

Location meublée : les amortissements reviennent à la revente

Location meublée non professionnelle : pour une revente depuis le 15 février 2025, les amortissements déduits depuis l'achat diminuent le prix retenu pour la plus-value.

Appartement meublé acheté 200 000 €, revendu
260 000 € après 12 ans, 40 000 € d'amortissements déduits

Avant la réforme

1653 €	2282 €
Impôt	Prélèvements sociaux

Plus-value : 15 000 €. Impôt total : 3 935 €.

Revente depuis février 2025

6061 €	8367 €
Impôt	Prélèvements sociaux

Plus-value : 55 000 €. Impôt total : 14 428 €.

Ce que change la réintégration

Prix de revient avec les forfaits	245 000 €
Moins les amortissements déduits	205 000 €
Plus-value imposable, avant abattements	55 000 €
Impôt en plus	10 493 €

À retenir

- ✓ Les loyers restent allégés par les amortissements pendant la location.
- ✓ Certaines résidences gérées sont exclues : étudiants, seniors, personnes handicapées, EHPAD.
- ✓ Les abattements pour durée de détention s'appliquent ensuite.



Pour aller plus loin : « Je loue », meublé ou vide, loyers et revente dans le même calcul.

Références Code général des impôts, article 150 VB III (loi de finances pour 2025), articles 150 U à 150 VH.

