

# Que dissimule la nouvelle déclaration des biens immobiliers ? L'administration cherche à déminer

Par Carole Papazian

26 mai 2023 à 09:05

De nombreux propriétaires oscillent entre agacement et inquiétude. Malgré le report d'un mois de l'échéance déclarative, au 31 juillet, ils craignent une taxation accrue de la pierre dans les années qui viennent.

## ABONNES

Votre abonnement vous permet de lire cet article



La nouvelle déclaration pourrait bien conduire, à terme, à une forte augmentation de la taxe foncière, en particulier pour les immeubles parisiens haussmanniens...

### Les faits -

A quoi sert la nouvelle déclaration des biens immobiliers ? Qu'en attendre ? Que redouter ? Les réponses d'Arnaud Tailfer et Julien Riahi, avocats fiscalistes associés du cabinet Arkwood. Dans *Les Echos*, le directeur des finances publiques (DGFIP) assure mercredi que la campagne devrait s'achever sans heurts.

N'oubliez pas ! Il faut déclarer vos biens immobiliers le 31 juillet au plus tard (c'était, avant, le 30 juin) sur [le site impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). Le site est didactique et répond à la plupart des questions pratiques, même si certains contribuables ont constaté des erreurs qu'ils devront rectifier.

Au-delà de l'aspect pratique (comment remplir la déclaration), reste la question du pourquoi. Beaucoup de Français ont été surpris par cette obligation qui leur paraît surgir de nulle part. « Ce n'est pourtant pas une surprise, la loi de finance pour 2020, votée fin 2019, a prévu la [suppression de la taxe d'habitation](#) pour la résidence principale, [elle a créé une taxe d'habitation pour les résidences secondaires](#) et annoncé la remise

à jour des valeurs locatives cadastrales qui s'appuiera sur cette nouvelle réglementation », explique Arnaud Tailfer, avocat associé chez Arkwood. On l'avait bien sûr oublié !

Mais l'administration ne sait-elle pas déjà qui occupe les logements ? « Les informations existent déjà ailleurs, les bailleurs indiquent par exemple le nom de leurs locataires sur leur déclaration de revenus fonciers. Mais cette nouvelle déclaration centralise sur un seul fichier toutes les informations liées à l'immobilier détenu par les Français, c'est nouveau », répond Julien Riahi, également avocat associé chez Arkwood. Et elle donne aussi, c'est une première, le nom des occupants à titre gratuit.

« Le chantier ira au bout sans heurt et sans difficultés. Il n'y a aucun couac technique, c'est une procédure déclarative nouvelle qui ne se reproduira pas l'année prochaine, mais réalisée avec des outils éprouvés. Au moment du prélèvement à la source, on annonçait déjà une catastrophe industrielle, mais ça ne correspondait pas à la réalité », [explique aux Echos Jérôme Fournel, le directeur général des Finances publiques \(DGFIP\)](#).

### **Centralisation des données**

Le fait de répertorier les occupants à titre gratuit agace et c'est une mauvaise nouvelle pour certaines familles. [Si vous avez donné la nue-propiété de votre résidence principale](#) à un enfant que vous hébergez à titre gratuit, vous pourriez vous retrouver en situation délicate. « Le fisc sait désormais qui est l'occupant à titre gratuit, ce qui, n'était pas le cas jusque-là. L'administration pourrait considérer que vous avez donné la pleine propriété de cet appartement et vous redresser sur [la donation](#). Il faut s'attendre à ce que le fisc tire les conséquences de ses constats », prévient Arnaud Tailfer.

Bonne nouvelle toutefois, ce fichier pourrait éviter des erreurs de l'administration. Comme celle qui la conduisait à envoyer un avis de taxe pour [logement vacant](#) à un contribuable [pour sa résidence secondaire](#) ou un bien locatif. Preuve que ce qui était répertorié dans un fichier ne l'était pas dans un autre ! Ce type d'erreur pourrait être évité. « Jusque-là, il fallait alors demander une rectification, un dégrèvement de taxe pour logement vacant et un avis de taxe d'habitation. La taxe d'habitation coûte moins cher que la taxe pour logement vacant » rappelle Arnaud Tailfer.

[Le désamour, et c'est un faible mot, d'Emmanuel Macron pour l'immobilier](#), fait craindre que cette centralisation des fichiers facilite une taxation accrue de la pierre. La centralisation des données immobilières va de toute façon faciliter la révision des valeurs locatives cadastrales. C'est l'un des principaux enjeux de cette déclaration.

### **A lire aussi: [IFI : comment valoriser vos biens immobiliers ?](#)**

« L'administration pourra identifier plus finement quel bien est occupé par qui. A [Paris, certains propriétaires ne le réalisent pas, mais ils ont la chance de payer une taxe foncière faible](#) parce qu'elle est mal calculée : quand un appartement résulte de la réunion de deux ou trois lots, il arrive qu'un seul ait été remonté dans les fichiers. Avec ces nouvelles bases d'information, ce ne devrait plus être le cas » explique Julien Riahi. Certains propriétaires doivent donc s'attendre à de substantielles remises à niveaux...



La valeur qui sert de base au calcul de la valeur locative cadastrale n'évolue aujourd'hui qu'en cas de travaux : par exemple si l'on construit une piscine.

Sipa press

Ce nouveau fichier va surtout permettre de créer une cartographie très fine des loyers. « Ce sera une cartographie rue par rue, comme celle qui existe pour les valeurs des biens immobiliers et qui est utilisée pour [contrôler les patrimoines à l'IFI](#). Aujourd'hui la valeur qui sert de base au calcul de la valeur locative cadastrale n'évolue que si on fait des travaux. Si vous construisez une salle de bain supplémentaire ou une piscine par exemple », rappelle Julien Riahi.

Bientôt, les données récoltées fourniront à l'administration une photo en temps réel des loyers et cette photo pourra être utilisée pour mettre à jour ces fameuses valeurs locatives qui servent de bases aux impôts fonciers. « L'administration travaille sur la révision des valeurs locatives et cela s'appliquera aux taxes foncières à partir de 2026 si le calendrier prévu par la loi de finances pour 2020 est tenu », explique Arnaud Tailfer. [Si vous habitez dans un immeuble haussmannien à Paris, préparez-vous ...](#)