



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Conséquences liées au lancement de l'outil Gérer mes biens immobiliers

Question écrite n° 3941

Texte de la question

M. Corentin Le Fur interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les conséquences financières et organisationnelles liées au lancement de l'outil « Gérer mes biens immobiliers » en 2023. Destiné à permettre aux 24 millions de propriétaires français de déclarer la fonction et les occupants de leurs biens immobiliers, cet outil numérique devait simplifier les démarches déclaratives via le site *impots.gouv*. Cependant, selon le rapport de la Cour des comptes du 23 janvier 2025, ce dispositif a connu un déploiement marqué par de nombreux dysfonctionnements. Initialement estimé à 12,7 millions d'euros, le coût total de sa mise en œuvre s'élève désormais à plus de 56 millions d'euros, incluant 19 millions liés à des mesures d'urgence. Ces dysfonctionnements ont également entraîné des erreurs dans l'imposition de certains contribuables, nécessitant des dégrèvements massifs estimés à 1,3 milliard d'euros, entièrement supportés par l'État. Par ailleurs, le rapport souligne que l'outil reste inachevé et qu'un travail important est encore nécessaire pour fiabiliser les données et finaliser l'automatisation du recouvrement des taxes foncières. Ces surcoûts et ces erreurs, survenus dans un contexte de contrainte budgétaire, interrogent sur la pertinence de la planification et du suivi de ce projet numérique. C'est pourquoi il lui demande quelles mesures il envisage pour rectifier les erreurs liées à l'outil « Gérer mes biens immobiliers » et en assurer le bon fonctionnement.

Texte de la réponse

La taxe d'habitation (TH) a été supprimée pour toutes les résidences principales, mais elle reste cependant applicable sur les résidences secondaires (THRS) et les logements vacants. Pour pouvoir émettre correctement ces taxes, l'administration doit connaître précisément les résidences secondaires et les locaux vacants, dont la situation est susceptible d'évoluer chaque année (achats, ventes, déménagements, locations, etc.). Cela implique pour la DGFIP d'affecter à chacun des 71 millions de locaux présents dans son système d'information un statut d'occupation précis (résidence principale, résidence secondaire, local vacant), et mis à jour chaque année en cas de modification. A cette fin, les propriétaires doivent donc depuis 2023, pour chacun de leurs logements, déclarer à quel titre ils les occupent et, quand ils ne les occupent pas eux-mêmes, préciser l'identité des occupants et la période d'occupation. L'ensemble des propriétaires devaient effectuer une déclaration pour l'ensemble de leurs biens lors de la mise en place de la réforme en 2023. Depuis 2023, seuls les changements de situation doivent être déclarés à l'administration fiscale. Pour la mise en œuvre de la déclaration d'occupation et du nouveau processus de taxation, l'administration fiscale a créé le nouveau service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI), qui est accessible, depuis début 2023, aux propriétaires depuis leur espace particulier ou professionnel sur le site *impots.gouv.fr*. Le service en ligne « GMBI » permet également à tous les propriétaires de transmettre leur déclaration d'achèvement de constructions nouvelles ou d'aménagement de locaux (« déclaration foncière) et leur déclaration relative aux taxes d'aménagement et d'archéologie préventive (« taxes d'urbanisme »). Concernant le coût du projet Gérer mes biens immobiliers (GMBI), il a en effet sensiblement évolué, pour passer de 12,7 M€ à 37,2 M€ entre le lancement du projet en mars 2020 et mai 2024. Cette augmentation est due principalement à trois facteurs. En premier lieu, la complexité du projet a été sensiblement accrue par rapport à son contenu initial du fait de l'élargissement progressif de son périmètre. La reprise de la gestion des taxes d'urbanisme (TU) a entraîné des surcoûts liés à l'aménagement du parcours usagers dans GMBI pour tenir compte des spécificités des TU. De même, le report de la RVLLH a complexifié le

projet initial, en désynchronisant la collecte des déclarations d'occupation de celle des loyers, qui avaient été conçues au départ pour être conduites de concert, ce qui a également généré des surcoûts. En deuxième lieu, l'augmentation du coût du projet provient également d'effets de périmètre après l'intégration progressive du chiffrage de modules dont le coût et la durée n'avaient pu être estimés au départ. Cette méthode incrémentale de chiffrage progressif au fur et à mesure de l'expertise des différents modules était difficilement évitable pour un projet pluriannuel de cette ampleur. Enfin, le projet finalement déployé en 2023 repose sur une solution informatique de nature mixte, dans laquelle la taxation de THRS reste transitoirement effectuée via le système d'information historique, qui a induit un coût complémentaire nécessaire à la stabilisation du dispositif.

Consciente du caractère insatisfaisant du nouveau dispositif déclaratif et de taxation des résidences secondaires et des logements vacants, issu de l'accroissement progressif du périmètre du projet conduit en temps limité, la direction générale des finances publiques (DGFIP) a mis en place dès la fin de l'année 2023 un plan d'action comportant de nombreuses mesures correctives. - Tout d'abord, afin d'éviter les erreurs de taxation qui sont principalement dues aux défaillances et erreurs déclaratives des propriétaires, la DGFIP accentue ses actions de relance et de communication auprès des propriétaires, par des envois de courriels et de courriers, pour leur expliquer les raisons de la nouvelle déclaration, son utilité et les sensibiliser à l'importance de l'accomplissement de leurs obligations déclaratives. - De plus, les parcours déclaratifs en ligne sont améliorés pour les rendre plus lisible pour les usagers. Un lien plus étroit a été établi en 2024 entre la déclaration d'occupation et la déclaration de l'impôt sur le revenu, faisant de la première un passage obligé du parcours déclaratif des propriétaires dans leur déclaration des revenus. Le taux de déclaration des locaux des petits propriétaires (moins de 200 biens) est ainsi passé de 82 % à 88 % entre 2023 et 2024. La déclaration par fichier des grands propriétaires (GP) (plus de 200 biens) a été simplifiée et un dispositif d'accompagnement dédié a été mis en place. Le taux de locaux déclarés par les GP est ainsi passé de moins de 45 % à 78 % entre 2023 et 2024. - Enfin, en 2025, afin de faciliter l'accomplissement de leurs obligations déclaratives, les grands propriétaires ont la possibilité désormais de déléguer à un tiers la possibilité de mettre à jour le périmètre des occupants de leurs logements. - Par ailleurs, la DGFIP poursuit ses travaux de stabilisation informatique du dispositif mixte de taxation pour en améliorer la performance et assurer sa qualité technique. La loi de finances pour 2025 a également introduit plusieurs dispositions qui visent à accroître la fiabilité des bases d'imposition : - En premier lieu, elle clarifie le champ d'imposition de la THRS en le recentrant sur les seuls locaux à usage d'habitation et exclue les locaux à usage professionnel. - Puis, elle introduit une nouvelle obligation déclarative au III de l'article 1418 du code général des impôts. Afin d'éviter d'émettre à tort des avis de THRS aux locataires d'une résidence secondaire, les personnes qui louent ou disposent d'une résidence secondaire dont ils ne sont pas propriétaires, pour des raisons professionnelles ou personnelles, doivent désormais la déclarer dans leur déclaration de revenus. - Enfin, afin de mieux identifier les raisons de la vacance des logements, la loi de finances pour 2025 impose aux propriétaires de déclarer les motifs de la vacance. L'ensemble de ces mesures doit permettre de mieux identifier les logements imposables à la THRS et aux taxes sur les logements vacants et ainsi fiabiliser les bases d'imposition.

Données clés

Auteur : [M. Corentin Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3941

Rubrique : Impôts locaux

Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Ministère attributaire : Comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 février 2025](#), page 652

Réponse publiée au JO le : [3 juin 2025](#), page 4253