PROJET « Gérer mes biens immobiliers »

I. Les origines du projet

- La suppression de la taxe d'habitation (TH) sur les résidences principales à compter de 2023

La suppression de la TH sur l'habitation principale et le maintien, d'une part, d'une imposition à la TH des locaux meublés non affectés à l'habitation principale, et, d'autre part, d'une imposition des locaux vacants (taxe sur les logements vacants) à compter de 2023, nécessitent de revoir en profondeur les modalités d'établissement de ces taxes.

En effet, les modalités actuelles d'identification des résidences secondaires et des locaux vacants reposent sur de lourds travaux annuels de mise à jour des occupants des habitations principales par les agents des services des impôts des particuliers. La suppression de la TH sur l'habitation principale offre ainsi l'opportunité d'une modernisation en profondeur des modalités de gestion de l'imposition des résidences secondaires et des logements vacants.

Le dispositif prévu consiste **à associer les propriétaires** (particuliers et personnes morales) dans la **détermination de la situation d'occupation des biens d'habitation dont ils sont propriétaires**. Ainsi, les propriétaires devront, pour chacun des locaux qu'ils possèdent, indiquer à quel titre ils l'occupent (habitation principale ou secondaire) ou, quand ils ne l'occupent pas eux-mêmes, l'identité des occupants. Il s'agira d'une nouvelle obligation déclarative pour les propriétaires, prévue par la loi de finances pour 2020.

- Le lancement de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

Actée également dans la loi de finances pour 2020, la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH) est prévue à l'horizon 2026.

La mise en œuvre de la RVLLH nécessitera une **collecte des loyers, en 2023**, pour les besoins de l'initialisation des grilles tarifaires et des simulations nécessaires à la phase de concertation qui précédera la déclinaison opérationnelle de la réforme.

Cette collecte ne concerne a priori que les propriétaires bailleurs. Le rapport sur l'expérimentation de la RVLLH estimait le nombre de locaux d'habitation loués à 15 millions, et le nombre de propriétaires concernés à 4,54 millions.

- La dématérialisation des déclarations foncières des propriétés bâties

Ce projet vise à permettre :

- ✔ aux usagers de déclarer en ligne, à partir de leur espace sécurisé dans « impots.gouv.fr », les informations concernant leur propriété foncière bâtie en bénéficiant d'un pré-remplissage et d'une information personnalisée sur leurs obligations à partir des documents d'urbanisme transmis par le ministère de la transition écologique (MTE) ;
- ✔ de garantir une plus grande fiabilité des bases de la fiscalité directe locale et une prise en compte plus rapide des changements relatifs aux propriétés bâties.

- Le transfert de la liquidation des taxes d'urbanisme à la DGFiP

Dans le but d'optimiser la gestion des taxes d'urbanisme (TU) aujourd'hui liquidées par les directions départementales des territoires et recouvrées par la DGFiP selon un dispositif partagé entre plusieurs acteurs, le Premier ministre a, dans la circulaire du 12 juin 2019 sur la réforme de l'organisation territoriale de l'État, acté le transfert de la liquidation des TU à la DGFiP.

Les fonctionnalités nécessaires à la gestion des taxes d'urbanisme par la DGFiP apparaissent pouvoir s'appuyer sur les mêmes processus fonciers qu'en matière de déclarations foncières et ainsi bénéficier des synergies mises en œuvre dans le cadre du projet « Gérer mes biens immobiliers ».

La DGFiP assure en effet la surveillance des propriétés bâties à partir des informations des autorisations d'urbanisme (permis de construire...) transmises par voie dématérialisée par le MTE.

Afin de mener à bien ces différents objectifs, la mise en œuvre d'un nouveau service dématérialisé a été jugée nécessaire : l'application « Gérer mes biens immobiliers ».

II. Présentation générale du projet « Gérer mes biens immobiliers »

Le projet « Gérer mes biens immobiliers » intègre les quatre volets suivants :

- ✔ la dématérialisation des déclarations foncières des propriétés bâties ;
- ✔ le transfert de la liquidation des taxes d'urbanisme à la DGFIP ;
- ✔ la déclaration des loyers des locaux d'habitation dans le cadre de la RVLLH ;
- ✔ ainsi que la gestion de la situation d'occupation des locaux d'habitation.

Un nouveau service en ligne, « Gérer mes biens immobiliers », disponible sur impots.gouv.fr depuis l'espace sécurisé de l'usager propriétaire (particuliers et professionnels), offrira à celui-ci :

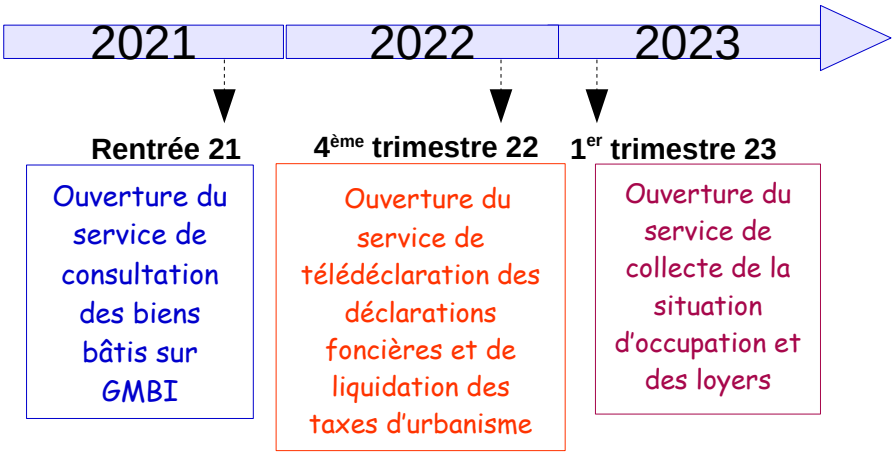
- une vision d'ensemble des propriétés bâties sur lesquelles il détient un droit de propriété ainsi que les caractéristiques de chacun de ces locaux (adresse et descriptif du local, nature du local, lots de copropriété…) ;
- la possibilité de mettre à jour, à tout moment, la situation foncière, de s'acquitter des taxes d'urbanisme associées aux autorisations d'urbanisme, de déclarer la situation d'occupation de chacun de ses locaux et l'identité des occupants le cas échéant.

La DGFiP sera en mesure de contrôler, comme aujourd'hui (notamment dans le cadre du contrôle des plus-values immobilières), le lieu d'habitation principale, c'est-à-dire le lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année.

Comme aujourd'hui pour l'établissement de la taxe d'habitation, en l'absence d'information sur l'occupation d'un local par un tiers, il sera considéré comme occupé par son propriétaire (à titre de résidence secondaire pour les locaux qui ne correspondent pas à son adresse déclarée à l'impôt sur le revenu).

À partir de ces informations d'occupation des logements d'habitation ainsi que de la connaissance de l'adresse déclarée par chaque contribuable à l'impôt sur le revenu (qui correspond par définition à l'adresse de l'habitation principale), l'administration fiscale sera en mesure de déterminer avec fiabilité la nature d'occupation de chaque local d'habitation et, en cas de résidence secondaire, le ou les occupants redevables de la taxe.

III. Calendrier prévisionnel



IV. Ce que GMBI va apporter aux collectivités

- <u>Une nouvelle offre de service pour les collectivités-propriétaires</u>

√ La visualisation complète de tous les biens bâtis de la collectivité avec leur descriptif général ;

√ Un service de déclaration foncière avec la liquidation des taxes d'urbanisme le cas échéant ;

√ Une déclaration de la situation d'occupation de ses biens, commune avec la déclaration de loyers des locaux d'habitation et l'identité de l'occupant si la collectivité n'occupe pas elle-même le local.

- <u>Des simplifications de gestion pour les collectivités-ordonnateurs</u>

√ Une simplification des démarches allant de la déclaration foncière suite au dépôt d'une autorisation d'urbanisme jusqu'à la liquidation des taxes d'urbanisme , avec un interlocuteur unique : la DGFiP ;

Aujourd'hui, les TU sont établies pour les collectivités, par les DDT et recouvrés par les pôles TAM de la DGFIP.

Demain, la DGFIP s'assurera de la collecte, du suivi, de la liquidation et du recouvrement, avec une information simplifiée à l'égard des redevables sur leurs démarches d'urbanisme.

√ Des formalités dématérialisées dans un même outil facilitant ainsi les démarches.