BIC-CHAMP-40-20-20200205#V.\\_Consequences\\_d\\_u\\_changeme\\_14](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3610-PGP.html/identifiant%3DDBOI-BIC-CHAMP-40-20-20200205#V._Consequences_d_u_changeme_14)

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

[https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6229-PGP.html/identifiant%3DDBOI-RFPI-PVI-10-20-20150805#Cas\\_particuliers\\_des\\_bi\\_ens\\_\\_22](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6229-PGP.html/identifiant%3DDBOI-RFPI-PVI-10-20-20150805#Cas_particuliers_des_bi_ens__22)

Merci d'avance.

Bonne journée.

Bien cordialement,

-----  
Par ESP

Bienvenue

J'ajoute, concernant les cas d'exonération

[url=https://www.impots.gouv.fr/professionnel/questions/comment-beneficier-de-lexoneration-des-plus-values-reservees-aux-petites#:~:text=L'article%20151%20septies%20du,seuils%20de%20chiffre%20d'affaires.]https://www.impots.gouv.fr/professionnel/questions/comment-beneficier-de-lexoneration-des-plus-values-reservees-aux-petites#:~:text=L'article%20151%20septies%20du,seuils%20de%20chiffre%20d'affaires.[/url]

-----  
Par franc

Bonjour ,

LMNP : Plus values régime des particuliers

LMP : Plus value professionnelle BIC sauf à l'actif depuis plus de 5 ans et CA inférieur à 90 000 / Taxation BIC sinon

"Comment bénéficier de l'exonération des plus-values réservées aux petites entreprises en cas de cession ?

L'article 151 septies du Code général des impôts (CGI) prévoit une exonération (totale ou partielle) des plus-values professionnelles en cas de cession d'un élément d'actif immobilisé lorsque l'entreprise ne dépasse pas certains seuils de chiffre d'affaires.

L'exonération est réservée aux seules entreprises relevant de l'impôt sur le revenu : entreprise individuelle et société (ou

groupement) relevant du régime d'imposition des sociétés de personnes (les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option ne sont pas concernées).

L'exonération concerne les plus-values nettes déterminées après compensation avec les moins-values de même nature. Dès lors que les biens entrent dans le champ d'application du A de l'article 1594-0 G du CGI (notamment les terrains à bâtir), la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de tels biens n'entre pas dans la détermination de la plus-value nette exonérée pour l'application de l'article 151 septies du CGI.

Des règles spécifiques existent pour les cessions de terres agricoles, bâtiments d'exploitation agricole, matériels agricoles ou forestiers, et pour les plus-values réalisées directement à la suite d'une expropriation ou de sinistres ayant entraîné la perception d'indemnités d'assurances.

Pour bénéficier de l'exonération des plus-values professionnelles de cession d'éléments d'actif immobilisé ou d'éléments d'actif affectés à l'exercice de la profession, les conditions suivantes doivent être respectées :

l'activité doit être de nature commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole et être exercée à titre professionnel ;

l'activité doit avoir été exercée pendant au moins 5 ans à la date de la cession des éléments d'actif ;

les recettes annuelles appréciées hors taxes doivent répondre aux critères ci-dessous :

Autres activités non agricoles ou titulaires de bénéfices non commerciaux

? 90 000 ? ? exonération totale

entre 90 000 ? et 126 000 ? ? exonération partielle

Le montant des recettes annuelles s'entend de la moyenne des recettes hors taxes acquises ou encaissées au cours des exercices clos (ramenés le cas échéant à 12 mois) au cours des deux années civiles qui précèdent l'exercice ou l'année de réalisation des plus-values.

Les recettes à prendre en compte pour l'appréciation des limites sont en règle générale des recettes d'exploitation proprement dites, augmentées des recettes accessoires, hors produits financiers et recettes exceptionnelles.

Pour plus de précisions, vous pouvez consulter la documentation officielle : BOI-BIC-PVMV-40-10-10 (mise à jour en cours au 04/03/2024)".

MAJ le 04/03/2024