



Garage transformé en studio

Par **lilou0608**, le **19/11/2009** à **19:01**

En 1995 mes parents on transformé un garage en studio de 35m2 pour que ma soeur et leur beau fils puissent y vivre.

Mais un conflit entre eux a fait qu'il on renoncé à loger dans le studio.

Mes parents on donc loué ce studio non déclaré trois mois d'été pendant 8 ans ainsi que 3 ans de location à l'année.

Aujourd'hui, ce studio est loué par moi et mon mari .Nous venons de vendre notre appartement et en attendant nous louons le studio de mes parents non déclaré.

Alors comment faire lors de la déclaration aux impôts puisque ma mère ne veut pas déclarer le studio?.

En attente de vos réponse,Au plaisir de vous lire.

Par **JURISNOTAIRE**, le **20/11/2009** à **09:56**

Bonjour, Lilou 0608.

Quelles ont vos intentions réelles ?

- Souhaitez-vous régulariser la situation ? Prenez alors rendez-vous avec votre inspecteur des impôts pour une "mise à plat" complète.

Prenez les devants par une déclaration spontanée, car le montant des amendes encourues pour non-déclaration de revenus sont, en cas de mauvaise-foi avérée (et tel serait le cas si c'était le fisc qui vous découvrirait le premier), en général de 200% du montant de l'imposition contournée (en plus, évidemment, de cette dernière). Sur dix ans.

- Ou bien souhaiteriez-vous obtenir de nous des indications qui vous permettraient d'organiser une "poursuite sans risques" de la situation actuelle ?

Auquel cas, ne comptez pas sur nous (en tout cas pas sur moi), pour ce faire.

Nous ne sommes pas conseils en matière d'illégalité.

Comme je l'ai déjà dit ailleurs, nous ne fournissons pas non plus de recettes artisanales pour fabriquer des explosifs.

Votre bien dévoué.

Par **lilou0608**, le **20/11/2009** à **14:27**

Quel est le prix lorsqu'on a à faire à un inspecteur des impôts pour une "mise à plat" complète?.

Que va t-il se passer si mes parents font une déclaration spontanée du garage transformé en studio après 10 ans?.

Par **JURISNOTAIRE**, le **20/11/2009** à **14:48**

Rebonjour.

En portant spontanément et de votre seule initiative, la situation à la connaissance du fisc, vous préconstituez la preuve de votre bonne-foi.

Par contre, si c'est ce dernier qui "vient vous chercher", le contraire sera établi.

Je ne peux pas augurer de ce que sera la décision de votre inspecteur, mais une attitude de bonne-foi avérée (élément déterminant) vous fera encourir la moins mauvaise des impositions possibles; et, dans le meilleur des cas -à la seule appréciation de l'inspecteur-, l'imposition simple avec intérêts de retard.

Vous pourrez ensuite déposer une "Pétition (requête) en remise (réduction) de pénalités", ce que la mauvaise-foi ne permettrait pas.

En tout cas, le prix sera de toutes façons bien inférieur à un redressement qui vous serait imposé à la seule initiative du fisc, suite à sa "découverte" de votre cas.

En la matière, je vous conseille de vous adjoindre les services d'un avocat fiscaliste, jusque dans le bureau de l'inspecteur lors du rendez-vous.

Je pense que vous vous leurreriez (douloureusement quant au résultat) en choisissant de laisser perdurer les choses "comme si de rien n'était".

Le temps, au contraire, travaille contre vous.

Maintenant, libre à vous...

Votre bien dévoué.

Par **pieton**, le **11/12/2009** à **18:04**

Bonjour,

Bien sûr très bonne réponse du "modérateur"

Mais un autre aspect des choses est en prendre en compte, pour aménager un garage en studio il faut une autorisation administrative.

Renseignez-vous discrètement à la mairie.

J'en profite pour vous raconter une anecdote:

J'habite dans une copropriété horizontale "un fléau"

Monsieur le maire de la ville y demeure également.

Cet homme a construit un deuxième garage alors que le règlement de copropriété stipule que

sur son lot (et quelques autres) il est interdit de construire un 2ème garage.

Plus fort: le POS ne lui permettait pas cette construction, il a fait modifier le POS.
Quelques mois plus tard, ses voisins ont déposé une demande de permis de construire un 2ème garage, pas de chance, le POS avait de nouveau été modifié et ce n'était plus possible de construire.

Encore plus fort: devant la porte du garage de ce monsieur le maire il y a une haie de lauriers qui interdit l'accès même à un vélo.

De plus en plus fort: le garage de ce monsieur est agencé en salon d'été avec double baie vitrée coulissante donnant sur le jardin, cette extension n'est pas déclarée aux services fiscaux au titre de la taxe d'habitation.

Et savez-vous où il gare ses 2 voitures ce brave homme?
Je vous le donne en mille: devant chez lui sur le trottoir.

Elle est pas belle la vie?

Par **22122010**, le **09/01/2011** à **18:19**

aucune autorisation de peut être donné pour construire un garage sauf si le propriétaire a achetée le terrain avans 1995
car les nouvele lois et ancienne lois sa se complique pour vous le mieut ses d'allez a la mairie et de consultée le cadastre du térain
comme sa vous sauré aux courant au plus vite et qui a acheter le térain

Par **luc66**, le **29/03/2011** à **18:29**

Bonjour,
j'ai à peut près le meme souci , c'est pourquoi je met un post sur ce fil:

j'ai acheté une maison en 2002 ,qui comprend également un studio qui avait été aménagé par le précédent propriétaire pour y loger sa mère âgée. Il nous avait dit a l'époque qu'il n'était pas déclaré , et effectivement sur le plan fourni avec l'acte de vente on peut voir un garage a la place. Nous avons à l'époque voulu faire une déclaration de travaux à la mairie pour régulariser la chose; réponse des services techniques : nous ne vous accorderons pas le permis de construire (35 m2) au motif : pas assez de place de stationnement devant la maison , et de nous dire de continuer comme ça !!

ayant lu la réponse ci dessus conseillant une "mise à plat" , j'ai ressorti les papiers de ventes qui comporte une contradiction:

pas de permis pour le studio et acte de vente indiquant 1 seul logement mais rapport d'expertise (termite,amiante ,surface loi carrez) indique bien un studio.cela prouve bien que ce n'est pas moi qui l'ai fait ,(le notaire aurait il commis une faute),et comment savoir si je ne suis pas dans l'illégalité par rapport aux impots?

a vous lire
cordialement
luc

Par **HOODIA**, le **06/08/2013** à **06:19**

Bonjour;
Vous savez lire aussi bien que le notaire ,et l'acte d'achat porte votre signature...
La mairie ne peut donner son accord car vous devez avoir un stationnement..
Comment voulez vous payer des impots sur une transformation qui "officiellement" n'existe pas et reste un garage.

Par **elisa50**, le **27/02/2014** à **22:44**

propriétaire d'une maison a 2 étages le 2ème est meublé en appartement et un grenier es ce que je peux accueillir un ami gratuitement quelle incidence pour les impôts?

Par **elisa50**, le **27/02/2014** à **22:55**

bonsoir excusez moi ,je pensais avoir la réponse a ma question

Par **domat**, le **28/02/2014** à **00:40**

bonjour et merci sont des marques de politesse qui font toujours plaisir aux bénévoles qui répondent sur ce site !
et de plus au vu de vos exigences de rapidité de réponse en fin de soirée (11 mn), je vous conseille de consulter un avocat fiscaliste ou les impôts.
les bénévoles répondent quand ils peuvent et aux questions qu'ils veulent !

Par **yas22**, le **15/10/2015** à **21:38**

]Bonsoir, j'ai une petite question j'habite un ancien garage réaménagé de 24m2 et j'ai la même adresse que mes propriétaires qui ont la maison à cote de 63m2.j'ai reçu ma taxe d'habitation très élevé pour un 24m2 donc je demande le calcul aux impôts qui me dis que ça été fait sur un 63m2. Pensez vous que me propriétaires non pas déclaré le garage ou mon mis en tant que locataire de leur maison. Merci d'avance pour votre réponse. :-)

Par **Jean-Fransoire**, le **09/11/2018** à **14:48**

Bonjour et merci pour ce sujet très intéressant, j'aurais aimé savoir si la réglementation et loi avait évoluée/changée depuis ?

En effet je suis propriétaire d'un terrain comprenant un pavillon de 220m2, d'un jardin de 50m2 et d'un garage de 30m2.

J'ai pour projet de vendre mon bien, or nous avons transformé le parking en petite dépendance et nous avons prévu un petit agrandissement de 15m2 avec un locale qui servait jusqu'alors à stocker notre bois et matériel de jardin.

Nous avons acquis cette maison en 1996 et l'avons agrandi en 1997.

Je viens de lire (après correction des fautes) "aucune autorisation ne peut être donnée pour construire un garage sauf si le propriétaire a acheté le terrain avant 1995"

Qu'en est-il de la transformation d'un garage construit avant 1995 ?

Je vais entamer des démarches auprès de [Building Partners](#) et je voudrais donc savoir si le garage ainsi que la prolongation de celui-ci pourrons être pris en compte ou non. (?)

Je suis preneur de toute information ou piste.

Merci d'avance pour votre aide et vos réponses ![smile25]