

REPORT AU 31 JUILLET 2023

## NOUVELLE OBLIGATION DECLARATIVE POUR LES PROPRIETAIRES DE BIENS IMMOBILIERS

*Madame, Monsieur,*

**Vous êtes propriétaire d'un ou plusieurs biens immobiliers bâtis. Une nouvelle déclaration obligatoire est à faire au plus tard pour le 30 juin 2023.**

### Pour qui ?

Cette obligation s'applique à **chaque propriétaire** (personne physique ou morale) d'un ou plusieurs biens immobiliers.

### Quels biens ?

Il s'agit de tous les types de biens immobiliers **y compris la résidence principale**, qu'ils soient loués ou vacants, détenus directement ou indirectement, par vous-mêmes, en SCI, en statut LMNP/LMP ou à l'actif de votre entreprise.

### Comment faire ?

Un **nouveau service** est mis à votre disposition sur [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) :

- dans votre espace particulier pour les personnes physiques  
→ onglet « Biens immobiliers »
- dans votre espace professionnel pour les personnes morales (sociétés) après adhésion au service « Gérer mes biens immobiliers »

## Méthodologie pour déclarer vos biens locatifs

Pour les **biens occupés** (résidence principale et secondaire), peu de difficultés. Il suffit d'indiquer « propriétaire occupant à titre de résidence principale / secondaire » puis de vérifier que tous les occupants sont bien listés. S'il manque des occupants, il est possible de les ajouter.

En revanche, pour les **biens loués ou occupés à titre gratuit**, la déclaration se complexifie.

## 1. Commencer sa déclaration

### Se munir de son numéro fiscal.

- **Pour les couples mariés ou pacsés**, la déclaration faite au titre de l'un des deux se reporte automatiquement sur l'autre conjoint ou partenaire pour les biens communs ou indivis.
- **Pour les biens propres**, chacun doit remplir les informations sur son espace personnel.
- **Pour les biens détenus en indivision** : une seule déclaration par bien est attendue par l'administration fiscale. En cas de déclaration divergeant entre les indivisaires, c'est la dernière déclaration qui sera prise en compte.
- **Pour les biens détenus en démembrement** : l'immeuble apparaît dans le récapitulatif du nu-propriétaire et de l'usufruitier : cependant seul l'usufruitier procède à la déclaration. Une seule déclaration par bien est attendue par l'administration fiscale.

## 2. Sélectionner le bien à déclarer

### L'ensemble des biens, détenus en direct, en indivision, en démembrement ou via une société apparaissent dans le récapitulatif.

Les biens sont tous catégorisés (de 1 à 8). La catégorie d'un bien détermine le tarif au m<sup>2</sup> qui s'applique à la surface pondérée du local pour le calcul de sa valeur locative en fonction des caractéristiques (qualités de la construction, distribution du local, éléments de confort, surface état général, etc.). Cette valeur locative est utilisée pour calculer la taxe d'habitation et/ou foncière. Pour chaque type de local, il existe une catégorie et des tarifs propres.

Les biens récemment vendus ou achetés peuvent être encore visibles ou, au contraire, ne pas apparaître : la mise à jour se fait lorsque l'acte de vente est publicité au service de la publicité foncière (ce qui, selon les départements, peut-être plus ou moins long). Si le bien n'apparaît pas au 30 juin 2023, il convient d'en informer l'administration via la messagerie [impots.gouv.fr](mailto:impots.gouv.fr).

En cas d'erreur (bien ne vous appartenant pas, adresse/ m<sup>2</sup> indiqués ou nombre de pièces erronés, etc.), il est toujours possible d'informer l'administration via la messagerie accessible sur [impots.gouv.fr](mailto:impots.gouv.fr), en choisissant le thème "J'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier".

*NB : la surface affichée est la surface réelle (calculée de mur à mur) : elle est différence de la surface Carrez (calculée sur les zones dont la hauteur est d'au moins 1,80 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, la salle de bain et la cuisine comptent pour une pièce, ce qui conduit à un nombre de pièces différent du décompte classique.*

**Seuls les biens bâtis apparaissent** (les terrains n'apparaissent pas). Tous les locaux apparaissent dans le récapitulatif : mais seuls les biens à usage d'habitation sont soumis à la déclaration (à l'exclusion des locaux professionnels ou commerciaux par exemple). En cas de construction sur sol d'autrui, c'est le propriétaire de la construction qui doit procéder à la déclaration. Sélectionner la case "Déclaration d'occupation" pour le bien que vous souhaitez déclarer. Le nom du locataire est, en principe, indiqué en page suivante.

**Les éléments à indiquer, avant le 30 juin 2023, correspondent à la situation d'occupation au 1er janvier 2023.**

## Les différentes questions

<p><b>Nature de l'occupation</b></p>	<p>Le type d'occupation a-t-il été modifié : passage de résidence principale à secondaire, de résidence principale à bien locatif, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si vous êtes <b>propriétaire</b> d'un bien que vous occupez et que vous déménagez, vous devez modifier, avant le 30 juin, la nature de l'occupation.</li> <li>• Si vous êtes <b>locataire</b> et que vous déménagez, aucune information n'est à indiquer dans l'onglet "Biens immobiliers" (puisque vous n'êtes pas propriétaire), cependant, votre changement d'adresse doit être notifié à l'administration fiscale via la messagerie <a href="https://impots.gouv.fr">impôts.gouv.fr</a>.</li> </ul>
<p><b>En cas de changement de type d'occupation</b></p>	<p>En cas de changement du type d'occupation, indiquer la <b>date du changement</b>.</p>
<p><b>Occupation du bien</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire occupant à titre de résidence principale</li> <li>• Propriétaire occupant à titre de résidence secondaire</li> <li>• Bien vacant (non meublé et non occupé)</li> <li>• Occupé à titre gratuit</li> <li>• Loué</li> </ul>
<p><b>Si loué : Type de location</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Location nue</li> <li>• Location meublée</li> <li>• Location logement social</li> <li>• Location loi 1948</li> <li>• Location saisonnière (maximum 90 jours de location consécutifs)</li> <li>• Location à usage professionnel</li> </ul>
<p><b>Occupant</b></p>	<p>Sélectionner ou ajouter le locataire ou occupant : Indiquez <b>l'ensemble des occupants</b> dont vous avez connaissance. Les enfants ne sont pas à indiquer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de location saisonnière, les occupants ne sont pas à indiquer.</li> <li>• En cas de logement squatté ou occupé illégalement par un ancien locataire : il convient de l'indiquer par mail via la messagerie accessible sur <a href="https://impots.gouv.fr">impôts.gouv.fr</a>.</li> </ul>
<p><b>L'occupant du bien est</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une personne physique</li> <li>• Une personne morale ou assimilée</li> </ul>

<p><b>Identité de l'occupant</b></p>	<p><b>Personne physique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nom</li> <li>• Prénom</li> <li>• Date de naissance</li> <li>• Pays de naissance</li> </ul> <p><b>Personne morale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Numéro SIREN</li> <li>• Dénomination</li> </ul>
<p><b>Période d'occupation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Date de début de l'occupation</li> <li>• Le cas échéant, date de fin de l'occupation</li> </ul>
<p><b>Montant du loyer</b></p>	<p>Indiquer le <b>montant du loyer mensuel</b> théorique hors charges récupérables. Le loyer est-il plafonné ? (Dans le cadre de l'encadrement des loyers applicable dans certaines communes situées en zones dites « tendues »).</p>
<p><b>Autres biens concernés par cette occupation</b></p>	<p>Cochez les <b>autres biens</b> (cave, parking, etc.) loués au même locataire.</p>
<p><b>Récapitulatif</b></p>	<p>Vérifier les informations remplies. Une fois l'ensemble de vos biens déclarés, le bouton "une déclaration est attendue". <b>Des modifications peuvent être réalisées, jusqu'au 30 juin 2023.</b></p>

**Nos équipes se tiennent à votre disposition pour toutes questions complémentaires.**