



SEPARATION ET PARTAGE

Par prune

Mon compagnon et moi (en union libre)avons contracté un prêt immobilier pour l'acquisition de notre maison d'habitation à parts égales (50/50). Les mensualités sont prélevées sur un compte joint q ue nous approvisionnons 50/50.

Taxi indépendant, mon compagnon a installé son bureau dans l'une des pièces et déduit en charges un loyer mensuel de 600 euros ; il récupère ainsi plus que sa participation au remboursement du prêt.

Si une séparation intervenait et que je reste dans les lieux, cela pourrait-il être pris en considération et influencer, ou réduire la somme que je devrai lui verser ?

ai-je été assez claire? remerciements

Par ESP

Bonjour

"il récupère ainsi plus que sa participation au remboursement du prêt".

S'il ne paye pas de loyer, il est hors la loi en ajoutant un "faux" loyer dans ses charges.

Par AGeorges

Bonjour Prune,

Il est tout à fait possible de déduire un "loyer" de ses charges professionnelles quand on est propriétaire.

Mais il y a des conditions :

- Il est obligatoire de faire un bail de location. Donc, vous et votre compagnon, chacun à titre personnel, louez à votre compagnon une partie de votre habitation à titre de local professionnel.
- Le loyer doit être fonction de la surface utilisée et de la valeur moyenne des loyers dans votre région.
- En plus du loyer, il est aussi possible de déduire une quote-part des charges.
- Etant donné que vous êtes propriétaire à 50/50, la valeur du loyer doit vous être répartie sur cette base. Dans votre cas, vous toucheriez donc 300? ce qui fait que votre part de crédit serait diminuée de la même valeur que celle de votre compagnon.
- Comme vous percevez un loyer, celui-ci est considéré comme un REVENU immobilier, et vous avez donc obligation de le déclarer. Ce revenu interviendra donc dans vos impôts personnels. Ceci s'applique à vous-même et à votre compagnon. La part de charges n'est pas un revenu immobilier et n'a donc pas à être déclarée.

Ceci dit, vous voyez que cette formule, d'un côté réduit l'impôt de la 'société' de votre compagnon, mais d'un autre côté peut augmenter les impôts personnels de chacun.

Il y a donc un calcul précis à faire qui va dépendre de divers éléments comme le statut entreprise de votre compagnon, le barème d'impôts qui s'applique à vous, sur la base de votre tranche marginale.

Sauf cas particulier, en général il est constaté que ce que l'on gagne d'un côté, on peut le perdre de l'autre, ce qui rend ce système peu intéressant.

Mais comme l'a dit ESP, s'il n'y a pas eu de bail de location, cette déclaration de 'loyer' est tout à fait illégale.