



CRIDON LYON

Partenaire expert du notaire

DÉCLARATION FISCALE 2024

DES BIENS IMMOBILIERS À USAGE D'HABITATION

GUIDE PRATIQUE À DESTINATION DES PROPRIÉTAIRES



SOMMAIRE



**1. Nouvelle campagne
déclarative 2024**

3



**2. Qui est concerné
par la déclaration ?**

4



**3. Dans quel scénario de
déclaration vous trouvez-vous ?**

5



**4. Comment compléter votre
déclaration ?**

9



**5. Sanctions et risques
encourus**

17



1. Nouvelle campagne déclarative 2024



OBLIGATION DÉCLARATIVE

instituée à l'article 1418 du Code Général des Impôts et précisée dans un décret n° 2023-324 du 28 avril 2023.

La campagne déclarative se termine le 30 juin 2024.

Lors de cette campagne, il est attendu que vous déclariez les nouvelles situations d'occupation au 1^{er} janvier 2024.

Toutefois, si la déclaration d'occupation n'a pas pu être réalisée ou intégrée en 2023, vous devez déclarer l'ensemble des occupations de vos biens au 1^{er} janvier 2024.

Pour lutter contre l'absence de déclaration d'occupation d'un bien immobilier, l'administration fiscale vient de publier un formulaire papier, alors même qu'elle excluait cette possibilité il y a un an.

La DGFiP rappelle également que ce formulaire papier n'est destiné, en théorie, qu'à ceux qui n'ont pas accès à Internet. Le formulaire papier doit être souscrit pour chaque local ou ensemble de locaux à une même adresse, occupés par les mêmes occupants ou tous vacants.

Une fois complété, il doit être transmis à son centre des finances publiques avant le 1^{er} juillet 2024. Enfin, il convient de conserver une preuve de dépôt grâce à un envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, car l'absence de déclaration est de 150€ par local non déclaré.

Déclaration d'occupation des biens par le propriétaire
(en cas de changement de situation)

Ce formulaire est réservé aux usages d'impôt sur le revenu. Il est à transmettre à votre centre des finances publiques, en principe, la déclaration d'impôt en ligne via le service « Mes biens immobiliers » accessible depuis le site impots.gouv.fr.

Cette déclaration permet à l'administration fiscale de déterminer si un bien doit être assésé de la taxe d'habitation sur les résidences principales, ou assésé à titre d'habitation sur les résidences secondaires, ou si ce bien est un logement vacant. La déclaration d'occupation des biens a également des implications fiscales importantes, notamment en ce qui concerne l'obligation pour chaque propriétaire en cas de changement de statut d'occupation de ses biens (par ex. en cas de vente, de changement de locataire, etc.).

I. Précisez vos coordonnées

Votre identité
Nom de naissance : _____
Nom d'usage : _____
Prénoms : _____
Date de naissance : _____ / _____ / _____
Lieu de naissance : _____

Numéro fiscal figurant sur la première page de votre déclaration d'impôt sur le revenu : _____

Votre adresse de domiciliation (comme indiqué sur votre déclaration d'impôt sur le revenu) :
N° : _____ Ville : _____
Complément d'adresse : _____ Code postal : _____ Ville : _____
Pays : _____

Votre téléphone : _____

Votre adresse courriel (si vous en avez une) : _____

Si vous avez conservé l'usage de votre résidence principale et que vous êtes hébergé dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), veuillez cocher la case :

2. Bien concerné par cette déclaration (voici un changement nécessaire)

Cette déclaration concerne une résidence principale Oui Non

La nature de votre bien :
 Maison Appartement Surface Logt. / Porte : _____
 Cave Garage Parking Piscine Autre _____

Si vous possédez d'autres biens à une adresse différente, veuillez remplir une nouvelle déclaration d'occupation.

Précisez l'adresse de votre logement (ou bien concerné par la déclaration si elle est différente de votre adresse principale) :
N° : _____ Ville : _____
Complément d'adresse : _____ Code postal : _____ Ville : _____

1 Article 1418 du code général des impôts (CGI)

➤ Cliquez sur le formulaire pour l'ouvrir ou consultez-le à la fin de ce document



82%

des propriétaires
de moins de 200 locaux
ont déclaré les occupants
de leurs logements
à l'été 2023.





2. Qui est concerné par la déclaration ?



La déclaration concerne tous les propriétaires particuliers et personnes morales qui sont propriétaires de biens bâtis à usage d'habitation ou de locaux professionnels soumis à la taxe d'habitation.

Vous devez déclarer si vous êtes au moins dans l'une des situations suivantes :

- › **Vous êtes une personne physique** propriétaire d'un bien à usage d'habitation.
- › **Vous êtes une personne morale** propriétaire d'un bien à usage d'habitation.
- › **Vous êtes propriétaire d'un bien à usage industriel ou commercial** dont une partie est affectée à l'habitation.
- › **Vous détenez un bien** à usage d'habitation **via une SCI**.
- › **Vous résidez à l'étranger** et détenez un bien à usage d'habitation en France.
- › **Vous êtes propriétaire** d'un bien à usage d'habitation **mais résidez en EPHAD**.
- › **Vous êtes propriétaire indivis d'un bien à usage d'habitation**. Une seule déclaration est attendue au nom de l'indivision. En cas de dépôts multiples, la dernière déclaration sera prise en compte.
- › **Vous détenez un bien «commun» à usage d'habitation** (acquis sous le régime de la communauté légale). Une seule déclaration est attendue.
- › **Votre bien fait l'objet d'un viager occupé**. La déclaration est à effectuer par le propriétaire.
- › **Votre bien est géré par une agence immobilière**. La déclaration est à effectuer par le propriétaire.
- › **Votre bien est détenu en démembrement**. La déclaration est à effectuer par l'usufruitier.
- › **Votre bien a été construit sur sol d'autrui**. La déclaration doit être effectuée par le propriétaire de la construction.
- › **Vous êtes imposé avec votre conjoint au sein d'un seul foyer fiscal** mais vous disposez d'un bien propre à usage d'habitation. Une déclaration propre doit être effectuée.
- › **Votre bien fait l'objet d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction**. La déclaration est à effectuer par l'emphytéote ou le preneur du bail.





3. Dans quel scénario de déclaration vous trouvez-vous ?

- › Pour l'année 2024, la déclaration doit être réalisée au plus tard le 30 juin 2024. Vous pouvez modifier autant de fois que vous le souhaitez votre déclaration tant que la date butoir du 30 juin n'est pas arrivée.
- › En 2024, aucune déclaration ne sera attendue si aucun changement n'est intervenu par rapport aux informations déclarées en 2023.

Si vous avez réalisé récemment une transaction immobilière, il est possible que la liste de vos biens ne tienne pas compte de ce changement en fonction des délais des services de la publicité foncière.



Principe : Une déclaration pour chaque bien

Que se passe-t-il si vous avez récemment **acheté un bien** ?

**Achat avant
le 1^{er} janvier 2024**

**VOUS DEVEZ DÉCLARER
CE BIEN**

Si le bien n'apparaît pas encore dans votre espace, contactez l'administration

**Achat entre le
2 janvier et le 30 juin 2024**

**VOUS N'AVEZ
AUCUNE DÉCLARATION
À EFFECTUER**

L'ancien propriétaire doit déclarer

Que se passe-t-il si vous avez récemment **vendu un bien** ?

**Vente avant
le 1^{er} janvier 2024**

**VOUS N'AVEZ
AUCUNE DÉCLARATION
À EFFECTUER
POUR CE BIEN**

Si le bien apparaît encore dans votre espace, il est conseillé de contacter l'administration via votre messagerie sécurisée afin de les informer de la vente

**Vente entre le 2 janvier
et le 30 juin 2024**

**VOUS DEVEZ DÉCLARER
CE BIEN**

Si le bien a été vendu occupé :
déclarer avec les informations du locataire au jour de la vente

Si le bien a été vendu vide :
indiquer la date de départ et précisez qu'il s'agit d'un « bien vacant » au jour de votre départ **en précisant la date de votre départ du local**



La détention du bien s'apprécie au 1^{er} janvier de l'année.





... 3. Dans quel scénario de déclaration vous trouvez-vous ?



**En 2024,
la déclaration
doit être réalisée
au plus tard
le 30 juin 2024.**

Que se passe-t-il en cas de **décès récent du propriétaire ?**

Un autre propriétaire indivis peut réaliser la déclaration. Le notaire peut se rapprocher du service des impôts pour une mise à jour en attendant que la succession soit réglée.



**Si les informations préremplies sont correctes :
Il suffit de valider la déclaration.**

Que faire si les informations préremplies sont **incomplètes, inexactes ou manquantes ?**

› **Très peu d'informations peuvent être modifiées**

directement en ligne à l'exception :

- Des modalités d'occupation du bien (occupation privative, vacance, location, etc.)
- De l'identité des occupants

› **Les autres informations sont à modifier** par le biais de la messagerie sécurisée sous le thème « J'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier ».

Exemples :

- Une adresse erronée
- Une surface inexacte
- Un bien qui ne vous appartient pas



Même si vous avez fait une demande de corrections du descriptif de votre bien auprès de l'administration fiscale, vous devez réaliser – en cas de changement de situation – la déclaration d'occupation avant le 1^{er} juillet 2024, sans attendre la normalisation de la correction. Ces démarches sont indépendantes l'une de l'autre.

Quid **des activités ?**

› **Si plusieurs activités sont exercées dans votre local,** la catégorie retenue est celle qui occupe la plus grande surface.

Quid **des dépendances ?**

› **Si la dépendance est accessible de l'intérieur du logement,** elle constitue avec le logement un même lot (exemple : une cave en sous-sol) : une seule déclaration est attendue.

› **Si la dépendance est accessible par l'extérieur du logement,** elle est considérée comme un bien distinct (exemple : un garage dissocié d'une maison) : une déclaration séparée est alors attendue.





Les informations connues de l'administration sont préremplies.



Il vous est possible de solliciter auprès du Centre des Impôts Fonciers, un « relevé de propriété de cadastre »

recensant la liste de vos biens immobiliers connus de l'administration (ces fiches d'évaluation sont les n° 6675-M).



Un fichier CSV

est un type de fichier spécial qu'il est possible de créer ou de modifier dans Excel.



... 3. Dans quel scénario de déclaration vous trouvez-vous ?

Quid de la surface ?

- › **La surface affichée correspond à la surface réelle totale du bien**, composée pour une habitation, de sa partie principale et de ses dépendances incorporées. C'est-à-dire directement accessibles depuis l'intérieur du local, comme un garage ou une cave.
- › **Que faire si la surface du local n'est pas correcte ?** Vous pouvez effectuer une demande auprès de l'administration via la messagerie sécurisée de l'espace personnel dans impots.gouv.fr, en choisissant le thème « j'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier. »

Cas de détention multiple de biens

Possibilité de regrouper l'ensemble des biens via l'échange d'un fichier au format CSV. Si le propriétaire possède plus de 200 biens, la déclaration par fichier CSV est obligatoire.



Comment contacter l'administration



**Pour vous aider,
l'administration
a publié
sur le site
impot.gouv.fr**

- Une foire aux questions
- Un manuel utilisateur
- Une fiche focus sur les téléprocédures applicables
- Un dépliant « vrai ou faux ? »

Une foire aux questions est utilement consultable sur le site www.impots.gouv.fr

POUR LES PARTICULIERS :

Pour tout renseignement supplémentaire :

- Numéro d'assistance des particuliers : 0 809 401 401 (numéro non surtaxé)
- Service des impôts des particuliers par téléphone, aux coordonnées figurant dans la rubrique «Contact et RDV»
- Service des impôts des particuliers via la messagerie de l'espace sécurisé en utilisant le formulaire «j'ai une question sur le service «Biens immobiliers»» puis «J'ai une question sur ma déclaration d'occupation et de loyer de mes biens immobiliers».

POUR LES PROFESSIONNELS :

Pour tout renseignement supplémentaire, l'assistance aux usagers des téléprocédures est joignable de 8h00 à 19h30 du lundi au vendredi, selon deux canaux :

- le téléphone via le n° 0809 400 210 (service gratuit + prix appel)
- le formulaire électronique disponible depuis le site www.impots.gouv.fr (Contact / Accéder > Professionnel > Une assistance aux téléprocédures)



**En cas de besoin ou de doute,
n'hésitez pas à vous rapprocher de votre notaire.**





4. Comment compléter votre déclaration ?

Vous êtes un particulier ?



Munissez-vous de votre numéro fiscal et de votre mot de passe



Allez sur le site **impôts.gouv.fr**



Connectez-vous à votre compte



Rendez-vous dans la rubrique « **Biens immobiliers** »

Canal 1

Vous êtes une personne morale ?



Munissez-vous de votre identifiant et mot de passe



Allez sur le site **impôts.gouv.fr**



Connectez-vous à votre **compte professionnel**



L'accès au service « Gérer mes biens immobiliers » n'est pas automatique

POUR ACCÉDER AU SERVICE, IL FAUT SOLLICITER AU PRÉALABLE UNE ADHÉSION, DONT LE DÉLAI DE TRAITEMENT EST D'ENVIRON 15 JOURS

Canal 2





... 4. Comment compléter votre déclaration ?

CANAL 1.

POUR LES PARTICULIERS QUI DÉTIENNENT DES BIENS À USAGE D'HABITATION

Étape 1

Connectez-vous à votre espace particulier.

Connectez-vous à votre espace particulier

1 - Dans votre navigateur internet ouvrez le site impots.gouv.fr.

2 - Cliquez sur « **Votre espace Particulier** », en haut à droite du site.



3 - Dans la rubrique « Connexion ou création de votre espace particulier », à gauche, saisissez vos 2 identifiants :

numéro fiscal (13 chiffres) et cliquez sur

« Continuer »

mot de passe et cliquez sur « Connexion »

OU

pour vous identifier avec votre compte ameli (l'Assurance maladie), La Poste, MSA ou Mobile Connect et moi, cliquez sur le bouton FranceConnect et laissez-vous guider.



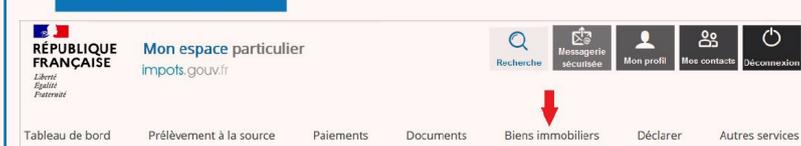
> consultez la fiche :

j'ai perdu mon numéro fiscal/mot de passe

Étape 2

Accédez au service.

Accès au service



Cliquez sur « **Biens immobiliers** ».

Le tableau de bord du service « Gérer mes biens immobiliers » s'affiche : les locaux sont présentés, individuellement, sous forme de box.

Chaque page comporte au maximum 6 locaux.

A noter que le service « Gérer mes biens immobiliers » est disponible en français et en anglais.

BIENS IMMOBILIERS

→ Service available in English





... 4. Comment compléter votre déclaration ?

Étape 3

Accédez aux informations clés de vos locaux.



Afin d'accéder aux informations clés disponibles pour vos locaux, cliquer sur «Détailer les biens».

Vous pouvez aussi consulter la fiche d'un bien en cliquant sur «consulter».



Quels biens apparaissent à cette étape ?

Tous les biens bâtis affectés à un usage d'habitation

Appartements	OUI
Maisons	OUI
Bungalows, chalets	OUI
Habitations légères de loisirs, mobil-homes	OUI ¹
¹ Si dépourvues de moyens de mobilité.	
Caravanes	NON
Bateaux, péniches	OUI ²
² Si dépourvues de moyens de mobilité.	
Immeubles sans permis de construire	OUI
Locaux professionnels	OUI ³
³ S'ils font partie intégrante de l'habitation. Exemple : pièce intégrée à l'habitation et affectée à usage de bureau dans lequel un professionnel établit son cabinet de travail.	
Locaux à usage mixte	OUI ⁴
⁴ Exemple : une salle d'attente d'un médecin servant également de salon au contribuable.	

Toutes les dépendances bâties (non démontables et non transportables)

Jardins, terrains nus	NON
Garage, parking (box ou emplacement de stationnement privatif)	OUI
Piscine enterrée	OUI
Serre	OUI
Bucher	OUI
Pool House	OUI
Chambre de bonne	OUI
Abris de jardin	OUI
Cave	OUI



Local professionnel

Pour un local professionnel, la nature, la destination principale, l'utilisation et les caractéristiques physiques du local déterminent la catégorie à laquelle il doit être rattaché.

Elle est choisie en fonction de l'activité principale exercée dans le local.

Les principales catégories de locaux professionnels sont les magasins et lieux de vente, les bureaux, les ateliers.





... 4. Comment compléter votre déclaration ?

Étape 4

Accédez aux informations détaillées de vos locaux.



Le descriptif complet du bien s'affiche.

Les informations disponibles sont celles dont dispose la DGFIP : les éléments d'identification et de description générale du bien consulté ainsi que le droit exercé (propriétaire, usufruitier...).



Cliquez sur le bouton «Télécharger»

pour télécharger le descriptif bien par bien.

DESCRIPTIF DU BIEN	
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #e0f2f1;"> 📄 Descriptif disponible au téléchargement Le descriptif actuel est également disponible au téléchargement (format pdf). Télécharger </div>	
Numéro fiscal du local	7510900001
Nature	Appartement
N° et rue	12 BD HAUSSMANN
Code postal	75009
Ville	PARIS 9E
Numéro de lot dans la copropriété	15
Bâtiment	A <small>Cette référence de bâtiment est interne à l'administration</small>
Entrée (ou escalier)	1 <small>Cette référence d'entrée (ou d'escalier) est interne à l'administration</small>
Niveau	2
Porte	1 <small>Cette référence de porte est interne à l'administration</small>
Références cadastrales de la parcelle	000 AT 0120
Surface	120 m ²
Nombre de pièces principales	7
Catégorie d'habitation	7
DROIT SUR LE BIEN	
Nature	Propriétaire
Indivision	Indivision simple

Nature, type de local

- 1 : maison
- 2 : appartement
- 3 : dépendance
- 4 : locaux industriels

Nombre de pièces au sens du foncier dans un local d'habitation

On entend par pièce tout espace, en général entièrement cloisonné, destiné à être normalement utilisé pour y séjourner, y dormir, y prendre des repas ou y exercer une activité professionnelle.

Les dégagements et pièces annexes (entrée, buanderie, dressing...) et les dépendances incorporées (cave, garage, terrasse et grenier) ne sont pas comptabilisés.

Surface

« Surface réelle du descriptif d'habitation »
Cette surface est la surface réelle qui permet l'établissement de la taxe d'habitation et de la taxe foncière qui diffère de la surface habitable ou de la surface dite « Carrez ».

Particularité de la construction

Code construction particulière (sur sol d'autrui...)

Catégorie d'habitation ou du local professionnel

Elle sert à déterminer le tarif au m² qui s'applique à la surface pondérée du local pour le calcul de sa valeur locative.

Catégorie habitation :

fonction des caractéristiques générales (qualités de la construction, distribution du local, éléments de confort, surfaces, état général...). Il existe 8 catégories allant de 1 (bien très luxueux) à 8 (bien très médiocre).

Catégorie local professionnel :

la nature, la destination principale, l'utilisation et les caractéristiques physiques du local déterminent la catégorie à laquelle il doit être rattaché. Elle est choisie en fonction de l'activité principale exercée dans le local. Les principales catégories sont les magasins et lieux de vente, les bureaux et ateliers.



FAQ administration fiscale «Gérer mes biens immobiliers»

Toutes vos questions (mise à jour du 1^{er} avril 2024)





... 4. Comment compléter votre déclaration ?



C'est la situation d'occupation au 1^{er} janvier qui doit être déclarée



Notion de résidence principale

Il ne peut exister qu'une seule résidence principale par foyer.

Cette dernière doit s'entendre du lieu où le contribuable réside de manière habituelle (c'est-à-dire pendant la majeure partie de l'année) et de manière effective.

Une utilisation temporaire d'un logement n'est à cet égard pas suffisante (BOI-RFPI-PVI-10-40-10, n°20 et s., 19-12-2018).

Étape 5

Procéder à la déclaration d'occupation. **5 cas sont possibles.**

Cas 1. Vous êtes propriétaire et vous occupez votre bien à titre de résidence principale

- › Les informations concernant le ou les occupants du bien sont **préremplies**.
- › Si vous occupez vous-même le bien, cliquez sur «**propriétaire occupant**».
- › Vous devez **renseigner les autres occupants à l'aide du bouton «ajouter un occupant»** en précisant leur nom, prénom, date et pays de naissance. Il n'est pas obligatoire de déclarer les enfants.
- › La période d'occupation du bien doit également être renseignée.



Cas 2. Vous êtes propriétaire et vous occupez votre bien à titre de résidence secondaire

- › Les informations demandées sont identiques à celles listées au cas n°1.

Cas 3. Votre bien est vacant

- › Renseigner la date de début de la vacance ainsi que le cas échéant la date de fin de cette période.





... 4. Comment compléter votre déclaration ?

Cas 4. Vous mettez votre bien à disposition gratuite d'un tiers

- › Fournir les informations sur le ou les occupant(s) :
 - **Etat civil** : nom, prénom, date et lieu de naissance (pour les personnes physiques)
 - **Dénomination et numéro SIREN** (pour les personnes morales)
- › Renseigner la période d'occupation (date d'entrée/sortie).
- › Si **votre bien est occupé** par un tiers sans titre ou **de manière illégale, rapprochez-vous des services fiscaux** en fournissant des éléments justificatifs.
- › Si **vous connaissez l'identité des occupants**, saisir leur nom après avoir signalé l'occupation illégale.
- › Si **vous ne connaissez pas leur identité**, déclarez votre local vacant et rapprochez-vous de la DGFIP via la messagerie sécurisée pour leur fournir les éléments justifiant la situation.



² Les meublés de tourisme

sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile (C. tourisme art. D 324-1).

Dans le cas des locations saisonnières, il ne vous sera pas demandé la liste des occupants successifs.

Cas 5. Vous louez votre bien à un tiers avec contrepartie financière

- › Renseigner le **type de location** : location nue, location meublée, location d'un logement social, location selon la loi 1948, location saisonnière, location à usage professionnel.
- › Fournir les informations sur le ou les occupant(s) :
 - **État civil** : nom, prénom, date et lieu de naissance (pour les personnes physiques)
 - **Dénomination et numéro SIREN** (pour les personnes morales)
- › Renseigner la période d'occupation (date d'entrée/sortie).
- › La déclaration des loyers est actuellement facultative.
- › **Locations meublées** : précisez la possession ou non d'un numéro SIREN.
- › **Locations saisonnières²** :
 - Le propriétaire doit indiquer s'il gère lui-même le bien et si ce dernier est classé meublé de tourisme.
 - L'identification des différents locataires n'est pas requise.
- › **Logement social** : mentionnez la nature du logement (HLM, ILM, PLR).





... 4. Comment compléter votre déclaration ?

CANAL 2.

POUR LES PROFESSIONNELS QUI DÉTIENNENT DES BIENS À USAGE D'HABITATION : PERSONNES PHYSIQUES (EX. PROFESSIONS LIBÉRALES) ET PERSONNES MORALES

Étape 1

Connectez-vous à votre espace professionnel.

Étape 2

Accédez aux informations de vos locaux.



L'accès au service ne peut s'effectuer qu'une fois l'adhésion obtenue (cf. page 10).



Le service « Gérer mes biens immobiliers »

est disponible en français et en anglais.





... 4. Comment compléter votre déclaration ?

Étape 3

Accéder aux informations détaillées de vos locaux.



Les informations disponibles sont celles dont dispose la DGFIP :

les éléments d'identification et de description générale du bien consulté ainsi que le droit exercé (propriétaire, usufruitier...).



Il est possible de télécharger le descriptif, bien par bien, en cliquant sur le bouton « Télécharger »

CONSULTER UN BIEN Service available in English

DESCRIPTIF DU BIEN

 **Descriptif disponible au téléchargement**
Le descriptif actuel est également disponible au téléchargement (format pdf).  Télécharger

Numéro fiscal du local	7510900001
Nature	Appartement
N° et rue	12 BD HAUSSMANN
Code postal	75009
Ville	PARIS 9E
Numéro de lot dans la copropriété	15
Bâtiment	A <small>Cette référence de bâtiment est interne à l'administration</small>
Entrée (ou escalier)	1 <small>Cette référence d'entrée (ou d'escalier) est interne à l'administration</small>
Niveau	2
Porte	1 <small>Cette référence de porte est interne à l'administration</small>
Références cadastrales de la parcelle	000 AT 0120
Surface	120 m ²
Nombre de pièces principales	7
Catégorie d'habitation	7

DROIT SUR LE BIEN

Nature	Propriétaire
Indivision	Indivision simple

Étape 4

Procéder à la déclaration d'occupation.

Les mêmes informations que celles renseignées pour les particuliers sont attendues (voir pages 11, 12 et 13).





5. Sanctions et risques encourus

Amende liée au non-respect de l'obligation déclarative

En cas de méconnaissance de l'obligation déclarative¹, le contribuable s'expose à une amende égale à 150 euros par bien.

Impacts en cas de déclaration erronée ou manquante conduisant à une insuffisance de taxe foncière et/ou de taxe d'habitation

- › **Principe²** : Il appartient aux propriétaires de porter à la connaissance de l'administration, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive, les constructions nouvelles, ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties.
- › **En cas de non-respect** : Lorsqu'un immeuble n'a pas été imposé ou lorsque la valeur locative est reconnue insuffisante, l'administration est en droit de procéder à des régularisations.
- › Elle peut le faire par voie de rôles particuliers lorsque les omissions ou insuffisances d'évaluation résultent du défaut ou de l'inexactitude des déclarations des propriétés bâties que doivent souscrire les propriétaires.
- › L'absence d'imposition³ ou les insuffisances d'évaluation résultant de ces omissions ou inexactitudes peuvent être réparées à toute époque par l'administration.
- › Les rehaussements pour insuffisance d'évaluation⁴ résultant du défaut ou de l'inexactitude des déclarations des propriétés bâties font l'objet de rôles particuliers jusqu'à ce que les bases rectifiées soient prises en compte dans les rôles généraux.
- › Les cotisations afférentes à ces rehaussements sont calculées d'après le taux de l'impôt en vigueur pour l'année où l'insuffisance est découverte. Sans pouvoir être plus que quadruplées, elles sont multipliées soit par le nombre d'années écoulées depuis la première application des résultats de la révision, soit, s'il s'agit d'un immeuble acquis ou ayant fait l'objet d'un changement de consistance (exemple : agrandissement) ou d'affectation (exemple : garage transformé en habitation) depuis cette date, par le nombre d'années écoulées depuis le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de l'acquisition ou du changement.



¹ **CGI Article 1770 terdecies**



² **CGI Article 1406**

³ **CGI Article 1508 et LPF Article L175.**

(BOI-IF-TFB-50-10 n°100 et 120, 12-9 2012)

⁴ **CGI Article 1508**



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.

Code du tourisme Article D324-1

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile.

CGI Article 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.

CGI Article 1406

I. – Les constructions nouvelles, ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des

propriétés bâties et non bâties, sont portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive et selon les modalités fixées par décret. Il en est de même pour les changements d'utilisation des propriétés bâties mentionnées au I de l'article 1498, pour les changements de catégorie des propriétés bâties mentionnées au I de l'article 146 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et pour les changements de méthode de détermination de la valeur locative en application des articles 1499-00 A ou 1500 du présent code.

I bis. – Pour procéder à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties, les propriétaires sont tenus de souscrire une déclaration sur demande de l'administration fiscale selon des modalités fixées par décret.

II. – Le bénéfice des exonérations temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties est subordonné à la déclaration du changement qui les motive. Lorsque la déclaration est souscrite hors délais, l'exonération s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivante.

CGI Article 1408

Les rectifications pour insuffisances d'évaluation résultant du défaut ou de l'inexactitude des déclarations des propriétés bâties prévues aux articles 1406 et 1502, et de celles prévues au XVII de l'article 34 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 font l'objet de rôles particuliers jusqu'à ce que les bases rectifiées soient prises en compte dans les rôles généraux.

Les cotisations afférentes à ces rehaussements sont calculées d'après les taux en vigueur pour l'année en cours. Sans pouvoir être plus que quadruplées, elles sont multipliées :

Soit par le nombre d'années écoulées depuis la première application des résultats de la révision,

Soit par le nombre d'années écoulées depuis le 1er janvier de l'année suivant celle de l'acquisition ou du changement, s'il s'agit d'un immeuble acquis ou ayant fait l'objet

de l'un des changements visés à l'article 1517 depuis la première application des résultats de la révision.

Pour les locaux évalués selon les règles prévues à l'article 1498, la première année d'application des résultats de la révision s'entend de 2017.

Décret n° 2023-324 du 28 avril 2023 pris pour l'application de l'article 1418 du code général des impôts.

Article 1

Après la section II du chapitre premier du titre premier de la deuxième partie du livre premier de l'annexe III au code général des impôts, il est inséré une section II bis ainsi rédigée :

« Section II bis

« Dispositions communes à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, à la taxe d'habitation sur les logements vacants et à la taxe annuelle sur les logements vacants

« Art. 322 A.-Les propriétaires de locaux mentionnés au I de l'article 1418 du code général des impôts déclarent, pour chaque local, à l'administration fiscale les informations suivantes :

« 1° S'ils s'en réservent la jouissance, la nature de l'occupation : résidence principale, résidence secondaire, logement vacant ;

« 2° S'il est occupé par des tiers, l'identité des occupants :

«-s'agissant des personnes physiques : nom, prénom, date de naissance, pays, département et commune de naissance ;
«-s'agissant des personnes morales : forme juridique, dénomination et numéro SIREN.

« La déclaration mentionnée au premier alinéa est transmise par l'intermédiaire du service Gérer mes biens immobiliers, accessible depuis l'espace sécurisé des propriétaires. »

Déclaration d'occupation des biens par le propriétaire (en cas de changement de situation)

Ce formulaire est réservé aux usagers n'ayant **pas accès à internet**. Il est à transmettre à votre centre des finances publiques. En principe, la déclaration s'effectue en ligne via le service « Mes biens immobiliers » accessible depuis le site « impots.gouv.fr ».

Cette déclaration permet à l'administration fiscale de déterminer si un bien doit être **exonéré** de la **taxe d'habitation** sur les résidences principales, ou soumise à la **taxe d'habitation** sur les **résidences secondaires**, ou sur les taxes sur les **logements vacants**. La **déclaration d'occupation**¹ des biens d'habitation et des biens professionnels soumis à la taxe d'habitation est obligatoire pour chaque propriétaire en cas de changement de statut d'occupation de ses biens (par ex. en cas de vente, de changement de locataire, etc.).

1. Précisez vos coordonnées

Votre identité

Nom de naissance :

Nom d'usage :

Prénom(s) :

Date de naissance :/...../.....

Lieu de naissance :

Numéro fiscal figurant sur la première page de votre déclaration d'impôt sur le revenu :

.....

Votre adresse de domiciliation (comme indiqué sur votre déclaration d'impôt sur le revenu) :

N° : Voie :

Complément d'adresse :

Code postal : Ville :

Pays :

Votre téléphone :

Votre adresse courriel (si vous en avez une) :

.....

Si vous avez conservé l'usage de votre résidence principale et que vous êtes hébergé(e) dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), veuillez cocher la case :

2. Bien concerné par cette déclaration (ayant eu un changement récemment)

Cette déclaration concerne ma résidence principale Oui Non

La nature de votre bien :

Maison Appartement Superficie : m² / Étage : / Porte :

Cave Garage Parking Piscine Autre :

Si vous possédez d'autres biens à une **adresse différente**, veuillez remplir une nouvelle déclaration d'occupation

Précisez l'adresse de votre logement (ou bien) concerné par la déclaration si elle est différente de votre adresse principale

N° : Voie :

.....

Complément d'adresse :

Code postal : Ville :

1 Article 1418 du code général des impôts (CGI).



Rédaction : Charlotte Giuliani, Valérie Boué-Panarotto
Direction éditoriale : Michel Manent, Valérie Boué-Panarotto
Conception graphique : Agence Bacon & eggs

Crédits photographiques : AdobeStock.
Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation strictement réservés pour tous les pays.
© CRIDON LYON 2024.



CRIDON LYON

Partenaire expert du notaire

Depuis 1962, le CRIDON LYON permet à plus de 2 200 Études affiliées ainsi qu'à leurs collaborateurs, d'accéder à de multiples services juridiques.

Une expertise articulée autour de quatre grands piliers :

- › Apporter une réponse fiable à des questions juridiques
- › Contribuer au développement et à l'entretien des compétences des notaires et leurs collaborateurs
- › Partager des veilles et des ressources documentaires juridiques, de manière personnalisée
- › Accompagner les Études dans leur développement : stratégie, ressources humaines, services...

Le CRIDON LYON, c'est en moyenne chaque année :



+ de 80 000

Consultations téléphoniques



+ de 10 000

Consultations écrites



+ de 150

Sessions de formation

› LE CRIDON LYON, LE PREMIER DEPUIS 1962

www.cridon-lyon.fr

[@CRIDON_LYON](https://twitter.com/CRIDON_LYON)



Qualiopi
processus certifié

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante :
ACTIONS DE FORMATION