

LE POINT SUR...

Mars 2023

Nouvelle obligation de déclaration pour les propriétaires d'un bien immobilier en 2023

La loi de finance 2020 a finalisé la suppression de la taxe d'habitation pour les résidences principales et, se faisant, elle crée une nouvelle obligation de déclaration pour les propriétaires d'un bien immobilier.

En effet les propriétaires doivent déclarer à l'administration sur leur espace personnel ou professionnel quels locaux d'habitation sont des résidences principales (exonérés de taxe d'habitation) ou des résidences secondaires (qui restent redevables de cette taxe) avant le 1^{er} juillet 2023.

La taxe d'habitation pour les résidences principales est supprimée définitivement à partir de 2023. Elle reste due pour les résidences secondaires et les logements locatifs meublés dans lesquels les locataires n'élisent pas leur domicile fiscal.

L'article 1418 du CGI créé par la loi de finances 2020 impose à tous les propriétaires d'une résidence principale, secondaire ou d'un logement loué, d'effectuer une déclaration avant le 1^{er} juillet 2023 afin de déterminer précisément quels sont les propriétaires redevables de la taxe d'habitation ou de la taxe sur les logements vacants.

La taxe d'habitation qu'est-ce que c'est ?

La taxe d'habitation est une taxe perçue au profit des collectivités locales. Son montant varie d'une commune à l'autre : son taux d'imposition est voté par les collectivités territoriales. **Le montant de la taxe d'habitation dépend également des caractéristiques du local imposable** (dimension, niveau de confort...) **et de la situation personnelle du contribuable** (ses revenus, la composition de son foyer...) au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Qui est concerné par cette nouvelle déclaration ?

Cette nouvelle déclaration concerne tous les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation :

- **Quel que soit la qualité du propriétaire**

Personnes physiques ou Personnes morales.

- **Quel que soit la nature du titre de propriété**

Propriétaire, Propriétaires indivis ou Usufruitiers.

- **Quel que soit la nature du contribuable**

Redevable à son nom propre, Indivision ou Entité à fiscalité transparente ou translucide comme les SCI.

Le contribuable qui a quitté sa résidence principale pour entrer dans un établissement d'accueil spécialisé (maison de retraite ou centre de soins de longue durée) **et qui répond à des conditions de plafonds de ressources est exonéré de taxe d'habitation pour le local qu'il a quitté.**

Comment remplir cette nouvelle déclaration ?

Cette déclaration est à réaliser en ligne, sur le service « Gérer mes biens immobiliers » à partir de l'espace personnel ou professionnel du site impots.gouv.fr du propriétaire au plus tard le 30 juin 2023.

Pour les particuliers :

- Une **FAQ** est disponible dans la rubrique Particulier > Gérer mon patrimoine/mon logement > Je fais des travaux dans mon habitation principale ou secondaire > Documentation utile.
- Un **pas-à-pas** est disponible dans la rubrique Services en ligne : laissez-vous guider ! > Je gère mes biens immobiliers.

Pour les professionnels :

- Une **FAQ** est disponible dans la rubrique > Professionnel > Gérer mon entreprise/association > Je gère le patrimoine immobilier de mon entreprise > Documentation utile.

- Un **pas-à-pas** est disponible dans la rubrique Documentation > Accès aux fiches et à la foire aux questions téléprocédures > Fiche AIU 27 : Gérer mes biens immobiliers.

Quelles sont les informations à indiquer sur la nouvelle déclaration ?

Le propriétaire doit renseigner, pour chacun de ses biens, une déclaration d'occupation avec les informations suivantes, valides au 1^{er} janvier de l'année :

- **Les modalités d'occupation du local :** par le propriétaire ou par une tierce personne,
- **La nature de l'occupation :** résidence principale, résidence secondaire, logement loué, logement occupé à titre gratuit, logement vacant, logement meublé ou non,
- **L'identité des occupants :** nom, prénom, date de naissance et lieu de naissance pour les personnes physiques,
- **La période d'occupation :** date de début et date de fin de la période d'occupation.
- **Pour le cas particulier des locations saisonnières :**
 - Le début de la période de location saisonnière et les modalités de gestion du bien (en propre ou contrat de location avec gestionnaire excluant toute utilisation personnelle),
 - Le SIREN du gestionnaire ou celui du propriétaire le cas échéant,
 - L'éventuelle classification en meublé de tourisme.
- **Le loyer mensuel hors charge.**

Qu'est-ce qu'une résidence principale ?

Au sens de la taxe d'habitation, l'administration fiscale définit la résidence principale comme :

- **D'une manière générale, du logement dans lequel le contribuable réside habituellement et effectivement avec sa famille.** Lorsque le contribuable exerce une profession qui l'oblige à de fréquents déplacements (représentant de commerce, par exemple), du logement **dans lequel sa famille réside en permanence.**

Ainsi toutes les résidences qui ne sont pas des résidences principales sont, par définition, des résidences secondaires.

Quelques particularités en matière de résidences principales

Dans le cas où le contribuable disposerait de **plusieurs logements ou locaux dans une même**

commune, il ne peut bénéficier qu'une seule fois des abattements auxquels il peut prétendre, et pour le seul logement où il a fixé sa résidence principale.

Pour mémoire, **les garages et emplacements de stationnement constituent des dépendances imposables à la taxe d'habitation**, même lorsqu'ils ne sont pas contigus à l'habitation du contribuable (sous réserve toutefois d'une relative proximité de celle-ci). Ainsi, s'ils peuvent être rattachés à la résidence principale, les règles de celle-ci leur sont applicables.

Dans le cas d'étudiants célibataires qui, tout en restant à la charge de leurs parents au sens de l'impôt sur le revenu, disposent, pour les besoins de leurs études, d'un logement distinct, il a été admis que ce dernier devait être considéré comme leur habitation principale au regard de la taxe d'habitation.

Lorsqu'un contribuable exerce temporairement son activité à l'étranger ou dans une commune éloignée mais conserve la disposition du logement qu'il occupait auparavant, la base d'imposition à la taxe d'habitation de ce logement doit être déterminée :

- En faisant application des abattements, lorsque la famille du contribuable et notamment le conjoint continue à y résider de manière permanente ou quasi permanente,
- Sans aucun abattement, dans l'hypothèse inverse.

Cette solution s'applique également aux fonctionnaires affectés ou détachés temporairement hors de France et qui conservent leur ancien logement dans notre pays.

Quelles sont les sanctions prévues ?

L'article 1770 terdecies du CGI prévoit une amende de 150 € par local pour lequel les informations requises :

- **N'ont pas été communiquées à l'administration,**
- **Ont été omises,**
- **Sont inexactes.**

Que faire en cas de difficultés ?

En cas de questions ou de difficultés pour effectuer cette démarche, vous pouvez contacter :

- Le numéro d'assistance des usagers particuliers au 0 809 401 401 (numéro non surtaxé),
- Le service gestionnaire, via la messagerie sécurisée (choisissez le formulaire « J'ai une question sur le service « Biens immobiliers » ou via les coordonnées figurant dans la rubrique « Contact et RDV » en haut à droite de cette page).

Crowe Fidelio

Smart decisions. Lasting value.

Paris 9^{ème}

22 rue de Londres
75009 Paris – France

T : +33 (0) 1 42 89 28 63
contact@crowe-fidelio.fr

www.crowe-fidelio.fr



Bureau de Paris

Nous sommes membres de Crowe Global.

Notre engagement dans le réseau et l'étroite collaboration que nous tissons au quotidien avec les autres cabinets membres nous permettent d'assurer à nos clients un support global.

Nos clients sont des entrepreneurs, des PME, des ETI ou des Grandes Entreprises. Nous sommes le pivot principal de leur environnement d'affaires en mobilisant les compétences qui leur sont nécessaires et en accompagnant leur réflexion pour les aider à relever leurs futurs défis.

Nous avons à cœur de rendre unique chaque expérience de nos services afin que nos partenaires nous considèrent comme le prolongement évident de leur organisation.

Crowe Global

9^{ème} réseau mondial d'audit, d'expertise comptable et de conseil, Crowe Global compte 200 cabinets indépendants présents dans environ 130 pays. Chaque cabinet a une position bien établie sur son marché domestique.

Les cabinets membres de Crowe Global s'engagent à fournir un service de qualité grâce à des processus intégrés et à un ensemble commun de valeurs clés qui guide leurs décisions au quotidien.

Les cabinets membres sont reconnus pour leurs services personnalisés aux entreprises publiques et privées dans tous les secteurs d'activité et ont établi une réputation internationale dans les domaines de l'audit, de l'expertise comptable, de la fiscalité, du conseil et du risk consulting.