



Achat en commun séparation et location

Par fanniesolaw

Cher Maîtres,

Nous avons fait l'acquisition d'un appartement avec mon ex conjoint en 2022, avec un credit immobilier en commun dans le cadre d'une résidence principale.

No9us nous sommes séparé en 2023, comme ni l'un ni l'autre ne veut laisser l'appartement ou ne veut habiter dans le bien en question, comment pouvons le mettre en location?

- a t-on le droit?

- Nous avons pensé le déclarer via mon entreprise en meublé.

si oui, Comment déclarons nous?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le crédit impose-t-il que ce soit la résidence principale ? Si oui, vous ne pouvez pas le mettre en location.

L'un de vous doit y résider ou bien vous devrez le vendre.

Si vous ne savez pas comment le mettre en location, adressez vous à une agence immobilière, parce que par ignorance des lois vous risquez des erreurs ... Bailleur ne s'improvise pas.

Par fanniesolaw

Merci pour votre réponse,

Peut on basculer le credit résidence p --> investissement locatif?

Je crois que le banquier nous avez parler de ça.

pas sur.

Par yapasdequoi

Il faut poser la question à la banque. Et aussi relire le contrat de prêt en détail.

Par AGeorges

Bonsoir Fannie,

La réponse précédente est tout à fait virtuelle. Tant que vous payez les mensualités, la banque n'ira pas voir ce qui se passe. Il y a eu énormément d'expériences transmises sur ce point.

Par contre, le problème n'est pas bancaire mais fiscal. Si vous déclarez les intérêts de votre prêt, ce qui est, en principe possible pour une résidence principale, vous ne devriez pas pouvoir le faire si vous avez basculé en location.

Apparemment, le risque est faible, mais il existe. Vous pouvez subir un redressement pour des réductions d'impôts non "méritées". Et comme, par ailleurs, vous devez déclarer le loyers que vous touchez, le recouplement est tout de même assez facile à faire pour le fisc. Le "truc" est qu'il n'y a, le plus souvent pas grand chose à gagner pour le fisc, et donc, il ne se passe rien. [engager 50? dans une procédure pour en gagner 10 ne sert à rien, et le fisc est un excellent financier. Merci, car c'est notre argent !]

Par yapasdequoi

Chacun est libre de ne pas respecter ses engagements contractuels et d'en assumer les risques.

Si la banque constate que vous fraudez elle prononcera la déchéance du prêt et vous devrez le rembourser dans un très bref délai, avec des dommages et intérêts en plus.

Ensuite dans un contexte de séparation, l'entente "cordiale" du début peut très bien se transformer en dénonciation ...
Ce qui peut aboutir dans le pire des scénarios à une saisie du bien et sa vente aux enchères à vil prix.

Mais c'est vous qui voyez.

Par AGeorges

Ne mélangeons pas tout.

Vous avez demandé un prêt résidence principale.

C'était vrai.

Votre situation a évolué, mais vous respectez vos engagements d'avant, vous payez fidèlement vos mensualités.

Il n'y a pas fraude. Et pas de risque à ce niveau.