

## **Tout savoir sur cette nouvelle obligation déclarative.**

La déclaration d'occupation et de loyer via le service « Gérer mes biens immobiliers », c'est quoi ?

La déclaration d'occupation et de loyer est une **nouvelle obligation déclarative** qui s'impose aux propriétaires de biens d'habitation **depuis janvier 2023**.

Elle consiste à **déclarer qui occupe au 1er janvier le ou les logements dont on est propriétaire**, auprès de l'administration fiscale. La déclaration s'effectue **en ligne au travers du service « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI), sur le site Internet Impots.gouv.fr**. Souvent, la démarche se limite à **valider les informations déjà connues** de la Direction générale des finances publiques (DGFIP). **Mais on peut aussi être amené à corriger ou à compléter les éléments préremplis**, si nécessaire (en cas de changement de situation).

Cette nouvelle obligation fait porter la responsabilité des éléments déclarés au contribuable.

Les propriétaires bailleurs peuvent, en plus des données d'occupation des biens immobiliers, renseigner le loyer mensuel d'un bien mis en location.

Pourquoi remplir une déclaration d'occupation d'un bien immobilier ?

Cette déclaration d'occupation est **destinée à fiabiliser les informations connues du fisc**, afin que chacun soit imposé correctement, en vue de l'établissement des avis d'imposition :

- de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les locaux meublés non affectés à l'habitation principale
- de la taxe sur les logements vacants
- de la taxe d'habitation sur les logements vacants.

**Ces informations ont vocation à être utilisées dès l'imposition au titre de l'année 2023.**

La déclaration permet notamment d'établir clairement si un bien immobilier :

- constitue bien la résidence principale de l'occupant
- est vacant et depuis quelle date
- doit être soumis ou pas à la taxe sur les logements vacants ou à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

*In fine*, la déclaration est susceptible de favoriser l'accroissement des ressources fiscales des collectivités locales.

La déclaration des loyers s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la future révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (mise à jour des bases imposables).

La DGFIP invoque également un enjeu environnemental, la déclaration en ligne remplaçant l'envoi de milliers de demandes de renseignements par courrier chaque année.

### Qui est concerné par cette déclaration d'occupation des logements ?

Toute personne propriétaire d'un local affecté à l'habitation est soumise à cette nouvelle déclaration d'occupation et de loyer. La déclaration s'applique :

- **aux personnes physiques**
- **aux personnes morales (SCI, bailleur social, etc.)**
- **aux propriétaires occupants**
- **aux propriétaires bailleurs**, y compris lorsque le bien est géré par un tiers (agence immobilière, administrateur de biens)
- **aux propriétaires résidant en France**
- **aux propriétaires vivant à l'étranger propriétaires de biens situés en France**

Outre les propriétaires au sens strict, **sont également concernées les personnes titulaires de droits ayant la jouissance du bien** tels que :

- les propriétaires indivis (en indivision)
- les usufruitiers (qui ont le droit d'occuper ou de louer le bien et d'en tirer un revenu).

En revanche, dans le cadre d'un démembrement de propriété, **le nu-propriétaire d'un logement n'est pas tenu d'effectuer une déclaration**. Il sera soumis à l'obligation plus tard, lorsque la pleine propriété du bien sera reconstituée.

**Dans le cadre d'une société civile immobilière (SCI), la déclaration d'un seul associé suffit** (une seule déclaration par bien est nécessaire). Même chose dans le cadre d'une indivision : la déclaration d'un seul coindivisaire suffit (il n'est pas nécessaire de saisir une déclaration par coindivisaire).

Au total, 34 millions de propriétaires sont concernés, pour 73 millions de locaux, selon les chiffres communiqués par la DGFIP.

### Quels biens immobiliers et locaux concernés par la déclaration d'occupation ?

La déclaration d'occupation concerne uniquement les locaux d'habitation et leurs dépendances.

La déclaration vise donc :

- **les logements : maisons et appartements**
- **leurs dépendances : parking, place de stationnement, garage, cave.**

Les **terrains nus ne sont pas dans le champ de la déclaration** d'occupation, celle-ci ne concernant que les biens bâtis.

Les **maisons et appartements sont concernés, quelle que soit la nature de l'occupation** :

- résidence principale
- résidence secondaire
- logement vacant
- bien occupé à titre gratuit
- bien loué nu, meublé, logement soumis à la loi de 1948, logement social, location saisonnière ou logement affecté à un usage professionnel

### Quelle date limite de déclaration pour les propriétaires en 2023 ?

La date limite de déclaration est fixée au vendredi 30 juin 2023, la déclaration devant être faite avant le 1er juillet. > **Retrouvez toutes les dates à connaître pour 2023 dans notre calendrier fiscal**

À partir de 2024, les contribuables seront tenus de signaler les seuls changements de situation, également avant le 1er juillet de chaque année. Si aucun changement n'est intervenu depuis la dernière déclaration, le contribuable est dispensé de déclaration.

### La déclaration d'occupation et de loyer est-elle obligatoire ?

**Tout propriétaire a l'obligation de déclarer qui occupe ses locaux d'habitation au 1er janvier 2023** et comment (identité du ou des occupants, nature de l'occupation). Cette obligation est prévue à l'article 1418 du Code général des impôts (CGI), créé par la loi de finances pour 2019.

L'obligation s'applique y compris aux propriétaires bailleurs ayant déclaré par ailleurs l'identité de ses locataires dans sa dernière déclaration des revenus fonciers.

La déclaration des loyers par les propriétaires bailleurs sur le service « Gérer mes biens immobiliers » est en revanche facultative.

Si le propriétaire se soustrait à son obligation, il s'expose à une sanction administrative (*voir ci-dessous*).

Quelle sanction en l'absence de déclaration ?

Une **amende d'un montant de 150 euros par local** est prévue en cas :

- de non-respect de l'obligation déclarative (absence de déclaration de situation d'occupation)
- d'inexactitude

Cette sanction est prévue à l'article 1770 ter du CGI.

Cependant, la DGFIP, contactée par ToutSurMesFinances.com, indique qu'elle fera « preuve, comme à chaque fois s'agissant d'une nouvelle obligation, de pédagogie et de bienveillance ».

Comment faire la déclaration d'occupation et de loyer sur Impots.gouv.fr ?

Il existe deux parcours déclaratifs pour déclarer en ligne les occupants et les loyers dans le cadre de la nouvelle obligation déclarative :

1. dans l'espace particulier pour les personnes physiques
2. dans l'espace professionnel pour les personnes morales

La démarche pas à pas expliquée ci-dessous concerne uniquement le parcours déclaratif dans l'espace particulier.

Parcours pour accéder à la déclaration d'occupation et de loyer attendue

Pour tous les propriétaires individuels, le chemin d'accès à la déclaration d'occupation est le suivant :

1. Connexion à votre espace particulier sur le site Impots.gouv.fr
2. Saisie des identifiants (numéro fiscal et mot de passe) ou identification avec le bouton FranceConnect
3. Cliquer sur l'onglet « Biens immobiliers » (à droite, entre les boutons « Documents » et « Déclarer »)
4. Cliquer sur le bouton « Déclaration d'occupation » (opération à répéter pour chaque bien ayant la mention « Déclaration d'occupation et de loyer attendue »)

Ensuite, les modalités ne sont pas les mêmes :

- pour un propriétaire dont la situation a changé
- et pour un autre pour lequel les informations préremplies sont exactes

Modalités de déclaration sans aucun changement

La déclaration à effectuer lorsque les informations connues par l'administration fiscale sont exactes est très simple. La démarche se limite à deux étapes (et autant d'écrans) :

1. en bas de la page intitulée « Informations nécessaires pour la déclaration d'occupation », valider les informations en cliquant sur le bouton bleu « Aucun changement » (au milieu)
2. en bas de la page intitulée « Récapitulatif de votre déclaration », cliquer sur le bouton bleu « Valider et transmettre »

Pour un propriétaire occupant disposant d'une dépendance identifiée séparément (par exemple pour un garage), il faut répéter l'opération.

Comment déclarer un changement, une nouvelle situation ou une information manquante / erronée ?

Avant de déclarer un nouvel occupant, il faut réunir les informations suivantes le concernant :

- état civil pour les personnes physiques (nom, prénom, date de naissance, lieu de naissance)
- numéro SIREN pour les personnes morales (numéro d'identification à 9 chiffres d'une entreprise)
- période d'occupation (date d'entrée, date de sortie)

Premières étapes de déclaration pour toutes les situations

Le début du parcours de déclaration, pas à pas, est le suivant :

1. en bas de la première page intitulée « Informations nécessaires pour la déclaration d'occupation », cliquer sur le bouton bleu « Nouvelle situation » (à droite)
2. en bas de la première page intitulée « Informations nécessaires pour la déclaration d'occupation », cliquer sur le bouton bleu « Commencer la déclaration » (à droite)
3. à la page « Informations concernant le bien n° XXXXXXXXXXXXX », cocher oui ou non en réponse à la question « Souhaitez-vous modifier la nature de l'occupation et/ou les occupants ? »

Exemple : cocher oui pour passer de résidence principale à secondaire ou inversement, de résidence principale ou secondaire à bien à loué, de bien loué à bien vacant, pour renseigner la date de sortie du précédent occupant

4. Si oui, indiquer la date de fin de la précédente situation (indiquer la date de départ des occupants du local ou la date de son changement d'affectation)  
Si non, passer directement à l'étape suivante
5. préciser la nature de l'occupation du bien parmi les choix suivants :
  - Propriétaire occupant à titre de résidence principale
  - Propriétaire occupant à titre de résidence secondaire
  - Bien vacant (non meublé et non occupé)
  - Occupé à titre gratuit
  - Loué

Le parcours de déclaration se sépare à ce moment-là en plusieurs branches selon la case cochée.

#### Déclarer un changement d'occupant

Si le bien est occupé par un propriétaire occupant à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est occupé à titre gratuit, il faut valider, modifier, effacer ou ajouter l'occupant. La validation du ou des occupants actuels s'effectue en cliquant directement sur le bouton bleu « Suivant ».

En cas d'ajout d'un occupant, il faut choisir entre :

- personne physique
- et personne morale ou assimilée

À la page suivante intitulée « Identité de l'occupant », il faut renseigner :

- le numéro SIREN sans espaces (mention obligatoire) et la dénomination (mention facultative) s'il s'agit d'une personne morale
- l'état-civil s'il s'agit d'une personne physique

Il faut ensuite indiquer la période d'occupation pour cet occupant :

- date de début de la période d'occupation (ou date d'entrée)
- date de fin de la période d'occupation ou date de sortie (uniquement si l'occupant a quitté le local)

#### Déclarer une mise en location

Pour déclarer une mise en location (passer de résidence principale, secondaire ou logement vacant à bien loué), il faut effectuer le parcours déclaratif suivant :

1. à la question « Souhaitez-vous modifier la nature de l'occupation et/ou les occupants ? », répondre Oui et cliquer sur le bouton suivant
2. à la page suivante, indiquer la date de fin de la précédente situation (au format JJ/MM/AAAA), en renseignant la date de l'entrée du locataire dans le bien, puis cliquer sur le bouton suivant
3. à la demande « Merci de préciser l'occupation du bien », cocher « Loué » et cliquer sur le bouton suivant
4. préciser le type de location parmi les choix suivants :
  - location nue (vide de meuble)
  - location meublée (bail d'au moins un an, ou de 9 mois pour un étudiant), hors location saisonnière
  - location d'un logement social
  - location loi 1948– location saisonnière
  - location à usage professionnel

5. Renseigner le ou les occupants du bien (voire rubrique « Déclarer un changement d'occupant »)
6. [informations facultatives] indiquer le montant du loyer mensuel théorique hors charges récupérables et si le loyer est plafonné
7. Lire le récapitulatif de votre déclaration, puis cliquer sur le bouton « Valider et transmettre »

### Déclarer une mise en location saisonnière (type Airbnb)

Pour déclarer une mise en location saisonnière, il faut effectuer le parcours déclaratif suivant :

1. à la question « Souhaitez-vous modifier la nature de l'occupation et/ou les occupants ? », répondre oui et cliquer sur le bouton suivant
2. à la page suivante, indiquer la date de fin de la précédente situation (au format JJ/MM/AAAA), en renseignant la date de l'entrée du locataire dans le bien, puis cliquer sur le bouton suivant
3. à la demande « Merci de préciser l'occupation du bien », cocher « Loué » et cliquer sur le bouton suivant
4. préciser le type de location parmi les choix suivants, choisir la ligne location saisonnière, cliquer sur le bouton suivant
5. indiquer la date à partir de laquelle les locations saisonnières ont commencé pour ce bien, cliquer sur le bouton suivant
6. à la page suivante, si nécessaire, il faut indiquer le ou les autres biens concernés par cette vacance (par exemple, une place de parking s'il s'agit d'une dépendance du bien mis en location). Le service propose alors une liste de biens à cocher. Pour reprendre l'exemple de la place de stationnement, si celle-ci est classée dans la catégorie « Biens non concernés » (colonne de gauche), il faut le cocher et cliquer sur la flèche au milieu pour le glisser dans la catégorie « Biens concernés » (colonne de droite). Cliquer sur le bouton suivant
7. indiquer si la location saisonnière est gérée personnellement ou déléguée à un tiers (si la gestion est confiée à un professionnel, il y a deux étapes supplémentaires : 1/ indiquer si le contrat exclut toute utilisation personnelle du bien et 2/ indiquer l'identité du gestionnaire en renseignant son numéro SIREN)
8. En cas de gestion par vous-même, indiquer si vous possédez un numéro SIREN
9. Préciser si le bien mis en location saisonnière est classé en meublé de tourisme
10. Lire le récapitulatif de votre déclaration, puis cliquer sur le bouton « Valider et transmettre »

### Déclarer un loyer

La déclaration du loyer est facultative : le propriétaire peut passer cette étape, sans sanction (puisque'elle n'est pas obligatoire), simplement en ne renseignant rien et en cliquant sur le bouton suivant.

La déclaration du loyer est possible si le bien est loué :

- en location nue (vide de meubles)
- en location meublée
- en tant que logement social (dans ce cas, indiquer le type de logement social (HLM, ou ILM ou PLR)
- en location soumise à la loi de 1948
- en location à usage professionnel

Le montant du loyer à déclarer est un loyer hors charges, qui n'inclut pas le montant des charges récupérables (telles que l'entretien des parties communes, la consommation d'eau ou de gaz, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou Teom, par exemple).

Il est possible d'indiquer si le loyer est plafonné dans les cas suivants :

- location nue (vide de meubles)
- location meublée
- location à usage professionnel

Déclarer un logement vacant

Si le bien est désormais vacant (non meublé et non occupé), il faut déclarer :

- la date de début de la période de la vacance (mention obligatoire)
- la date de fin de la période de la vacance (si le logement n'est plus vacant)

À la page suivante, si nécessaire, il faut indiquer le ou les autres biens concernés par cette vacance (par exemple, un garage s'il s'agit d'une dépendance du logement vacant). Le service propose alors une liste de biens à cocher. Pour reprendre l'exemple du garage, si celui-ci est classé dans la catégorie « Biens non concernés » (colonne de gauche), il faut le cocher et cliquer sur la flèche au milieu pour le glisser dans la catégorie « Biens concernés » (colonne de droite)

À la page intitulée « Récapitulatif de votre déclaration » (comprenant un tableau compilant les informations renseignées dans la déclaration), il faut cliquer sur le bouton « Valider et transmettre » pour terminer la déclaration.

FAQ : questions-réponses sur la déclaration d'occupation et de loyer

Que signifie « Déclaration d'occupation et de loyer attendue » ?

**La mention « Déclaration d'occupation et de loyer attendue » signifie que l'administration fiscale attend une action de la part du contribuable** soit pour valider les informations préremplies, soit pour déclarer un changement de situation d'occupation.

Cette déclaration est à effectuer le 30 juin au plus tard.

Faut-il déclarer les enfants mineurs ?

**La déclaration des enfants mineurs occupant le logement est facultative.** S'ils ne figurent pas dans la liste des occupants du logement, il n'y a aucune obligation à les ajouter. La déclaration peut être validée telle quelle.

Comment faire si je ne maîtrise pas bien Internet ?

Les personnes estimant ne pas être en mesure de remplir leur déclaration en ligne sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) peuvent mobiliser d'autres moyens mis à leur disposition par l'administration fiscale :

- appeler le 0 809 401 401, du lundi au vendredi de 8h30 à 19 heures
- se rendre au Service des impôts des particuliers (SIP) le plus proche
- en se rendant dans l'espace France services le plus proche

Comment faire si je vis en zone blanche ?

La déclaration d'occupation s'impose aux propriétaires dont la résidence principale est équipée d'un accès à Internet. Les personnes habitant en zone blanche (sans accès à Internet) peuvent se faire accompagner par l'administration fiscale :

- en appelant le 0 809 401 401, du lundi au vendredi de 8h30 à 19 heures
- en se rendant au Service des impôts des particuliers (SIP) le plus proche
- en se rendant dans l'espace France services le plus proche

Un propriétaire bailleur est-il obligé de déclarer un bien géré par une agence immobilière ?

**La déclaration de situation d'occupation relève de la responsabilité du propriétaire bailleur, même s'il délègue la gestion de son bien à une agence immobilière.** Il doit donc bien remplir personnellement une déclaration sur le service « Gérer mes biens immobiliers », sur son espace personnel.

Doit-on remplir une déclaration d'occupation et de loyer pour un garage ou un parking ?

**La déclaration d'occupation et de loyer d'un garage ou d'une place de parking identifié comme une dépendance est obligatoire, au même titre qu'une résidence principale, secondaire ou qu'un bien mis en location.**

La déclaration est obligatoire, que l'on soit propriétaire occupant ou propriétaire bailleur.

En cas de changement de situation, par exemple si un propriétaire occupant décide de mettre en location sa place de stationnement ou son garage, il faut déclarer :

- la date de fin de la précédente situation (dernier jour de la période durant laquelle le propriétaire s'en réservait la jouissance personnelle)
- que le bien est loué (information obligatoire)
- le type de location (information obligatoire)
- l'état-civil de l'occupant (information obligatoire)
- la date de début de la période d'occupation (information obligatoire)
- le montant du loyer mensuel hors charges (information facultative)