

Gestion immobilière
Déclaration d'occupation
(notice à jour au 28 janvier 2023)

I Cadre légal

II Observations et liens utiles

I Cadre légal

CGI article 1418

« I.-Les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1er juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants desdits locaux, selon des modalités fixées par décret.

Sont dispensés de cette déclaration les propriétaires des locaux pour lesquels aucun changement dans les informations transmises n'est intervenu depuis la dernière déclaration.

II.-Cette déclaration est souscrite par voie électronique par les propriétaires dont la résidence principale est équipée d'un accès à internet.

Ceux de ces propriétaires qui indiquent à l'administration ne pas être en mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique ainsi que les propriétaires dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet utilisent les autres moyens mis à leur disposition par l'administration. »

CGI article art. 1770 terdecies

« La méconnaissance de l'obligation prévue à l'article 1418 entraîne l'application d'une amende de 150 € par local pour lequel les informations requises n'ont pas été communiquées à l'administration. La même amende est due en cas d'omission ou d'inexactitude. Cette amende n'est pas applicable lorsqu'il est fait application à raison des mêmes faits d'une autre amende ou majoration plus élevée. »

II Observations et liens utiles

Dans le cadre de diverses publications des 18, 23 et 26 janvier 2023, le Ministère de l'Economie et des finances, la Direction générale des finances publiques (DGFiP), et les pouvoirs publics, ont indiqué que l'ensemble des propriétaires (personnes physiques et morales, particuliers et entreprises) sont soumis à une nouvelle obligation déclarative en 2023, pour des biens immobiliers à usage d'habitation.

En droit, cette nouvelle obligation déclarative (appelée déclaration d'occupation) découle de l'article 1418 du Code Général des Impôts ([cliquer ici](#)), texte créé par la loi de finances pour 2020, et qui s'applique à compter des impositions établies au titre de 2023 (loi n°2019-1479 du 28-12-2019, art. 16 VII E).

Le texte précise que les *«propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1er juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de*

ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants desdits locaux».

Selon une publication, l'objectif de ce texte, compte tenu de la suppression de la taxe d'habitation pour les résidences principales à partir de 2023, est de «déterminer précisément» les propriétaires encore redevables de la taxe d'habitation (résidence secondaire, logement locatif) ou de la taxe sur les logements vacants (TLV).

En pratique, l'obligation déclarative concerne tous les propriétaires d'une résidence principale ou secondaire, ou d'un logement locatif (loué ou vacant). Elle concerne tous les propriétaires, particuliers et entreprises, de biens immobiliers à usage d'habitation. Des propriétaires en indivision, des usufruitiers, ou des sociétés civiles immobilières (SCI), sont aussi concernés.

La déclaration est en principe à effectuer en ligne, sur le site impots.gouv.fr, via le service disponible sur l'espace personnel ou professionnel, avant le 1er juillet 2023.

Pour un particulier, la création d'un compte sécurisé ([cliquer ici](#)) puis la connexion à l'espace personnel ([cliquer ici](#)) est nécessaire pour effectuer la déclaration. Puis, dans l'onglet «*Biens immobiliers*», il est possible d'effectuer pour chaque bien concerné une déclaration d'occupation (résidence principale, résidence secondaire, local loué, local occupé à titre gratuit, local vacant), et de loyer mensuel (facultatif). Pour tout bien concerné, un propriétaire doit indiquer à quel titre il l'occupe et, s'il ne le occupe pas lui-même, déclarer l'identité des occupants et la période d'occupation à compter du 1er janvier 2023.

Pour faciliter la démarche déclarative, les pouvoirs publics ont précisé que les données d'occupation connues des services fiscaux sont pré-affichées.

Pour un bien immobilier acquis récemment par vente, la DGFIP souligne qu'il est possible que le bien ne s'affiche pas encore dans l'onglet «*Biens immobiliers*». Il est précisé qu'aucune démarche préalable n'est à effectuer auprès de la DGFIP. L'espace personnel sera automatiquement mis à jour une fois l'acte de vente publié auprès des services de la publicité foncière ([cliquer ici](#)).

Une SCI peut effectuer la déclaration via l'espace «*professionnel*», après adhésion au service «*Gérer mes biens immobiliers*» (GMBI).

Une fois la déclaration effectuée, seul un changement de situation nécessitera une nouvelle déclaration. Le texte fiscal précise en effet que sont dispensés de la déclaration «*les propriétaires des locaux pour lesquels aucun changement dans les informations transmises n'est intervenu depuis la dernière déclaration*» (CGI, art. 1418 I al. 2).

Notons que, selon le texte fiscal, les propriétaires qui indiquent à l'administration ne pas être en mesure de souscrire la déclaration par voie électronique, ainsi que les propriétaires dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet, peuvent utiliser «*les autres moyens mis à leur disposition par l'administration*».

Attention! La méconnaissance de l'obligation de déclaration entraînera l'application d'une amende de 150 € par local pour lequel les informations requises n'ont pas été communiquées. La même amende sera due en cas d'omission ou d'inexactitude (CGI, art. 1770 terdecies - [cliquer ici](#)).

Côté ADB, pour des logements loués ou à louer, et dont vous assurez la gestion, veuillez à bien faire le nécessaire avec vos clients pour la déclaration requise, d'ici le 30 juin 2023 (inclus).

Pour consulter:

- la publication du 23 janvier 2023: [cliquer ici](#)
- la publication du 26 janvier 2023 - Dila: [cliquer ici](#)
- la note de la DGFIP du 18 janvier 2023: [cliquer ici](#)
- le communiqué DGFIP du 23 janvier 2023: [cliquer ici](#) (format pdf)