



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Déclaration de biens immobiliers auprès de l'administration fiscale

Question écrite n° 4223

Texte de la question

M. Antoine Armand appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur la complexité de déclaration de biens immobiliers auprès de l'administration fiscale. Requête pour le calcul de la valeur locative cadastrale servant de base d'imposition à divers impôts locaux, la déclaration de la surface d'un bien auprès de l'administration fiscale est obligatoire et doit être actualisée dès lors qu'un changement affecte la valeur locative du bien (nouvelles constructions ou reconstruction ; changement de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques, d'environnements). Or le manque de lisibilité de la procédure de déclaration et la multiplication des différentes méthodologies de calcul de surface rendent cette procédure commune extrêmement difficile. Conformément à l'article 324 M de l'annexe III au Code général des impôts, la détermination de la surface pondérée d'une propriété retient la surface réelle déclarée par le propriétaire, qui doit être mesurée au sol entre murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur, après application des corrections prévues aux articles 324 N à 324 S de l'annexe III au Code général des impôts. Elle permet de réaliser le calcul de la valeur locative qui doit, dans certaines circonstances, être réajustée, notamment dans le cas d'une habitation mansardée. La surface réelle à déclarer se distingue ainsi de la surface habitable ou de la surface dite « loi Carrez » définie à l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui déduit de la surface plancher construite les surfaces notamment occupées par les murs et cloisons, marches et cages d'escaliers et les espaces d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Alerté par certains citoyens désireux de déclarer la surface réelle de leur bien, sur l'absence de répertoriage des surfaces mansardées assimilées à des surfaces non habitables par l'administration fiscale, il l'interpelle plus largement sur la complexité du processus de déclaration ici présenté et sur le manque de lisibilité d'une procédure qui retient des calculs de surface extrêmement compliqués, décorrélés des surfaces habitables communément utilisés par les propriétaires et locataires. Il l'interroge sur les mesures de simplification pouvant être entreprises par l'administration fiscale pour alléger ces démarches.

Texte de la réponse

L'article 324 M de l'annexe III au code général des impôts prévoit que la surface à indiquer sur les déclarations décrivant la consistance des locaux d'habitation est la surface mesurée au sol ou plancher entre murs ou séparations. Cette surface ne tient pas compte de la spécificité des pièces mansardées. En effet, la surface cadastrale retenue, au sens de la législation fiscale, est différente de la surface au plancher définie par le code de l'urbanisme, qui est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. La surface des pièces mansardées est prise en compte pour la totalité pour l'évaluation foncière, sans appliquer les règles utilisées en urbanisme qui consistent à retenir les seules surfaces dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètre (notion de surface dite "Carrez"). La coexistence de ces deux notions de surfaces qui ne sont pas convergentes constitue effectivement une source de complexité pour les propriétaires ayant à répondre à deux obligations fiscales – foncière et de taxes d'urbanisme - de façon concomitante, à savoir dans les 90 jours de l'achèvement des travaux. Aussi, la possibilité de faire converger la notion de surface utilisée, et de déterminer une définition de surface qui soit utilisée en matière foncière comme

pour la détermination des taxes d'urbanisme correspond à une volonté de simplification d'ores et déjà identifiée par l'administration fiscale, qui est en cours d'étude dans la perspective d'une proposition de modification législative prochaine. Par ailleurs, l'administration poursuit ses efforts pour simplifier les formalités attendues des usagers. Le parcours déclaratif en ligne, accessible au sein de l'espace personnel sécurisé du site impots.gouv.fr (service « gérer mes biens immobiliers »), guide les propriétaires dans la réalisation de leurs obligations déclaratives : l'usager est guidé au fil des rubriques, des aides à la saisie des éléments requis sont proposées, par exemple via des bulles d'aide ou encore des questions/réponses les plus fréquentes. Avec la même volonté d'accompagner les usagers propriétaires, en cas de difficulté et en particulier pour les usagers éloignés d'internet, il est possible de contacter l'administration fiscale par téléphone ou de se rendre directement dans le service foncier compétent. Les coordonnées de ce service sont affichées en haut de page de l'espace particulier du site impots.gouv.fr dans la rubrique "contact et prise de RDV". 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 pour réaliser leurs démarches.

Données clés

Auteur : [M. Antoine Armand](#)

Circonscription : Haute-Savoie (2^e circonscription) - Ensemble pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4223

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Ministère attributaire : [Comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 février 2025](#), page 902

Réponse publiée au JO le : [3 juin 2025](#), page 4255