



## Info loyer post Pinel

-----  
Par abid33

bonjour  
en passe de racheter un appartement livré en 2018 en Pinel à l'actuel propriétaire celui ci me dit qu'il a et est occupé par son fils à titre gracieux  
il n'y a jamais eu aucun bail

question

puis je fixer librement un loyer en fonction bien sur des us et coutumes et en respectant le cas échéant les tarifs en zone tendue, je dis le cas échéant car il n'y a pas de référence pour un montant de loyer au vu de l'occupation gracieuse...

par ailleurs et juste pour info l'actuel propriétaire a t il pu défiscaliser bien qu'il n'y ait jamais eu de bail et si oui doit il rembourser le fisc puisque la vente va casser le Pinel?

merci de vos réponses.  
cordialement

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Selon certaines sources :  
si l'investisseur immobilier n'a pas établi de bail locatif dans les 12 mois, il perd le bénéfice de la réduction d'impôt

Et le temps minimum de location avant toute action est de 6 ans. mais quand aucun bail n'a été signé au bout d'un an, c'est fini. Plus de réduction.

La location gratuite n'est pas permise pour un logement Pinel. Même à un enfant.  
S'il a eu un avantage d'impôts, votre vendeur devra rembourser le fisc.

Et donc, si tout ce qui est Pinel a disparu, quand vous aurez racheté ce logement, vous tomberez dans le cadre général, dépendant des conditions locales et des lois générales.

-----  
Par abid33

merci de votre retour  
vous dites:

La location gratuite n'est pas permise pour un logement Pinel. Même à un enfant.

le propriétaire actuel soutient qu'i n'y a eu qu'un occupant ( son fils) et aucun bail!!

si d'aventure il y en avait eu un comment le savoir et s'il y en a eu un sur quel tarif de loyer se baser pour une nouvelle location après que j'ai acheté ce bien ?

merci

-----  
Par AGeorges

Bonjour Abid,

La réduction d'impôts Pinel n'est pas "transmissible".  
Donc si vous acheter un logement dit Pinel, ce qui s'est passé avant est un problème entre le vendeur et le fisc.

Vous n'êtes engagé à rien sur les loyers, sur les restrictions dites Pinel, et vous ne bénéficiez pas des réductions d'impôts Pinel.

Il suffit donc de vous renseigner sur les conditions locales de loyer, sur les obligations liées à l'encadrement dans la région concernée.

Par exemple, si je saisis "Loyers moyens dans la ville Le Mans" sous mon moteur de recherche, j'obtiens un certain nombre de prix de location au m2. Ce qui vous permettrait d'établir le loyer de votre bien.

-----  
Par abid33

bonjour Ageorges  
et bien c'est clair pour moi  
merci de votre concours  
bonne journée et fetes