

# FOCUS SUR ...

EXPERTISE



Mai 2023

## Déclaration d'occupation des locaux d'habitation

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](https://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](https://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 fiscale 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](https://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](https://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 un 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](https://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.**

## Pour aller plus loin

Gérer mes biens immobiliers : [impots.gouv.fr/actualite](https://impots.gouv.fr/actualite)

Détail des informations à déclarer : [impots.gouv.fr/particulier/questions](https://impots.gouv.fr/particulier/questions)

Foire aux questions du 06 avril 2023 : [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

## 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 :

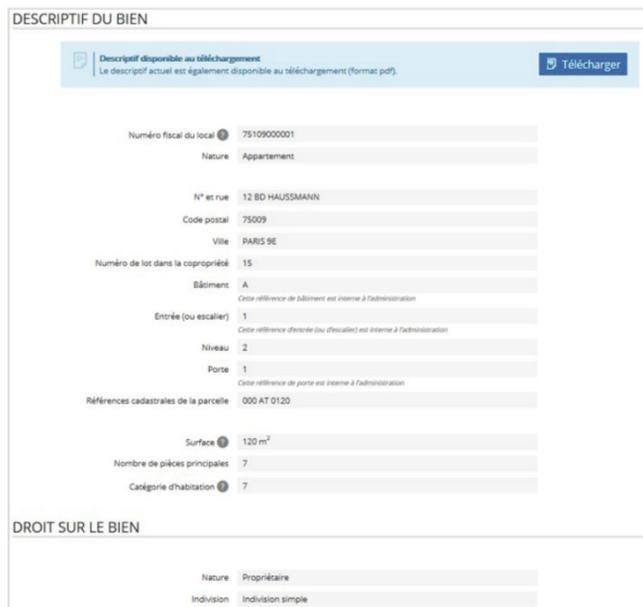


Vous pouvez alors visualiser les informations principales relatives au local : étage, n° de lot...



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 :





FOCUS SUR  
EXPERTISE

“ Un cabinet agile, engagé à vos côtés ”

Rsa est un cabinet parisien d'audit, d'expertise-comptable et de conseil, membre indépendant de Crowe Global, 8<sup>ème</sup> réseau mondial. Réunissant 14 associés et plus de 120 professionnels, le Groupe Rsa contribue depuis plus de 30 ans au développement des entreprises en les accompagnant au quotidien et dans les moments clés de leur développement, grâce à une gamme de services pluridisciplinaire : Audit, Expertise-comptable, Consolidation, Social, Corporate Finance- M&A, Evaluation, International Business Services, Conseil en conformité et Management des risques, Conseil IT.

Ouvert sur l'international, Rsa a développé un savoir-faire dans l'accompagnement des sociétés étrangères en France. Sa démarche fondée sur l'agilité et l'engagement permettent à Rsa de proposer des solutions d'informations financières personnalisées et adaptées aux besoins et à l'organisation de ses clients.

## CONTACT

Anne-Gaelle Gérard // Associée  
Mail : [Ag.gerard@crowe-rsa.fr](mailto:Ag.gerard@crowe-rsa.fr)

RSA : 11-13 avenue de Friedland, 75008 Paris  
+33(0)1 53 83 90 00 - [www.crowe-rsa.fr](http://www.crowe-rsa.fr)

RSA est membre de Crowe Global. Chaque société membre de Crowe Global est une entité juridique distincte et indépendante. RSA et ses sociétés affiliées ne sont pas responsables des actes ou omissions de Crowe Global ou de tout autre membre de Crowe Global. Crowe Global ne fournit aucun service professionnel et n'a pas de droit de propriété ou de partenariat dans RSA.