



M2C  
A V O C A T

**Paris  
Clermont-Ferrand**

# GUIDE PRATIQUE

---

**Nouvelle obligation  
déclarative à destination  
des propriétaires de  
logement**

# 3

## Introduction

- Qu'est-ce que la taxe d'habitation ?
- L'intérêt de ce guide pratique
- Quelques chiffres

# 4

## Pour qui ? Où ?

- Qui est concerné par cette déclaration ?
- Où s'effectue cette déclaration ?

# 5

## Sanction et enjeux

- Quelles informations faut-il déclarer ?
- Quelles sont les conséquences en cas d'absence de déclaration ?
- Quels sont les enjeux ?

# 6

## FAQ

- M2C AVOCAT répond à vos questions

# SOMMAIRE

## Le sommaire

# 8

## Déclarations guidées

- Comment déclarer sa résidence principale ?
- Comment déclarer un bien en location ?
- Comment déclarer un bien en location saisonnière ?

# Introduction

# 3

## Qu'est-ce que la taxe d'habitation ?

La taxe d'habitation est perçue au profit des collectivités locales. Cette dernière est déterminée selon les caractéristiques du local imposable et de la situation personnelle du contribuable au 1er janvier de l'année d'imposition.

La taxe d'habitation a baissé progressivement pour l'ensemble des français, jusqu'à sa suppression pour les résidences principales en 2023.

Toutefois, cette taxe reste applicable aux résidences secondaires et locaux vacants. C'est dans ce cadre que la loi de finances de 2020 a institué une obligation déclarative à destination des propriétaires. Conformément à l'article 1418 du CGI, 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. Pour cela, il faut tenir compte de la situation des locaux au 1er janvier de l'année.

L'administration fiscale a mis en place cette procédure afin de connaître le redevable de la taxe d'habitation.

## L'intérêt de ce guide pratique

Les propriétaires sont contraints de répondre à cette obligation déclarative. Cependant, face à la multitude d'informations et au manque de clarté de ces dernières, nous avons été sollicité par nos clients afin de répondre à leurs interrogations.

Ainsi, M2C Avocat vous guide dans cette nouvelle démarche dématérialisée.



**34 millions de  
propriétaires sont  
concernés par cette  
obligation déclarative**

## QUELQUES CHIFFRES



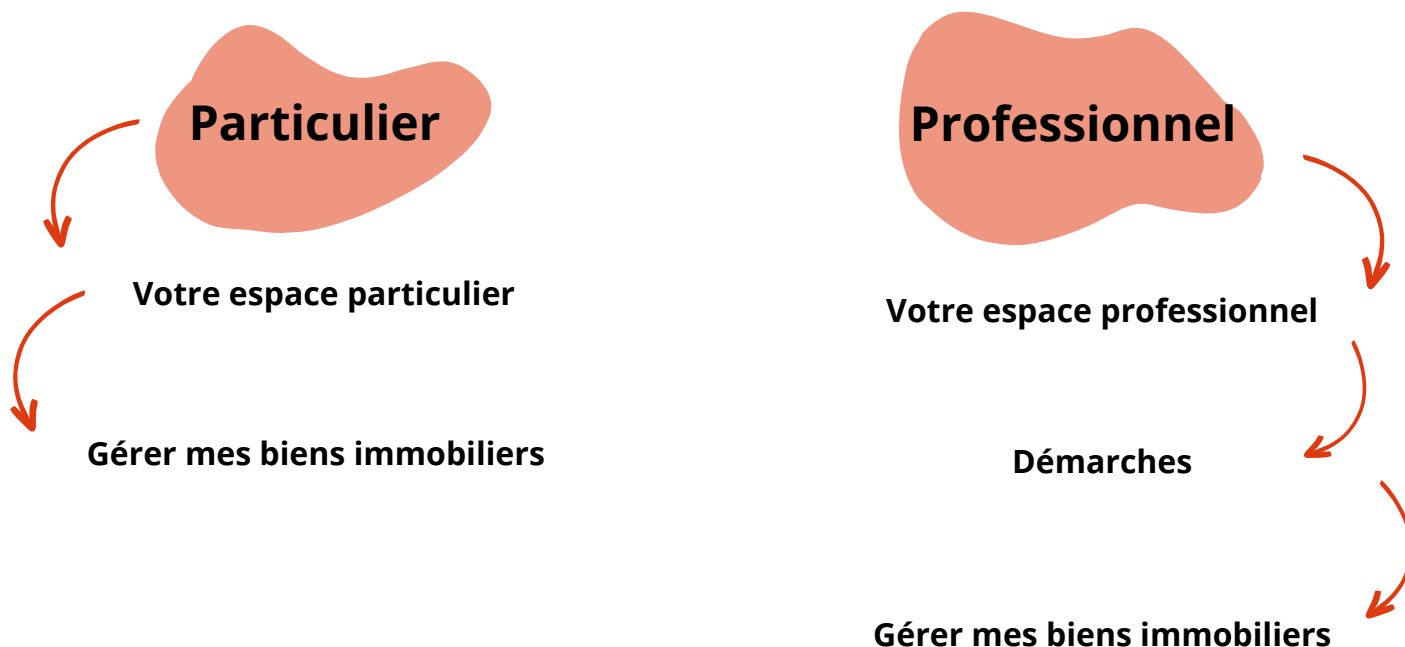
**73 millions de  
locaux vont faire  
l'objet d'une  
déclaration**

## Qui est concerné par cette déclaration ?

Cette déclaration concerne tous les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, qu'ils soient **particuliers** (*indivisaires, usufruitiers*) ou **professionnels** (*Société civile immobilière*).

## Où s'effectue la déclaration ?

La déclaration s'effectue en ligne via votre espace sécurisé sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), rubrique "gérer mes biens immobiliers". La démarche ne peut se faire uniquement de façon dématérialisée. Si vous ne disposez pas d'une connexion internet, il conviendra de vous rapprocher de l'administration fiscale.



**A savoir** : Les entreprises n'ont pas automatiquement accès au service "Gérer mes biens immobiliers" sur leur compte professionnel. En effet, les professionnels doivent demander une adhésion aux services en ligne.

### M2C AVOCAT VOUS INFORME !



Si vous ne disposez pas d'un espace professionnel, vous devez en créer un et par la suite adhérer au service GMBI.

Ainsi, vous pouvez retrouver un guide mis à disposition par le service des impôts vous indiquant l'ensemble des démarches à suivre pour créer votre espace professionnel [en cliquant ici](#).

## Quelles informations faut-il déclarer ?

5 statuts d'occupation sont proposés :

- 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

Outre le statut d'occupation, si votre bien est loué, il vous sera demandé des informations supplémentaires comme le nom des locataires, leurs dates de naissance, ou encore le montant du loyer pratiqué.

A savoir : les informations relatives au loyer ne seront obligatoires qu'à partir de 2025.

## Quelles sont les conséquences en cas d'absence de déclaration ?

Toute absence de déclaration entraîne une amende de 150€ par local. De plus, en cas d'omission ou d'inexactitude des informations communiquées, le même montant d'amende trouve à s'appliquer. (Article 1 770 Terdecies du CGI)

## Quels sont les enjeux ?

Les enjeux de cette obligation déclarative sont multiples. Elle va permettre de connaître le statut d'occupation du logement par l'administration qui pourra ainsi mettre à jour les données fiscales de chaque bien.

Cette déclaration permettra également à l'administration de constituer un fichier des biens vacants et des résidences secondaires à destination des collectivités qui seront alors susceptibles de mettre en place une taxe sur les logements vacants et une majoration pour les résidences secondaires.

Par ailleurs, elle va également permettre de contrôler la cohérence avec les revenus fonciers déclarés dès lors que le propriétaire doit indiquer le nom de son locataire et le montant du loyer.

De plus, la collecte de données va permettre d'actualiser le montant des loyers et ainsi préparer la réforme des bases locatives cadastrales prévue pour 2026.

**M2C AVOCAT VOUS CONSEILLE !**



**Porter un œil attentif aux informations déclarées et à l'exactitude des informations déjà préremplies**

# M2C Avocat répond à vos questions

# 6

**Je suis propriétaire et j'héberge une personne à titre gratuit, suis-je concerné par l'obligation déclarative ?**

L'ensemble des biens sont concernés par l'obligation déclarative. Vous êtes tenus de déclarer les occupants que ces derniers soient titulaires d'un bail ou occupants à titre gratuit.

**Je suis propriétaire d'un grand nombre de biens, dois-je effectuer la déclaration pour l'ensemble des biens ?**

La déclaration est obligatoire pour l'ensemble des biens dont vous êtes propriétaire. Toutefois, si vous êtes propriétaire de plus de 200 locaux, la déclaration se fera obligatoirement par le biais d'un fichier CSV. Cette procédure concerne également les bailleurs sociaux.

**Actuellement sous le régime de l'indivision, chaque indivisaire doit-il effectuer la déclaration ?**

En cas d'indivision, une seule déclaration est attendue. Si plusieurs déclarations sont effectuées, en pratique, la dernière déclaration sera retenue.

**Je me suis connecté à mon espace sécurisé et je me suis rendu compte que les informations préremplies sont fausses, que dois-je faire ?**

En cas d'erreur, vous pouvez en informer l'administration fiscale via votre messagerie sécurisée, en choisissant "J'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier" si vous êtes un particulier ou "Mes échanges/Ecrire/Demande générale" si vous êtes un professionnel.

## Faut-il réaliser autant de déclarations que de biens possédés ?

Oui, une déclaration par bien est attendue. Vous devez donc faire autant de déclarations que vous avez de biens.

## Mes biens sont gérés par une agence immobilière, l'agence immobilière peut-elle effectuer la déclaration ?

C'est au propriétaire de réaliser la déclaration via son espace sécurisé "gérer mes biens immobiliers"

## Je déménage, qui doit faire la déclaration ?

En cas de vente, c'est au nouveau propriétaire de réaliser la déclaration.

## Que dois-je faire si mon logement est occupé sans titre ou de manière illégale ?

Il convient de vous rapprocher des services de la DGFIP via votre espace sécurisé en fournissant des éléments expliquant votre situation.

## Je suis actuellement en train de déménager, comment je déclare mon ancienne résidence principale ?

Si votre ancienne résidence principale n'est pas vendue mais qu'elle est inhabitée alors vous devez la déclarer en tant que logement vacant.

## Pourquoi ma piscine et mon garage font l'objet de bien seul et ne sont pas rattachés à la maison ?

La piscine et le garage font l'objet d'une catégorie et d'un tarif propre différent de la maison.

## Je suis propriétaire d'une construction réalisée sur le sol d'autrui, qui doit effectuer la déclaration ?

C'est au propriétaire de la construction, et non au propriétaire du terrain d'effectuer la déclaration.

# Déclarations guidées

8

## Déclaration de sa résidence principale



## Déclaration d'un bien en location



## Déclaration d'une location saisonnière

