DÉCLARATION DES BIENS IMMOBILIERS

LUC LEESCO, EXPERT-COMPTABLE,
PARTENAIRE DE FNI COMPTA

Fin de la taxe d'habitation, nouvelle obligation déclarative

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation ? Vous avez jusqu'au 30 juin 2023 pour effectuer votre déclaration dans l'espace dédié des impôts.

Si vous pensez que la taxe d'habitation a définitivement disparu, vous vous trompez. En 2023, celle-ci a bien été supprimée pour les résidences principales mais elle demeure applicable aux résidences secondaires et biens vacants.
Une nouvelle déclaration dite des biens immobiliers s'adresse désormais aux propriétaires de biens à usage d'habitation, qu'ils soient loués ou vacants : résidences principales, secondaires et investissement locatif.

Pourquoi une telle déclaration ?

L'objectif avancé par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) est de déterminer précisément quels propriétaires sont encore redevables de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ou de la taxe sur les logements vacants. Tout est dit, non ?
Eh bien justement non, car derrière cette intention louable de clarifier les situations, se dessinent d'autres motivations pour l'administration. En effet, ces déclarations seront précieuses pour établir précisément le patrimoine de chacun et le taxer à sa juste mesure :

- **établissement de la taxe sur les résidences secondaires et sur les logements vacants ;**
- **révision des valeurs locatives** (encore basées sur les valeurs des années 1970 !) ;
- **croisement des informations avec la déclaration de revenus ;**
- **calcul de l'impôt sur la fortune immobilière.**

> "Ces déclarations seront précieuses pour établir précisément le patrimoine de chacun et le taxer à sa juste mesure. "

La nouvelle déclaration

Tous les propriétaires, qu'ils soient particuliers ou entreprises, ont jusqu'au 30 juin pour effectuer cette déclaration en suivant le parcours proposé par l'administration :
- **si vous êtes un particulier,** pour un bien détenu directement, connectez-vous sur votre espace particulier > Biens immobiliers pour voir la liste de tous les biens immobiliers dont vous êtes propriétaire connus par l'administration ;
- **si vous détenez un bien par l'intermédiaire d'une SCI,** rendez-vous sur Votre espace professionnel > Démarches > Gérer mes biens immobiliers.

Anticiper : si vous n'avez pas d'espace professionnel, il vous faudra plusieurs semaines au préalable pour l'ouvrir, le temps de recevoir un code d'activation par la Poste, puis d'adhérer au service "gérer mes biens immobiliers".

Que déclarer ?

Pour chaque bien vous devez renseigner :

- **le type de location** (meublée, nue, saisonnière) ;
- **l'état civil** (pour les personnes physiques) **ou SIREN** (pour les personnes morales) de l'occupant ;
- **le mode d'occupation du bien** (location, hébergement à titre gratuit – sauf les enfants – ou vacant) ;
- la période d'occupation (dates d'entrée/de sortie).

Tout changement de situation du local doit être déclaré.

Impôts générés

Vous êtes propriétaire et avez bénéficié de la suppression de la taxe d'habitation sur votre résidence principale. En revanche, vos logements vacants seront taxés : taxe sur les logements vacants (TLV) ou taxe d'habita-

FAQ

1/ Mon bien est occupé à titre gratuit ou est en location saisonnière ou en location meublée et de nombreux locataires se sont succédé. Que dois-je déclarer?

Par principe, vous devez déclarer tout changement d'occupation survenu en cours d'année pour tous les locaux. Dans le cas des locations saisonnières, il ne sera pas demandé les occupants.

2/ J'ai un bien affiché qui ne m'appartient pas/plus ?

Je le signale à l'administration via la messagerie sécurisée.

3/ Je fais construire une maison. Quand dois-je venir la déclarer ?

Dans les 90 jours de l'achèvement de votre construction, vous devez réaliser votre déclaration.

4/ Je suis nu-propriétaire, que dois-je déclarer ?

Seul l'usufruitier devra déclarer les situations d'occupation et de loyers et non le nu-propriétaire.

5/ Je sous-loue mon appartement via une société de gestion immobilière.

Vous devez déclarer vous-même les occupants de votre bien.

6/ Mon bien est en viager. Qui doit réaliser la déclaration ?

Celui qui doit déclarer l'occupation est le redevable principal de la taxe foncière.

7/ Mon bien est occupé sans titre ou de manière illégale (squat, loyers impayés, refus de quitter le logement...). Que dois-je déclarer ?

Dans le cas où vous connaissez l'identité des occupants, vous pouvez saisir leurs noms après avoir déclaré une occupation à titre gratuit. À l'inverse, si vous ne connaissez pas l'identité des occupants, il convient de déclarer votre local en vacant et vous rapprocher des services de la DGFiP.

8/ Je détiens un bien immobilier via une SCI. Dois-je le déclarer ?

Oui, il vous faudra passer par votre espace professionnel. Si vous n'en avez pas, il faut le créer. Si vous ne voyez pas votre SCI dans votre espace, il faut la rattacher > Gérer les services > Adhérer aux services en ligne.

9/ Je n'étais pas encore propriétaire de ce bien au 1er janvier 2023, dois-je le déclarer ?

C'est à l'ancien propriétaire de déclarer la situation d'occupation de ce bien.

10/ En cas d'indivision, chaque indivisaire doit-il déclarer ?

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

tion sur les logements vacants (THLV), la première s'appliquant sur les logements vacants de communes de plus de 50 000 habitants, la seconde sur les autres communes à la discrétion des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

La taxe est de 12,5 % de la valeur locative la première année puis de 25 % les années suivantes auxquels il faut ajouter des frais de gestion. De quoi faire réfléchir.

25 %

Omissions et inexactitudes

L'omission, l'inexactitude ou l'erreur déclarative entraîne l'application d'une amende forfaitaire de 150 € par local. En sus, le local sera taxé comme vacant. S'agissant d'une première, le contribuable pourra compter sur la bienveillance de l'administration.

Quelques conseils

Nous vous recommandons de mettre à jour votre situation immobilière au fil de l'eau à chaque modification : nouveau locataire, acquisition, cession etc.

En cas de doute, n'hésitez pas à interroger l'administration via votre messagerie sécurisée. En effet, si la déclaration paraît aisée à effectuer dans les cas les plus simples, elle peut vite devenir un véritable casse-tête dès que votre situation se complexifie. Qu'en est-il par exemple de l'occupation mixte d'un local, à usage d'habitation et commercial ? Sur *impots.gouv.fr* vous trouverez une foire aux questions (FAQ) assez complète.

Bien gérer son patrimoine

Cette obligation de déclarer, de payer sur certains biens attire notre attention sur la gestion de ce patrimoine. Où en suis-je de la préparation de la transmission de mon patrimoine ? Dois-je conserver tel ou tel bien demeuré vacant ? Vaut-il mieux le revendre et transformer mon investissement immobilier en investissement mobilier (actions, obligations) ? Un moyen pour l'État de flécher l'argent vers l'investissement productif ?

Ce qu'il faut retenir

Cette obligation déclarative est d'envergure nationale ; elle concerne plus de 34 millions de propriétaires pour 73 millions de locaux. Elle est concomitante à la suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale. Dans la majorité des cas, la formalité est simple, il suffira de suivre le parcours sur *impot.gouv.fr*. Les sociétés civiles immobilières (SCI) doivent s'y prendre tout de suite pour respecter la date limite du 30 juin 2023, les étapes de création de l'espace professionnel puis d'adhésion au service pouvant prendre plusieurs semaines.

Cette déclaration permettra de fournir les éléments nécessaires à la taxation des locaux vacants et des résidences secondaires, vous faisant faire l'inventaire de tous vos biens en passant. Nombreux sont les propriétaires qui seront amenés à se questionner sur l'opportunité de vendre un bien ou de le louer pour échapper à la taxation des locaux vacants.

On peut penser que ce nouveau dispositif contribuera à lutter contre le mal logement en augmentant le parc locatif et l'offre générale des biens immobiliers disponibles, et parallèlement, à réorienter l'épargne vers de l'investissement productif.