



## Défiscalisation

-----  
Par jp973

Bonjour,  
j'ai acheté une maison en 2012 en loi scellier outre mer secteur libre. je loue ce bien depuis le début à ma fille non rattachée à mon foyer fiscal pour 400? par mois.  
On m'indique maintenant que le loyer est anormalement bas et on l'évalue à 1770?.

on m'intègre 1770?\*12 dans mes revenus.

J'ai indiqué que ma fille avec 2 enfants touche environ 2500? par mois et quelle n'aurait jamais pu payer un loyer de 1770?

J'avais fourni l'engagement de location 2044EB avec ces éléments sur lequel figurait la mention ci-dessous :  
loyer ne doit pas excéder les plafonds fixés par l'article 2 terdecies B de l'annexe III au code général des impôts.

On indique un plafond à ne pas dépasser mais pas de minimum.

Quels arguments donner? sur quelle jurisprudence se baser?

Merci d'avance pour votre retour

-----  
Par ESP

Bienvenue

L'administration fiscale peut effectivement s'interroger sur le montant des loyers que vous déclarez, nettement inférieurs aux prix du marché.

En effet, l'administration fiscale peut considérer que vous pratiquez une location à un prix sous-évalué, ce qui pourrait être interprété comme une donation déguisée, notamment si le locataire est un proche. Dans ce cas, l'administration fiscale peut réévaluer le montant des loyers à leur valeur de marché et vous imposer sur cette base.

Cependant, la négociation est possible . Prenez rdv pour exposer vos arguments et trouver un terrain d'entente.

-----  
Par jp973

Bonjour,  
Merci pour votre retour, mais sur quels arguments je pourrais me baser pour négocier?

J'ai indiqué le salaire de ma fille qui avec 2500e et 2 enfants ne peut évidemment pas payer un loyer de 1770?.

De plus dès le début de la défiscalisation j'ai indiqué ce montant de 400?.

Aucun montant minimum n'est indiqué dans le cadre de la loi sur la défiscalisation seulement un plafond à ne pas dépasser.

Maintenant que la défiscalisation est terminée, est ce que je peux continuer à déclarer un loyer de 400? ou carrément faire une location à titre gratuit avec seulement le paiement des charges ou va t'on encore m'imposer sur des sommes non perçues de 1770? par mois.

Existe t'il des jurisprudences sur ce sujet?

Merci d'avance pour votre retour

-----  
Par ESP

Basé vous sur votre réalité, sur les faits et les chiffres existants et compter sur la compréhension de votre interlocuteur de l'administration. Nous ne pouvons rien vous dire de plus

-----

Par Hibou Joli

Bjr,

Je constate une forte disparité dans les montants annoncés :

- Louer dans les DOM pour 400 ? apparait quasi impossible : vous avez fait une donation déguisée à votre fille mais comme celle ci bénéficie d'un abattement de 100 000 ? l'administration ne redresse pas. En revanche elle réhausse vos revenus fonciers sur la valeur du marché locatif local qui sera forcément plus élevée que celle que vous pratiquez: vous étiez même peut être en déficit foncier avec des recettes aussi faibles

- Le montant donné par l'administration apparait également excessif : pour y remédier, trouvez au moins 2 agences immobilières de locations qui vont vous donner la valeur de marché actuel (je dirai 1000 ? au bas mot mais on ne connaît pas la superficie de votre logement). Vous ferez la moyenne des 2 estimations pour les confronter à celle de l'administration fiscale qui reviendra en partie sur le montant initial. Pressez vous pour les obtenir car vous avez un délai de réponse de 30 JOURS.

Vous serez redressé sur 3 ans et vos revenus fonciers vont être reconstitués : tout dépendra de la valeur de location finalement retenue.

Une location à titre gratuit sera considérée comme une donation (et non une pension alimentaire) et si vous n'avez aucune recettes vous ne pourrez évidemment passer aucune charges : soyons clairs, penser le contraire est de la naïveté fiscale un peu facile

-----  
Par Hibou Joli

@Jolan

Vous répétez le même message sur plusieurs posts : lassant cette publicité

-----  
Par Jolan

Parce que j'ai le même avis et que l'immobilier est simple.  
je cite même 2 sites dont meilleurs agents. com  
Et crois-moi si j'étais le propriétaire du site meilleurs agents je ne crois pas que j'écirai sur ce forum

-----  
Par Hibou Joli

Oui Oui  
Immobilier simple

C'est pour ca que je dis depuis 13 ans à tous mes clients de mettre leurs SCI à l'IS?