



Loyer demande par mon beau père

Par **loulla**, le **22/10/2013** à **11:12**

Bonjour,

Le père de mon conjoint a accepté qu'on vivent dans sa résidence secondaire meublée de septembre 2013 à Juin 2014. Cette maison est mise en vente (le notaire et l'agence immobilière peuvent la faire visiter et ne sera libre qu'en juin). Il se trouve, qu'au départ, nous devons juste participer aux dépenses utilisées (EDF, eau, taxe d'habitation..).

Mais une fois qu'on a emménagé, il est venu nous voir avec un contrat de location en 3 exemplaires et à demandé à son fils un loyer de 650 euros (la maison fait 130 m²). Il nous annonce ça comme ça, une fois qu'on a emménager en nous disant, qu'il est obligé de nous faire payer un loyer et en plus un loyer justifiant la superficie de la maison. Selon son notaire, nous n'aurions pas le droit d'habiter là à titre gratuit sous peine de redressement fiscal. Cad que même si il nous demandait un petit loyer, le fisc lui dirait qu'il ne veut pas déclarer la vrai somme (imaginons 650 euros), et dit qu'il le poursuivrait en regardant de plus près ses moindres dépenses. (il est bientôt en retraite et pense qu'on veut magouiller).

Ma question est de savoir si il dit vrai, a savoir s'il est vraiment obligé de nous faire payer un loyer ? Sommes nous en infraction lui comme nous, si nous occupions cette résidence a titre gratuit. (bien sur nous sommes assurés si il y a le feu ou autre)
Par contre si il dit vrai, est-il obligé de choisir un loyer en fonction du prix du marché locatif ou peut il choisir un loyer modéré sans avoir de soucis avec le fisc comme il le souligne ?
Merci beaucoup pour votre éclairage car nous sommes vraiment abasourdi par cette demande (c quand même de la famille).

Par **JuLx64**, le **22/10/2013** à **12:01**

La réponse précédente est exacte, mais je me permets d'apporter une précision : le propriétaire a le choix entre ne facturer aucun loyer (mais il peut refacturer les charges) ou facturer un loyer au prix du marché. Et ce quel que soit l'occupant des lieux. En la circonstance, s'agissant de son fils, il est bien évident que jamais le fisc ne viendra l'inquiéter pour le fait de l'héberger gracieusement.

Mais s'il facturait un loyer manifestement inférieur au marché, il s'exposerait effectivement à être redressé sur la différence. Cela peut facilement conduire le propriétaire à payer plus d'impôts qu'il ne touche de loyer.

Or en l'occurrence vous payez un loyer de 5 €/m². Sauf si la maison se situe au fin fond d'une campagne perdue, c'est fort probablement sensiblement inférieur au prix du marché (25 €/m²

à Paris, 7 à 10 €/m² en province).

Donc non seulement votre beau-père encourt un risque de redressement fiscal beaucoup plus important que s'il vous hébergeait gracieusement, mais cela pourrait en outre lui coûter au final plus cher que de ne rien vous faire payer du tout !

Par **JuLx64**, le **22/10/2013** à **13:11**

C'est faux. Le bailleur peut effectivement louer en dessous du prix du marché, mais il doit tout de même déclarer un loyer correspondant au marché. S'il ne le fait pas, le fisc peut redresser. Voir par exemple cet article détaillé sur le sujet :

http://www.sicavonline.fr/index.cfm?action=m_actu&ida=491942-controle-fiscal-pratiquer-un-loyer-inferieur-a-celui-du-marche-peut-couter-cher

Par **JuLx64**, le **22/10/2013** à **13:49**

Lisez l'article que j'ai cité, tout y est. Il n'existe pas plus de tarif officiel des loyers qu'il n'existe de tarif officiel de l'immobilier, ce qui ne prive pas pour autant le fisc de la possibilité de rectifier les valeurs vénales des biens, en reconstituant un prix de marché sur la base de biens comparables.

Le fait que vous ayez fraudé le fisc "pendant des années" sans vous faire prendre n'en constitue pas pour autant un droit. Vous avez eu de la chance de passer au travers, c'est tout.

Par **JuLx64**, le **22/10/2013** à **13:54**

Oui, de la même manière que la police peut sanctionner les excès de vitesse ne signifie pas qu'elle les sanctionne tous. Ils n'en sont pas moins sanctionnables.

Par **JuLx64**, le **22/10/2013** à **14:20**

Vous avez parfaitement le droit d'estimer que les dispositions légales et la jurisprudence donnent trop de pouvoir au fisc, mais cela ne le diminue pas pour autant.

Le texte en question est tout simplement l'art. 14 du CGI, et la jurisprudence du Conseil d'État qui considère que « le prix des loyers stipulés dans les baux doit être augmenté du montant de la libéralité que le propriétaire a entendu faire à son locataire, lorsque ce prix est anormalement bas. ». Et là vous noterez bien le « doit » qui n'est pas un « peut ».

Voyez directement la réponse ministérielle pour les autres détails : <http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-113277QE.htm>

Et donc effectivement aucun texte n'oblige à louer au prix du marché, je ne l'ai d'ailleurs jamais contesté, par contre l'art. 14 du CGI et la jurisprudence obligent à déclarer les revenus sur la base du prix du marché, du moins lorsque le bailleur ne peut « justifier d'aucune

circonstance indépendante de sa volonté de nature à faire obstacle à la location des immeubles pour un prix normal ».

Ou alors il faut ne pas louer du tout, mais dans ce cas ne pas non plus déduire de charges.

Par **loulla**, le **27/10/2013** à **23:52**

JuLx64 et Janus2fr, merci encore d'avoir répondu et en détail chacun de vous ayant apporté quelque chose.

Une dernière question : Depuis, il nous a dit qu'il aurait pu nous prêter son logement si cela avait été sa résidence principale mais qu'il devait nous faire payer un loyer vu que c'est sa résidence secondaire. Cela change t-il quelque chose.

En attendant, je crains qu'il ne change d'avis et que son orgueil ne remporte la partie. Je pense que mon conjoint va accepté de payer le loyer qu'il demande..

J'ai appris aussi qu'il devait tout de même faire un contrat de location de 12 mois au moins en résidence secondaire (3 ans en principale).

De plus, en me demandant ce qui l'avait motivé à nous faire payer un loyer, j'ai fait l'hypothèse qu'il avait envisagé de faire des travaux et dans ce cas, il pourrait les déduire de ses impôts.

Voilà, affaire à suivre...

Par **JuLx64**, le **28/10/2013** à **00:17**

Principale ou secondaire, ça ne change strictement rien au problème. Et d'ailleurs puisque c'est vous qui habitez la maison, ça ne peut être SA résidence ni principale ni secondaire, puisque c'est la VÔTRE.

Et puisque c'est VÔTRE résidence principale, il faut effectivement un bail de 3 ans minimum. Et en supposant qu'il vous fasse signer un bail d'un an, vous pourriez faire valoir qu'il en vaut 3.

Quant aux éventuels travaux, il faut effectivement qu'il loue pour pouvoir les déduire, mais il faut surtout qu'il loue APRÈS les travaux, peu importe ce qui se passe avant.

Donc s'il fait les travaux après juin 2014, il est strictement indifférent pour leur déductibilité qu'il vous ait loué la maison ou donné la jouissance gratuite. S'il pense vous louer avant, faire les travaux ensuite, récupérer la jouissance du bien et les déduire tout de même, il s'expose à une grosse déconvenue fiscale...

Par **Jibi7**, le **28/10/2013** à **01:46**

Si le bail est "meublé" il peut n'être que d'un an.

Un locataire a droit de déduire certains des travaux

Par **loulla**, le **28/10/2013** à **10:48**

Julex64 vous dites bien que sa résidence secondaire meublée, qu'il veut nous louer devient en effet notre résidence principale, mais du coup, il reste quand même propriétaire de sa résidence qu'il loue. Avez vous un document écrit en référence que je puisse lui faire lire pour qu'il arrête de nous mener en bateau.

- durée du bail obligatoire pour cette situation : 1 an 3 ans ?
 - Prêt à usage : il peut nous prêter son logement sans avoir forcément des problèmes avec le fisc. En sachant que mon conjoint est au RSA et que j'ai un travail précaire (CDD jusqu'en juin 2014)., ?
 - devait til passer par un professionnel pour établir un bail (il a payé 1500 euros pour avoir le contrat de location en 3 exemplaires..) ou pouvait il aussi l'établir sur papier libre ?
- Merci beaucoup.

Par **JuLx64**, le **28/10/2013** à **11:25**

- Par définition, c'est toujours le propriétaire qui loue le bien... Mais dans ce cas il n'est plus sa résidence, il devient celle du preneur, à titre principal ou secondaire.

- Si c'est un bail meublé, il peut effectivement être réduit à 1 an. Mais s'agissant d'une location en famille je pense que la durée du bail n'a aucune conséquence, puisque j'imagine que vous n'avez pas l'intention de rester si votre beau-père vous demandait de partir.

- Article 15 du CGI : « Les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu ». Or prêter un logement d'habitation à un tiers, quel qu'il soit, est considéré comme s'en réserver la jouissance. Votre situation financière n'a aucune conséquence pour le propriétaire qui vous prête le bien. Il ne peut donc avoir aucun problème avec le fisc pour cela.

Par contre, pour votre conjoint qui est au RSA, le fait qu'il soit hébergé gratuitement sera pris en compte pour son calcul. De même que les revenus de son conjoint

- Il n'y a absolument pas besoin d'un professionnel pour établir un bail, vous pouvez le faire sur un coin de table, et on trouve une multitude de baux types sur Internet, reprenant tous les points prévus par la législation, et gratuitement. Voilà par exemple le premier qui me tombe sous la main : <http://www.unclaj.org/modele-pdf/contrat-de-location-meublee.pdf>

Il est par contre obligatoire d'annexer au bail certains diagnostics (l'état des risques, la performance énergétique et le plomb), qui sont établis par des professionnels agréments, et donc payants. Mais leur coût est très inférieur à 1500 €.

Par **Jibi7**, le **28/10/2013** à **15:17**

Si les diagnostics faits ont révélé certaines insuffisances vous pouvez aussi proposer à la place du loyer de faire certains travaux pour lesquels comme c'est votre résidence principale vous pouvez avoir vous des avantages qu'il n'aurait pas.
isolation, chauffage au bois etc...

Par **loulla**, le **29/10/2013** à **10:05**

Merci Jibi7 pour votre réponse.

Pour conclure sur une note positive : je n'ai jamais autant appris en matière de droit (ici le thème du logement). Je pourrais au moins remercier mon BP pour ça (même si il nous fait payer ce foutu loyer, j'aurais de quoi lui apporter quelques connaissances sur le sujet).

Merci a tous