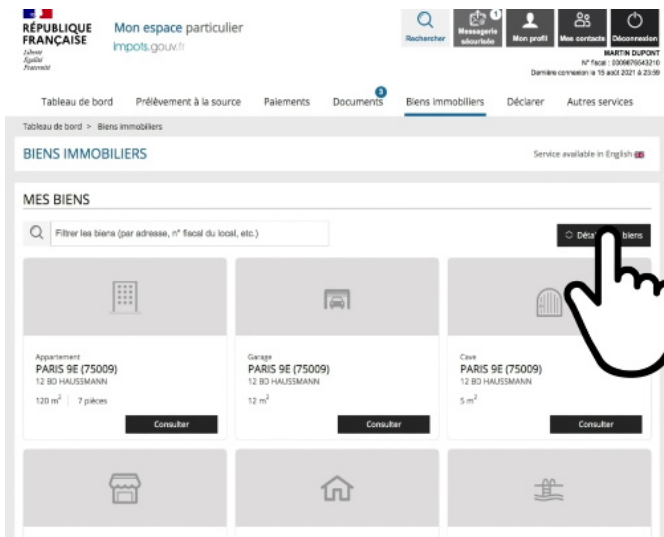


NOUVEAUTE 2023 : GERER MES BIENS IMMOBILIERS



Propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, un nouveau formulaire et une obligation déclarative est à compléter sur Impots.gouv.fr gérer mes biens immobiliers.

Sont concernés : Propriétaires, particuliers et entreprises, de biens immobiliers à usage d'habitation, propriétaires indivis, usufruitiers et sociétés civiles immobilières (SCI).

**RÉSIDENCE PRINCIPALE, SECONDAIRE
OU BIEN LOUE**

La loi des finances 2023 nous précise que tout propriétaire immobilier doit vérifier ce nouveau service en ligne. Cette déclaration obligatoire devra être faite avant le 30 juin 2023. Si vous faites l'autruche ou une erreur, vous risquez une amende de 150 €.

Comment :

Il faut vous connecter sur votre espace en ligne impot.gouv

Vous verrez que le fisc connaît normalement déjà vos biens immobiliers et vous demande de corriger les informations détenues.

Avant de vous connecter au service officiel, sachez que vous aurez certaines informations à déclarer et à transmettre. Il convient alors de s'assurer que vous êtes en possession de ces éléments avant de débiter cette formalité obligatoire.

Concrètement vous allez devoir indiquer :

- quelles sont les modalités du local ou des locaux dont vous êtes propriétaires. Autrement dit, est-ce que vous occupez le bien à usage personnel ou est-ce que ce sont des tiers, locataires qui occupent celui-ci.
- à quel titre est occupé le logement ? Est-ce à titre de résidence principale, secondaire, est-ce un local d'habitation vacant, un logement loué ou occupé à titre gratuit.
- qui occupe le logement ? Il s'agit de déclarer l'identité des occupants. Mais aussi de préciser la période d'occupation ou de vacance en saisissant la date de début et si c'est le cas la date de fin d'occupation.
- dans le cas d'un logement en location saisonnière, il est demandé d'indiquer la date de début de la période de location (quand l'activité a commencée) et la méthode de gestion du bien (vous même ou non). Il est aussi demandé de préciser s'il s'agit d'un logement classé en meublé de tourisme et de saisir son SIREN.
- de préciser le loyer hors charges locatives (information facultative).

Plusieurs cas sont possibles :

- Déclaration d'occupation pour une résidence principale sans changement de situation si les informations sont correctes
sinon, il faudra choisir "nouvelle situation", puis modifier la situation, les occupants

- Déclarer un changement de situation de résidence principale à résidence secondaire :
Vous venez d'acheter un bien immobilier pour en faire votre résidence secondaire ou vous possédez depuis plusieurs années une résidence secondaire. Si la situation du bien n'est pas renseignée sur le site des impôts.gouv.fr gérer mes biens immobiliers, il est nécessaire d'effectuer ce changement de situation.

- Déclarer un changement de situation en bien loué :
Vous louez de manière saisonnière, c'est-à-dire pour de courtes durées un logement (durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs) ou en location nue, location meublée, location logement social, location loi 1948, location à usage professionnel.

Il faut indiquer si le bien est votre résidence principale ou non.

Si non, il faudra indiquer le loyer perçu,
le nom du locataire ou de l'occupant à titre gratuit
les périodes pendant lesquelles ce bien est vacant.

Sachez qu'il est possible de modifier une déclaration à tout moment.

Pourquoi cette déclaration :

- 1^{er} intérêt de cette déclaration : pour le service des impôts fonciers

L'idée derrière est de savoir qui doit payer la taxe d'habitation. S'il n'y a plus de taxe d'habitation pour les résidences principales, elle reste applicable aux autres locaux, notamment les résidences secondaires et dans certaines communes vous pouvez être assujetti à la taxe sur les locaux vacants.

En cliquant sur les biens immobiliers, vous aurez un détail complet de ce que connaît le fisc : surface, nombre de pièces, dépendances etc... Cela vaut pour les résidences principales mais aussi pour tous les autres biens immobiliers. Ces informations servent à déterminer la valeur locative cadastrale qui permet de calculer les impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation).

Pour chaque bien sont répertoriées ses principales caractéristiques : adresse, nature (maison, appartement, cave, garage, local professionnel, piscine...), lot de copropriété, superficie... Le nombre de pièces est également précisé pour les maisons et appartements. Mais, pas d'inquiétude, s'il est indiqué que votre appartement comporte sept pièces alors que vous n'êtes propriétaire que d'un quatre-épices. Car, pour l'administration fiscale, tous les « *espaces cloisonnés, destinés à être utilisés pour y séjourner, y dormir ou y prendre ses repas – cuisine, salles de bains, chambre, séjour – sont pris en compte* ». En revanche, les pièces annexes telles que l'entrée, la buanderie ou un dressing ne figurent pas dans ce décompte.

Pour le moment, on n'aurait pas à renseigner le nombre de pièces, le loyer, la surface et encore moins la qualité du lieu (on voit que nos biens sont catégorisés de 1 à 8 entre très luxueux ou très médiocre).

CONSEIL : ne pas changer pour l'instant les informations qui ne sont que facultatives sauf si cela va dans votre intérêt,

Il est fort probable que le fisc va profiter de cet outil pour remettre à jour les informations qu'il possède à propos des biens immobiliers.

Toute modification ira certainement de pair avec une évolution de votre valeur locative cadastrale et donc de vos impôts fonciers.

Difficile de prévoir si ce sera à la hausse ou à la baisse : Si la surface ou le nombre de pièces connues par le fisc sont sous-évaluées, une mise à jour viendra faire augmenter votre taxe foncière.

- 2^{ème} intérêt : La déclaration en ligne contrôlera locataire et loyers perçus.

Les services fiscaux nous préviennent aussi que ce nouvel espace servira à terme à mieux gérer les biens loués. Pour les maisons ou immeubles mis en location, on doit préciser le nom et prénom du locataire. A terme, l'outil pourrait évoluer afin que le propriétaire puisse y faire ses déclarations de revenus fonciers ou régler les taxes d'urbanismes. Un tel outil permettra d'aider certains contribuables à gérer les revenus locatifs. Mais il sera sans nul doute aussi utilisé par le fisc pour maîtriser les locations non déclarées, les logements vacants, suivre les Airbnb etc...

Que faire en cas de question ou de besoin d'aide ?

Si vous n'avez pas d'outil informatique : il n'y a pas de formulaire papier pour cette nouvelle déclaration obligatoire, vous pouvez vous faire accompagner par un service téléphonique, au 0 809 401 401 (service gratuit + prix d'un appel), ou vous rendre dans le service des impôts ou dans un espace France services.

Vous pouvez également avoir une aide via la messagerie sécurisée du site impots.gouv.fr en choisissant "question sur le service biens immobiliers".

Mais surtout si vous avez des questions au sujet de la déclaration d'occupation et de loyer sur gérer mes biens immobiliers, si vous avez besoin d'aide

N'hésitez pas à contacter l'UNPI qui vous pourra avec vous à partir de votre espace impot.gouv vous assister pour remplir correctement et au mieux cette nouvelle déclaration obligatoire.