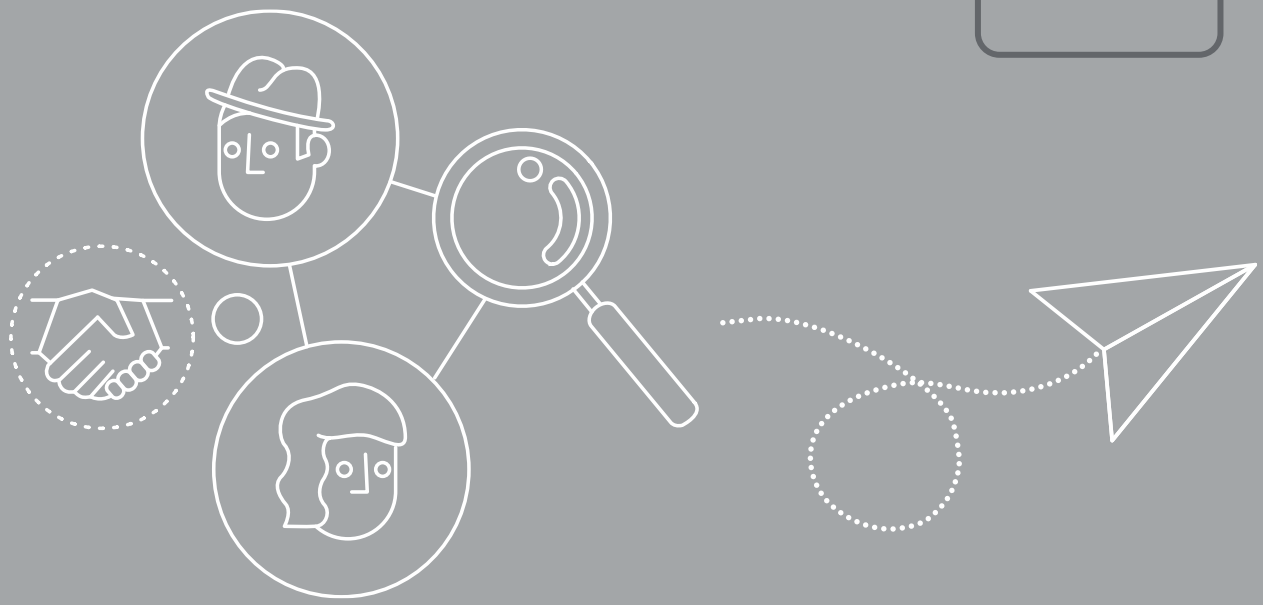
LE POINT SUR ...

Déclaration d'occupation des locaux d'habitation



THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | EXPERTISE | CONSEIL

RSM

La loi de Finances pour 2020 a supprimé, à compter de 2023, la taxe d'habitation sur les résidences principales. La même loi de Finances a institué une nouvelle obligation déclarative à la charge de tous les propriétaires de locaux d'habitation. À partir de l'année 2023, tous les propriétaires de biens immobiliers, à usage d'habitation, doivent déclarer l'occupation de leurs logements sur l'espace « Gérer mes biens immobiliers » du site impots.gouv.fr, au plus tard le 30 juin 2023, et devront mettre à jour cette déclaration chaque année en cas de changement de situation du bien.

Tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale, secondaire, d'un bien locatif ou vacant, **doivent, pour chacun de leurs locaux d'habitation, indiquer à quel titre ils les occupent et, s'ils ne les occupent pas eux- mêmes, déclarer l'identité des occupants** et la période d'occupation à compter du 1er janvier 2023.

La déclaration devra être effectuée tous les ans au plus tard le 30 juin dès lors que la situation du bien a évolué depuis la dernière déclaration.

Quels sont les biens concernés ?

Tous les locaux à usage d'habitation sont concernés par cette déclaration, quelle que soit la nature juridique de leur propriétaire ainsi que leur destination.

Pour mémoire, l'article L. 631-7 du Code de la construction stipule que : « **... un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970.** Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination **postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés... ».**

Quels sont les propriétaires concernés ?

L'administration souligne que l'obligation déclarative s'impose à tous les propriétaires, personnes physiques ou morales.

Dès lors que le bien est situé en France, le propriétaire doit souscrire la déclaration, même s'il vit à l'étranger ou si son siège social y est installé.

En cas d'indivision, une seule déclaration est attendue par bien. Si plusieurs déclarations sont déposées, seule la dernière est prise en compte.

En cas de démembrement, la déclaration est effectuée par l'usufruitier. L'espace « Gérer mes biens immobiliers » du site impots.gouv.fr du nu-propriétaire lui permet de consulter la déclaration effectuée par l'usufruitier.

En cas de décès du propriétaire, un autre propriétaire indivis peut réaliser la déclaration. Si nécessaire, le notaire peut se rapprocher du service des impôts compétent pour faire une mise à jour de l'occupation en attendant que la succession soit réglée.

Quelles sont les sanctions en cas de non déclaration ?

En application de l'article 1770 terdecies du CGI, **le défaut de déclaration, ainsi que l'omission ou l'inexactitude des renseignements fournis sont passibles d'une amende fiscale de 150 € par local.** Le texte précise que l'amende n'est pas due en cas d'application pour les mêmes faits d'une autre amende ou majoration plus élevée.

Comment effectuer la déclaration de ses biens immobiliers ?

Cette déclaration est à réaliser en ligne, sur le service « Gérer mes biens immobiliers » à partir de l'espace personnel ou professionnel du contribuable impérativement avant le 1er juillet 2023. Au moment où nous écrivons ces lignes, il n'existe pas de formulaire CERFA papier pour cette déclaration.

L'administration rappelle aux contribuables que ses services (ou ceux des collectivités) sont en mesure de les accompagner dans leur accès au site internet.

Pour faciliter cette nouvelle démarche déclarative, les données d'occupation connues par l'administration fiscales sont pré-affichées.

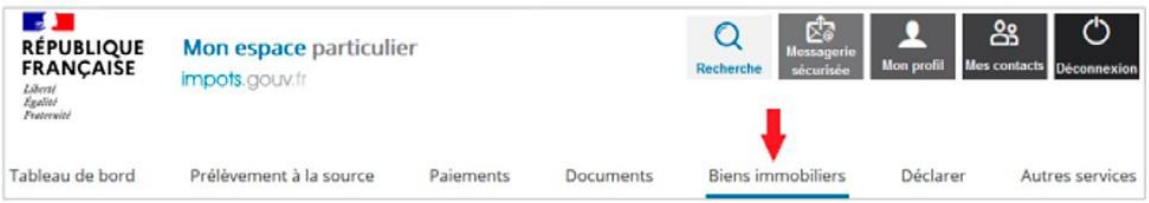
Toutes les informations jugées manquantes ou erronées peuvent faire l'objet d'une demande auprès de l'administration fiscale via la messagerie sécurisée sur l'espace personnel du contribuable dans impots.gouv.fr.

Même en cas de demande de correction du descriptif du bien auprès de l'Administration, il faut réaliser la déclaration d'occupation avant le 30 juin, sans attendre la correction. Ces démarches sont indépendantes l'une de l'autre.

Comment se connecter quand on est un particulier ?

Les personnes physiques propriétaires de locaux d'habitation qu'ils n'exploitent pas de façon professionnelle doivent se connecter à leur espace particulier du site impots.gouv.fr.

Une fois connecté, on arrive sur le tableau de bord et on accède directement au service « Biens immobiliers » (au niveau de la flèche rouge sur la capture d'écran ci-dessous) :



Comment se connecter quand on est professionnel ?

Les personnes morales ou les personnes physiques dont le local d'habitation est inscrit dans leur patrimoine professionnel doivent se connecter à leur espace professionnel du site impots.gouv.fr.

Si la ligne « gérer mes biens immobiliers » n'apparaît pas en fin de rubrique « Mes démarches », il convient d'ajouter cette fonctionnalité en allant dans « gérer les services ».

Attention, la procédure d'activation peut demander plusieurs jours, il conviendra de l'anticiper pour effectuer la déclaration dans les délais.

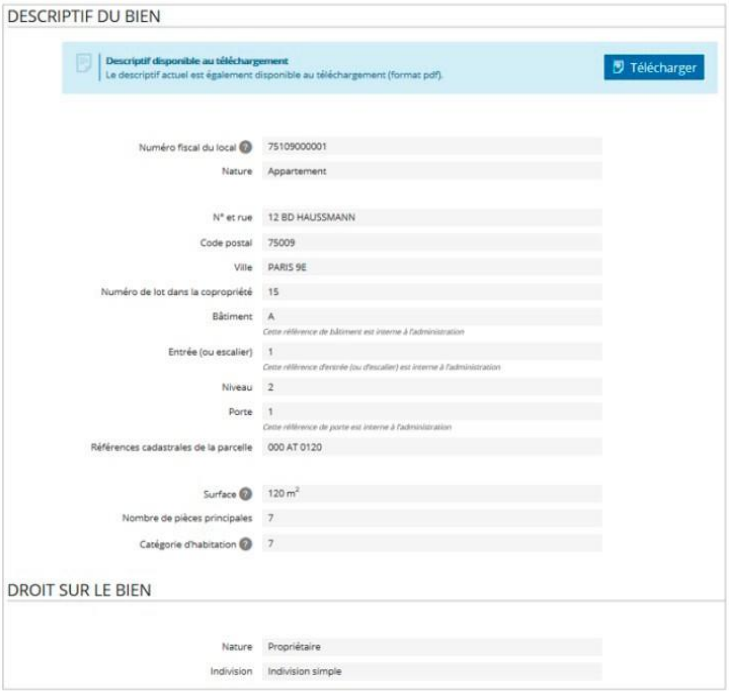
Une fois connecté

Une fois connecté, l'utilisateur obtient un écran qui lui indique les biens dont il est propriétaire comme sur la capture d'écran ci-dessous :

Vous pouvez alors visualiser les informations principales relatives au local : étage, n° de lot...

Pour répondre aux différents écrans, le bailleur aura notamment besoin d'éléments concernant l'identité de son locataire, sa date d'entrée dans les lieux et le montant hors charges du loyer.

Une fois la saisie effectuée on obtient l'état récapitulatif ci-dessous :



Pour aller plus loin

Gérer mes biens immobiliers : impots.gouv.fr/actualite

Détail des informations à déclarer : impots.gouv.fr/particulier/questions

Foire aux questions du 06 avril 2023 : impots.gouv.fr

ATH, Association Technique de cabinets d'audit et d'expertise comptable, regroupe 38 cabinets d'audit et de conseil, 7 500 collaborateurs, 796,8 M€ de chiffre d'affaires, 150 mandats EIP.

RSM France
26 Rue Cambacérès
75008 Paris
T : 33 1 47 63 67 00

www.rsmfrance.fr

RSM France est membre du réseau RSM.

Chaque membre du réseau RSM est un cabinet indépendant d'Audit, d'Expertise et de Conseil, exerçant pour son propre compte. Le réseau RSM en tant que tel n'est pas une entité juridique à part entière.

Le réseau RSM est géré par RSM International Limited, une société immatriculée en Angleterre et au Pays de Galles (sous le numéro 4040598) dont le siège social est situé au 50 Cannon Street, London, EC4N6JJ, United Kingdom.

La marque RSM et tous les droits de propriété intellectuelle utilisés par les membres du réseau sont la propriété de RSM International Association, une association régie par les articles 60 et suivants du Code civil Suisse et dont le siège est à Zoug.

©RSM International Association, 2023.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | EXPERTISE | CONSEIL