

## Feuillet hebdo n° 4066 du 12 décembre 2024

play



mutemax volume

Date de parution: 12/12/2024

### Fiscal

THRS (ex-TH) / Taxe foncière / Taxes diverses

# 1 - Déclarations des propriétaires de locaux d'habitation et de propriétés bâties et non bâties

Un décret autorise de nouvelles déclarations susceptibles d'être effectuées sur le site des finances publiques « Gérer mes biens immobiliers » et précise les informations demandées dans la déclaration d'occupation des biens.

Décret [2024-1162](#) du 4 décembre 2024, JO du 5

## L'ESSENTIEL

La déclaration des constructions nouvelles ou des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties peut être effectuée par voie électronique. / [1-2](#)

De nouvelles précisions sont demandées dans la déclaration d'occupation des locaux d'habitation. / [1-7](#)

Ces mesures entrent en vigueur dès le 6 décembre 2024.

## Rappel des obligations déclaratives des propriétaires

### [1-1](#)

Afin de permettre l'établissement ou la mise à jour des valeurs locatives de propriétés bâties et non bâties, les propriétaires doivent déclarer les constructions nouvelles et les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties dans un délai de 90 jours, ainsi que les changements d'utilisation des locaux professionnels (CGI art. [1406](#) ; voir « CFE/CVAE/Taxes foncières », RF [1157](#), §§ [1614](#) et [4203](#)).

De même, dans le cadre de la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties, les propriétaires sont tenus de souscrire une déclaration, sur demande de l'administration fiscale, selon des modalités fixées par décret (CGI art. [1406](#), I bis).

Ces déclarations doivent être effectuées sur des imprimés conformes à des modèles établis par l'administration (CGI, ann. III art. [321 E](#)).

Ces déclarations peuvent être effectuées par voie électronique par l'intermédiaire du service « Gérer mes biens immobiliers ». Les informations à fournir sont détaillées dans le décret 2024-1162 du 4 décembre 2024, entré en vigueur le 6 décembre 2024 (voir §§ [1-2](#) à [1-5](#)).

Par ailleurs, les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale 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 de ces locaux (CGI art. [1418](#), I). Cette déclaration doit être effectuée chaque année avant le 1<sup>er</sup> juillet, sauf en l'absence de changement, par l'intermédiaire, en principe, du service « Gérer mes biens immobiliers », accessible depuis l'espace sécurisé des propriétaires (CGI art. 322 A). Le décret précité élargit le nombre d'informations à fournir dans la déclaration (voir §§ [1-6](#) et [1-7](#)).

### Déclarations des constructions nouvelles et des changements affectant les propriétés

Elles peuvent être effectuées en ligne

#### [1-2](#)

Les déclarations des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties ainsi que celles relatives aux changements d'utilisation des locaux professionnels peuvent être effectuées par voie électronique par l'intermédiaire du service « Gérer mes biens immobiliers », accessible depuis l'espace sécurisé des propriétaires sur le site « [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) » (CGI, ann. III art. [321 E](#), I. al. 2 nouveau). Le décret n'étant pas impératif sur ce point, les propriétaires qui le souhaitent peuvent continuer à effectuer leur déclaration en format papier.

Cette mesure entre en vigueur le 6 décembre 2024.

Informations communes aux locaux d'habitation et aux locaux professionnels

#### [1-3](#)

Lorsqu'elles portent sur des locaux d'habitation et leurs dépendances, les déclarations des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties

et non bâties ainsi que celles relatives aux changements d'utilisation des locaux professionnels contiennent les informations suivantes :

- les éléments d'identification, la nature de l'activité et les coordonnées du déclarant ;
- la nature du droit réel du déclarant et, en cas d'indivision, la mention de cet état ;
- l'adresse du local et, lorsque le local fait partie d'une copropriété, son numéro de lot de copropriété ;
- la nature des travaux faisant l'objet de la déclaration et la date d'achèvement de ces travaux ;
- les caractéristiques physiques du local, sa consistance, sa nature et sa destination.

#### À NOTER

Ces informations doivent également être communiquées lorsqu'elles portent sur des locaux professionnels (voir § 1-4 aussi).

En outre, s'agissant des seuls locaux d'habitation et de leurs dépendances, sont à déclarer, le cas échéant :

- la mention de l'appartenance à un immeuble collectif ;
- les informations relatives aux prêts aidés par l'État ou aux prêts conventionnés ouvrant droit à des exonérations de taxes foncières ayant financé les travaux faisant l'objet de la déclaration.

Déclaration relative aux seuls locaux professionnels

#### 1-4

S'agissant des locaux professionnels, outre les indications données au début du paragraphe précédent (voir § 1-3), doivent être déclarés :

- les éléments d'identification et la nature de l'activité de l'occupant ;
- les informations relatives à la valeur vénale du bien pour les locaux professionnels qui présentent des caractéristiques exceptionnelles. En effet, la valeur locative de ces biens est égale à 8 % de la valeur vénale de la propriété ou fraction de propriété, telle qu'elle serait constatée si elle était libre de toute location ou occupation (CGI art. 1498, III ; voir RF 1157, §§ 1598 et 4110) ;
- le cas échéant, les modalités de financement des travaux.

Informations relatives aux établissements industriels

#### 1-5

Lorsqu'elles portent sur des établissements industriels évalués selon la méthode comptable (CGI art. [1499](#) ; voir RF [1157](#), §§ [1625](#) et s.), les déclarations indiquées ci-dessus (voir § [1-1](#)) contiennent les informations suivantes :

- la nature de l'activité du déclarant ;
- les éléments d'identification et la nature de l'activité de l'exploitant ;
- les informations relatives au prix de revient mentionné à l'article 1499 du CGI.

### Déclaration d'occupation des biens

Le décret précise l'objet de la déclaration

#### **1-6**

La déclaration d'occupation, notamment dans sa première année d'application, a suscité des interrogations, sources d'erreurs dans l'interprétation des données. Le décret du 4 décembre 2024 précise que la déclaration d'occupation est demandée à des fins de gestion de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS) et de la taxe annuelle sur les logements vacants (CGI, ann. III art. [322 A](#), al. 1 nouveau).

Rappelons que la THRS peut, dans certaines conditions, être rétablie par les communes et certains EPCI sur les locaux vacants (CGI art. [1407 bis](#) ; voir « Dictionnaire Fiscal » RF 2024, § [49830](#)). La déclaration d'occupation permet donc également à l'administration d'identifier les logements susceptibles de supporter cette taxe.

Le décret ajoute des éléments à déclarer

#### **1-7**

Pour chaque local, les propriétaires doivent déclarer s'ils se réservent la jouissance du local ou si celui-ci est occupé par un tiers. Dans tous les cas, ils doivent indiquer l'adresse, la nature et la surface du local ainsi que, selon le cas, les informations suivantes :

- s'ils s'en réservent la jouissance, la nature de l'occupation du local et, le cas échéant, la date de début et de fin de la période de vacance ;
- pour chaque occupant, les éléments d'identification de l'occupant, la date de début et la date de fin d'occupation ;

-lorsque l'occupant est un tiers, le mode d'occupation et, le cas échéant, le type de location, le classement du bien en meublé de tourisme et les éléments d'identification du gestionnaire de location ;

-en cas de location meublée, le numéro SIREN attribué au propriétaire au titre de son activité de loueur en meublé ;

-en cas de vacance du local, le motif de cette vacance. En outre, le propriétaire doit déclarer s'il bénéficie ou non, pour ce local, de l'exonération de THRS mentionnée à l'article 1414 B du code général des impôts.

Rappelons que cette exonération bénéficie aux personnes qui conservent la jouissance de l'habitation qui constituait leur résidence principale avant d'être hébergées durablement dans certaines maisons de retraite ou établissements de soins de longue durée. L'exonération est accordée à compter de l'année qui suit celle de leur hébergement dans ces structures.