



Marie-Bénédicte Pain



Lydie Bientz



Lucas Thieurmel

Nouvelles obligations déclaratives pour les propriétaires depuis le 1er janvier 2023 !

Depuis le 1^{er} janvier, les propriétaires doivent déclarer l'état d'occupation de tous les biens immobiliers à usage d'habitation qu'ils possèdent. Cette déclaration devra intervenir avant le 1^{er} juillet 2023.

Cette obligation doit être souscrite par voie électronique selon certaines modalités et aura de nombreux impacts fiscaux. Si le décret prévu reste en attente, le service est d'ores et déjà en ligne et une FAQ a été publiée apportant des précisions.

I. Le régime de la nouvelle obligation de déclaration des locaux d'habitation

L'objet de la déclaration

La loi de finances pour 2020 a supprimé, à compter de 2023 la taxe d'habitation sur les résidences principales mais a institué une nouvelle obligation déclarative à compter de la même année.

Cette obligation, retranscrite à l'article 1418 du CGI, prévoit la nécessité pour les propriétaires de **locaux bâtis affectés à un usage d'habitation** de déclarer à l'administration fiscale et ce **avant le 1^{er} juillet de chaque année** les biens dont ils sont propriétaires et les informations relatives à leur occupation.

Ainsi, il s'agit de préciser si le logement est vacant, si le propriétaire s'en réserve la jouissance à titre de résidence principale ou de résidence secondaire, ou s'il est occupé par des tiers. Dans cette dernière hypothèse, il convient de préciser leur identité et la période d'occupation.

Les personnes et les immeubles concernés

Sont concernés :

- **tous les propriétaires** tant les personnes physiques que les personnes morales ;
- **tous les biens situés en France.**

En d'autres termes, un **non-résident fiscal français**, qui serait propriétaire, au 1^{er} janvier, d'un bien situé en France, doit également souscrire la déclaration avant le 1^{er} juillet 2023.

II. Les impacts de la nouvelle obligation de déclaration des locaux d'habitation

L'incidence sur la taxe d'habitation

Rappelons que la loi de finances pour 2020 a amorcé le processus de suppression sur trois ans de la taxe d'habitation sur la résidence principale.

Il en résulte qu'en 2023, plus aucun foyer ne devra acquitter de taxe d'habitation à raison de sa résidence principale.

La taxe est à compter de cette date renommée « taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale ». Comme son nom l'indique, cette taxe aura vocation à s'appliquer aux résidences secondaires et aux locaux meublés destinés à un usage autre que l'habitation principale.

L'obligation de déclaration est donc mise en œuvre afin d'identifier les locaux devant être imposés.

Attention aux conséquences en matière d'IFI !

La déclaration des biens va grandement faciliter, pour l'administration fiscale, le croisement d'informations.

Le contrôle du bienfondé des déclarations IFI sera ainsi facilité.

En conséquence, il est essentiel de bien déclarer et valoriser son patrimoine.

Les modalités déclaratives

La déclaration s'effectue depuis le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » accessible depuis son espace personnel ou professionnel (après adhésion au service GMBI) sécurisé impôts.gouv.fr.

Pour les résidences principales et secondaires, les informations sont préremplies ; une simple vérification suffira.

Pour les biens mis en location, il conviendra de cliquer sur l'onglet « déclaration d'occupation » pour pouvoir compléter les informations requises.

Concernant les biens en indivision, une seule déclaration suffit.

Concernant les biens démembrés, l'obligation de déclaration incombe à l'usufruitier.

Aucun Cerfa n'est prévu pour l'heure. Ainsi, les personnes n'ayant pas accès à internet doivent contacter le service des impôts des particuliers dont dépend le bien.

Pour les propriétaires de plus de 200 biens (appelés « grands comptes »), la déclaration devra se faire par fichier CSV. Les propriétaires détenant moins de 200 biens pourront également utiliser cette modalité de déclaration par souci de simplicité.

Les sanctions

L'article 1770 terdecies du CGI prévoit une amende fiscale de 150 € par local en cas d'erreur, omission ou insuffisance déclarative.

L'incidence sur la taxe sur les logements vacants

Si la nouvelle obligation de déclaration permettra d'identifier les locaux devant être imposés à la nouvelle taxe d'habitation, elle permettra également d'identifier les locaux devant être imposés à la TLV.

En effet, la TLV concerne les locaux à usage d'habitation non meublés et vacants depuis au moins une année au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Il s'agit donc des logements qui ne sont pas soumis à la taxe d'habitation au titre de la même année.

La déclaration des locaux d'habitation risque donc de conduire également à un contrôle accru en la matière.

D'autant que le périmètre de cette taxe est étendu par la loi de finances pour 2023. Elle s'applique à présent de plein droit dans toutes les communes qui connaissent des tensions locatives, même si elles ne font pas partie d'une grande agglomération.

Quelques précisions

1. Dispense de déclaration ?

Il s'agit d'une obligation annuelle. Toutefois, dans l'hypothèse où aucun changement n'est intervenu dans les informations transmises lors de la dernière déclaration, les propriétaires sont dispensés d'en déposer une nouvelle.

L'obligation pèse donc sur tous les propriétaires pour 2023 puis ne sera à renouveler qu'en cas de changement.

2. L'incidence sur la TFPB

La nouvelle déclaration des locaux d'habitation pourra avoir une incidence à la marge sur la TFPB, notamment au regard des exonérations existantes et au plafonnement de cette dernière.

3. Quid d'un décret d'application ?

A l'heure actuelle, le décret d'application relatif à cette nouvelle obligation déclarative n'a pas encore été adopté.

4. Déclaration sur les loyers

Cette obligation se distingue d'une autre, portant sur la déclaration des loyers par les bailleurs de locaux d'habitation. Cette dernière a été repoussée au 1^{er} juillet 2025 par la loi de finances pour 2023, pour concorder avec le report de l'actualisation des valeurs locatives en matière de taxe foncière.

Abréviations

TFPB : Taxe foncière sur les propriétés bâties

CGI : Code général des impôts

IFI : Impôt sur la fortune immobilière

TLV : Taxe sur les logements vacants