

Propriétaires de biens immobiliers

Déclarez les biens à usage d'habitation avant le 30 juin 2023 !

Depuis le 1^{er} janvier 2023, afin de permettre à l'administration fiscale de déterminer l'occupation ou la vacance des propriétés immobilières à usage d'habitation ainsi que la nature de l'occupation, les propriétaires immobiliers sont tenus par une nouvelle obligation déclarative. Les informations demandées permettent ensuite à la DGFIP de déterminer si le bien doit être taxé ou pas.

PAR **OLGA CONDÉ**, DIRECTRICE DES ÉTUDES FISCALES DU CONSEIL NATIONAL ET INFODOC-EXPERTS



Depuis le 1^{er} janvier 2023, les propriétaires de locaux affectés à l'habitation doivent déclarer la nature de l'occupation des locaux à usage d'habitation dont ils sont propriétaires. Cette obligation déclarative concerne aussi bien les **personnes physiques** que les **personnes morales** qui possèdent des biens immobiliers à usage d'habitation situés en France. Autrement dit, sont notamment concernées par cette obligation, les SCI propriétaires de biens à usage d'habitation mais aussi les non-résidents propriétaires de biens immobiliers situés en France.

Le respect de cette obligation déclarative doit intervenir pour la première fois **avant le 1^{er} juillet 2023**. Conformément à l'article 1418 du CGI, les propriétaires concernés doivent ainsi pour chaque bien immobilier déclarer à quel titre ils occupent le bien. Pour les **biens** dont les propriétaires se **conservent la jouissance**, ils déclarent s'il s'agit d'une occupation à titre de résidence principale, à titre de résidence secondaire ou encore si le bien est vacant. En revanche, si les **biens** sont

occupés par des tiers, le propriétaire est tenu de déclarer l'identité des occupants des dits locaux mais aussi d'indiquer si le bien est utilisé à titre gratuit ou s'il est loué nu ou meublé. Dans tous les cas, la situation d'occupation à retenir est celle au 1^{er} janvier de l'année.

Remarque : Il est également possible de déclarer les loyers en cas de location mais ce n'est pas obligatoire.

Cette déclaration doit être réalisée chaque année avant le 1^{er} juillet. Toutefois, sont dispensés de cette déclaration les propriétaires des locaux pour lesquels aucun changement dans les informations transmises n'est intervenu depuis la dernière déclaration. Autrement dit, les propriétaires de locaux d'habitation seront dispensés d'une déclaration avant le 1^{er} juillet 2024 si les informations transmises dans la déclaration de l'année 2023 n'ont supporté aucun changement.

Cette déclaration est souscrite par voie électronique par les propriétaires dont la résidence principale est équipée d'un accès à internet. La déclaration est ainsi à réaliser en ligne sur l'espace personnel « biens immobiliers » ou professionnel du site impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

Remarque : Dès que le propriétaire accède au parcours déclaratif, une bulle informative « Déclaration attendue » est affichée au-dessus de chaque bien immobilier. Pour faciliter cette nouvelle obligation déclarative, les données d'occupation connues des services fiscaux sont pré-affichées.

Aucune déclaration papier au moyen d'un document CERFA n'est possible. L'Administration invite les propriétaires qui rencontrent des difficultés à se rapprocher du service des impôts des particuliers dont dépend leur bien ou de s'adresser au centre de contact au 0 809 401 401. Ils pourront ainsi indiquer à l'Administration ne pas être en mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique ou que leur résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet

Attention, la méconnaissance de l'obligation déclarative entraîne l'application d'une amende de 150 € par local pour lequel les informations requises n'ont pas été communiquées à l'Administration. La même amende est due en cas d'omission ou d'inexactitude.



UNE FAQ À LAQUELLE SE REPORTER

Pour accompagner les propriétaires dans la déclaration de leurs biens à usage d'habitation, l'Administration a publié une foire aux questions auxquelles il convient de se reporter.

— Pourquoi la catégorie du garage est-elle différente de celle de la maison ?

Il existe des catégories et des tarifs propres à chaque type de local (maisons/appartements, dépendances d'habitation et locaux à usage professionnel). Pour les dépendances bâties isolées ou situées en dehors des murs de la maison, la classification dans une catégorie dépend de leur nature.

— Pourquoi mon garage, contrairement à ma cave, n'est-il pas rattaché à ma maison ?

Une dépendance à l'extérieur des gros murs de la maison (comme un garage au fond du jardin) est considérée comme un local distinct, contrairement à une dépendance directement accessible de l'intérieur de la maison (comme une cave en sous-sol). Pour les appartements, chaque élément extérieur situé ou non dans le même bâtiment, constitue un local distinct, à l'exception des terrasses qui sont rattachées au bien.

— Qui est concerné par la déclaration en cas de biens détenus en indivision ?

Une seule déclaration est attendue par bien. En cas de dépôts multiples, seule la dernière déclaration sera prise en compte.

— Qui est concerné par la déclaration en cas de démembrement ?

En cas de démembrement, seul l'usufruitier pourra déclarer les situations d'occupation et de loyers. Le nu-propriétaire pourra visualiser son bien immobilier depuis le service en ligne « Biens Immobiliers » mais ne pourra pas déclarer l'occupation du bien, contrairement à l'usufruitier.

— Que faut-il faire en cas de décès du propriétaire ?

En cas de décès du propriétaire, un autre propriétaire indivis peut réaliser la déclaration. En attendant que la succession soit réglée, le notaire peut se rapprocher du service compétent en cas de nécessité pour faire une mise à jour de l'occupation avant le 1^{er} juillet de l'année.

— Que faut-il faire en cas de vente du bien immobilier ?

En cas de mutation d'un bien, notamment en cas de vente, l'obligation de déclaration incombera à l'acheteur, nouveau propriétaire du bien. Lors d'un achat, par exemple, il faut attendre que l'enregistrement soit effectif et donc que le bien soit visible dans « Biens Immobiliers ». Dans le cas où il est impossible de remplir l'obligation déclarative avant le 30 juin, le propriétaire doit en informer l'Administration via la messagerie sécurisée disponible dans votre espace particulier ou professionnel sur impots.gouv.fr.

— Que faut-il faire en cas de déménagement ?

En cas de déménagement, le propriétaire doit indiquer s'il s'agit d'une résidence secondaire, location... Si l'occupant qui a déménagé est locataire, il n'a aucune déclaration à effectuer dans « Biens Immobiliers ». Toutefois, il doit signifier le changement d'adresse à l'administration fiscale via son espace sécurisé.

— Faut-il faire une déclaration pour tous les occupants ?

Tous les occupants dont le propriétaire a connaissance doivent être déclarés, qu'ils soient titulaires d'un bail ou occupants à titre gratuit. En revanche, vous n'avez pas l'obligation de déclarer les enfants.

— Le bien est donné en location saisonnière. Faut-il faire une déclaration à chaque changement de situation ?

Par principe, le propriétaire doit déclarer tout changement d'occupation survenu en cours d'année pour tous les locaux. Toutefois, selon l'Administration, le parcours s'adapte en fonction des réponses et il ne sera demandé que les informations utiles à la DGFIP. Par exemple, elles ne seront pas demandées dans le cas des locations saisonnières.

— Que faire pour les biens donnés en location meublée ?

Selon l'Administration, le parcours déclaratif dans « Biens Immobiliers » est dynamique et s'adapte au fur et à mesure de vos réponses. Ainsi, en cas de local meublé, l'enchaînement des écrans lié à vos réponses vous permettra de déclarer cette situation particulière.

— Que faut-il faire si le propriétaire constate des erreurs ou des omissions dans les caractéristiques des biens affichés sur son espace personnel ou professionnel ?

Toutes les informations concernant le bien qui sont jugées manquantes ou erronées peuvent faire l'objet d'une demande auprès de l'Administration via la messagerie sécurisée sur l'espace personnel dans impots.gouv.fr, en choisissant le thème « J'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier ».

POUR EN SAVOIR PLUS

Foire aux questions de l'administration fiscale disponible sur www.impots.gouv.fr