

L'OPINION

Déclaration immobilière: les dessous d'un pataquès

Campagnes d'informations insuffisantes et tardives, éléments préremplis qui ne correspondent pas, la nouvelle déclaration «Gérer mes biens immobiliers» a viré à l'épreuve pour de nombreux contribuables.

Récit d'un gros couac qui aurait facilement pu être évité

Publié le 7 août 2023 à 06:00 - Maj 7 août 2023 à 07:13

Marc Vignaud

Les faits -

L'administration fiscale avait identifié les grains de sable à même de gripper la belle mécanique administrative. Sans pourtant mettre en place de solutions efficaces.

C'est un « couac » dont Emmanuel Macron se serait bien passé, lui qui affiche son obsession pour l'application concrète des réformes sur le terrain, ce qu'il appelle le « dernier kilomètre ». Lui qui ne cesse, aussi, de rappeler à ses ministres qu'ils doivent « gérer leur administration » et anticiper les mesures mal emmanchées, susceptibles « d'emmerder les Français ».

Par deux fois, l'administration fiscale, pourtant connue pour son efficacité à récolter l'impôt, a été obligée de repousser la date butoir initialement fixée aux contribuables pour remplir leur déclaration de biens immobiliers. Une nouvelle obligation dont les contribuables propriétaires devaient initialement s'acquitter avant le 30 juin. Celle-ci a d'abord été repoussée d'un mois, jusqu'au 30 juillet. Puis, elle a été décalée une seconde fois, jusqu'au 10 août.

« **Clic** ». Que s'est-il passé pour que le processus qui ne devait être qu'un simple complément à la traditionnelle déclaration de revenus déraile à ce point ? Lors du lancement de la campagne de l'impôt sur les revenus de 2022 au ministère de l'Economie et des Finances, le 13 avril, l'ex-ministre délégué aux Comptes publics, Gabriel Attal, affiche sa confiance. « Il y a quelques années, déclarer ses revenus pouvait apparaître comme une contrainte pour des millions de contribuables, se félicite-t-il. Désormais, déclarer ses revenus, c'est simple comme un clic. »

Il appelle même à « mesurer la chance que nous avons en France d'avoir une telle simplicité et une telle dématérialisation des procédures ». Celui qui a, depuis, été promu à l'Education nationale, se permet même de faire la comparaison avec les Etats-Unis. « Il y a quelques semaines, j'ai rencontré l'acting commissioner de l'Internal revenue service, (IRS). Il m'a parlé d'impôt.gouv.fr et de *Gérer des biens immobiliers* avec des étoiles dans les yeux et des trémolos dans la voix ». Cela n'a pas empêché la belle machine fiscale française de s'enrayer...

L'origine de la nouvelle obligation déclarative remonte à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales inscrite dans la loi de finances de 2020, qui

acte sa disparition, y compris pour les 20 % de Français les plus aisés. Le but de l'administration ? Identifier à coup sûr les habitations qui demeurent taxables, comme les résidences secondaires, ou encore les logements vacants. L'intention semble louable : « L'objectif premier, expliquait le directeur général de la DGFIP, Jérôme Fournel, le 13 avril, c'est déclarer le statut d'habitation pour faire en sorte que personne ne soit taxé sur sa résidence secondaire injustement. » Le contribuable doit déclarer la situation constatée au 1^{er} janvier 2023.

Un gain de temps théorique qui s'est transformé en grains de sable qui ont enrayé la belle mécanique administrative

Peur. Pour faciliter la démarche, les données connues des services fiscaux ont été préremplies grâce à une nouvelle application informatique déployée par l'administration sans trop de communication depuis... 2021. Un gain de temps théorique qui s'est transformé en grains de sable qui ont enrayé la belle mécanique administrative. Car les informations de la direction générale des Finances publiques (DGFIP) ne correspondent pas celles que les contribuables possèdent sur leur(s) bien(s) !

Le problème était pourtant bien identifié à Bercy. Jérôme Fournel avait prévenu le 13 avril : la déclaration « Gérer mes biens immobiliers » ne recoupe pas les informations données par les agences immobilières car le nombre de mètres carrés prérempli ne correspond pas aux critères de la loi Carrez : « Cela vient des applications de suivi cadastrale et foncière. (...) J'invite les gens à séparer les deux sujets. » Un avertissement qui aurait dû être martelé aux usagers. Il ne l'a visiblement pas suffisamment été. D'autant que le nombre de pièces ne correspond pas non plus aux standards des annonces immobilières (T1, T2, T3, T4) ...

L'administration préremplit en détail chaque lot d'un bien, même quand cette information ne correspond plus à la réalité ! « Plusieurs lots (...) ont été réunis et j'aimerais demander à l'administration de corriger, car ce n'est plus tout à fait la situation de mon bâtiment. Ça peut se faire dans un temps séparé », insiste Jérôme Fournel, sans réaliser que ce genre de détail peut gripper sa belle mécanique.

[Beaucoup de contribuables](#) ont, en effet, préféré renoncer à valider des informations qu'ils jugeaient erronées, de peur du redressement. « Le fisc m'a attribué à tort un lot de 7 mètres carrés correspondant à une chambre de bonne attachée à mon appartement, mais que je n'ai jamais possédée : au moment de l'acquisition de mon logement, les vendeurs ont souhaité conserver cette surface », relate une contribuable parisienne.

A la DGFIP et dans toutes les administrations, il y a cette idée que le numérique peut tout résoudre

Damien Robinet, Solidaires Finances publiques

« **Vrai-faux** ». Pour couronner le tout, l'administration ne juge pas utile de prévoir de formulaire papier pour ceux qui ne sont pas à l'aise avec le numérique. Tout à sa logique de modernisation, pour gagner en productivité, la DGFIP estime avoir fait le nécessaire pour proposer des alternatives. Dans un « vrai-faux » envoyé à la presse fin avril, elle promet que les contribuables sans accès à internet peuvent appeler leur service des impôts ou se rendre dans leur service des impôts pour se faire assister. Sauf que certains conseillers se disent incompetents et renvoient vers les services spécialisés sur le foncier...

Jusqu'au dernier moment, beaucoup de contribuables ne sont même pas au courant de la démarche à effectuer car l'information sur la nouvelle obligation déclarative s'est faite quasi exclusivement par e-mails. Ils se mettent donc à inonder l'administration fiscale de demandes d'explications.

Solidaires Finances publiques avait pourtant alerté, en vain. « A la DGFIP et dans toutes les administrations, il y a cette idée que le numérique peut tout résoudre et permet en plus de supprimer des emplois au passage », déplore Damien Robinet, secrétaire national du syndicat. Selon lui, la fin de la taxe d'habitation a permis d'alléger l'administration fiscale de 2 000 postes.

Quoi qu'il en soit, le contribuable n'en a pas fini avec l'outil développé par la DGFIP. Il restera ouvert au-delà du 10 août pour déclarer des changements de situation au fil de l'eau. Et, dans le futur, il devrait servir pour mener à bien [la révision des valeurs locatives](#) des logements. Une révision explosive, puisqu'elle permettra d'actualiser le montant de [la taxe foncière](#), plus du tout adaptée aux valeurs actuelles des logements. La réforme a prudemment été repoussée de 2026 à 2028 dans la loi de finances 2023. Reste que les propriétaires vont devoir déclarer le montant des loyers qu'ils touchent en juillet 2025. Gare aux nouveaux couacs.