



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Les difficultés de l'obligation de déclaration des biens immobiliers en ligne

Question écrite n° 9649

Texte de la question

M. Emmanuel Taché de la Pagerie alerte M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, sur les graves difficultés liées à la nouvelle obligation de déclaration des biens immobiliers en ligne. Une nouvelle obligation déclarative a été instaurée le 1er janvier 2023, obligeant les propriétaires de biens immobiliers à déclarer les caractéristiques précises et l'usage de leurs propriétés bâties. Quand ils occupent ce logement, ils devront ainsi déclarer si cette propriété est une résidence principale, secondaire ou un local vacant. Pour les logements qu'ils n'occupent pas eux-mêmes, ils devront déclarer l'identité des occupants et la période d'occupation. Cette nouvelle obligation est un fait majeur, en ce qu'elle concerne tous les propriétaires sur le territoire national, personnes physiques ou morales, soit environ 34 millions de personnes en France. La déclaration doit être remplie avant le 31 juillet 2023, date butoir prolongée après l'échec des services fiscaux de remplir l'objectif fixé initialement au 30 juin, avec seulement 60 % des personnes ayant pu remplir cette nouvelle obligation. Si l'objectif de cette mesure est louable, sa mise en œuvre est hasardeuse et met des millions de Français, parmi les plus fragiles, sous le risque d'une amende forfaitaire de 150 euros par bien. En effet, cette déclaration peut être réalisée uniquement par voie dématérialisée, en utilisant le site internet *impots.gouv.fr*. Ces contribuables ne peuvent pas procéder à cette déclaration par support papier, même pour les 4,5 millions de compatriotes qui ont souhaité conserver leur déclaration papier pour l'impôt sur le revenu et pour les 7 % de la population ne disposant, ni d'internet à domicile, ni de *smartphone*, d'après l'INSEE en 2022. L'impossibilité pour 40 % de propriétaires de réaliser leur déclaration avant le 30 juin 2023 s'explique également par la publicité extrêmement réduite faite par les services publics au sujet de cette mesure. Beaucoup ont témoigné à M. le député avoir pris connaissance de cette mesure *via* une lettre simple, quand ils n'ont pas découvert cette obligation récemment dans les médias. La date du 31 juillet 2023 apparaît de nouveau inopérante, les centres de la direction générale des finances publiques (DGFiP) étant complètement saturés, recevant jusqu'à 94 000 appels par jour et les services en présentiel étant également totalement dépassés. Cette situation est le double symptôme d'une déshumanisation globale des services publics, *via* l'automatisation excessive de nombreuses procédures, accompagné par la diminution de 25 % en 10 ans des effectifs chargés du recouvrement des impôts à la DGFiP. Ainsi, il lui demande en premier lieu si le Gouvernement va reporter cette obligation à une date butoir réaliste et permettre aux administrés d'effectuer cette déclaration possiblement par voie non dématérialisée.

Texte de la réponse

En application de l'article 1418 du code général des impôts (CGI), depuis le 1er janvier 2023, tous les propriétaires doivent, pour chacun des locaux qu'ils possèdent, indiquer à l'administration fiscale, avant le 1er juillet, à quel titre ils l'occupent (habitation principale ou secondaire) et, quand ils ne l'occupent pas eux-mêmes, l'identité des occupants. Cette déclaration permet à l'administration fiscale d'identifier les locaux qui restent imposés à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés (THRS) ainsi qu'aux taxes sur les locaux vacants. Afin d'informer les usagers, plusieurs campagnes de communication ont été conduites, dès l'ouverture du nouveau service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » à l'été 2021 sur le site *impots.gouv.fr*. Un encart a notamment été joint à l'avis de taxes foncières de l'année 2022 adressé, à l'automne 2022, à tous les propriétaires de biens bâtis afin de les informer de cette nouvelle démarche. Une

communication ciblée sur l'obligation déclarative elle-même a été mise en œuvre au 1er semestre 2023, via l'ensemble des canaux de communication disponibles (presse, réseaux sociaux, courriels et courriers adressés à tous les usagers). Pour accomplir cette obligation déclarative, le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » est accessible aux propriétaires depuis leur espace particulier ou professionnel sur le site « impots.gouv.fr ». Si la nouvelle déclaration d'occupation des biens immobiliers devait se faire en ligne en 2023 pour éviter, en entrée de réforme où une déclaration était attendue de la part de 34 millions de propriétaires, un afflux de formulaires papier à saisir manuellement dans les services de la direction générale des finances publiques (DGFiP), des solutions ont bien été prévues pour aider et permettre aux personnes en difficulté avec internet ou habitant dans les zones blanches sans connexion internet de réaliser cette démarche. Pour accompagner les usagers propriétaires, en cas de difficulté et en particulier pour les usagers éloignés d'internet, ceux-ci ont la possibilité de contacter l'administration fiscale en appelant au numéro national 0 809 401 401 (service gratuit + prix d'un appel), du lundi au vendredi de 8 h 30 à 19 h, ou de se rendre directement dans le service des impôts des particuliers compétent, qui peut prendre en charge le cas échéant leur déclaration d'occupation. En outre, dans l'espace France services le plus proche de chez eux, les usagers peuvent accéder à un ordinateur en libre service et bénéficier au besoin d'un accompagnement personnalisé. Les agents des services de l'administration fiscale et des espaces France services ont été formés et sensibilisés à cette nouvelle obligation déclarative pour leur permettre d'accompagner au mieux les usagers. Face à l'afflux des déclarations d'occupation et compte tenu des difficultés rencontrées par certains déclarants, un délai supplémentaire a été accordé jusqu'au 10 août 2023 aux propriétaires pour effectuer leurs déclarations. À l'issue de cette première campagne déclarative à l'été 2023, plus de 82 % des propriétaires de moins de 200 locaux ont déclaré le statut d'occupation de leurs logements. En l'absence de déclaration, l'administration s'est appuyée sur la dernière situation connue. À compter de 2024, la déclaration ne devra être effectuée qu'en cas de changement de la situation d'occupation et non plus de manière systématique comme lors de la première campagne de mise en place de la réforme en 2023 qui visait à amorcer le système. Dans ces conditions, à compter de la campagne déclarative de l'année 2024, un formulaire « papier » est mis à disposition des propriétaires n'ayant pas d'accès à internet pour leur permettre de déclarer les changements d'occupants. Une communication renforcée sur cette obligation déclarative est par ailleurs mise en place dans le cadre de la campagne de la déclaration des revenus 2024 pour davantage en expliquer les raisons aux usagers concernés et les accompagner au mieux dans sa mise en œuvre. Enfin, comme pour toute nouvelle réforme d'envergure, l'administration fiscale fait preuve de bienveillance et de compréhension vis-à-vis des usagers de bonne foi, en particulier pour l'application des sanctions.

Données clés

Auteur : [M. Emmanuel Taché de la Pagerie](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (16^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9649

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Comptes publics

Ministère attributaire : [Comptes publics](#)

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : [4 juillet 2023](#), page 6002

Réponse publiée au JO le : [4 juin 2024](#), page 4454