



Zoom sur vos solutions patrimoniales

Charles-Henry Perennes | COGEFI
Responsable Ingénierie patrimoniale

Nouvelle déclaration d'occupation des biens immobiliers, une obligation pour les propriétaires

Le propriétaire, personne physique ou morale, doit désormais déclarer à l'administration fiscale tous les biens immobiliers à usage d'habitation qu'il détient au 1^{er} janvier de l'année en cours.

- **Le propriétaire** doit indiquer chaque local, à quel titre et par qui il est occupé.
- **Le bien** est-il occupé par le propriétaire (résidence principale ou secondaire), par un tiers (bien mis en location ou mis à disposition gratuitement) ou s'agit-il d'un logement vacant.
- **Le type de location** est demandé, le cas échéant : nue, meublée...

Cette nouvelle obligation fait suite à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. L'objectif est d'identifier précisément les propriétaires encore redevables de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ou de la taxe sur les logements vacants.

La déclaration doit être effectuée chaque année avant le 1^{er} juillet. Cependant, l'administration fiscale a accordé **un report de la déclaration au 30 juillet minuit** étant donné la difficulté, tant pour les contribuables que pour le fisc, de répondre à cette nouvelle obligation.

La déclaration d'occupation doit être effectuée obligatoirement en ligne dans l'espace du contribuable « impots.gouv.fr » dans la nouvelle rubrique « Gérer mes biens immobiliers ».

Il n'existe pas de déclaration papier¹. Les personnes qui n'ont pas la possibilité de déclarer en ligne peuvent se rapprocher de leur centre d'impôt.

Figurent en principe, sous l'onglet « biens immobiliers » tous les biens dont le contribuable doit faire déclaration. Les données sont pré-renseignées.

Mais ces données sont source d'ambiguïté. En effet, elles ne correspondent pas nécessairement aux chiffres que le contribuable peut avoir en tête. Sont comptés tous les espaces cloisonnés y compris les cuisines et salles de bains et non pas un comptage usuel type T1, T2... La surface indiquée est la surface mur à mur et non la surface « Carrez ». Certaines données telles que la catégorie de local (de 1 à 8) restent obscures.

De plus, certains cas spécifiques ont un traitement à part :

- **En cas de démembrement**, la déclaration d'occupation n'incombe pas au nu-propriétaire mais à l'usufruitier.
- **Pour un bien détenu en indivision**, une seule déclaration par un seul indivisaire est attendue².
- **Pour les sociétés civiles immobilières (SCI)**, il convient d'effectuer la déclaration non pas par l'espace particulier des particuliers mais par l'espace professionnel de la SCI³.

Malgré ces ambiguïtés, le contribuable doit veiller à faire corriger une information manquante ou erronée et en informer l'administration via la messagerie sécurisée de son espace particulier ou professionnel. En l'absence de déclaration ou d'inexactitude dans les déclarations, une amende fiscale de 150 € par local est appliquée.

Pour ces différentes raisons (ambiguïté des données, absence de déclaration papier, cas spécifiques...), les contribuables ont fortement sollicité l'administration fiscale ou sont complètement passés à côté de la déclaration.

Seuls un peu plus de 50% des propriétaires s'étant actuellement acquittés de cette obligation, le fisc a donc accordé un délai d'un mois supplémentaire pour soulager tant les contribuables que l'administration fiscale sursollicitée.

¹ Certains praticiens indiquent que les sanctions de cette nouvelle obligation ne sont pas applicables pour les contribuables n'utilisant pas la déclaration en ligne car la déclaration papier n'existe et qu'ainsi il y a un non-respect de l'égalité entre contribuables

² Si plusieurs indivisaires souscrivent une déclaration, c'est le dernier dépôt qui est retenu

³ S'il n'existe pas, il faut le créer