

# Les (nouvelles) spécificités fiscales du loueur en meublé non-résident

À jour au 21 avril 2026

*L'article 53 de la loi de finances pour 2026 modifie l'appréciation du statut LMP pour les non-résidents : la comparaison des recettes locatives s'étend désormais aux revenus professionnels mondiaux. Analyse (chiffrée) des conséquences sur l'exploitation, la cession et l'IFI.*

## EN RÉSUMÉ

- L'article 53 de la LFI 2026 impose désormais aux **non-résidents** de comparer leurs recettes locatives à leurs revenus professionnels **mondiaux** — et non plus aux seuls revenus de source française — pour apprécier le statut de loueur en meublé professionnel.
- Nombreux sont les non-résidents disposant de revenus d'activité significatifs à l'étranger qui pourraient basculer en **LMNP** dès 2026, ce qui pourrait paradoxalement **alourdir leur charge fiscale globale** — notamment par la perte de l'exonération des plus-values professionnelles à la cession.
- Les résidents de juridictions **sans impôt sur le revenu** (Dubai, Monaco) ne seraient toutefois pas concernés par la dérogation et **resteraient LMP**, créant une nouvelle asymétrie entre non-résidents.
- La **durée de détention** devient un paramètre stratégique encore plus important pour les non-résidents requalifiés en LMNP, le délai nécessaire pour bénéficier d'une **exonération partielle ou totale** s'allongeant mécaniquement.

## — Introduction

Le statut du loueur en meublé est déterminant dans le cadre d'une exploitation immobilière, tant pour le résident que pour le non-résident. Il conditionne à lui seul le régime d'imposition des revenus, des plus-values, des déficits et de l'IFI. Depuis 2020 (loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019), la qualification repose sur deux conditions posées à l'article 155, IV, 2 du CGI : des recettes locatives excédant 23 000 € et supérieures aux autres revenus d'activité professionnelle du foyer fiscal.

Pour les non-résidents, cette mécanique posait un problème structurel. Les revenus pris en compte pour la comparaison étant limités à ceux soumis à l'impôt sur le revenu français, un expatrié percevant l'essentiel de ses revenus à l'étranger était quasi-automatiquement qualifié de LMP — quand bien même il aurait disposé, dans son État de résidence, de revenus d'activité très supérieurs à ses loyers français. Cette asymétrie, identifiée de longue date, pouvait constituer une différence de traitement difficilement compatible avec les principes européens de liberté d'établissement et de non-discrimination.

L'article 53 de la loi de finances pour 2026 (loi n° 2026-103 du 19 février 2026) y remédie : les non-résidents doivent désormais comparer leurs recettes locatives à leurs revenus professionnels **mondiaux**. Le basculement est mécanique — et ses conséquences patrimoniales parfois significatives.

## — I. Un statut LMP quasi-automatique pour les non-résidents avant la réforme

### A. Rappel des critères de qualification

La qualification de loueur en meublé professionnel repose sur **deux conditions cumulatives** (art. 155, IV, 2 du CGI) :

- Les **recettes annuelles** tirées de la location meublée par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent **23 000 €** ;
- Ces recettes excèdent les **revenus d'activité professionnelle** du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu — traitements et salaires, BIC hors location meublée, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux et revenus de l'article 62 du CGI.

*Pour mémoire : la troisième condition historique — l'inscription au registre du commerce et des sociétés — avait été supprimée par la loi de finances pour 2020. Le Conseil constitutionnel a depuis déclaré cette condition contraire à la Constitution dans sa rédaction antérieure, jugeant qu'elle ne reposait pas sur un critère objectif et rationnel (Cons. const., 19 sept. 2025, n° 2025-1159 QPC).*

Lorsque les deux conditions sont remplies, le loueur est **LMP**. À défaut, il est **LMNP**. Les conséquences fiscales divergent sur l'ensemble de la chaîne patrimoniale :

	LMP	LMNP
Déficits	Imputables sur le revenu global, reportables 6 ans (art. 156, I)	Imputables sur les seuls revenus de location meublée, reportables 10 ans (art. 156, I, 1 <sup>er</sup> ter)
Plus-values	Régime des PV professionnelles (art. 39 duodecies et s.) : distinction PVCT/PVLT ; exonération globale possible sous 151 septies, abattement PVLT sous 151 septies B	Régime des PV des particuliers (art. 150 U et s.) ; abattements pour durée de détention
Contributions sociales	Cotisations sociales des indépendants	Prélèvements sociaux sur revenus du patrimoine : 18,6 % sur les BIC et 17,2 % sur les PV immobilières (la hausse de CSG à 10,6 % ne vise pas les PV immobilières — art. L. 136-8, IV, 2 <sup>o</sup> du CSS) ; 7,5 % pour les non-résidents UE/EEE/Suisse/UK
IFI	Exonération possible au titre des biens professionnels (art. 975, I)	Bien inclus dans l'assiette taxable

## B. Le déséquilibre structurel qui en résultait pour les non-résidents

Le test de prépondérance du 3<sup>o</sup> de l'article 155, IV, 2 ne retenait que les revenus **soumis à l'impôt sur le revenu français**. Pour un non-résident, ces revenus se limitent en principe aux revenus de source française (art. 164 B du CGI). L'administration fiscale le confirmait :

« Pour les non-résidents, la prépondérance des recettes s'apprécie en tenant compte de l'ensemble des revenus des contribuables et, plus largement, du foyer fiscal sous réserve que ces revenus soient imposables en France. »

(BOI-BIC-CHAMP-40-10, n<sup>o</sup> 165)

**Concrètement** : un cadre expatrié à Londres percevant 150 000 € de salaire britannique et 70 000 € de loyers meublés en France ne disposait d'aucun — ou de très peu de — revenus d'activité de source française. La condition de prépondérance était alors remplie de facto : 70 000 € > 0 €. Il était LMP, alors qu'un résident français dans la même situation (70 000 € < 150 000 €) aurait été LMNP.

Cette qualification n'était pas nécessairement défavorable au non-résident — nous y reviendrons dans le chiffrage. Mais elle constituait une **différence de traitement difficilement justifiable** : un investisseur pouvait se voir imposer un statut professionnel pour le seul motif qu'il résidait à l'étranger, indépendamment de la réalité économique de son activité locative en France. Plusieurs auteurs avaient ainsi relevé — à juste titre — l'incompatibilité potentielle de cette situation avec les clauses de non-discrimination des conventions fiscales internationales et les libertés fondamentales du droit de l'Union européenne.

## II. Un statut LMP désormais aligné sur les revenus mondiaux

### A. Un critère de prépondérance élargi aux revenus étrangers

L'article 53 de la LFI 2026 insère un nouvel alinéa après le 3° du 2 du IV de l'article 155 du CGI :

« Par dérogation au 3° du présent 2, lorsque le contribuable n'a pas sa résidence fiscale en France, les recettes mentionnées au 2° du même 2 doivent excéder les revenus de même nature que ceux mentionnés au 3° dudit 2 et qui sont soumis à un impôt équivalent à l'impôt sur le revenu dans son État de résidence. »

(Art. 155, IV, 2, al. 4 du CGI, dans sa rédaction issue de l'art. 53 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026)

Le mécanisme est limpide. Pour les non-résidents, le test de prépondérance s'effectue désormais en intégrant l'ensemble des **revenus professionnels mondiaux** — à condition qu'ils soient soumis à un **impôt équivalent à l'impôt sur le revenu** dans l'État de résidence.

Reprenons notre cadre londonien : avec 70 000 € de loyers meublés français et 150 000 € de salaire britannique soumis à l'income tax, la condition de prépondérance n'est plus remplie (70 000 € < 150 000 €). Il bascule en **LMNP**.

Le texte vise les revenus de même nature que ceux mentionnés au 3° — c'est-à-dire les traitements et salaires, BIC, BA, BNC et revenus assimilés. Les revenus du patrimoine (dividendes, intérêts, plus-values) ne sont pas pris en compte, conformément à la logique du test initial.

La doctrine administrative, mise à jour le 15 avril 2026, confirme cette lecture et précise que les revenus d'activité **exonérés par une disposition particulière** dans l'État de résidence ne sont pas pris en compte pour le test de prépondérance (BOI-BIC-CHAMP-40-10, § 165, 15 avr. 2026).

### B. Des zones d'ombre pour les juridictions sans impôt équivalent

Le texte exige que les revenus étrangers soient soumis à un « impôt équivalent à l'impôt sur le revenu ». Cette condition soulève une difficulté pour les résidents de juridictions **qui ne prélèvent pas d'impôt sur le revenu des personnes physiques**.

C'est notamment le cas des **Émirats arabes unis**, qui ne lèvent pas, à la date de rédaction du présent article, d'impôt sur le revenu des personnes physiques — l'impôt sur les sociétés introduit en 2023 (Federal Decree-Law No. 47 of 2022) ne visant que les bénéficiaires d'entreprise au-delà de 375 000 AED. C'est également le cas, dans une large mesure, de **Monaco** (pour les nationaux et la plupart des résidents étrangers hors ressortissants français), du **Bahreïn** et de certains régimes fiscaux privilégiés.

Un résident de Dubaï percevant 150 000 € de revenus professionnels et 70 000 € de loyers meublés en France ne pourrait pas, en l'état du texte, invoquer la dérogation : ses revenus ne seraient soumis à **aucun impôt** susceptible de constituer un impôt équivalent. Le 3° de l'article 155, IV s'appliquerait dans sa version de droit commun — comparaison avec les seuls revenus de source française. Il resterait **LMP**.

*En pratique : la convention fiscale franco-émiratie du 19 juillet 1989 ne subordonne pas la qualité de résident à une condition d'imposition effective aux Émirats : le simple domicile suffit (art. 4, § 1). En l'absence de précisions administratives, la question se pose de savoir si cette absence de condition au niveau conventionnel pourrait influencer sur l'appréciation de la notion d'impôt équivalent au sens de l'article 155, IV du CGI — le débat est ouvert. Pour les besoins des développements qui suivent, nous retiendrons une lecture littérale de l'article 155, IV — en l'absence d'impôt équivalent aux Émirats arabes unis.*

Cela créerait une **nouvelle asymétrie** entre non-résidents :

	Résident UK	Résident Dubaï
Revenus professionnels	150 000 € (soumis à l'income tax)	150 000 € (non soumis à un IR)
Loyers meublés en France	70 000 €	70 000 €
Impôt équivalent dans l'État de résidence ?	<b>Oui</b> (income tax)	<b>Non</b> (pas d'IR des personnes physiques)
Qualification après réforme	<b>LMNP</b> (70 000 < 150 000)	<b>LMP</b> (retour au droit commun : 70 000 > 0 FR)

D'autres interrogations se dessinent. Qu'en est-il d'un **impôt forfaitaire** qui ne vise que certaines catégories de revenus ? D'un impôt cédulaire sans équivalent structurel avec l'IR français ? La doctrine administrative publiée le 15 avril 2026 ne se prononce pas sur ce point. La notion d'impôt équivalent demeure ainsi une zone d'incertitude que les praticiens devront explorer au cas par cas — et que certains contribuables pourraient être avisés de sécuriser.

### — III. Conséquences patrimoniales : un chiffrage comparatif

Pour mesurer l'impact de la réforme, prenons un cas type.

*Données : Monsieur L., résident fiscal britannique, sans revenus de source française hors location meublée. Il acquiert le 1er mars 2026 — postérieurement à l'entrée en vigueur de la réforme — un immeuble en France pour 1 000 000 € (financement : 80 % par emprunt sur 20 ans à 3 %, 20 % en fonds propres). Loyers annuels : 70 000 € (indexés de 1 %/an). Charges d'exploitation : forfait de 10 %. Intérêts d'emprunt : déduits selon le tableau d'amortissement. Amortissement de la construction (75 % du prix) sur 30 ans, soit 25 000 €/an. Revenus d'activité au Royaume-Uni : 150 000 €. Revente en N+20. Les résultats ci-après sont des ordres de grandeur destinés à illustrer la mécanique de la réforme.*

#### A. Sur l'exploitation : un surcoût social de plus de 40 000 €

**Sous l'ancien régime**, Monsieur L. aurait été qualifié de **LMP** (70 000 € > 0 € de revenus professionnels de source française). Affilié au régime de sécurité sociale britannique, il aurait bénéficié d'une **dispense totale de cotisations et prélèvements sociaux** en France (règlement CE n° 883/2004, étendu au Royaume-Uni par

le protocole de coordination post-Brexit). Son impôt sur le revenu aurait été calculé au taux minimum de 20 % (art. 197 A du CGI).

**Sous le nouveau régime**, il est directement qualifié **LMNP** dès l'acquisition (70 000 € < 150 000 € de revenus britanniques soumis à l'income tax). Il reste imposé au taux de 20 %, mais devient redevable du **prélèvement de solidarité de 7,5 %** sur ses bénéfices locatifs (art. 235 ter du CGI) — seul prélèvement restant dû par les non-résidents affiliés à un régime social européen ou britannique, après exonération de CSG et de CRDS.

Exploitation — cumul sur 20 ans	Ancien régime (LMP)	Nouveau régime (LMNP)
Résultat BIC imposable cumulé	~556 000 €	~556 000 €
Impôt sur le revenu (taux minimum 20 %)	~111 000 €	~111 000 €
Contributions sociales	0 € (dispense, affiliation UK)	~42 000 € (7,5 %)
<b>Total charges fiscales et sociales (exploitation)</b>	~111 000 €	~153 000 €

Le surcoût est intégralement lié au **prélèvement de solidarité** devenu exigible du fait du passage en LMNP.

Le traitement des déficits évolue également : les déficits sont désormais cantonnés aux seuls revenus de location meublée et reportables pendant **dix ans** (art. 156, I, 1<sup>o</sup> ter), contre une imputation sur le revenu global et un report de **six ans** en LMP (art. 156, I). En pratique, pour un non-résident sans autres revenus de source française, cette perte est limitée — les déficits étant dans les deux cas reportables sur les bénéfices de même nature.

## B. Sur la cession : la perte de l'exonération des plus-values professionnelles

C'est le poste le plus significatif de la réforme. Pour en mesurer la portée, un rappel de la mécanique des plus-values professionnelles s'impose.

En régime LMP, la plus-value relève des articles **39 duodecies à 39 quindecies** du CGI, qui distinguent :

- La **plus-value à court terme (PVCT)** : elle correspond au montant total des **amortissements déduits** pendant la période de détention (art. 39 duodecies, 2, b) — c'est la part de plus-value « créée » par la mécanique comptable ;
- La **plus-value à long terme (PVLТ)** : elle correspond à la **hausse réelle de la valeur du bien**, soit la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition (art. 39 duodecies, 3) — c'est la plus-value économique, indépendante des amortissements.

En l'absence d'exonération, la PVCT est imposée comme un bénéfice ordinaire (taux minimum de 20 % pour les non-résidents), tandis que la PVLТ fait l'objet d'une **imposition séparée au taux de 12,8 %** (art. 39 quindecies, I, 1).

Sur le plan social, la distinction PVCT/PVLТ emporte également des conséquences. L'assiette de la CSG sur revenus d'activité — et, par renvoi, des cotisations sociales des indépendants (art. L. 131-6 du CSS) — est calculée « **hors plus-values et moins-values de long terme** » (art. L. 136-3, I, 1<sup>o</sup> du CSS).

La PVCT relève donc de l'assiette des **cotisations sociales des indépendants**, tandis que la PVLT relève des **prélèvements sociaux sur revenus du patrimoine** (18,6 %, ou 7,5 % pour les non-résidents affiliés à un régime social européen ou britannique).

Deux dispositifs d'exonération peuvent néanmoins s'appliquer :

- L'article **151 septies** exonère d'impôt sur le revenu **l'ensemble de la plus-value** — PVCT comme PVLT — lorsque l'activité est exercée « à titre professionnel » depuis au moins cinq ans et que les recettes annuelles n'excèdent pas **90 000 €** (art. 151 septies, I et II, 1<sup>o</sup>, b). C'est le mécanisme le plus favorable en apparence. Toutefois, son champ d'application doit être nuancé :
- Sur le plan **social** : l'exonération ne porte que sur l'IR. La **PVCT exonérée d'IR reste soumise aux cotisations sociales des indépendants** (art. L. 131-6 du CSS) — seule la PVLT exonérée d'IR échappe également aux prélèvements sociaux. Pour les non-résidents affiliés à un régime social coordonné (UE, EEE, Suisse, Royaume-Uni), cette distinction est sans objet en pratique : la dispense de cotisations sociales françaises résulte directement du **règlement CE n° 883/2004** ;
- Sur la condition d'**exercice professionnel** : en règle générale, l'application du 151 septies suppose une **participation personnelle, directe et continue** à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité (BOI-BIC-PVMV-40-10-10-10, § 100). Pour les loueurs en meublé, le texte réserve des « dispositions spécifiques » (§ 90) : le **VII de l'article 151 septies** exclut les LMNP du dispositif en les renvoyant au régime des plus-values des particuliers (art. 150 U et s.), tandis que la doctrine administrative admet l'application du 151 septies aux LMP dès lors que les conditions de l'article 155, IV sont remplies (BOI-BIC-CHAMP-40-20, § 410).
- L'article **151 septies B** offre un abattement spécifique à la **seule PVLT** portant sur des immeubles d'exploitation : **10 % par année de détention au-delà de la cinquième**, soit une exonération totale à **15 ans**. À la différence du 151 septies, cet abattement s'applique **tant à l'IR qu'aux prélèvements sociaux** sur la PVLT. Ce dispositif joue comme filet de sécurité lorsque les conditions du 151 septies ne sont pas remplies.

**Sous l'ancien régime** (LMP) : les recettes de Monsieur L. (70 000 € en année 1, environ 85 000 € en année 20 après indexation) seraient restées sous le seuil de 90 000 €. L'article 151 septies aurait exonéré d'IR la totalité de la plus-value (PVCT et PVLT).

La PVCT (~500 000 €) serait en principe restée soumise aux cotisations sociales, mais la **dispense d'affiliation** au titre du règlement 883/2004 (résidence UK) aurait neutralisé cette charge. Coût fiscal total de la cession : **0 €**.

À défaut de remplir les conditions du 151 septies — par exemple si les recettes avaient dépassé le seuil — la PVLT aurait pu bénéficier de l'abattement du **151 septies B** : exonération totale de la PVLT (IR et PS) au bout de 15 ans de détention. Seule la PVCT (~500 000 €) serait alors restée taxable au taux de 20 %, les cotisations sociales étant là encore neutralisées par l'affiliation britannique.

**Sous le nouveau régime** (LMNP) : la plus-value relève des **plus-values immobilières des particuliers** (art. 150 U et s.) et du prélèvement de l'article 244 bis A. La distinction PVCT/PVLT disparaît au profit d'un régime unique fondé sur la durée de détention.

Le prix d'acquisition est **minoré des amortissements déduits** pendant l'exploitation (art. 150 VB, III du CGI, dans sa rédaction issue de l'art. 84 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025), ce qui augmente mécaniquement la plus-value taxable.

À N+20, les abattements pour durée de détention (art. 150 VC) atteignent :

- **90 %** pour l'impôt sur le revenu (6 % par an de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année, soit 15 années × 6 %) ;
- **24,75 %** pour les prélèvements sociaux (1,65 % par an de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année).

Cession à N+20	Ancien régime (LMP)	Nouveau régime (LMNP)
Prix de cession	~1 208 000 €	~1 208 000 €
Prix d'acquisition corrigé	~500 000 € (VNC)	~725 000 €
Plus-value brute	~708 000 € (dont PVCT ~500 000 € et PVLT ~208 000 €)	~483 000 €
IR	<b>0 €</b> (exonération 151 septies — PVCT et PVLT)	~9 000 € (19 % sur PV après abattement 90 %)
Contributions sociales	<b>0 €</b> (dispense UK)	~27 000 € (7,5 % sur PV après abattement ~25 %)
<b>Impôt total cession</b>	<b>0 €</b>	<b>~36 000 €</b>

À noter : le prix d'acquisition LMNP est majoré du forfait travaux de 15 % et des droits d'enregistrement forfaitaires de 7,5 % (art. 150 VB, II), puis minoré des amortissements déduits pendant l'exploitation (art. 150 VB, III) — soit  $1\,000\,000 + 150\,000 + 75\,000 - 500\,000 = 725\,000$  €.

### C. Sur l'IFI : un impact limité en pratique

En théorie, le basculement en LMNP fait perdre le bénéfice de l'exonération des biens professionnels (art. 975, I du CGI). En pratique, cette exonération était **déjà rarement accessible** aux non-résidents. L'activité principale est en effet appréciée sans égard à la résidence fiscale du contribuable (BOI-PAT-IFI-30-10-10-30, n° 20) : un salarié londonien pouvait difficilement soutenir que la location meublée en France constituait son activité principale.

Pour la grande majorité des investisseurs non-résidents, la perte est donc **plus théorique que réelle**.

### D. Synthèse chiffrée et bilan de la réforme

Bilan sur 20 ans (résident UK)	Ancien régime (LMP)	Nouveau régime (LMNP)	Écart
Charges fiscales exploitation	~111 000 €	~153 000 €	+42 000 €
Impôt à la cession	0 €	~36 000 €	+36 000 €
<b>Total</b>	<b>~111 000 €</b>	<b>~189 000 €</b>	<b>+78 000 €</b>

Le surcoût global lié à la réforme s'élève, dans notre hypothèse, à environ **78 000 €** sur 20 ans — soit un alourdissement de la pression fiscale de l'ordre de **70 %** par rapport à la situation antérieure. Ce différentiel est imputable, pour l'essentiel, à l'apparition du prélèvement de solidarité de 7,5 % en cours d'exploitation (~42 000 €) et à la perte de l'exonération globale des plus-values professionnelles (PVCT et PVLVT) sous l'article 151 septies à la cession (~36 000 €).

#### — IV. Biens déjà détenus : les enjeux de la bascule LMP vers LMNP

La réforme ne concerne pas uniquement les acquisitions futures. Les non-résidents qui détenaient un bien en location meublée **avant le 1er janvier 2026** et qui étaient qualifiés de LMP du seul fait de l'asymétrie du test de prépondérance basculent **automatiquement en LMNP** à compter de 2026.

Cette bascule soulève plusieurs questions :

- **Régime applicable à la cession** : en principe, le régime de la plus-value est déterminé par la qualification de l'activité **au jour de la cession** — et non au jour de l'acquisition. Un non-résident qui cède en 2027 un bien détenu depuis 2015, exploité en LMP pendant 11 ans puis en LMNP depuis 2026, relèvera du régime des **plus-values des particuliers** (art. 150 U et s. ; art. 244 bis A). La théorie des biens migrants (art. 151 sexies du CGI) n'est pas applicable aux changements de statut LMP/LMNP d'une même personne ;
- **Durée de détention** : les abattements pour durée de détention (art. 150 VC) se calculent à partir de la **date d'acquisition**, et non de la date de requalification. Un bien détenu depuis 12 ans bénéficie immédiatement de l'abattement correspondant (42 % pour l'IR). Les investisseurs de longue date peuvent ainsi être proches de l'exonération totale ;
- **Amortissements antérieurs** : les amortissements déduits pendant la période LMP **minorent le prix d'acquisition** pour le calcul de la plus-value des particuliers (art. 150 VB, III). Plus la période d'amortissement LMP a été longue, plus la base taxable sera élevée ;
- **Déficits en cours** : les déficits reportables constitués en période LMP et non encore imputés ne sont pas perdus. Les déficits LMP restent imputables sur le revenu global pendant le délai résiduel de six ans (art. 156, I).

L'**anticipation** de ces conséquences est indispensable : un contribuable détenant un bien depuis 18 ans pourrait avoir intérêt à différer la cession de quatre années supplémentaires afin d'atteindre l'exonération totale de la plus-value pour l'IR (22 ans).

Notons enfin que certains confrères ont également pu proposer, pour les contribuables encore LMP en 2025 et remplissant les conditions de l'article 151 septies (activité exercée depuis plus de cinq ans, recettes inférieures à 90 000 €), un **retrait d'actif** opéré dans la liasse fiscale 2025 — dernière année sous le régime professionnel — afin de purger la plus-value latente en franchise d'impôt et de réinitialiser la base de calcul



à la valeur vénale actuelle du bien. Cette stratégie emporterait toutefois la **perte des déductions futures** (amortissements, intérêts d'emprunt, charges) et son opposabilité à l'administration resterait à confirmer.

### — Ce qu'il faut en retenir

La réforme de l'article 53 résout une incohérence ancienne — la qualification LMP quasi-automatique des non-résidents — mais elle peut paradoxalement **alourdir la charge fiscale globale** de l'investisseur, de l'ordre de 78 000 € sur 20 ans dans l'hypothèse retenue.

Plusieurs points de vigilance méritent d'être signalés :

- Les non-résidents en juridictions à IR (Royaume-Uni, Allemagne, Scandinavie) basculent en LMNP dès 2026 — les conséquences sur les **biens déjà détenus** doivent être anticipées, notamment la stratégie de cession au regard de la durée de détention ;
- Les non-résidents en juridictions sans IR (Émirats arabes unis, Monaco) resteraient LMP en l'état du texte — la question de l'impôt équivalent restant ouverte ;
- La **durée de détention** redevient un paramètre stratégique : en régime LMNP, chaque année rapproche l'investisseur de l'exonération progressive de la plus-value, là où le régime LMP reposait sur les seuils de recettes et la durée d'activité.

---

*Le présent article est publié à des fins d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil juridique et fiscal personnalisé. Pour toute question relative à votre situation, nous vous invitons à prendre contact avec le cabinet.*