



WEALTH PLANNING NEWS

UNE PUBLICATION **WEALTH PLANNING**

FRANCE : NOUVELLE OBLIGATION DÉCLARATIVE POUR LES PROPRIÉTAIRES D'UN LOCAL A USAGE D'HABITATION

RAPPEL DU PRINCIPE

Tous les propriétaires, personnes physiques ou personnes morales, de biens immobiliers à usage d'habitation sont soumis à une nouvelle obligation déclarative.

Les contribuables concernés ont jusqu'au 30 juin 2023 pour réaliser leur première déclaration. Cette dernière s'effectue en ligne via l'espace sécurisé sur impots.gouv.fr dans la rubrique « gérer mes biens immobiliers ».

Les informations à fournir sont les suivantes :

- Pour les biens immobiliers dont le propriétaire se réserve la jouissance : il doit être indiqué à quel titre chaque bien est occupé (résidence principale, résidence secondaire, bien vacant non meublé et non occupé) et la période d'occupation (date d'entrée dans les lieux et date de sortie le cas échéant) ;
- Pour les biens immobiliers occupés par des tiers : il doit être indiqué à quel titre chaque bien est occupé (location nue, meublée, logement social, location loi 1948, saisonnière, à usage professionnel), l'identité des occupants et la période d'occupation (date d'entrée dans les lieux et date de sortie le cas échéant).

Le défaut de déclaration et les déclarations comportant des omissions ou des inexactitudes sont sanctionnés par une amende de 150 € par local.

Afin de vous aider à mieux appréhender les contours de cette nouvelle déclaration, nous répondons aux questions que vous pourriez vous poser sur le sujet et nous avons réalisé un guide pratique pour vous accompagner dans les démarches relatives à la déclaration par voie électronique.

QUESTIONS/REPOSES

JE SUIS NON RÉSIDENT, SUIS-JE CONCERNÉ PAR CETTE OBLIGATION DÉCLARATIVE ?

Un non résident doit réaliser cette déclaration sur ses biens immobiliers situés en France. Si le bien immobilier français est détenu par une personne morale, une déclaration sera également nécessaire sur l'espace professionnel de la société.

JE FAIS PARTIE D'UNE INDIVISION, QUI DOIT FAIRE LA DÉCLARATION ?

Une seule personne par indivision est tenue de la réalisation de la déclaration immobilière. Si deux indivisaires réalisent la déclaration, c'est la plus récente qui sera comptabilisée.

J'AI REÇU LA NUE-PROPRIÉTÉ D'UN BIEN, QUI EST REDEVABLE DE LA DÉCLARATION ?

C'est à l'usufruitier qu'il revient de réaliser la déclaration.

JE SUIS ASSOCIÉ D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE AVEC DES MEMBRES DE MA FAMILLE. QUI DOIT RÉALISER LA DÉCLARATION ?

Pour les biens détenus via une société, la déclaration est à faire par un seul des associés qui doit créer un espace professionnel (si ce n'est pas déjà le cas) au nom de la société.

MES BIENS SONT DANS UNE SOCIÉTÉ CIVILE, ILS N'APPARAISSENT PAS DANS MON ESPACE PERSONNEL ?

1. Soit votre société a déjà un espace professionnel, les biens immobiliers qu'elle détient apparaîtront sur cet espace après activation du service « gérer mes biens immobiliers ».
2. Soit vous n'avez pas créé d'espace professionnel pour votre SCI. Vous devrez en créer un pour pouvoir réaliser la déclaration et adhérer au service « gérer mes biens immobiliers ».

CERTAINS DE MES BIENS DÉTENUS HORS SOCIÉTÉ N'APPARAISSENT PAS SUR L'ESPACE EN LIGNE COMMUN AVEC MON ÉPOUX/SE ?

Certains biens qui vous sont propres (acquis avant le mariage ou à la suite d'une donation/succession) seront inscrits uniquement sur votre espace personnel des impôts et n'apparaissent donc pas nécessairement sur l'espace en ligne "commun" que vous utilisez pour vos déclarations courantes. Dans cette situation, il conviendra de se connecter sur l'espace personnel de l'époux propriétaire ou d'en créer un le cas échéant.

MON BIEN EST GÉRÉ PAR UNE AGENCE IMMOBILIÈRE, SUIS-JE REDEVABLE DE CETTE OBLIGATION DÉCLARATIVE ?

Oui, cette déclaration relève de la responsabilité du seul propriétaire.

J'AI ACHETÉ UN BIEN IMMOBILIER LE MOIS DERNIER, IL N'APPARAÎT PAS SUR MON ESPACE EN LIGNE. QUI DOIT DÉCLARER LE BIEN ?

Si vous n'étiez pas encore propriétaire de ce bien au 1er janvier 2023, alors c'est à l'ancien propriétaire de déclarer la situation d'occupation de ce bien via son espace sécurisé avant le 30 juin 2023.

MON BIEN N'APPARAÎT SUR AUCUN DE MES ESPACES IMPÔT.GOUV. COMMENT FAIRE ?

Dans le cas où le bien immobilier n'est ni sur l'espace personnel d'un des époux, ni sur l'espace professionnel (en cas de détention via une société), il vous faudra écrire à l'administration sur la messagerie sécurisée en l'informant de la situation et des caractéristiques du bien immobilier concerné.

QU'EST-CE QUE LA SURFACE DU BIEN ?

La surface du bien à déclarer est la réelle surface de votre bien immobilier et non la surface loi Carrez.

COMMENT SONT COMPTABILISÉES LES PIÈCES DE MON BIEN IMMOBILIER ?

Le nombre de pièces au sens foncier est différent du nombre de pièces communément utilisé par les agences immobilières (T1, T2, T3...). Il s'agit des espaces cloisonnés, destinés à être utilisés pour y séjourner, y dormir ou y prendre les repas (cuisine, salle de bain, chambre, séjour,...). Les dégagements, les pièces annexes (entrée, buanderie, dressing...) et les dépendances incorporées (cave, garage, terrasse et grenier) ne sont pas comptabilisés.

POURQUOI MA PLACE DE PARKING EST CONSIDÉRÉE COMME UN BIEN IMMOBILIER ?

Tous les biens immobiliers des contribuables font l'objet d'une déclaration unique dès lors qu'ils sont identifiés comme une dépendance. Les greniers, cave, parking, piscine et annexes sont considérés comme des biens individuels à déclarer séparément.

JE LOUE UNE PARTIE DE MA RÉSIDENCE PRINCIPALE. COMMENT DÉTERMINER LA CATÉGORIE POUR CE BIEN ?

Si plusieurs activités sont exercées dans le local, la catégorie retenue est celle qui occupe la plus grande surface.

JE NE CONNAIS PAS L'IDENTITÉ DE TOUS LES LOCATAIRES DE MON BIEN IMMOBILIER, QUE FAIRE ?

Vous devez déclarer les occupants dont vous avez connaissance, qu'ils soient titulaires d'un bail ou occupants à titre gratuit. En revanche, vous n'avez pas l'obligation de déclarer les enfants.

JE SUIS PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN EN VOIE FUTURE D'ACHÈVEMENT (VEFA), DOIS-JE LE DÉCLARER ?

Seuls les immeubles bâtis doivent être déclarés. Si la livraison du bien n'a pas eu lieu, la déclaration n'est pas à réaliser au titre de cette année.

MA DÉCLARATION SEMBLE COMPORTER DES ERREURS, COMMENT LA RECTIFIER ?

Pour certaines informations, vous pouvez les modifier et les corriger directement dans la déclaration. Pour les informations que vous ne pouvez pas modifier, vous devez adresser un mail via la messagerie sécurisée de votre espace en ligne pour apporter les éléments complémentaires.

JE POSSÈDE UN GRAND NOMBRE DE BIENS IMMOBILIERS. COMMENT RÉALISER L'INTÉGRALITÉ DE MES DÉCLARATIONS ?

Les propriétaires de plus de 200 biens disposent d'une interface dédiée leur permettant de charger la liste de leurs biens et à terme de téléverser les éléments déclarés.

L'équipe d'Ingénierie patrimoniale France se tient à votre disposition.

Le présent document est émis par le groupe Edmond de Rothschild.

Il n'est pas de nature contractuelle et vous est remis à titre d'information uniquement et ne constitue pas une consultation juridique, fiscale ou comptable personnalisée. Ce document ne doit pas être interprété comme une offre de produits ou de services financiers ou une recommandation d'acheter ou de vendre un instrument financier ou de souscrire à un service financier. Les informations qu'il contient n'ont pas été examinées à l'aune de votre situation personnelle ou de vos objectifs ou besoins spécifiques. Nous vous invitons à consulter vos propres conseillers indépendants. Le présent document s'appuie sur des informations provenant de sources ou de documents externes jugés fiables. Le groupe Edmond de Rothschild s'efforce de veiller à ce que les informations qu'il contient soient exactes, complètes et d'actualité mais ne peut fournir aucune garantie quant à leur exhaustivité ou à leur exactitude. Tout investissement comporte des risques, notamment des risques de perte de capital et de fluctuation de valeur et de rendement. En aucun cas, la responsabilité d'une entité du groupe Edmond de Rothschild, de ses directeurs et employés, ne saurait être engagée pour des dommages directs ou indirects, pertes, frais, réclamations, indemnisations, ou autres dépenses qui résulteraient de l'utilisation ou de la distribution de ce document ou d'une décision prise sur la base de ce document. A défaut d'indication contraire, les sources utilisées dans le présent document sont celles du groupe Edmond de Rothschild. Ce document est confidentiel et destiné uniquement à une utilisation par le groupe Edmond de Rothschild et les personnes à qui il est délivré. Toute reproduction ou utilisation de tout ou partie de ce document et de son contenu, sous quelque forme et à quelque fin que ce soit, est strictement interdite, sauf autorisation préalable et écrite du groupe Edmond de Rothschild.

Copyright © groupe Edmond de Rothschild – Tous droits réservés