



Loi Scellier : locataire dont le foyer fiscal est ailleurs

Par **Sib**, le **14/12/2014** à **10:04**

Bonjour, j'ai acheté un appartement en loi scellier en vefa en 2010 et pris possession des lieux en decembre 2011.
En fevrier 2012, j'ai débuté un bail de location avec une locataire, qui arrivait sur Reims suite à mutation professionnelle. Elle m'a d'ailleurs fourni une attestation de son employeur confirmant ce point et s'engageant à supporter les loyers.
Tout se passait très bien jusqu'à la semaine dernière où j'ai voulu réclamer aux impôts une réduction complémentaire sur les frais de notaire liés à mon achat et que j'avais oublié d'imputer.
En vérifiant ils se sont rendus compte que ma locataire ne payait pas ses impôts sur Reims mais en Alsace, et m'opposent donc le fait que mon bien aurait dû être loué en tant qu'habitation principale. De fait, mon avantage scellier tombe et ils vont me réclamer les 3 années d'avantage fiscal !!!
J'ai déjà lu sur ce forum qu'on pouvait dissocier le foyer fiscal et l'habitation principale. Compte tenu de l'attestation de l'employeur j'estime avoir un élément suffisant pour arguer que l'habitation principale est bien à Reims (présence 5 jours / semaine).
Pensez-vous le dossier défendable ? Je dois écrire au conciliateur en début de semaine.
Pouvez-vous m'orienter ? Avez-vous connaissance de cas similaires et de l'issue des conciliations ?
Je ne tire aucun avantage d'avoir loué à cette personne plutôt qu'à une autre, et elle n'utilise pas ce logement comme résidence secondaire. Peut-on avancer que l'esprit de la loi est bien respecté ? Merci beaucoup.

Par **moisse**, le **14/12/2014** à **10:37**

Bonjour,
Non l'esprit de la loi n'est pas forcément respecté, selon la composition familiale de votre locataire.
En l'absence d'imposition fiscale probante vu la nouveauté, vous deviez vous

assurer que le locataire avait bien l'intention de domicilier sa résidence principale dans votre location, et cela l'employeur ne peut l'attester.
Votre dossier me paraît défendable dans le cas où cette locataire n'a ni conjoint (PACS compris) ni enfants de sorte que votre bonne foi a pu être éludée.

Par **Sib**, le **14/12/2014** à **10:43**

Malheureusement ma locataire est mariée avec 1 enfant.
Mais comme c'est moi qui ai fait une démarche de réclamation vis à vis des impôts, je ne pense pas que ma bonne foi soit mise en doute. Et puis je ne tire aucun avantage de la situation, bien au contraire...
Pensez-vous possible un aménagement me conduisant à devoir rembourser les 3 années d'avantage fiscal acquis mais un dispositif scellier s'appliquant pour 9 ans à partir de maintenant à condition de changer de locataire ?

Par **moisse**, le **14/12/2014** à **10:55**

A vrai dire j'ignore comment réagira l'administration, pas bien je pense car vous n'avez en rien respecté les conditions de défiscalisation.
Quant à changer de locataire, vous êtes parti pour le parcours du combattant, même si vous pouvez éluder les dispositions de la loi de 1989 applicables uniquement pour la résidence principale(art.2).

Par **Sib**, le **14/12/2014** à **13:09**

Pardonnez-moi Moisse, mais je ne comprends pas. Si je reprends le fil : j'ai investi dans un bien immobilier pour bénéficier de l'avantage fiscal scellier. J'ai mis ce bien en location dès sa livraison, comme demandé, afin de bénéficier de cet avantage. Mon seul tort est sans doute de n'avoir pas suffisamment vérifié qu'il s'agissait de l'habitation principale de ma locataire, quand bien même je dispose d'une attestation de son employeur m'indiquant que Mme X était muté à 500km de chez elle pour raisons professionnelles et qu'il prendrait en charge son loyer. Ne peut-on pas imaginer que ce courrier a pu prêter à confusion pour le particulier que je suis ?
En tout état de cause, on est de mauvaise foi si on a quelque chose à y gagner. Or moi je n'ai qu'un avantage fiscal à perdre. A quel moment ma bonne foi peut donc être remise en cause ?

Par **moisse**, le **14/12/2014** à **15:29**

S'il suffisait d'être de bonne foi pour ne pas payer l'impôt cela se saurait.
J'ai vu dans une autre conversation aux nombreuses interventions, l'une d'elle explicitant une position inflexible de l'administration.
Comment pouvez-vous prétendre de bonne foi qu'une attestation de mutation, de poste, d'emploi avec constitution de caution, valait engagement de résidence principale ?
Je pratique une location avec le dispositif Borloo, et je vous prie de croire qu'il est bien indiqué dans le bail en quoi consiste la résidence secondaire et l'indication du

dispositif, les conditions d'éligibilité et les documents à me remettre tous les ans pour vérifier les revenus...
Si votre locataire n'est pas éligible à cette condition de défiscalisation, cela ne vous interdit pas de louer, mais de défiscaliser.
Vérifiez le libellé de votre bail s'il indique bien ces conditions.