Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Erreur plafond loyer agence immo

Par Aioli33

Bonjour,
Hier, mon agence m'a informé que les loyers qu'elle a pratiqué depuis 2018 étaient supérieures au plafond autorisé par la loi Pinel. Ils me conseillent de rembourser le trop perçu pour revenir dans le cadre légal du dispositif Pinel.
Jai deux questions: ce remboursement de trop perçu me permettra t'il effectivement de revenir dans les règles et sera t'il accepté par les impôts en cas de contrôle?
Si jamais les impôts me demandent un remboursement de la défiscalisation reçue pourrai je me retourner contre l'agence ?

Je ne sais pas si cette information est utile mais c'est le même locataire que nous avons depuis le début (2018). Et donc ce remboursement de trop perçu se fera à la même personne.

Merci beaucoup pour vos réponses éclairées,
Benjamin.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Même si l'agence a fait une erreur, vous restez responsable vis-à-vis du fisc et du locataire.
Il aurait été raisonnable de prendre un 2eme avis pour le calcul du loyer Pinel...

Je vous recommande de prendre rendez-vous au centre des impôts pour expliquer votre situation et votre bonne foi afin d'éviter un redressement qui pourrait avoir lieu même si vous remboursez le locataire a posteriori.

Quand vous aurez tout régularisé, vous pourrez vous retourner contre l'agence s'il persiste un préjudice. Logiquement il devrait être minime.

Par Aioli33

Merci pour votre réponse.
Si je me rends aux impôts pour prouver ma bonne foi, n'y a t'il pas un risque de me faire redresser?

Par LaChaumerande

Bonjour
Comme vous l'a expliqué @yapadequoi, il n'est pas impossible que vous ayez un redressement fiscal, mais qui serait moindre que si vous attendez
afin d'éviter un redressement qui pourrait avoir lieu même si vous remboursez le locataire a posteriori.

L'administration fiscale peut être bienveillante même si vous êtes en tort si vous êtes visiblement de bonne foi et que vous pouvez le prouver (il m'est arrivé de payer en retard une taxe locale, à l'époque que ne connaissent pas les moins de 20 ans, où il fallait régler par chèque. Mon fils était hospitalisé dans un état grave, j'avais d'autres soucis que d'être en règle avec le fisc)

Cela dit avec internet vous êtes censé être au courant de tout. Je dis ça j'ai rien dit...

Par yapasdequoi

Je rappelle à toutes fins utiles que vous êtes seul responsable vis-à-vis du fisc qui peut vous contrôler et redresser à tout moment.

Vous ne pourrez pas vous cacher derrière l'agence qui n'est que votre mandataire, vous devez en fait contrôler ses actions.
Evidemment cette agence a une garantie pro qui peut intervenir en cas de litige ou de préjudice, mais ce sera entre vous.