



Déclaration d'occupation des biens immobiliers : les points essentiels concernant les locaux loués à titre de gîtes et de meublés de tourisme

Date limite de déclaration
le vendredi 30 juin 2023 avant minuit

La Direction générale des finances publiques (DGFiP) a lancé en début d'année 2023 une nouvelle campagne déclarative destinée à recenser les propriétaires immobiliers. Ces derniers doivent se rendre sur leur espace en ligne du site [IMPOT.GOUV.FR](https://impot.gouv.fr) pour renseigner le statut d'occupation de leurs biens via la rubrique « Gérer mes biens immobiliers ».

Qui est concerné ? Cette déclaration concerne l'ensemble de propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation (particuliers, professionnels et sociétés civiles ou commerciales).

Quelle est la finalité ? Si la taxe d'habitation a été définitivement supprimée pour les résidences principales, elle reste due pour les autres locaux et notamment les résidences secondaires. Ainsi, cette nouvelle disposition déclarative a pour but de mieux identifier les locaux qui restent taxables, y compris le cas échéant à la taxe sur les logements vacants.

Les données recueillies seront prises en compte dès l'automne 2023 pour servir à l'établissement de la taxe d'habitation lorsque cette dernière est due. Oralement, les services de Bercy déclarent n'avoir aucune intention de revenir sur les situations et impositions passées.

Les locaux affectés aux activités de gîtes et de meublés de tourisme sont-ils également visés ? Oui. Ce type d'occupation doit être indiqué en cochant la ligne local « Loué », puis la sous-rubrique intitulée « Location saisonnière » (et non la sous-rubrique « location meublée »). A noter que les rubriques suivantes distinguent le cas des loueurs gérant eux-mêmes leur location et le cas de ceux qui ont recours à un gestionnaire => à ce propos des incertitudes demeurent et font l'objet d'une demande complémentaire de clarification auprès de Bercy. **Dans l'attente, les loueurs sont invités à procéder malgré tout à leur déclaration initiale le 30 juin 2023 au plus tard en cochant les cases qui leur paraissent correspondre le mieux à leur situation, quitte à modifier ultérieurement leur déclaration :**

- Si le loueur ne fait appel à aucun gestionnaire (intermédiaire de commercialisation), il convient de répondre « oui » à la question « gérez-vous ce bien vous-même ? »,
- Si le loueur a recours à un gestionnaire, il convient de répondre « non » à cette même question, puis

indiquer si le contrat liant l'hébergeur au gestionnaire exclut toute utilisation personnelle du local en dehors des périodes de location. Des précisions de Bercy sont encore attendues sur ce point.

Qu'en est-il des chambres d'hôtes ? : interrogés oralement, les services ministériels semblent considérer, de manière générale, qu'elles ne sont pas visées par cette obligation déclarative au motif qu'elles constituent des pièces de l'habitation personnelle du loueur (résidence principale). Dès lors ces propriétaires n'auraient pas à faire mention d'une quelconque situation locative dans ce cas et seraient invités à cliquer sur le bouton « Aucun changement » concernant leur résidence principale. Cette réponse spontanée ne tient cependant pas compte, à ce stade, de certaines configurations spécifiques, comme celles des chambres d'hôtes aménagées dans un local distinct, figurant éventuellement à une autre adresse que celle du domicile du loueur. Pour ces cas de figure, certains praticiens préconisent de déclarer cette occupation, soit dans la catégorie « Location saisonnière » (comme pour les gîtes et les meublés de tourisme) s'il s'agit d'une activité non professionnelle et non affiliée socialement auprès d'une caisse de sécurité sociale, soit dans la catégorie « Location à usage professionnel » en cas d'activité professionnelle affiliée socialement.

Date limite de déclaration : le **vendredi 30 juin 2023 avant minuit** au plus tard. Jusqu'à cette date, la déclaration peut être modifiée ou rectifiée sans limite et sans conséquences (la déclaration nouvelle écrasant la précédente). Au-delà du 30 juin, en cas d'erreur ou de retard, il convient d'avertir son Service des Impôts ou d'utiliser la messagerie sécurisée de « Mon Espace Particulier » ou de « Mon Espace Professionnel » selon la situation de chacun.



Sous quelle forme ? Cette formalité déclarative est exclusivement dématérialisée et s'accomplit donc par internet via l'Espace Particuliers du site officiel IMPOT.GOUV.FR, rubrique « Gérer mes biens immobiliers » (ou via l'Espace Professionnel pour les professionnels et les sociétés, y compris les sociétés civiles immobilières). Il n'existe donc pas de formulaire spécifique sous format papier à ce jour. Les personnes ne disposant pas de connexion à internet ou désirant simplement se faire accompagner dans leur déclaration sont invitées à se manifester auprès de leur Service des Impôts, ou auprès des 2 379 agences de proximité du réseau FRANCE SERVICES <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/france-services>

A quelle fréquence ? Il s'agit d'une formalité ponctuelle. Une fois la déclaration initiale effectuée le 30 juin 2023 au plus tard, une déclaration de mise à jour ne sera nécessaire ultérieurement qu'en cas de modification de la situation d'occupation des locaux.

Les sanctions ? En principe, le défaut de déclaration, l'omission ou l'inexactitude des renseignements fournis sont passibles d'une amende fiscale de 150 € par local. Cette déclaration étant nouvelle, les services de Bercy indiquent qu'ils feront toutefois preuve de mansuétude en cas d'erreur ou d'incompréhension dans les informations fournies, sous réserve évidemment de la bonne foi du déclarant, ce qui suppose qu'une déclaration – même imparfaite – soit effectuée en ligne le 30 juin 2023 au plus tard et que les Services des impôts soit parallèlement saisis dans le même délai d'une difficulté à accomplir cette démarche (via la messagerie accessible de « MON ESPACE PARTICULIER » par exemple, ou par la prise d'un rendez-vous en guichet).

A propos du numéro SIREN ou SIRET : ce numéro est nécessaire pour les seules personnes qui déclarent avoir recours à un gestionnaire pour la location de leur hébergement (exemple : agence immobilière, plateforme, service de réservation,...) dans le cadre d'une convention excluant toute utilisation personnelle en dehors des périodes de location. Dans ce cas, le déclarant doit renseigner le nom et le numéro SIREN de l'organisme en question (ce numéro figure en principe dans les entêtes et documents d'entreprises, tampons, factures,...).

En cas de recours à une pluralité de gestionnaires ou de plateformes, les services de Bercy recommandent d'indiquer le numéro SIREN du principal gestionnaire, autrement dit le plus important.

Dans les autres cas, la fourniture de ce numéro n'est pas exigée et donc ne bloque pas la finalisation de la déclaration en ligne.

Informations relatives au nom des occupants de l'hébergement et au montant des loyers :

ces informations ne sont pas requises dans le cadre de la location de gîtes ou de meublés de tourisme. Elles concernent les situations de baux d'habitation.

A propos de l'indication du classement

« meublé de tourisme » : cette information est demandée en fin de parcours déclaratif. A noter cependant que cet écran ne semble pas exister pour les personnes qui déclarent avoir recours à un gestionnaire avec exclusion d'une utilisation personnelle de l'hébergement. Les Services de Bercy sont informés de cette possible anomalie de conception.

A propos des sociétés (commerciales ou civiles) propriétaires de biens immobiliers :

dans un grand nombre de cas, les loueurs exerçant leur activité locative sous couvert d'une personne morale ont recours à leur conseiller comptable pour effectuer la déclaration, en tenant compte notamment du délai d'activation du compte « Mon Espace Professionnel » (en particulier pour les sociétés récentes qui n'ont pas encore eu l'occasion d'utiliser les téléprocédures, compter en effet entre 30 et 45 jours pour obtenir cette activation). En cas de risque de dépassement de l'échéance du 30 juin pour ces raisons techniques, il est recommandé de contacter son Service des Impôts pour solliciter exceptionnellement un délai supplémentaire de déclaration.

La documentation officielle :

Page d'accueil générale :

<https://www.economie.gouv.fr/ouverture-service-en-ligne-gerer-mes-biens-immobiliers>

Page d'accueil détaillée :

<https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires-1>

Foire aux questions :

https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/1_metier/1_particulier/EV/5_patrimoine_logement/560_t_ravaux_habitation/faq_gmbi.pdf

Dépliant « Vrai ou Faux ? » :

https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/1_metier/1_particulier/EV/5_patrimoine_logement/560_t_ravaux_habitation/gmbi_depliant_vrai_faux.pdf

Dépliant « Pas à Pas » :

https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/sr/pplu/fiches/28_impots_gouv_fr_gerer_mes_biens_immobiliers.pdf

Le parcours déclaratif le plus courant pour un loueur non professionnel de gîtes et de meublés de tourisme

Il s'agit d'une **déclaration dématérialisée** puisque la DGFIP n'a pas prévu de formulaire papier à ce jour. La déclaration doit donc être effectuée via MON ESPACE PARTICULIER du site IMPOT.GOUV.FR (ou éventuellement via MON ESPACE PROFESSIONNEL pour les professionnels et les sociétés. A noter que les loueurs en meublé professionnels [LMP], il est possible que la liste des locaux figure dans le service « Mon Espace Particulier » du foyer fiscal, auquel cas la déclaration de situation des locaux devra être effectuée par ce canal) :

- ⇒ Se connecter à « **MON ESPACE PARTICULIER** » (cas le plus courant)
- ⇒ Rubrique titre « **BIENS IMMOBILIERS** »
- ⇒ Rubrique « **MES BIENS** » => le ou les biens apparaissent, ainsi que le bouton « **DECLARATION D'OCCUPATION** ». Vérifier les caractéristiques des biens pré-remplies par la DGFIP (les éventuelles erreurs sont à signaler parallèlement en utilisant la messagerie sécurisée, la présente déclaration ne permettant pas de les modifier directement en ligne)
- ⇒ Sauf à ce que les informations pré-remplies aient déjà tenu compte de la situation locative sous forme de gîte ou de meublé de tourisme, les loueurs devront actionner le plus souvent le bouton « **NOUVELLE SITUATION** » pour le local correspondant à cette activité.
- ⇒ Après avoir passé les étapes « **Commencer la déclaration** », puis « **Souhaitez-vous modifier la nature de l'occupation et/ou les occupants** », et enfin « **La date de fin de la précédente situation** », accéder à la sous-rubrique intitulée « **Merci de préciser l'occupation des biens** »
- ⇒ Les locaux affectés à une activité de gîtes et de meublés de tourisme doivent successivement cocher la ligne « **Loué** », puis la ligne « **Location saisonnière** » apparaissant à l'écran suivant.

Merci de préciser l'occupation du bien : *

- ☐ Propriétaire occupant à titre de résidence principale
- ☐ Propriétaire occupant à titre de résidence secondaire
- ☐ Bien vacant (non meublé et non occupé)
- ☐ Occupé à titre gratuit
- ☒ Loué

Merci de préciser le type de location : *

- ☐ Location nue (vide de meuble)
- ☐ Location meublée
- ☐ Location logement social
- ☐ Location loi 1948
- ☒ Location saisonnière
- ☐ Location à usage professionnel

- ⇒ Préciser ensuite la « **date de commencement des locations saisonnières** » : il s'agit de la date de création de l'activité locative du gîte ou du meublé de tourisme (figurant sur l'avis de situation du répertoire SIRENE disponible sur le site de l'INSEE <https://avis-situation-sirene.insee.fr/> pour les personnes disposant d'un numéro SIRET, ou à défaut de la date de lancement effectif de l'activité locative)
- ⇒ Après avoir renseigné l'écran « **Veillez indiquer les autres biens concernés par la location saisonnière** », répondre à la question « **Gérez-vous ce bien vous-même ?** ».

Deux situations possibles :

1 Soit vous louez cet hébergement vous-même : en l'état du peu de précisions techniques disponibles et des rattachements que la DGFIP semble préfigurer, il conviendrait de répondre « oui » pour les adhérents en location directe, voire également pour ceux fonctionnant en réservation partagée.

Préciser ensuite si le loueur dispose ou pas d'un **numéro SIREN ou SIRET**, et indiquer si l'hébergement fait l'objet d'un **classement « meublé de tourisme »**

Louez-vous ce bien vous-même ? *

- ☐ Oui
- ☐ Non

Possédez-vous un SIREN : *

☐ Oui ☐ Non

Bien classé en meublé de tourisme ?

- ☐ Oui
- ☐ Non



Un écran récapitulatif s'affiche, puis cliquer sur le bouton « [Valider et Transmettre](#) ».

La déclaration d'occupation relative à ce bien est ainsi terminée. En cas de plusieurs hébergements, procéder de la même façon pour chacun d'eux à partir de l'écran d'accueil de la rubrique « [MES BIENS IMMOBILIERS](#) ».

② Soit le bien est géré par un intermédiaire-mandataire (service de réservation, plateforme, agent immobilier) : l'accès à cet écran s'obtient quand on répond « NON » à la question précédente « [Gérez-vous ce bien vous-même ?](#) »

Avez-vous un contrat de location avec un gestionnaire qui interdit toute utilisation personnelle ?

- ☐ Oui
☐ Non

Les loueurs disposant d'un contrat ou d'un mandat de commercialisation exclusif toute l'année et interdisant la possibilité d'une utilisation personnelle en dehors des périodes de location sont concernés par la réponse « OUI ». A défaut, répondre « NON ».

IMPORTANT : A l'heure où nous écrivons, un doute subsiste sur la réponse à apporter pour le cas des loueurs ayant de fait confié la gestion exclusive de leur hébergement toute l'année (sans possibilité d'usage personnel) sans pour autant que cela soit formellement indiqué dans le mandat ou la convention de commercialisation. Sur ce point, nous ne savons pas non plus à ce stade si les services fiscaux locaux demanderont ultérieurement d'en justifier. Une réponse de Bercy est attendue sur ce point, notamment sur le fait de savoir si une attestation précisant que le mandat exclusif est associé à l'exclusion de toute utilisation personnelle de l'hébergement, délivrée par le service de réservation, pourrait par exemple tenir lieu de justificatif suffisant en cas de besoin.

Dans l'attente, il appartient à chacun de déclarer au mieux selon sa situation. Ceux des propriétaires qui seraient tentés de répondre « OUI » à ce stade devront garder à l'esprit que cette approche pourrait être invalidée ultérieurement par l'administration fiscale, et nécessiter une correction de déclaration.

En cas de réponse « OUI », le nom et le numéro SIREN de l'intermédiaire devront être renseignés (ce numéro figure en principe dans les documents d'entreprise). En cas de recours à plusieurs opérateurs, l'administration recommande d'indiquer le principal gestionnaire, autrement dit le plus important.

Veuillez indiquer l'identité du gestionnaire

SIREN:* ?

123456789

Dénomination:

Un écran récapitulatif s'affiche, puis cliquer sur le bouton « [Valider et Transmettre](#) ».

La déclaration d'occupation relative à ce bien est terminée. En cas de plusieurs hébergements, procéder de la même façon pour chacun d'eux à partir de l'écran d'accueil de la rubrique « [MES BIENS IMMOBILIERS](#) »