



Exonération d'impôt sur le revenu locatif

Par **marie33000**, le **09/04/2014 à 18:47**

Bonjour,

Je loue 4 studios au 2ème étage de ma résidence principale (j'occupe le rdc et le 1er étage). Les 4 studios sont desservis par un grand couloir.

Pour être exonéré d'impôt sur le revenu locatif (art. 35bis-1), 2 conditions :

- les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale
- le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables. Pour 2011 le loyer annuel par mètre carré de surface habitable charges non comprises n'exède pas un plafond fixé à 127 euros.

1ère question : Vis à vis du fisc puis-je considérer tout le 2ème étage, le grand couloir compris, comme surface habitable ?

car je considère que je loue l'étage entier puisqu'il est exclusivement réservé aux locataires.

car dans le scellier ou Besson (francis Lefebvre 7-1700) la surface habitable pour l'appréciation du plafond de loyer à prendre en compte inclut la surface des annexes (couloir) dans la limite de 8 m² par logement.

2ème question : les impôts m'écrivent ceci : "il vous appartenait de vous assurer que les locations allaient bien devenir leur résidence principale par tous les moyens".

puis je leur répondre que :

- que les étudiants ont forcément leur résidence principale chez moi
- que d'autres locataires viennent habiter 5 jours sur 7
- qu'ils sont à côté de leur travail (intérêts professionnels)
- que je cite Adonis dans un des messages : Des contraintes familiales ou personnelles peuvent justifier une pluralité de résidences et le fait qu'un locataire occupe le logement cinq mois dans l'année n'est pas un obstacle à la qualification d'habitation principale (CA Versailles, 29 sept. 2009 : JurisData n° 2009-379215. - CA Paris, 15 janv. 2009 : JurisData n° 2009-374608)

3ème question : est-ce que la nouvelle loi n° 2014-366 du 24/mars/2014 m'est favorable ? car je n'ai pas bien compris :

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

- 1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;
- 2° Aux logements meublés, régis par le titre Ier bis ;
- 3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de

l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1

Je compte contester mon redressement fiscal.

Merci de vos lumières,

Marie

Par **alterego**, le **09/04/2014 à 21:16**

Bonjour,

Aux termes de la doctrine administrative, **l'exonération s'applique**, en principe, **aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal**.

Elle n'est donc pas susceptible de bénéficier normalement aux personnes qui louent ou sous-louent en meublé des pièces qu'elles n'ont jamais occupées.

Comment accède-t-on aux studios ?

Ces studios ont-ils été créés suite à des transformations du second étage ?

Cordialement

Par **moisse**, le **10/04/2014 à 07:45**

Bonjour,

On peut rajouter que la notion de résidence principale ne se suppose pas.

En matière de location meublé il est toujours conseillé d'en faire mention ou exclusion au bail, la législation n'étant plus tout à fait la même.

Enfin avoir de multiples résidences n'empêchent pas qu'une seule soit la résidence principale.

Vous pensez assoir votre contestation sur ce point, alors à vous de démontrer qu'il s'agit bien de la résidence principale des locataires concernés.

Par **Lag0**, le **10/04/2014 à 08:43**

Bonjour,

Pour ce qui est des étudiants, la cour de cassation s'est prononcée sur le sujet, le logement qu'ils louent pour suivre leurs études représente bien leur résidence principale, même s'ils rentrent week-end et vacances chez leurs parents.

Pour les autres locataires, c'est une autre histoire...

Mais je rejoins surtout alterego, il est appliqué ici une disposition propre à la location de "chambre chez l'habitant". Il n'est pas évident que cette disposition s'applique ici vu la configuration des lieux...

Par **alterego**, le **10/04/2014 à 13:56**

Bonjour,

Il aurait été bon que Marie33000 réponde à mes deux questions, ses réponses pouvant justifier la position de l'administration fiscale.

"il vous appartenait de vous assurer que les locations allaient bien devenir leur résidence principale par tous les moyens" lui a-t-il été répondu

Quant aux locataires, l'administration fiscale définit résidence principale **"le logement ou les contribuables résident habituellement et effectivement avec leur famille et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels"**.

Question : l'adresse fiscale de chacun de ces 4 contribuables est-elle la même que celle des studios qu'ils occupent ou est-elle située dans un autre secteur d'assiette ?

Cordialement

Par **marie33000**, le **10/04/2014** à **15:56**

Bonjour,
Merci pour vos réponses si rapide.
En faite les chambres font partie intégrante de mon habitation principal et il n'y a pas eu de transformation. J'ai 3 entrées au rdc mais qu'un seul escalier (dans la maison) donc il m'arrive de croiser mes locataires.
Une nouvelle disposition, suite la question Mme Quéré , député, (question n°9075 publié au JO le 06/11/2012 "considere que la location d'une pièce qui n'a jamais été occupée auparavant, mais qui fait partie intégrante de l'habitation principale du bailleur, peut bénéficier du dispositif d'exonération"(réponse publié au JO le 05/11/2013 page 11579).
je fais des baux d'un an, location meublée et la mention résidence principale est clairement indiqué. Les locataires signent en connaissance de cause. Quels documents ou justificatifs j'aurai pu demandés pour être sure de leur bonne foi?
Même les impôts en vérifiant les locataires par, je cite " nom , prénom, date de naissance, adresse au moment de la location, il a pu être fait une recherche sur les applications disponible par le service. Aucun des locataire n'a fait sa résidence principale du n°..." bref chez moi. Alors que mes locataires étudiants touchent l'APL...
Merci de m'éclairer
Bien à vous
Marie

Par **marie33000**, le **10/04/2014** à **18:12**

RE-bonjour,
J'ai du m'absenter...
Pour répondre à Alterego: certains de mes locataires non étudiants habitent dans le même département que le studio loué chez moi, mais ce n'est pas le cas de tous. Mais j'ai cru lire quelque part qu'on peut avoir plusieurs résidence principale en continue dans la même année. Donc je ne vois vraiment pas où est le problème. Moi même quand j'étais active j'ai enchainé des contrats à durée indéterminée et à chaque fois il fallait trouver un toit!
Bien à vous,
Marie

Par **alterego**, le **10/04/2014** à **19:01**

Bonjour,
Je comprends votre raisonnement comme je comprends celui de l'administration.
Vous semblez pleine de bonnes intentions, sincère et honnête, pourquoi ne pas user de la procédure du rescrit fiscal dont la ou les réponses, sous certaines conditions, vous auraient apporté des garanties juridiques.
Si on peut avoir plusieurs résidences principales on ne peut pas avoir plusieurs résidences fiscales. Vos locataires sont ignorés des services fiscaux il me semble.
Supposons que je sois votre locataire 8 mois de l'année pour raisons professionnelles, je me vois mal déclarer mes revenus à Bordeaux alors que j'ai femme et enfants à Nice et que notre foyer fiscal est à Nice. L'APL n'a rien à voir.
Que ceci ne vous empêche pas de défendre votre point de vue.
Cordialement

Par **Lag0**, le **11/04/2014** à **07:58**

[citation] Mais j'ai cru lire quelque part qu'on peut avoir plusieurs résidence principale en

continue dans la même année.[/citation]
Bonjour,
Plusieurs résidences principales successives, certes, mais pas en même temps. Si vos locataires rédigent, par exemple, leur déclaration de revenus en indiquant une autre adresse, c'est cette adresse qui est prise en compte comme résidence principale.