



Rectification demandées par les finances Publiques

Par Mathieu_dem

Bonjour,

En 2017 nous avons acheté avec mon épouse une maison en Saône et Loire afin d'y mettre mes beaux parents dedans

Ces derniers résidants sur l'île de la Réunion et disposant de peu de ressources, nous avons fais le choix de pratiquer un loyer très bas (200? pour 110m2).

Cela nous le justifions auprès de la banque, de la notaire et des guichets des impôts en déclarant que seul mon beau père a travaillé et que leur foyer est composé de deux personnes.

J'ai donc déclaré les loyers perçus soit 12x200? déduit mes charges du prêt et ma taxe foncière.

Ce qui en toute logique, créer un déficit foncier puisque mes charges sont supérieures au loyer perçu.

J'insiste sur le fait que tous les intervenants sont informés de ces déclarations.

Aujourd'hui en 2022 les impôts m'écrive en m'accusant d'avoir "monté" un déficit foncier alors que je n'ai fais que déclarer avec honnêteté mes impôts.

Les finances publiques me réclament 12.000? depuis 2018 car ils se basent sur les loyers des communes environnantes pour demander la différence.

Personne ne m'a jamais averti, dit ou déclaré que je n'avais pas le droit de pratiquer un loyer bas.

Que puis je faire ?

Merci pour les réponses apportées.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il aurait fallu vous renseigner auprès du centre des impôts avant de fixer ce loyer.

Ou alors héberger à titre gratuit vos parents.

Ou encore sans inscrire de déficit foncier, ce qui a mis la "puce à l'oreille" au fisc.

Vous n'avez aucun moyen de prouver que vous n'avez pas reçu la différence de loyer "au black".

Désolée, je ne vois pas d'issue.

Par Mathieu_dem

Bonjour,

Je leur ai fourni tous les extraits de mes comptes et je ne vois pas pourquoi je percevrai plus alors qu'ils n'ont pas du tout les moyens.

Les guichetiets des impôts n'ont jamais tiqués lors de la mes visites en 2017 et 2018...

Merci pour votre réponse. C'est dommage que je ne l'apprenne trop tard.

Par yapasdequoi

C'est un contrôleur, pas un guichetier qui s'est intéressé à votre dossier.

Prenez un rendez-vous et exposez votre situation.

Il peut y avoir un recours gracieux dans certains cas.

Ou un autre montage plus limpide aux yeux du fisc.

Exemple :

- un bail avec un loyer "normal"

- une pension alimentaire pour des parents dans le besoin

Faites vous aider par votre centre des impôts ou bien un avocat fiscaliste.

Par john12

Bonjour,

La rectification proposée est tout à fait normale.

On ne peut pas louer en dessous de la valeur locative réelle, même et surtout si la location est consentie à un membre de la famille, quand bien même il aurait des revenus modestes. Ou alors, soit on rajoute aux revenus déclarés la libéralité consentie, soit on ne déclare pas en revenus fonciers pour se créer des déficits et on considère qu'on se réserve la jouissance des lieux mis à disposition gratuitement d'un tiers ou membre de la famille. Lorsque les loyers déclarés sont manifestement sous-évalués, les services fiscaux sont tout à fait en droit de rajouter aux loyers déclarés, la libéralité consentie. Cela se comprend. On ne peut pas se créer des déficits fonciers imputables et réduire ses impôts, aux frais de la collectivité.

Vous ne dites pas quelle procédure a été utilisée par l'administration fiscale, contradictoire ou abus de droit, car cette dernière procédure peut être utilisée en cas de locations fictives, avec application de lourdes pénalités prévues par l'article 1729 du CGI(80 %).

Je suppose que les services fiscaux n'ont pas contesté la réalité de la location et se sont donc bornés à redresser les loyers déclarés pour les porter à la valeur locative normale, avec application aux rappels, de l'intérêt de retard et peut-être de la majoration de 40 % prévue à l'article 1729-a du CGI, pour manquement délibéré, s'il ont considéré que vous n'ignoriez pas la situation.

Tout cela est d'une simplicité biblique.

Bonne journée

Par Mathieu_dem

Bonjour John 12,

Entendons nous bien, je ne conteste rien de ce que me demande l'administration fiscale cependant de tout les intervenants a qui mes questions ont été posées la seule réponse apportée était qu'il m'était interdit de pratiquer ou de demander un loyer trop élevé. J'ai donc déclaré honnêtement les loyers perçus et a côté les intérêts du prêts les frais d'assurance et la taxe foncière. Ce qui a eu pour effet d'engendrer un déficit mais pour ma part je n'y ai rien perçu de plus ni des fonds ni d'aides. Je paierai car je comprends que l'erreur vient de moi et que j'ai commis une faute par omission. J'ignorai toutes ces démarches en étant aidé par des banques deux notaires et des sociétés pourtant spécialisée dans les locations immobilières et la fiscalité s'y approchant.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Notaires et banques ne sont pas des spécialistes de l'impôt sur le revenu.

Comme déjà dit, il aurait fallu vérifier votre déclaration auprès du centre des impôts.

Si vous aviez indiqué par exemple recevoir un loyer de 600 euros et leur verser une pension de 400 euros, vous auriez été tranquille.

Dans ce cas, vos parents auraient dû aussi déclarer la pension de 400 euros comme revenus, ce qui les aurait peut être privés de certaines aides...