



Locataire Pinel et propriétaire

Par Pierre80

Bonjour,

Je me pose une question par rapport à une location en Pinel et le fait d'être propriétaire:

Je suis actuellement locataire d'un appartement en Pinel, et je souhaiterais que mon ex compagne puisse le récupérer (ma fille habite déjà cet appartement, il est idéal, proche école etc..)

De mon côté, je viens d'acheter une maison qui devient donc ma résidence principale.

Dans la mesure où pour être locataire en pinel, il faut que la location soit la résidence principale je me demandais s'il y avait un recoupement par rapport aux impôts vis à vis de la personne sur le bail et la déclaration d'impôts, si par exemple à la prochaine déclaration, j'indiquais que j'étais donc en résidence principale à la maison, et que mon ex compagne déclare en résidence principale l'appartement en pinel?

(je sais dans tous les cas que je prends le risque d'être responsable par rapport à l'appartement en restant sur le bail.)

Il s'agit simplement d'éviter le risque de perdre l'appartement si je m'adresse à l'agence pour demander un changement du nom du bail, sachant que d'une part elle pourrait refuser, et que d'autre part, mon ex compagne si elle est bien sous les plafonds pinel, n'avait pas pour l'agence 3* le loyer qu'ils demandaient lorsque j'avais pris la location il y a quelques années.

je voulais donc savoir s'il y avait un risque pour moi d'être à la fois propriétaire en résidence principale et vis à vis du bail, locataire en pinel en résidence secondaire, mais ce qui serait donc interdit à priori...?

Merci pour toutes vos informations!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le risque c'est la résiliation du bail et des dommages et intérêts pour fausses déclarations et indemnisation du bailleur (qui perdra son avantage fiscal)

Préférez la sincérité...

Par Isadore

Bonjour,

Désormais il existe une obligation pour le propriétaire de déclarer qui habite un logement. Votre bailleur va donc continuer à déclarer l'identité de son ou ses locataires en titre.

Vous allez donc être déclaré au fisc comme locataire d'un appartement en résidence principale. Si par ailleurs vous déclarez une autre résidence principale, le fisc risque de tousser et de réclamer des explications à tout le monde.

Outre le risque de devoir dédommager votre bailleur pour son préjudice, le fisc pourrait décider que l'un des deux logements est votre résidence secondaire et de taxer en conséquence, avec en prime une accusation de fraude.

Je ne parle pas du risque que Madame doive affronter une procédure d'expulsion si le bailleur résilie le bail pour manquement grave à vos obligations contractuelles.

Par Pierre80

Ok merci pour vos retours très instructifs!

beaucoup de risques donc effectivement!

mieux vaut donc essayer de s'entendre avec l'agence et le propriétaire pour changer le nom du bail dans ce cas et de faire en sorte qu'ils acceptent de passer outre les 3* loyers (peut être proposer de verser une caution plus importante? vu que coté épargne elle a les moyens)

Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi vous porter garant ...

Par Pierre80

C'est une idée que j'avais aussi, après si je suis totalement désengagé de cet appartement cela m'irait également si l'on se lance dans le process de changement de bail :)

Mais effectivement si besoin je proposerais cette solution, qui permettrait au final de ne pas changer grand chose pour le propriétaire niveau risque d'impayés etc..

Merci encore pour vos précieux conseils.