

Location aux parents / Travaux et réduction de loyer

Par Julien_3807, le 23/09/2020 à 23:25

Bonjour à tous ! :)

J'ai consulté plusieurs experts comptables, notaires mais aucun n'arrive à ce prononcer de manière claire. Certains me disent qu'il vaut mieux consulter un avocat fiscaliste, d'autres que la situation est ok et qu'elle ne posera pas de problème à l'administration fiscale.

Je sollicite donc vos expertises pour récolter le maximum d'avis :)

Je vous explique d'abord la situation générale :

J'achète une maison pour la louer à mes parents en LMNP, je serais au réel.

La valeur locative de la maison a été estimée à 700 euros/ mois. Mes parents, veulent effectuer divers travaux dans cette maison, d'un montant d'environ 8000 euros (voir la question numéro 1) , nous souhaitons donc leur accorder une réduction de loyer contre travaux de 100 euros par mois sur plusieurs années. Le problème, c'est qu'il s'agit de mes parents, et je ne sais pas si l'administration fiscale pourrait y voir un problème.

1) Comme je vous l'ai indiqué, mes parents ont prévu de réaliser des travaux dans la maison, voici la liste de ce qu'ils ont prévus :

- Construction d'une piscine hors sol de 10m2

- Ajout d'un abri de jardin de 30m2

- Portail

- Clôture

- Volet roulant pour salon

- Store extérieur pour terrasse

- Placard sur mesure dans les chambres

Est-ce que l'ensemble de ces éléments peuvent-être utilisés pour faire baisser leur loyer ? Est-ce que ces travaux d'amélioration, voire de construction du coup, sont recevables ?

Je m'interroge sur :

- la piscine, la clôture et l'abri de jardin, qui nécessitent un permis de construire, de ma part. Est-ce que cela ne serait pas étrange au niveau de l'administration fiscale que je demande moi un permis de construire, puis que ce soit mes parents qui payent les travaux, pour obtenir une réduction de loyer ?

Logiquement, ce n'est pas une donation déguisée, dans le sens où je vais " gagner " moins d'argent sur cette location. De ce côté-là il ne devrait pas y'avoir de problème. En revanche, faire une réduction de loyer me fera déclarer moins de revenus locatifs, et fera donc baisser mon impôt, si il s'agissait de locataire lambda, il ne devrait pas y'avoir de problème non plus, mais sachant qu'il s'agit de mes parents, cela pourra peut-être poser problème.

- Pour le reste, est-ce que ce sont des travaux qui justifient cette baisse de loyer ?

Ma question principale est de savoir si cela est bien possible d'accorder une réduction de loyer pour ce type de travaux, réalisés par mes parents.

2) **Dans le cas où cela est possible**, et que je puisse leur obtenir une réduction de loyer contre travaux, sachant que mes parents débuteront les travaux sous quelques semaines et pas dès le mois de décembre, puis-je noter dans le bail de location que des travaux d'un montant de XXX euros seront effectués sous 6 mois par exemple ?

Pour que je puisse dès le départ leur établir la réduction de loyer contre travaux ? Avec une attestation sur l'honneur comme quoi ils s'engagent à effectuer ces travaux dans les 6 mois par exemple ? Ou la réduction de loyer doit-elle obligatoirement démarrer lorsque mes parents ont effectué les travaux ?

3) Concernant les meubles obligatoires à fournir pour ma location meublée, il y'a des meubles et des éléments que mes parents ont déjà dans leur maison principale, mais ils n'ont plus les factures (ustensiles de cuisine, literie, lit par exemple)

Est-ce que je peux faire une déclaration sur l'honneur comme quoi ces meubles m'appartiennent ? En indiquant leur valeur (d'occasion du coup). Le but de l'opération n'est pas de déduire beaucoup de meubles dans mes frais réels, mais juste de ne pas avoir à les acheter sachant qu'ils les ont déjà en leur possession, ce serait dommage de devoir jeter les meubles qu'ils ont et d'en racheter des nouveaux.

Merci à tous pour vos réponses ! :)