



## Location à un membre de la famille

-----  
Par Faberius94

Bonjour,

Suite à un changement professionnel, je dois quitter la région parisienne pour la région de Bordeaux pendant 3 à 5 ans. Je possède un appartement dans le 94 (crédit immobilier en cours) et je souhaiterais le louer à ma s?ur. en attendant mon retour en RP.

On me conseille la LMNP en micro-BIC.

Mais les sommes que je vais déclarer au titre du BIC vont automatiquement faire augmenter mon IRPP.

Existe t'il une solution plus adaptée à ma situation ??

Dois je obligatoirement rédiger un bail même si la locataire est ma s?ur ???

Merci par avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous mettez en location, le locataire paye un loyer, ce loyer est pour vous un revenu imposable.

Si vous louez le logement meublé, il est préférable de faire un bail, avec inventaire des meubles et état des lieux.

Même en famille, tout doit être clair pour éviter les litiges plus tard, surtout lors de la reprise ultérieure.

Un autre solution c'est de la loger gratuitement via un commodat et de définir clairement les obligations des uns et des autres (qui paye les charges, les réparations, etc).

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Oui, si votre soeur vous loue le bien, donc vous verse un loyer, cela va augmenter vos revenus. Il n'y a pas de solution miracle pour mettre un bien en location sans être imposé sur ces revenus.

Mais même si vous avez des impôts plus élevés, vous serez quand même bénéficiaire.

Un autre solution c'est de la loger gratuitement via un commodat et de définir clairement les obligations des uns et des autres (qui paye les charges, les réparations, etc).

Attention à ne pas faire payer à l'occupant des charges qui sont normalement celles du propriétaire, comme la taxe foncière, car il y a un risque de requalification en bail. On peut mettre à la charge de l'occupant des dépenses qui sont normalement celles d'un locataire et les dépenses d'entretien courant :

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

Pour le bail, il y a un modèle officiel à télécharger et remplir :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920[/url]

Comme pour les prêts, avoir un écrit est nécessaire même entre personnes de bonne foi. On ne sait pas ce qui peut se passer, en cas de décès ou mise sous tutelle le contrat protégera les intérêts des deux parties.

C'est tout bête, mais si vous louez à votre soeur avec vos meubles, et que malheureusement elle est placée sous tutelle, faute de bail écrit le tuteur sera en droit de considérer que les meubles en sa possession sont à elle, et par exemple de les embarquer lors du déménagement.