



## Loyer pour logement enfant ...

-----  
Par claudius

Bonjour..  
Je voudrais louer ma résidence secondaire (appartement) à mon petit fils.  
Avec bail....  
Pour un prix minimum selon la loi..  
Mais je ne trouve rien qui m'indique ce minimum toléré..  
On lit un peu de tout..  
Avez vous des renseignements ??

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Les loyers "du marché" :  
[url=https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/publication-cartes-loyers-2024]https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/publication-cartes-loyers-2024[/url]

Si grosse différence elle peut être requalifiée par le fisc en donation et donc devenir taxable.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si votre petit-fils est dans le besoin, vous pouvez déclarer la différence entre un loyer bas et le prix du marché comme pension alimentaire déductible de vos revenus (votre petit-fils devant également le déclarer à la CAF et au fisc).

Sinon, comme le dit Yapasdequoi, visez la fouchette basse des prix du marché.

Notez que votre petit-fils n'aura pas droit aux aides pour ce logement.

-----  
Par claudius

Merci à vous..  
Rien de bien défini..  
Pour le loyer mini dans la région de 1200?  
Si je fixe le loyer à 1000?..  
Je ne sais pas ce qui m'attend ...  
Pas évident lorsque c'est une question d'  
'appréciation...

-----  
Par yapasdequoi

200 euros par mois c'est 2400 euros par an.  
Déclarer sous forme de pension alimentaire sera plus prudent.

-----  
Par janus2

Si grosse différence elle peut être requalifiée par le fisc en donation et donc devenir taxable.

Bonjour,

J'ai du mal à vous suivre. claudius pourrait tout à fait héberger gratuitement son petit fils sans aucun souci, mais s'il lui fait payer un loyer modique, ce serait une donation taxable ???

-----  
Par yapasdequoi

"sans aucun souci" ? Vraiment ?  
et si hébergement gratuit ou loyer anormalement bas, c'est bien une donation.  
Qui peut passer "sous le radar" mais le risque existe.

-----  
Par janus2

mais le risque existe

Vous connaissez des cas ? Moi aucun. J'ai moi même logé plusieurs années ma belle-fille gratuitement, les gendarmes ne sont jamais venus frapper à la porte !

-----  
Par yapasdequoi

Les gendarmes ? Diantre ... il n'y a rien de pénal !  
Le fisc aurait pu s'y intéresser. C'est le plus souvent sur dénonciation.

-----  
Par Isadore

Le prêt d'un logement ne pose pas de problème : c'est une forme de commodat, parfaitement légal, encadré par le Code civil.

Mais la location à un prix trop bas peut être un souci : à la demande du fisc, le juge peut décider de rectifier le revenu locatif du bailleur à la hausse pour l'appliquer sur la norme du marché. Ce n'est pas un risque théorique, le fisc pratique depuis longtemps ce type de redressement.

[url=https://bofip-archives.impots.gouv.fr/bofip/19357-AIDA.html/identifiant%3D-20070323]https://bofip-archives.impots.gouv.fr/bofip/19357-AIDA.html/identifiant%3D-20070323[/url]

Et pas plus tard que cette année, il a encore frappé à ce sujet à Marseille :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051138425]https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051138425[/url]

Après, pour un loyer moyen à 1200 euros, demander 1000 euros me semble correct. En zone tendue, le barème officiel fixe une différence de 30 % entre le loyer de référence minoré et le loyer de référence.

La jurisprudence concernant les redressements fiscaux concerne des cas où le loyer a été très sérieusement minoré.

Certains bailleurs pratiquent des loyers dans la fourchette basse du marché, par conviction ou pour attirer plus de candidats. Le tout est de rester raisonnable.

Après Claudius, si vous voulez l'avis du fisc, vous pouvez demander un rescrit fiscal depuis votre espace en ligne. Le fisc vous dira s'il considère ou non le loyer trop bas. C'est gratuit et ça engage l'Administration.

-----  
Par claudius

Hello  
Si je suis parti vers un bail...  
c'est surtout pour récupérer les charges...  
Et dans le dernier post de Isadore je vois  
un choix qui pourrait m'intéresser....  
Le prêt à usage ou commodat...  
Question....  
Dans ce prêt gratuit.. le preneur peut il nous payer les charges.

-----  
Par yapasdequoi

oui bien sûr, il suffit de le prévoir dans le contrat !

Indiquez par exemple : "les charges locatives selon les décrets 87-712 et 87-713 seront à la charge du preneur sous la forme d'une provision mensuelle de XX avec régularisation annuelle."

-----  
Par Isadore

Et pour compléter : le fait de fournir un logement à quelqu'un n'oblige pas à lui fournir en sus d'autres commodités comme l'eau ou le chauffage.

Et dans un commodat l'entretien courant du bien, nécessaire à sa conservation en bon état, est à la charge de l'emprunteur.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000029336853]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000029336853[/url]

Il est même possible de prévoir une obligation d'assurer le bien (il est conseillé de votre côté de souscrire une assurance propriétaire non occupant).

Vous avez tous les textes de loi sur le commodat ici, c'est simple et clair :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136396/#LEGISCTA000006136396]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136396/#LEGISCTA000006136396[/url]

-----  
Par CLipper

Bonjour Claudius,

Citation code civil: Article 1976:

Ce prêt est essentiellement gratuit.

Attention a ce que le prêt a usage ne soit pas requalifié en bail  
( surtout si vous parlez de charges locatives dans le contrat de pret)

Un commodat ne doit pas générer de mouvements d'argent apparents entre le preteur de l'usage et l'emprunteur de l'usage

Bonne soirée

-----  
Par Urbicande75

Bonsoir,

Vous aviez aussi ce cas qui avait circulé dans les journaux :  
<https://immobilier.lefigaro.fr/fiscalite-immobiliere/guide-de-la-fiscalite-immobiliere/2948-neveu-fisc/>

Outre l'aspect donation, si vous déduisez les charges des revenus de loyer, il serait bon soit que vous ne les déduisez pas, soit que vous déclariez des revenus corrects.

Cela peut dépendre de la durée de location aussi. Pour 6mois cela m'étonnerait qu'ils vous embêtent. Pour plusieurs années c'est autre chose...

Dans le cas au dessus, le loyer était du 1/3 du loyer normal... restez dans des marges acceptables que vous pouvez justifier.

-----  
Par claudius

Hello

Merci...

Mais je vais m'orienter vers le "prêt à usage ou commodat"

-----

Par Isadore

Un commodat ne doit pas générer de mouvements d'argent apparents entre le preteur de l'usage et l'emprunteur de l'usage

Une erreur, il n'y a absolument aucun problème à ce que l'emprunteur rembourse les charges à l'emprunteur :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000047526961]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000047526961[/url]

Il n'y a aucun risque de requalification en bail si le preteur se contente de récupérer les charges liées à la présence de l'emprunteur et celles liées à l'entretien courant, ce qui correspond aux charges locatives.

La cour de cassation a d'ailleurs jugé normal de faire payer les charges locatives à l'emprunteur :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036584514]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036584514[/url]

-----  
Par claudius

En effet...c'est clair..

=====

Qui paie les charges dans un commodat ?

L'EMPRUNTEUR sera en outre tenu de régler toutes les dépenses afférentes à la jouissance du bien à savoir : si le bien est en copropriété, la part des charges de copropriété dite « locative » ; l'ensemble des abonnements et consommations afférents à l'eau, au gaz et à l'électricité; et la taxe d'habitation.

-----  
Par Isadore

@Clipper, merci d'arrêter d'intervenir dans les discussions pour écrire des erreurs. J'ai mis deux références, une où l'emprunteur a été condamné à payer des arriérés de charges au prêteur, et l'autre qui a été cassé car le juge d'appel avait refusé la demande de remboursement de 11 ans d'arriérés de charges.

Vous n'êtes plus autorisé à intervenir sur cette discussion, tous vos messages sur ce fil seront supprimés.

Si vous voulez discuter du paiement des charges dans la cadre du commodat, ouvrez votre propre fil.

-----  
Par claudius

Hello

Puisque ce commodat doit rester absolument gratuit..

Comment l'emprunteur paiera les charges (vers qui)

-----  
Par yapasdequoi

Ne vous laissez pas perturber par des réponses erronées.

Les charges sont soit payées directement au fournisseur (exemple : électricité) ou remboursées au prêteur (exemple : charges de copropriété) qui les aura supportées sur justificatif.

Ceci ne change rien au fait que la mise à disposition du logement reste gratuite (= pas de PROFIT pour le prêteur)

-----  
Par yapasdequoi

En copropriété, le syndic ne connaît que le copropriétaire : c'est donc à lui qu'il réclamera les charges de copropriété, et ce copropriétaire pourra ensuite calculer les sommes à imputer au preneur.

Il n'y a aucune disposition légale qui permet à l'occupant non copropriétaire de recevoir directement les appels de fonds du syndic et de payer directement au syndic.

D'ailleurs il n'acceptera certainement pas de payer plus que des charges locatives. Il faut commencer par les extraire des charges de copropriété afin de les lui réclamer.

-----  
Par claudius

Hello

C'est à dire....

Le prêteur paie les charges puis envoie le justificatif de ces charges à l'emprunteur qui les lui rembourse.

Est ça ???

-----  
Par yapasdequoi

Le prêteur paie les charges puis envoie le justificatif de ces charges à l'emprunteur qui les lui rembourse.

Est ça ???

Le prêteur paie ses charges de copropriété au syndic.

En général sous forme de provisions trimestrielles.

Puis il extrait des dépenses réelles (chaque année après approbation des comptes) la part que le preneur doit lui rembourser selon les termes du commodat.

Et il en demande le remboursement au preneur.

NB: C'est un remboursement, pas un revenu.

D'autre part, il y a certaines charges que le preneur devra payer directement à son fournisseur auprès duquel il aura souscrit un contrat : exemple l'électricité, le gaz, internet, etc

J'espère que c'est clair maintenant ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il m'est arrivé quelquefois, rarement, d'être en désaccord avec Isadore, sur des sujets qui peuvent prêter à discussion, mais de manière générale, je trouve ses avis solidement argumentés et très pertinents.

J'adhère totalement à ses propos sur le prêt à usage. L'idée d'un risque de requalification en bail au motif que les charges sont payées par l'emprunteur est en effet une erreur.

Quand on ne maîtrise pas un sujet, il faut prendre conscience qu'on ne le maîtrise pas et s'abstenir de venir raconter n'importe quoi.

-----  
Par Isadore

Merci Nihilscio.

Claudius, chaque sujet sur lequel intervient Clipper se complique excessivement. Et là je sature un peu car en plus de ne pas maîtriser le sujet il ne prend pas la peine d'aller consulter les références.

Dans les deux jurisprudences que j'ai citées le prêteur a payé toutes les charges et le juge a condamné l'emprunteur à lui rembourser les charges d'entretien courant et de "fonctionnement". L'emprunteur et le preteur sont libres de leur organisation. La seule limite c'est la fraude : il ne faut pas se faire payer un loyer au noir en appelant cela des charges, ou faire payer à l'emprunteur des charges imputables au propriétaire comme un crédit immobilier ou la taxe foncière (qui serait une forme indirecte de loyer).

L'organisation la plus simple serait celle suggérée par Yapasdequoi : le preteur ouvre ses propres contrats de fluides et pour les charges de copropriété il vous rembourse sur justificatif. Et pour les éventuelles autres dépenses vous vous arrangez.

-----  
Par claudius

Hello les amis

Merci à tous pour votre participation...

-----  
Par claudius

Hello

Vous êtes obligeant...

Alors j'en profite.

Une tite question..

Mon petit fils sera logé gratuitement dans mon appartement (résidence secondaire)

Les impôts locaux ayant été supprimés sauf pour les résidences secondaire le fait de le loger même gratuitement me dispensera-t-il de payer ces impôts locaux..  
Merci...

-----  
Par CLipper

Bonjour Claudius,

Ce logement sera t il la résidence principale de votre petit fils ?  
Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

C'est la situation au 1er janvier qui est considérée.

Si à cette date c'est la résidence principale de votre petit fils ce n'est plus une résidence secondaire et donc pas de TH.  
C'est à déclarer sur le site des impôts par vous (occupation des biens) et par lui (date du déménagement sur sa déclaration de revenus)

-----  
Par claudius

Hello

Oui ce sera sa résidence principale.

Merci....c'est plus clair...