Au plan national, ce sont 34 millions de propriétaires qui sont concernés par cette nouvelle déclaration pour 73 millions de locaux.

Depuis, la mise en place de cette nouvelle obligation de déclaration, de nombreuses questions affluent, Bercy a réalisé une notice un « vrai-faux »

Le propriétaire est-il obligé de déclarer à la fois sa résidence principal, secondaire et celles qu'il n'occuperait pas sur le site en ligne Gérer ses biens immobiliers ?

Dans le cadre du grand recensement des propriétaires immobiliers, l'ensemble des propriétaires personnes physiques ou morales doivent se rendre sur ce service en ligne afin d'indiquer, avant le 30 juin 2023 au plus tard :

- Si le propriétaire occupe lui-même le local à quel titre résidence principal ou secondaire
- Quand il n'occupe pas lui-même, l'identité des occupants et période d'occupation

L'objectif est de déterminer qui doit payer le cas échéant la taxe d'habitation, laquelle ne s'appliquant plus pour les résidences principales.

Le propriétaire peut-il se fier ou informations préremplies ?

Bercy a indiqué que « les informations connues de l'administration sont préremplies dans votre espace sécurisé sur impots.gouv.fr. Si elles sont incorrectes ou incomplètes, vous devez les corriger. Après cette première déclaration, seuls les changements de situation devront être signalés ».

Il est possible de se faire accompagner par un agent, soit par téléphone au 0 809 401 401 (service gratuit + prix d'un appel), du lundi au vendredi de 8 h 30 à 19 h, soit en se rendant directement dans le service des impôts ou dans l'espace France

services le plus proche de chez eux.

> Le gestionnaire locatif a-t-il des obligations vis-à-vis du propriétaire ?

Le propriétaire ne peut utiliser les codes confidentiels d'accès au service des impôts du propriétaires, il ne bénéficie pas à ce jour d'un accès particulier.

En revanche, nous recommandons au gestionnaire, au titre de son devoir de conseil, d'informer le propriétaire de cette nouvelle obligation via un courrier d'information indiquant le cas échéant les informations nécessaires pour compléter la plateforme (identité des occupants, la période d'occupation) et une notice.

> Le syndic de copropriété est-il tenu de compléter pour le compte du syndicat des copropriétaire au titre des loges de gardienne ou autre logement ?

L'article 1418 Code général des impôts modifié par la loi de Finance prévoit que :

> *« I.-Les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1er juillet de chaque année, 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 desdits locaux, selon des modalités fixées par décret.*
>
> Sont dispensés de cette déclaration les propriétaires des locaux pour lesquels aucun changement dans les informations transmises n'est

intervenu depuis la dernière déclaration.

II.-Cette déclaration est souscrite par voie électronique par les propriétaires dont la résidence principale est équipée d'un accès à internet.

Ceux de ces propriétaires qui indiquent à l'administration ne pas être en mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique ainsi que les propriétaires dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet utilisent les autres moyens mis à leur disposition par l'administration. »

« Les propriétaires » sans distinction de nature, selon les règles d'interprétation de la loi, il convient de ne pas distinguer si la loi ne distingue pas, en conséquence, l'application aux personnes morales semble être applicable.

Le syndicat des copropriétaires, lequel est doté de la personnalité morale (article 14 de la loi du 10 juillet 1965) devrait en conséquence répondre de ses obligations déclaratives par l'intermédiaire de son syndic.

A ce titre, l'obligation déclarative s'impose puisque la loi de finance s'applique à l'ensemble des propriétaires, personne physique ou personne morale.

En conséquence, cette obligation s'applique aux loges de gardien et que le syndic grâce au numéro fiscal affecté à chaque syndicat (via la taxe foncière), faire la déclaration en ligne

Un décret pourrait préciser les modalités de l'article 1418 du CGI, pour envisager d'éventuelles exception, toutefois, à notre connaissance aucun texte n'est prévu.

Recommandations du cabinet BJA :

Déclarer avant le 30 juin 2023 : leurs locaux, les modalités d'occupation et, quand ils ne les occupent pas eux-mêmes, de préciser l'identité des occupants et la période d'occupation. Pour être bienveillant, on se rappellera, l'adage selon lequel il vaut mieux une déclaration qu'une taxe.