

## 7 IDÉES RECUES SUR LA SOUS-LOCATION

Contrairement à une opinion largement répandue, sous-louer son logement est possible avec l'aval de son bailleur. Sans oublier la part du fisc !

### **Sous-louer est interdit : FAUX**

Ce qui est interdit, c'est de sous-louer tout ou partie de son logement sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit de son propriétaire, y compris sur le montant du loyer. Faute de quoi, il peut demander en justice la résiliation de votre bail.

### **Le montant de la contribution du sous-locataire est plafonné : VRAI**

La contribution demandée ne peut pas dépasser votre propre loyer. Si vous ne louez qu'une partie de votre logement, elle ne doit pas être supérieure à la valeur rapportée au mètre carré du loyer.

### **Sous-louer n'a aucune incidence sur mon loyer : VRAI**

La sous-location ne permet pas à un bailleur de revaloriser le montant d'un loyer.

### **Le sous-locataire bénéficie de mes droits de locataire : FAUX**

Même si vous ne pouvez pas sous-louer votre logement sans l'accord de votre propriétaire, votre sous-locataire n'a aucun lien juridique avec ce dernier. Vous-même restez tenu du paiement du loyer, même si votre sous-locataire se révèle mauvais payeur.

### **Mon propriétaire peut réclamer un loyer à mon sous-locataire : VRAI**

Paradoxalement, bien qu'il n'y ait aucun lien juridique avec votre sous-locataire, si vous ne payez pas votre loyer, le bailleur pourra réclamer directement au sous-locataire sa quote-part de loyer.

### **Il est inutile de déclarer ce loyer au fisc : FAUX**

Les loyers provenant de la sous-location d'un logement sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) s'il s'agit d'une sous-location meublée, dans celle des bénéfices non commerciaux (BNC) dans le cas contraire.

### **La location d'une partie du logement est exonérée : VRAI**

Mais cette exonération est prévue uniquement si vous sous-louez en meublé une partie de votre résidence principale, à la double condition que la ou les pièces louées constituent la résidence principale du sous-locataire et que le montant annuel du loyer ne dépasse pas, en 2013, 132 €/m<sup>2</sup> (181 € pour l'Île-de-France), charges non comprises.

### **Héberger gratuitement c'est permis**

Trouver l'âme sœur et l'accueillir durablement dans son studio ou héberger ponctuellement un ami, un parent ou un proche, voire lui prêter son logement, ne constitue pas une sous-location dès lors qu'il n'existe aucune contrepartie financière.