



Les impôts annulent mon scellier

Par **rotora**, le **17/05/2013 à 18:08**

Bonjour, nous avons construit une maison en scellier en 2010, nous y avons "mis" un locataire par l'intermédiaire d'une agence. Nous avons donc commencé à défiscaliser. Voilà que les impôts exigent le remboursement des réductions accordées car le locataire n'a pas déclaré la maison comme sa résidence principale mais comme secondaire. Notre bail, est coché habitation principale, il a signé mais les impôts nous disent que nous devons vérifier que son foyer fiscal était bien situé dans notre maison. On est donc en train de perdre le scellier et donc la défiscalisation. Les impôts nous disent que le seul recours pour ne pas perdre le scellier est "en gros" de le mettre dehors, cela sera pris en compte à condition que nous engagions une procédure judiciaire pour résiliation de bail (BO 5B17609)... on nous dit donc de virer un super locataire qui nous convient... mais pour quel motif... on est perdu! **merci**

Par **Lag0**, le **17/05/2013 à 20:51**

Bonjour, il me semble que vous avez bien compris pourtant pourquoi le fisc vous menace de perdre la défiscalisation Scellier. Il y a des conditions pour bénéficier de cette défiscalisation, une de ces conditions est que le logement loué le soit pour la résidence principale du locataire. Or, il semble que ce ne soit pas le cas ! Vous êtes sans doute de bonne foi et avez été abusé par le locataire, mais cela ne change rien à la situation...

Par **francis050350**, le **17/05/2013 à 21:26**

Bonjour, voyez votre contrat de bail. La seule obligation que vous aviez était que le

contrat soit conclu en indiquant que le locataire en ferait sa résidence principale . Est-ce le cas ? Si oui refusez absolument la proposition et rapidement dans les 30 jours en demandant un délai supplémentaire de 30 jours pour répondre si vous êtes dans le délai initial. Vous n'êtes pas fautif si le locataire n'a pas tenu ses engagements sauf si vous êtes complice ? ce qui m'étonnerait . Donc n'acceptez pas et continuez à défiscaliser .

Par **Adonis**, le **17/05/2013** à **22:46**

Bonsoir, rnrnIl appartient à l'administration de **démontrer** qu'il ne s'agit pas pour le locataire d'une habitation principale, car de votre côté vous le louez l'appartement pour cette destination. C'est une [s]appréciation de fait[/s]: elle ne peut pas se contenter d'une déclaration du locataire à cet égard (dont vous demanderez d'ailleurs copie au service).rnrnEn effet, on pourrait parfaitement imaginer que votre locataire déclare irrégulièrement un autre immeuble en tant qu'habitation principale pour bénéficier de tel ou tel avantage fiscal.rnrnSavez-vous si ce logement est habituellement occupé ?rnrnOn ajoutera enfin qu'il n'est pas du tout certain qu'un juge civil vous donnerait gain de cause sur l'expulsion d'un locataire pour cette raison. Il a été ainsi jugé, dans certaines circonstances, qu'une occupation de 5 mois suffisait pour qualifier un bien d'habitation principale.rnrnL'administration n'apparaît pas du tout en position de force sur ce dossier.rnrnBien cordialementrnrnAdonis

Par **rotora**, le **18/05/2013** à **12:03**

sur notre contrat de bail, signé par le locataire, la case cochée est HABITATION PRINCIPALE, visiblement les impôts considèrent qu'il fallait vérifier la domiciliation du foyer fiscal.rnLe locataire travaille en tant que directeur technique , notre maison est à maxi 10 km de son travail.rnson autre maison, dont il est propriétaire se situe dans les Deux Sevres, sa femme y vit.il me semble qu'il y va presque tous le week end.rnSi je continue à defiscaliser, le risque est que les impôts m'en réclament davantage.

Par **rotora**, le **18/05/2013** à **12:05**

selon vous lagO, je suis "fichue"?

Par **Adonis**, le **18/05/2013** à **14:13**

Bonjour, rnrnSi votre locataire habite 4 ou 5 jours sur 7 dans votre appartement, on peut considérer qu'il y a son lieu de séjour et d'habitation principal.rnrnLe texte du Code général des impôts ne parle d'ailleurs pas du lieu de résidence du foyer fiscal, mais de l'habitation principale du locataire, ce qui est un sensiblement différent.rnrnC'est à l'administration de prouver que ce n'est pas son habitation principale. Ce dossier mérite d'être défendu !rnrnRefusez le rehaussement proposé. Si vous n'obtenez pas gain de cause au niveau du service, saisissez ensuite le Conciliateur Fiscal.rnrnBien cordialement.rnrnAdonis.

Par **rotora**, le **18/05/2013 à 15:31**

ok, avez vous éventuellement le texte du code général des impôts qui parle de residence principale et non de foyer fiscal?...et est ce que le scellier parle de foyer fiscal ou de residence principale, est ce la même chose scellier et le code general?

Par **Lag0**, le **18/05/2013 à 15:33**

Bonjour,
Si sa femme et ses enfants vivent dans une autre résidence et qu'il y va chaque semaine, il est très probable effectivement que ce soit sa résidence principale et que la location ne soit que son logement de travail pour la semaine.
Définition de la résidence principale pour l'administration :
[citation] En matière fiscale, la résidence principale est, d'une façon générale, le logement qui répond aux 2 conditions suivantes :
vous y résidez habituellement et effectivement avec votre famille, et vous y avez le centre de vos intérêts professionnels et matériels.
Par conséquent, il est impossible d'avoir plusieurs habitations principales.
Par exemple, lorsque des membres du foyer fiscal effectuent de fréquents déplacements dans l'exercice de leur profession (VRP, routiers, etc.), l'habitation principale est le logement où la famille réside en permanence.
Lorsqu'il n'est pas possible d'utiliser le critère familial, la résidence principale est celle où vous avez les attaches les plus fortes.
[/citation]

Par **Adonis**, le **18/05/2013 à 17:49**

Bonjour,
Dans sa dernière version l'article 199 septuies CGI (Loi Scellier) précise dans son 1er alinéa :
[citation] « I. ? 1. Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'[s]habitation principale[/s] pendant une durée minimale de neuf ans. »
[/citation]
Le **foyer fiscal** s'entend quant à lui du lieu où le contribuable habite normalement et a le centre de ses intérêts familiaux, sans qu'il soit tenu compte des séjours effectués temporairement ailleurs en raison des nécessités de la profession ou de circonstances exceptionnelles. (CE 3 novembre 1995 n° 126513).
C'est-à-dire en gros que le foyer fiscal du locataire se situe là où il a femme et enfants.
Mais le texte de la loi Scellier [s]ne parle pas du foyer fiscal du locataire mais de son habitation principale[/s].
Si votre locataire vient habiter 5 jours sur 7 le logement que vous louez, et qu'en plus il y a le centre de ses intérêts professionnels (proximité de son travail), il m'apparaît difficile de ne pas considérer ce logement comme son habitation principale.
Bien qu'il s'agisse d'une jurisprudence assez ancienne, le Conseil d'Etat s'était déjà montré relativement souple sur la notion d'habitation principale :
Le Conseil d'Etat a ainsi considéré comme habitation principale une maison qu'un contribuable avait fait construire dans une ville autre que celle de son domicile et avait habité pendant quatre mois et demi, ladite maison ayant été construite en raison des fonctions (en l'occurrence administrateur de casino) que le contribuable exerçait dans cette ville (CE 9 mai 1933, Archiprêtre, Savoie : Gaz. pal. 27 juin 1933).
Enfin, la doctrine fiscale qui indique que dans ce cas de figure il faudrait résilier le

bail, apparaît plutôt contraire à la jurisprudence civile: rnrnDes contraintes familiales ou personnelles peuvent justifier une pluralité de résidences et le fait qu'un locataire occupe le logement cinq mois dans l'année [s]n'est pas un obstacle à la qualification d'habitation principale[/s] (CA Versailles, 29 sept. 2009 : *JurisData* n° 2009-379215. - CA Paris, 15 janv. 2009 : *JurisData* n° 2009-374608).rnrnrnBien cordialementrnrnAdonis

Par **rotora**, le **18/05/2013 à 18:07**

c'est compliqué en fait je prends le terme de scellier: habitation principale...rnet je cherche la dernière définition de ce que les impôts entendent par habitation principale .rAvez vous la définition la plus récente de ce que les impôts considèrent l'habitation principale?

Par **rotora**, le **18/05/2013 à 18:13**

En effet, je vois que cette définition est la plus récente mais le pb c'est que OK sa famille se trouve dans les 2 sevres...mais ses intérêts professionnels sont à Plougastel.....?Que choisir? y a-t-il d'autres textes qui pourraient trancher?rnCitation :r En matière fiscale, la résidence principale est, d'une façon générale, le logement qui répond aux 2 conditions suivantes :rnrvous y résidez habituellement et effectivement avec votre famille, rnrnet vous y avez le centre de vos intérêts professionnels et matériels. rnrnPar conséquent, il est impossible d'avoir plusieurs habitations principales. rnrnPar exemple, lorsque des membres du foyer fiscal effectuent de fréquents déplacements dans l'exercice de leur profession ((VRP, routiers, etc.), l'habitation principale est le logement où la famille réside en permanence.rnrnLorsqu'il n'est pas possible d'utiliser le critère familial, la résidence principale est celle où vous avez les attaches les plus fortes.

Par **francis050350**, le **18/05/2013 à 18:38**

Bonsoir, Au risque de fâcher les intervenants les choses sont beaucoup plus simples. ROTORA n'est pas un agent du fisc et il ne lui incombe pas de vérifier la situation fiscale de son locataire. Sa seule obligation était que le locataire prenne "l'engagement d'affectation" à l'habitation principale. C'est la même chose si on demandait à tout un chacun d'être policier et en cas de vol de retrouver le voleur pour que l'assurance rembourse.rnNe mélangeons pas tout . Je vous retrouve les éléments dans la documentation fiscale Lefebvre et je vous les envoie.rnAu cas particulier on ne peut reprocher à ROTORA de ne pas avoir fait l'enquête fiscale pour vérifier que le locataire était bien domicilié dans le logement. Je ne comprend pas pourquoi tous ne me rejoignent pas dans cette voie . Ce n'est qu'en cas de mauvaise foi (soit entente dès le début avec le locataire) que les choses seraient différentes.rnCONSEIL: Continuer à défiscaliser en indiquant dans la déclaration "mention expresse" articles L. 80 A et B du LPF les raisons pour lesquelles vous persistez . Ainsi le fisc même s'il veut poursuivre ne peut appliquer aucune pénalité. Indiquez que le bail prévoit très précisément que la location est à usage d'habitation principale.(mention expresse)

Par **Adonis**, le **18/05/2013** à **18:48**

Bonjour, rn rn Je crains que vous ne trouviez pas de texte plus précis sur la notion d'habitation principale. rn rn Je pense qu'avec le pack: 5/7 jours + intérêts professionnels + jurisprudence citée, vous avez des outils pour vous défendre face à l'administration fiscale. rn rn Si ça bloque toujours, saisissez le Conciliateur fiscal, et il restera toujours la possibilité de saisir le juge de l'impôt. rn rn Franchement, votre cas apparaît défendable. Prenez un Conseil, de préférence avocat, si l'enjeu en vaut le coût. rn rn Bien cordialement rn rn Adonis

Par **rotora**, le **19/05/2013** à **09:51**

ok...tout cela me motive davantage..quel type de courrier puis je rédiger...pour ce qui est d'un avocat, j'y ai bien pensé..mais le coût bien sûr me freine. rn je vais prendre le temps de tous vous relire posément. rn MERCI

Par **Lag0**, le **19/05/2013** à **10:32**

Bonjour, rn Il faudrait aussi savoir quelle adresse le locataire indique dans sa déclaration de revenus. Car c'est avant tout cette adresse là que le fisc considère comme résidence principale. Il est vraisemblable que le locataire a indiqué l'adresse de sa maison. rn rn Et pour revenir sur ce qui est dit par francis050350, je pense qu'il y a une certaine confusion. Le fait que le bailleur soit de bonne foi lui évite effectivement toute pénalité, on est d'accord. Mais cela n'enlève pas le fait qu'une condition essentielle n'est pas réalisée pour le Scellier, et donc que la défiscalisation ne peut pas continuer.

Par **Adonis**, le **19/05/2013** à **11:06**

Bonjour, rn rn Vous pourriez répondre: rn rn 1°) que vous refusez le rehaussement. rn rn 2°) que vous êtes parfaitement en règle car vous avez conclu régulièrement avec le locataire un bail à destination d'habitation principale, conformément à la loi Scellier. rn rn 3°) Qu'en tout état de cause le service ne peut pas vous opposer la notion de foyer fiscal, puisque la loi parle d'habitation principale, ce qui est différent. rn rn Et c'est suffisant pour l'instant, en tout cas selon ce que vous décrivez. La réponse de préférence par lettre recommandée AR. rn rn Le service vous répondra peut-être non. Dans ce cas vous pourrez saisir le Conciliateur fiscal Départemental. rn rn Bien cordialement, rn rn Adonis,

Par **rotora**, le **19/05/2013** à **12:09**

ouahh!!!! rn vous êtes en contradiction, difficile de trancher, bien sûr j'imagine que ds sa déclaration, le locataire a mis sa propre maison comme adresse ... rn Ce que les impôts vont

me repondre Adonis c'est que c'était à moi de savoir la définition d'habitation principale....rnet la nouvelle déclaration est à remplir pour bientôt.rnQuelle galère...rnpensez vous possible que le locataire puisse revenir sur sa déclaration et changer l'adresse du foyer fiscal...?

Par **Adonis**, le **19/05/2013** à **14:04**

Bonjour, rnrnDans la déclaration de revenus on indique son domicile au 1er janvier de l'année (donc ça laisse 364 autres jours pour habiter ailleurs). Ca sert notamment à déterminer qui supportera la taxe d'habitation. L'administration fiscale y fixe, par défaut, la résidence du foyer fiscal, mais ce n'est pas irréversible. rnrnDe toutes façons ce n'est pas le foyer fiscal qui nous intéresse.rnrnLe service ne va peut être pas vous dire oui tout de suite, mais je pense que vous obtiendrez gain de cause en persévérant.rnrnBien cordialementrnrnAdonis

Par **rotora**, le **19/05/2013** à **14:41**

Dès ardi, je prends contact avec un avocat en droit fiscal...c'est dingue, tout cela va nous coûter de l'argent alors que nous n'avons rien fait ...c'est fou.rnMerci à vous tous pour ces très précieuses pistes à exploiter!!!!!!!!!!

Par **Adonis**, le **19/05/2013** à **15:46**

Bonjour, rnrnC'est une sage décision. Vous devez pouvoir vous en sortir pour un forfait d'honoraires inférieur à 1000 € TTC pour un dossier comme ça. Si le dossier devait ensuite aller devant un tribunal, il est assez courant qu'il y ait un honoraire complémentaire en fonction du résultat.rnrnBien cordialementrnrnAdonis

Par **rotora**, le **20/05/2013** à **08:59**

quelque chose me pose questionrn...quel intérêt ai je à faire valoir ma bonne foi?

Par **Adonis**, le **20/05/2013** à **10:20**

Bonjour, rnrnIl n'y en a pas, puisque vous êtes présumé de bonne foi.rnrnBien cordialementrnrnAdonis

Par **rotora**, le **20/05/2013** à **10:49**

Par **francis050350**, le **20/05/2013 à 17:55**

Bonjour ,
Mes excuses pour le retard à répondre précisément mais j'étais à l'étranger et je n'avais pas ma documentation .
En fait Lago à raison ,le locataire doit déclarer ses revenus à l'adresse du local loué . S'il déclare ailleurs c'est de fait une résidence secondaire et on ne peut rien contester .
C'est au propriétaire de s'assurer pendant toute la durée du bail de l'affectation à usage d'habitation principale par le locataire . cela résulte uniquement en l'absence des déclarations de revenus du locataire.
La seule issue serait d'engager pour non respect des clauses du bail une procédure contre le locataire.
MAIS remarque importante , il est admis ne pas remettre en cause l'avantage fiscal lorsque le propriétaire établit qu'il a fait des poursuites pour obtenir la résiliation du bail ou tout du moins le respect des clauses du bail .
En effet il est admis ne pas remettre en cause l'avantage fiscal lorsque le propriétaire établit :
- qu'il a accompli les diligences concrètes pour que ce local soit réaffecté à usage de résidence principale d'un locataire (engagement d'une procédure judiciaire :
- qu'il a accompli les diligences concrètes pour que ce local soit réaffecté à usage de résidence principale d'un locataire tel que l'engagement d'une procédure judiciaire pour l'obtention de la résiliation du bail
EXTRAIT DE LA DOCUMENTATION LEFEBVRE. IRPP
Habitation principale du locataire
89450
L'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal.
Les logements qui ne constituent pas l'habitation principale du locataire ne peuvent ouvrir droit à l'avantage fiscal, sans qu'il y ait lieu de rechercher les raisons, d'ordre matériel, moral ou familial, qui motivent l'affectation du logement concerné à un objet autre que l'habitation principale.
La notion de logement abritant le foyer constitue une question de fait que l'administration apprécie strictement, sous le contrôle du juge de l'impôt, afin d'éviter qu'une utilisation temporaire d'un logement fasse bénéficier les propriétaires de résidences secondaires d'avantages fiscaux réservés à l'habitation principale. Cette définition exclut donc toute pluralité d'habitation principale.
Ainsi, les logements loués aux personnes physiques en tant que résidence secondaire ou saisonnière ou à des personnes morales dans des conditions autres que celles prévues à IRPP-IV-89550 n'entrent pas dans le champ d'application du dispositif.
Inst. 12 mai 2009, 5 B-17-09 fiche 3 n° 4 et 5.
89460
La condition de location du logement à usage d'habitation principale du locataire doit être respectée non seulement au moment de la signature du bail, mais également de façon continue pendant toute la période couverte par l'engagement de location. Il appartient donc au propriétaire-bailleur de s'entourer des garanties qu'il juge utiles pour s'assurer du respect de cette condition essentielle pour l'octroi ou le maintien de l'avantage fiscal. A cet égard, il convient de noter que, parmi les obligations du locataire, figure celle d'user des locaux selon leur destination.
Inst. 12 mai 2009, 5 B-17-09 fiche 3 n° 6.
89480
Le non-respect de la condition relative à l'affectation des locaux du fait du locataire entraîne, en principe, la reprise de la réduction d'impôt obtenue au titre de l'année au cours de laquelle intervient ce changement d'affectation.
Cela étant, il est admis ne pas remettre en cause l'avantage fiscal lorsque le propriétaire établit :
- qu'il a accompli les diligences concrètes pour que ce local soit réaffecté à usage de résidence principale d'un locataire (engagement d'une procédure judiciaire pour l'obtention de la résiliation du bail, insertions d'annonces, recours à une agence immobilière) ;
CONCLUSIONS :
Au plan fiscal il serait opportun d'assigner en justice le locataire pour résiliation du bail pour non respect d'une clause essentielle occasionnant en sus un important dommage financier au propriétaire (perte des avantages du Scellier). dans cette situation la documentation

administrative admet de ne pas remettre en cause les avantages du Scellier tant que dure le procès. rnrnOn dernier trouverait à mon sens une issue positive dans tous les cas car le préjudice du propriétaire étant établi et si le fisc maintient ses prétentions se sera au locataire de payer la perte subie . Il suffira de le chiffrer dans l'assignation . .

Par **Adonis**, le **20/05/2013 à 22:05**

Bonsoir, rnrnOn rappellera que la doctrine administrative est inopposable au contribuable.rnrnPar ailleurs, compte tenu de la jurisprudence civile, appréciant de manière large la notion d'habitation principale, il faudra s'assurer d'avoir un dossier blindé avant d'engager une résiliation du bail pour non respect de la destination contractuelle, sinon retour de bâton assuré.rnrnBien cordialement, rnrnAdonis

Par **rotora**, le **21/05/2013 à 12:52**

j'ai vu un avocat fiscaliste ce matin, il me dit en effet que je dois me retourner contre le locataire.rnIl est prévu de lui adresser une mise en demeure en expliquant que le cadre d'un redressement fiscal subi par nous propriétaires bailleurs, il y explique le préjudice subi au niveau de la réduction scellier à cause de sa déclaration en habitation secondaire pour un bail qu'il a signé en tant qu'habitation principale.rnNous devons procéder au plus vite à la résiliation du bail pour cause d'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.rnDe même, nous devons demander un délai auprès des impôts, le temps au locataire de "se retourner"rnSelon l'avocat, ce sera au locataire de régler (ns rembourser) le préjudice déjà subi ainsi que celui pour la déclaration 2012 (en cours) puisque ce sera pareil (impôts sur le revenu à payer)..rnidem, on comptabilisera les frais d'avocat engagés et peut-être les pertes de loyer , le temps de retrouver un locataire qui- celui là- rentrera dans le cadre scellier sans souci.rnSelon l'avocat, ns devons déclarer en foncier la nouvelle déclaration.rnvos avis?

Par **rotora**, le **21/05/2013 à 12:56**

ADONIS, POUVEZ VOUS M'ECLAIRER D'AVANTAGE, je ne comprends pas votre dernier message.

Par **Lag0**, le **21/05/2013 à 13:12**

Bonjour rotora,rnVotre avocat semble de bon conseil...

Par **Adonis**, le **21/05/2013 à 14:16**

Bonjour, rn rn Vous pouvez parfaitement suivre la procédure prévue par les instructions fiscales, c'est à dire demander la résiliation du bail du locataire pour défaut de respect de la destination des lieux (habitation principale). rn rn Pour ma part, je serai parti sur une contestation du redressement pour les raisons évoquées précédemment. Mais c'est un point de vue, et ce n'est pas le seul. rn rn La seule question, si l'on s'engage sur une résiliation du bail est de savoir si le juge l'acceptera, et notamment compte tenu des jurisprudences suivante: rn rn Des contraintes familiales ou personnelles peuvent justifier une pluralité de résidences et [s]le fait qu'un locataire occupe le logement cinq mois dans l'année n'est pas un obstacle à la qualification d'habitation principale [/s](CA Versailles, 29 sept. 2009 : JurisData n° 2009-379215. - CA Paris, 15 janv. 2009 : JurisData n° 2009-374608). rn rn En tout état de cause, votre avocat, qui a toutes les pièces de votre dossier, sera le plus à même d'évaluer la procédure la plus pertinente pour vos intérêts. rn rn Tenez-nous au courant de la suite des évènements ! rn rn Bien cordialement rn rn Adonis

Par **Lag0**, le **21/05/2013** à **16:57**

[citation]La seule question, si l'on s'engage sur une résiliation du bail est de savoir si le juge l'acceptera, et notamment compte tenu des jurisprudences suivante: rn rn 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). [/citation] rn rn En revanche, on ne peut pas avoir plusieurs résidences principales et, à mon avis, c'est là que le bas blesse ! rn Le locataire a certainement déclaré sa maison comme résidence principale afin de bénéficier d'un crédit d'impôt par exemple pour travaux d'économie d'énergie. rn Le fisc ne voulant pas payer sur les 2 tableaux (crédit d'impôt et Scellier), il est inévitable que l'un des deux saute !

Par **rotora**, le **21/05/2013** à **18:22**

j'essaie d'estimer le préjudice: rn - impôts sur le revenu 2011 et 2012 (à venir) rn - frais d'avocat rn - le temps de trouver un nouveau locataire, perte de loyers X 3 mois (?) rn _ réductions scellier supprimées...je ne sais pas , elles seront reoprtées? rn Qu'en pensez vous?

Par **rotora**, le **21/05/2013** à **18:24**

Aussi, je compte contacter le locataire pour le mettre au courant du courrier qu'il va recevoir...comment dire les choses? je n'ai jms eu de soucis avec lui.

Par **Adonis**, le **21/05/2013** à **21:03**

Bonsoir, rn rn Il est clair qu'il est préférable, dans un premier temps, de se rapprocher amialement du locataire, lui exposer la situation dans laquelle vous vous retrouvez, et voir les

suites possibles.

D'autant plus qu'une procédure d'expulsion judiciaire peut prendre un certain temps...

Selon la doctrine administrative la réduction d'impôt n'est pas applicable tant que la condition d'habitation principale n'est pas remplie. Et cette période est définitivement perdue (elle ne prolonge pas le dispositif Scellier).

Bien cordialement,

Adonis

Par **rotora**, le **22/05/2013** à **12:47**

Bonjour à vous...voici l'arrangement envisagé avec le locataire:

nil s'engage à louer encore au moins 4 années en payant en plus presque 120 euros par mois en plus sur le loyer. Si jamais il venait à quitter la maison avant il devra tout de même payer ces 4 ans 120 euros par mois.

Du coup, nous renonçons au scellier.

Nous allons convenir d'un rendez vous tri partite chez l'avocat (lui, nous et l'avocat).

J'attends

- _ que ces engagements soit notifiés par écrit
- _ qu'il règle nos impôts 2011
- _ qu'il règle nos impôts 2012 (à venir)
- _ qu'il règle les 120 euros par mois d'augmentation convenus de janvier à mai 2013
- _ qu'il règle les frais d'avocat (1200 euros).

Pensez vous que nous soyons exigeants.

Car en fait on renonce au scellier, on perd 3 ans (sauf s'il reste plus de 4 années)..voire on perd d'autres années scellier puisqu'il me semble que le déficit peut être proroger au delà des 9 ans d'engagement.

C'est ça?

Pensez vous que je devrais participer aux frais d'avocat?

Par **Adonis**, le **22/05/2013** à **23:49**

Bonsoir,

Disons que si le locataire reste en place, sans que vous engagiez d'action concrète de remplacement, l'administration risque de considérer la réduction Scellier comme définitivement perdue, et ce à compter du changement de destination.

Donc le préjudice réel, serait le supplément d'impôt depuis le changement de destination jusqu'à la fin des 9 ans du Scellier... ce qui peut faire une somme non négligeable.

Si on part de l'hypothèse que tout ceci est imputable au locataire, le principe veut que celui-ci vous indemnise de la totalité du préjudice, donc vos demandes n'apparaissent pas trop "exigeantes".

Voyez si vous vous y retrouvez en termes financier.

N'oubliez pas de contester le redressement (dans les délais), pour en revenir au principal...

Bien cordialement

Adonis

Par **rotora**, le **23/05/2013** à **14:47**

contester le redressement ...je vais le faire mais qu'est ce cela va changer?

en fait on va perdre 3 ans ds cette histoire, on perd le scellier..le locataire compense une partie et reste dans la maison....je pense que le paiement va ns être fait à nous directement et qu'on paiera ensuite les impôts...c'est comme cela , non?

on se rend tous demain signer l'accord chez l'avocat.

Par **Sib**, le **14/12/2014** à **10:59**

Bonjour Rotor, depuis 1 semaine je suis exactement Dans le même cas que vous : ma locataire utilise mon appartement car elle a été mutée à 500km de son lieu d'imposition fiscale. Les impôts me disent annuler l'avantage fiscal. C'est la panique !!!
Pouvez-vous me dire comment vous vous en êtes sortis ?
Merci beaucoup.

Par **francis050350**, le **14/12/2014** à **11:51**

Bonjour ,
Dans les 2 cas cités je ne pense pas que le défaut d'usage à l'habitation principale puisse justifier une expulsion . le juge civil ne suivra pas car les clauses essentielles du bail sont respectées . (paiement des loyers).
Reste le préjudice subi par le bailleur qui se trouve avec un bien destiné à la location à usage principal et qui change de destination ; Seule une action en réparation du préjudice peut être intentée et aucune autre .
Pour le dernier cas , la locataire a été mutée et garde son logement . pourquoi ?
Si son conjoint y habite la destination à usage principal subsiste. Sinon et s'il y a personne ; je ne comprends pas .
Reste le cas pour la locataire d'indiquer que sa mutation est provisoire et qu'elle compte revenir et garde donc sa résidence actuelle à titre principal et supporte donc des frais de double résidence qu'elle peut déduire fiscalement ;

Par **francis050350**, le **14/12/2014** à **12:00**

Bonjour ,
TEXTES DE LA DOCUMENTATION LEFEBVRE.
Nécessité d'engager une procédure judiciaire (assignation au TGI)
Le non-respect de la condition relative à l'affectation des locaux du fait du locataire entraîne, en principe, la reprise de la réduction d'impôt obtenue au titre de l'année au cours de laquelle intervient ce changement d'affectation.
Cela étant, il est admis ne pas remettre en cause l'avantage fiscal lorsque le propriétaire établit :
- qu'il a accompli les diligences concrètes pour que ce local soit réaffecté à usage de résidence principale d'un locataire (engagement d'une procédure judiciaire pour l'obtention de la résiliation du bail, insertions d'annonces, recours à une agence immobilière)
; et que le logement n'est pas donné en location à l'un de ses ascendants ou descendants ou, lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal de ces derniers, ou encore à un ascendant ou à un descendant d'un associé.
Dans cette situation, il est précisé que le propriétaire ne peut bénéficier de l'avantage fiscal tant que la condition relative à l'affectation des locaux n'est pas remplie. En revanche, il est admis qu'il puisse bénéficier de la réduction d'impôt à partir de la date à laquelle les conditions d'application du dispositif, et notamment celle tenant à l'affectation à l'habitation principale du locataire, sont à nouveau remplies.
L'application de cette mesure de tempérament n'a pas pour effet de proroger la période au titre de laquelle la réduction d'impôt peut être imputée. En conséquence, la fraction de la réduction d'impôt qui n'a pu être imputée est définitivement perdue.
Inst. 12 mai 2009, 5 B-17-09 fiche 3 n° 7 ;
BOI-IR-RICI-230-20-20 n° 90, 20 février 2013.
(c) 2014 Editions Francis Lefebvre

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

Dans mon cas je ne pense pas avoir besoin de mettre en oeuvre une expulsion : j'espère ma

locataire compréhensive sur mon erreur et qu'elle acceptera de partir. rnCela veut dire que dès que j'aurai un locataire dont c'est l'habitation principale je pourrai à nouveau bénéficier de l'avantage fiscal mais que j'ai perdu les 4 années passées ? Pensez-vous une tolérance fiscale possible sur ce dernier point ?

Par **francis050350**, le **14/12/2014** à **13:37**

Bonjour , rnrnJe ne comprends toujours pas . Votre locataire avait sa résidence principale au logement loué jusqu'à peu ? rnrnLes seules années perdues sont celles ou elle n'était pas en résidence principale . Pour les années antérieures cela tiens donc . Si le fisc vous a fait un rappel à ce titre il faut contester .

Par **Sib**, le **14/12/2014** à **13:50**

Non : elle n'a jamais eu mon logement loué comme résidence principale. Comme c'est ma 1ere locataire, depuis fevrier 2012, tout est perdu.rnIl faut donc maintenant que je change de locataire pour bénéficier de l'avantage sur les 5 années qu'il reste et rembourser l'avantage perçu précédemment. Et ceci dans le cas où l'administration fiscale (le conciliateur) ne m'avantage pas plus que la loi. C'est bien ça ?