

Biens immobiliers : la déclaration d'occupation, nouvelle formalité obligatoire

Publié le : 21/04/2023

Auteur : Olifan Group

C'est le corollaire de la suppression de la taxe d'habitation pour les résidences principales : tout propriétaire de biens immobiliers doit désormais déclarer qui occupe chacun d'eux et à quel titre. Pour 2023, la date limite pour cette formalité est le 30 juin. Et certaines situations méritent une attention particulière.

L'administration fiscale a choisi la simplicité pour cette nouvelle formalité. Les contribuables se rendent sur le site impots.gouv.fr, puis dans leur espace personnel, et y trouvent la liste des biens immobiliers dont ils sont propriétaires.

Résidences secondaires : attention aux surtaxes !

Il ne leur reste plus qu'à préciser le statut de chaque bien : l'occupent-ils en tant que résidence principale ou secondaire ? est-il inoccupé, ou occupé à titre gratuit ? est-il loué et dans ce cas, à qui et à quel titre : résidence principale ou secondaire ?

« L'administration détermine ainsi sur quel bien s'applique l'exonération, explique Florent Belon, responsable de l'ingénierie patrimoniale d'Olifan Group. Pour le contribuable, c'est l'affaire de quelques minutes, sauf s'il possède beaucoup d'actifs immobiliers. »

Simple formalité, donc ? Pas tout à fait... Car pour le propriétaire, désigner sa résidence principale a des répercussions financières. En particulier, les autres biens qu'il ne loue pas sont réputés être des résidences secondaires. Et à ce titre, ils sont soumis à la taxe d'habitation, à laquelle s'ajoute dans 255 communes une surtaxe comprise entre 5% et 60%.

« Paris a été la première à l'appliquer, suivie par de nombreuses agglomérations et par des communes touristiques, notamment sur la Côte d'Azur. Les taux varient beaucoup d'une ville à l'autre : 20 % à Toulouse et Nantes, 50 % à Montpellier, 60 % à Nice et à Paris. L'objectif est de faire reculer les résidences secondaires, là où le marché de l'immobilier d'habitation est tendu. »

Cohérence obligatoire avec la déclaration d'IFI

Le propriétaire soucieux de ne pas trop payer aura donc la tentation de déclarer comme résidence principale une résidence secondaire lourdement taxée. Mais s'il est assujéti à l'IFI, il a déjà déterminé cette résidence principale pour bénéficier d'un abattement de 30 % sur sa valeur. Et par définition, il doit s'agir du même bien !

« Difficile de savoir si l'administration fera des recoupements de fichiers, estime Florent Belon. Mais dans le doute, nous déconseillons de faire des déclarations non cohérentes. »

Biens loués : ne déclarez pas les loyers

Autre détail à étudier : pour les biens loués, l'administration suggère – mais n'impose pas – d'indiquer le montant du loyer. Faut-il jouer la transparence ou la discrétion ? « La prudence recommande de s'abstenir, répond Florent Belon. On entend ici et là que cet inventaire des loyers pratiqués en France pourrait nourrir une revalorisation des valeurs locatives qui servent de base au calcul de la taxe foncière ».

Rappelons que ces bases sont les mêmes depuis 1970 pour les logements. Alors qu'elles ont été revues en 2017 pour les biens professionnels et le calcul de la CFE.

Si un bien fait l'objet d'un démembrement de propriété, la déclaration devra être remplie par l'usufruitier, puisque c'est lui qui occupe les lieux et le cas échéant,

conclut le bail et perçoit les loyers. Quant au nu-propiétaire, il verra apparaître ce bien dans la liste de ses actifs, mais ne pourra pas renseigner le formulaire.

Enfin, les biens détenus par une SCI ne s'afficheront pas dans l'espace personnel du propriétaire, mais dans son espace professionnel. S'il ne l'a pas encore créé, il devra le faire pour accéder au formulaire.

150 euros d'amende par bien pour les erreurs et oublis de déclaration

Les propriétaires qui laisseront passer l'échéance du 30 juin, ou dont la déclaration comportera des erreurs, des omissions ou des oublis, paieront une amende de 150 euros par bien concerné. Cela dit, une astuce informatique veillera à leur rafraîchir la mémoire : quand ils renseigneront leur déclaration de revenus en ligne, le fait d'indiquer un chiffre dans la rubrique « revenus locatifs » ouvrira un pop-up de rappel selon l'administration.

« C'est une évolution plus qu'une révolution, conclut Florent Belon. Certains contribuables seront étonnés de découvrir que l'administration connaît tout leur patrimoine immobilier. Mais c'était le cas depuis des années ; la nouveauté, c'est que le formulaire à remplir rend cette réalité plus visible. »

Les points de vigilance

Désignation de la résidence principale	Doit être cohérente avec la déclaration IFI
Biens en location	Ne pas préciser le loyer
Biens en démembrement	Déclaration d'occupation établie par l'usufruitier

Biens détenus par une SCI	Déclaration d'occupation sur l'espace professionnel
Déclaration hors délais ou erronée	150 euros d'amende par bien concerné

[Expertise Ingénierie Immobilière](#)