



Propriétaires, un nouveau service offert par impôt.gouv?!

Ce nouveau service numérique « Gérer mes biens immobiliers » est offert [chouette!] aux usagers propriétaires, particuliers et professionnels (personnes morales), depuis le 2 août 2021 et accessible depuis votre espace sécurisé.

Désormais, tout usager propriétaire, qu'il soit un particulier ou un professionnel (personne morale), peut désormais, à partir de son espace sécurisé sur impots.gouv.fr, consulter l'ensemble de ses biens bâtis sur le territoire, ainsi que leurs caractéristiques (surface, nombre de pièces, numéro de lot...). » * Propos extraits des actualités disponibles sur [impots.gouv](https://impots.gouv.fr)



Désormais, tous les propriétaires doivent, avant le 1^{er} juillet 2023, déclarer les locaux qu'ils possèdent et la nature de l'occupation

La mise en place de cette plateforme intervient en même temps que l'aboutissement de la réforme de la taxe d'habitation.

En effet, en 2023, plus aucun contribuable, quel que soit son revenu fiscal de référence, ne paiera de taxe d'habitation sur sa résidence principale.

Le corollaire de cette loi était le maintien de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, ainsi que la taxation des locaux vacants.

Pour faciliter les démarches des services fiscaux, et éviter ainsi les demandes de renseignement sous format papier, un parcours simplifié a été mis en place par la loi de finances 2020, entré en vigueur ce 1^{er} janvier 2023.

Désormais, tous les propriétaires doivent, avant le 1^{er} juillet 2023, déclarer les locaux qu'ils possèdent et la nature de l'occupation, à savoir :

1. s'ils s'en réservent la jouissance, le cas échéant, à titre principal ou secondaire ;
2. s'ils les mettent à disposition de tiers, le cas échéant, il convient de renseigner l'identité de l'occupant et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative s'impose à tous, particulier ou professionnel, résident ou non-résident fiscal français. Pour cela, il faut aller directement dans l'onglet « Gérer mes biens immobiliers », accessible via le portail impots.gouv.fr. Les données connues de l'administration seront déjà pré-affichées.

La déclaration ne devra être renouvelée, avant le 1^{er} juillet de chaque année, qu'en cas de modification des informations transmises depuis la dernière déclaration.

En cas de non-respect de cette déclaration, une amende forfaitaire de 150 € par local d'habitation pourra être appliquée.

Quelques exemples pratiques :

1. Cas d'un bien immobilier détenu en indivision

Il revient aux propriétaires indivis de procéder à la déclaration. En pratique, il semblerait que la déclaration faite par l'un l'emporte automatiquement pour les autres.

Les propriétaires indivis seront réputés occupant ensemble, sauf à justifier d'une mise à disposition (gratuite ou onéreuse) à l'un seul d'entre eux, ou à un tiers.

2. Bien immobilier détenu en démembrement de propriété

C'est à l'usufruitier, qui, par essence, a la jouissance du bien, que revient l'obligation déclarative. L'usufruitier sera réputé occupant, sauf à justifier d'une mise à disposition à un tiers.

3. Quid du bien immobilier détenu par une SCI?

C'est à la SCI que revient l'obligation déclarative accessible via l'espace « professionnel » ouvert au nom de la société.

La SCI devra renseigner les occupants effectifs du bien. A ce titre, nous rappelons l'importance de régulariser des prêts à usage pour les sociétés civiles immobilières, actant ainsi de la mise à disposition du bien au profit des associés, gérant(s) et ou autre(s). [Voir article sur ce sujet – *Gestion de Fortune* n°335 – Mai 2022 « Le commodat... pour quels usages ? »]. ■

* Ce service devrait avoir un avenir pérenne, l'administration fiscale l'a déjà annoncé, il servira également pour « dématérialiser les déclarations foncières, liquider les taxes d'urbanisme, [...] ou encore collecter auprès des propriétaires, dans le cadre de la révision des valeurs locatives, les loyers des locaux d'habitation mis en location ».

Par Guillaume Dozinel, associé Gestion Financière Privée (GEFIP),
et Véronique Drilhon-Jourdain, notaire associé Étude Letulle