



## Déclaration d'occupation des biens immobiliers

Doc Expert Généralités

26 juin 2023

MIS À JOUR **Communiqué de presse - délai supplémentaire d'un mois**

Le propriétaire doit indiquer à l'administration fiscale, pour tous les biens immobiliers à usage d'habitation qu'il détient, si le bien est occupé par lui (résidence principale ou secondaire) ou par un tiers (biens mis en location ou mis à disposition gratuitement) ou s'il s'agit d'un bien vacant. La déclaration d'occupation des biens immobiliers doit être réalisée, par le propriétaire, chaque année, avant le 1<sup>er</sup> juillet.

**Délai allongé au 31/07/2023 exceptionnellement**

### 1. Définition – Champ d'application

#### 1.1. Définition

La déclaration d'occupation des biens immobiliers doit être réalisée, par le propriétaire, chaque année, avant le 1<sup>er</sup> juillet.

Le propriétaire doit indiquer à l'administration fiscale, pour tous les biens immobiliers à usage d'habitation qu'il détient, si le bien est occupé par lui (résidence principale ou secondaire) ou par un tiers (biens mis en location ou mis à disposition gratuitement) ou s'il s'agit d'un bien vacant. Il doit également indiquer le nom du ou des occupants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de déclaration.

[CGI art. 1418](#) (issu de la Loi de finances pour 2020, Loi 28 déc. 2019, n° 2019-1479, art. 16)

[CGI, annexe 3, art. 322A](#) (issu du Décret n° 2023-324 du 28 avril 2023 pris pour l'application de l'article 1418 du code général des impôts)

Cette déclaration est à réaliser pour la première fois en 2023 (déclaration de la situation d'occupation au 1<sup>er</sup> janvier 2023).

Les informations contenues dans cette déclaration aideront l'administration fiscale à établir la taxe d'habitation (imposition des résidences secondaires puisque les résidences principales sont exonérées), la taxe sur les locaux vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Et prochainement la taxe foncière (TFPB), les déclarations de revenus locatifs (revenus fonciers et bénéfices industriels et commerciaux location meublée).

#### Remarque

Le décret visant à détailler les modalités déclaratives de ces dispositions n'apporte pas les précisions attendues.

Les informations ci-après proviennent des deux versions de la FAQ – Gérer mes biens immobiliers – des Finances Publiques ([FAQ – Gérer mes biens immobiliers – des Finances Publiques \(version du 19 janvier 2023\)](#) et [FAQ – Gérer mes biens immobiliers – des Finances Publiques \(version du 06 avril 2023\)](#)) et des fiches téléprocédures ([Fiche téléprocédures pour les particuliers](#) et [Fiche téléprocédures pour les professionnels](#)).

Voir [notre question / réponse : Une FAQ ou une réponse à une question posée sur la messagerie impots.gouv.fr est-elle opposable au contribuable ?](#)

#### 1.2. Champ d'application – locaux concernés

La déclaration d'occupation des biens immobiliers concerne les immeubles bâtis à usage d'habitation, c'est-à-dire les logements et dépendances tels :

- résidence principale,
- résidence secondaire,
- logement vacant (non meublé et non occupé),
- logement occupé par une personne à titre gratuit,

- logement loué (location nue, location meublée, location saisonnière, location à un exploitant).

### Remarque

Les dépendances utilisées par l'occupant d'un logement doivent être déclarés en même temps que le local principal.

Les immeubles bâtis à usage d'habitation sont concernés s'ils sont situés en France.

Ne sont pas concernés par la déclaration d'occupation des biens immobiliers :

- les terrains. En effet, la déclaration concerne les immeubles bâtis.
- les biens en cours de construction (notamment achat en VEFA). Le propriétaire n'est pas concerné par la déclaration d'occupation puisque son bien est en cours de construction, il n'est pas entièrement bâti. Il sera concerné dès le 1<sup>er</sup> janvier qui suit l'achèvement du logement.
- les locaux annexes (parking, cave) s'ils ne sont pas rattachés à un logement. Par exemple, un propriétaire de plusieurs parkings mis en location, n'est pas concerné par la déclaration d'occupation s'il loue uniquement les parkings sans logement.
- les parts de SCPI. Les détenteurs de parts de SCPI ne sont pas concernés par la déclaration d'occupation (ils sont propriétaires de parts sociales et non de biens immobiliers). C'est la société de gestion qui est propriétaire des locaux d'habitation, c'est à elle d'établir la déclaration d'occupation.
- les locaux exceptionnels à usage d'habitation. A priori, les locaux exceptionnels ne peuvent pas faire l'objet d'une déclaration d'occupation. Cette notion de local exceptionnel est issue de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Il s'agit des immeubles que leur caractère architectural, leurs dimensions, leur mode de construction placent hors de la classification générale prévue pour les locaux d'habitation tels que les châteaux, abbayes ou monastères (voir [BOI-IF-TFB-20-10-40](#)).
- les locaux commerciaux, professionnels, agricoles, etc. En effet la déclaration concerne les locaux à usage d'habitation. Toutefois, les locaux professionnels soumis à la taxe d'habitation sont concernés par la déclaration d'occupation des biens immobiliers.

### Attention

Les locaux professionnels soumis à la taxe d'habitation sont concernés par la déclaration d'occupation des biens immobiliers. Cela concerne les biens dont une partie est utilisée en tant que local professionnel, à usage mixte ou exclusivement professionnel. [BOI-IF-TH-10-10-10](#), § 100 à 150

Local à usage mixte : par exemple une salle d'attente de médecin servant également de salon au contribuable et à sa famille, ou encore une pièce utilisée à la fois comme salle à manger et comme bureau par un commerçant.

Local à usage exclusivement professionnel : une pièce affectée uniquement et exclusivement à usage de bureau commercial, mais qui en raison de la disposition des lieux, fait partie intégrante de l'habitation du contribuable.

## 2. Personnes concernées

L'obligation déclarative s'applique à tous les propriétaires (personnes physiques et personnes morales, résidentes ou non) pleines propriétaires (seule ou en indivision) ou usufruitière d'un bien immobilier.

### 2.1. Propriétaires au 1er janvier

C'est le propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui doit compléter la déclaration d'occupation du bien. Il doit indiquer l'occupation de son bien au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

#### 2.1.1. Bien acheté récemment

Si l'acte définitif d'achat a été signé chez le notaire après le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de déclaration, c'est à l'ancien propriétaire (le vendeur = propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier) de déclarer la situation d'occupation du bien.

Si l'acte définitif d'achat a été signé chez le notaire avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de déclaration, c'est au nouveau propriétaire (acqureur = propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier) de déclarer la situation d'occupation du bien.

### Dans la pratique

Il est possible que le bien n'apparaisse pas dans l'espace personnel impots.gouv.fr du nouveau propriétaire. En effet, l'acte définitif rédigé par le notaire doit d'abord être publié auprès des services de la publicité foncière (délai de quelques semaines à quelques

mois selon la localisation du bien) pour que le nouveau propriétaire soit identifié. Dans ce cas, le propriétaire doit contacter l'administration afin d'être aidé pour réaliser la déclaration d'occupation de ce bien (voir §3. Modalités déclaratives).

### 2.1.2. Bien vendu récemment

Si l'acte définitif de vente a été signé chez le notaire avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de déclaration, c'est au nouveau propriétaire (acqureur = propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier) de déclarer la situation d'occupation du bien.

#### Dans la pratique

Il est possible que bien s'affiche encore dans l'espace personnel impots.gouv.fr de l'ancien propriétaire. En effet, l'acte définitif rédigé par le notaire doit d'abord être publié auprès des services de la publicité foncière (délai de quelques semaines à quelques mois selon la localisation du bien) pour que le nouveau propriétaire soit identifié. Dans ce cas, le propriétaire doit contacter l'administration afin d'être aidé pour réaliser la déclaration d'occupation de ce bien (voir §3. Modalités déclaratives).

Si l'acte définitif de vente a été signé chez le notaire après le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de déclaration, c'est à l'ancien propriétaire (vendeur = propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier) de déclarer la situation d'occupation du bien.

## 2.2. Propriétaires personnes physiques ou morales

Tous les propriétaires personnes physiques et personnes morales (sociétés) sont soumis à l'obligation de déclaration de l'occupation de leurs biens immobiliers à usage d'habitation.

Sont concernées toutes les sociétés, peu importe leur forme sociale (SCI, SARL de famille, SAS, etc.) et leur régime d'imposition fiscal (IR ou IS) dès lors qu'elles sont propriétaires ou usufruitières de locaux à usage d'habitation.

En cas de décès du propriétaire, si le bien était détenu en indivision, un autre propriétaire indivis peut réaliser la déclaration.

Pour les cas où le défunt était l'unique propriétaire du bien, le service en ligne ne permet pas de faire la déclaration pour le compte du propriétaire ou de la succession. Il est précisé sur la FAQ que le notaire chargé de la succession peut se rapprocher du service compétent en cas de nécessité pour faire une mise à jour de l'occupation avant le 1<sup>er</sup> juillet de l'année de déclaration.

## 2.3. Propriétaires résidents français ou non-résidents

L'obligation de déclaration concerne tous les biens immobiliers bâtis situés en France. Peu importe qu'ils soient détenus par des résidents fiscaux français ou des non-résidents (personnes physiques ou morales).

## 2.4. Propriétaires issus du même foyer fiscal (mariés, pacsés)

Pour les biens communs ou indivis, la déclaration faite dans l'espace personnel impots.gouv.fr de l'un des membres du foyer (déclarant 1 ou 2) se reporte automatiquement sur l'espace personnel impots.gouv.fr de l'autre membre du foyer. Une seule déclaration par bien est attendue par l'administration fiscale : c'est la dernière déclaration faite avant 1<sup>er</sup> juillet qui sera prise en compte.

#### Remarque

A priori, les biens communs sont identifiés comme indivis. Il n'y a pas de notion de détention en communauté dans le descriptif des biens pour la déclaration d'occupation.

Pour les biens propres, chaque membre du foyer doit remplir la déclaration sur son espace personnel impots.gouv.fr. Les biens propres apparaissent uniquement dans l'espace personnel impots.gouv.fr du membre propriétaire du bien immobilier.

## 2.5. Propriétaires en indivision

Une seule déclaration par bien est attendue par l'administration fiscale. Dès lors qu'un des coindivisaires complète et valide la déclaration d'occupation sur son espace personnel, la déclaration n'apparaît plus comme attendue dans l'espace personnel des autres coindivisaires.

En cas de déclaration multiples, c'est la dernière déclaration faite avant le 1<sup>er</sup> juillet qui sera prise en compte par l'administration fiscale.

## 2.6. Propriétaires en démembrement

L'immeuble apparaît dans la liste des biens immobiliers du nu-propriétaire et de l'usufruitier. Toutefois, c'est à l'usufruitier d'effectuer la déclaration d'occupation via son espace personnel impots.gouv.fr.

## 2.7. Propriétaires en viager occupé

Dans le cas d'un viager avec réserve du droit d'usage et d'habitation au profit du vendeur (crédientier), à notre sens, c'est l'acqureur (débirentier) qui doit remplir la déclaration d'occupation du bien immobilier (et indiquer une occupation à titre gratuit du logement).

## 2.8. Construction sur le sol d'autrui

En cas de construction sur le sol d'autrui, il revient au propriétaire de la construction à usage d'habitation (et non au propriétaire du terrain) d'effectuer la déclaration en ligne sur l'espace personnel [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

## 2.9. Bail emphytéotique

L'usager emphytéote (preneur à bail) doit remplir la déclaration d'occupation du bien.

## 3. Modalités déclaratives

### 3.1. Comment déclarer ?

#### 3.1.1. Principe – déclaration dématérialisée

La déclaration doit être réalisée par internet, sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), via l'espace personnel du propriétaire du bien immobilier. CGI art. 1418

##### 3.1.1.1. Propriétaire personne physique (espace particulier)

Le propriétaire est un particulier : sur la page d'accueil du site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) > [Espace particulier](#) > Identification avec le numéro fiscal > Tableau de bord > Biens immobiliers.

Les enfants majeurs, propriétaires de biens immobiliers, doivent déclarer l'occupation de leurs biens immobiliers sur leur espace personnel [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) (accessible avec leur numéro fiscal) et cela même s'ils sont rattachés au foyer fiscal de leurs parents pour la déclaration de revenus.

##### 3.1.1.2. Propriétaire personne morale (espace professionnel)

Le propriétaire est une société (SCI, SARL, etc.) : sur la page d'accueil du site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) > [Espace professionnel](#) > Identification avec le numéro fiscal > Tableau de bord > Biens immobiliers.

Les démarches doivent être effectuées par le gérant de la société.

Si la société n'a pas d'espace professionnel, le gérant de la société peut faire les démarches pour le créer (voir la [Procédure de création d'un espace professionnel](#)).

Une fois l'espace professionnel activé, le gérant doit adhérer au service GMBI – Gérer mes biens immobiliers (voir la [Fiche téléprocédures pour les professionnels](#)).

#### Remarque

Une société ne peut pas avoir deux espaces professionnels [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). Il peut être nécessaire de contacter le conseil habituel de la société (expert-comptable, conseiller en gestion de patrimoine, avocat) qui dispose d'une délégation depuis son accès professionnel (s'il se charge des déclarations fiscales de la société par exemple).

##### 3.1.1.3. Propriétaires ayant plus de 200 biens

Pour les propriétaires ayant de nombreux biens à déclarer, il est possible de procéder à la déclaration par le dépôt d'un fichier au format CSV qui permet d'importer l'ensemble des données en une seule fois.

Au-delà de 200 biens, le recours au fichier CSV est obligatoire.

Un manuel utilisateur spécifique à cette procédure est disponible sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) (voir le [Manuel utilisateur de déclaration par fichier CSV](#)).

### 3.1.2. Exception – autres moyens de déclaration

L'obligation déclarative est entièrement dématérialisée. Il n'existe pas de formulaire papier.

Les propriétaires qui ne sont pas être en mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique (personnes peu familières d'internet ou logement non équipé d'un accès internet), ceux dont le bien n'apparaît pas dans la liste (nouveaux propriétaires) doivent s'adresser à leur centre des impôts afin de procéder à la déclaration. Ils seront vraisemblablement accompagnés par un agent afin de réaliser la déclaration d'occupation en utilisant les moyens de l'administration fiscale.

## 3.2. En cas de difficultés ou d'erreurs sur les informations

En cas de question ou de difficulté pour effectuer la déclaration, les propriétaires peuvent contacter :

- le numéro d'assistance des usagers particuliers au 0 809 401 401 (numéro non surtaxé) ;
- le service des impôts :
  - via la messagerie sécurisée de l'espace personnel [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), en choisissant le formulaire « J'ai une question sur le service Biens immobiliers »
  - via les coordonnées figurant dans la rubrique « Contact et RDV » sur la page d'accueil du site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), en choisissant « 1/Particulier > 2/Votre demande concerne : la gestion de votre patrimoine > 3/Au sujet de : aide sur Gérer mes biens immobiliers »

> 4/Plus précisément : une assistance à la saisie de la déclaration d'occupation > 5/Saisissez votre adresse ».

## 4. Quel délai pour déclarer ?

Le propriétaire doit valider et transmettre sa déclaration avant le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année (au plus tard le 30 juin minuit). Le propriétaire peut modifier sa déclaration jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet. C'est la dernière déclaration saisie avant le 1<sup>er</sup> juillet qui sera retenue par l'administration fiscale.

Pour la déclaration 2023, à réaliser avant le 1er juillet 2023, la Direction Générale des Finances publiques a publié le 23 juin 2023, un communiqué de presse annonçant le report du délai de déclaration d'un mois. Ainsi les propriétaires doivent déposer leur déclaration avant le 1er août 2023 (déclaration déposée au plus tard le 31 juillet 2023 minuit).

[Communiqué de presse DGFIP - 23 juin 2023](#)

### Attention

Même si le propriétaire a fait une demande de correction du descriptif de son bien immobilier auprès de l'administration, il doit réaliser sa déclaration avant le 1<sup>er</sup> juillet, sans attendre la correction (les deux démarches sont indépendantes l'une de l'autre).

Le propriétaire est tenu de faire une déclaration avant le 1<sup>er</sup> juillet si au 1<sup>er</sup> janvier la situation d'occupation du logement dont il est propriétaire a changé.

En revanche, il est dispensé de déclaration s'il n'y a eu aucun changement depuis la dernière déclaration.

### Rappel

La déclaration est obligatoire depuis 2023 (déclaration de la situation d'occupation au 1<sup>er</sup> janvier 2023 à réaliser avant le 1<sup>er</sup> juillet 2023).

## 5. Sanction

En l'absence de déclaration ou d'inexactitude dans les déclarations, une amende fiscale de 150 € par local est appliquée.

[CGI art. 1770 terdecies](#)

### Local et dépendances

Il n'est pas précisé si l'amende fiscale de 150 € concerne uniquement le local principal ou si elle s'applique également aux dépendances. Par exemple, pour un appartement avec un parking et une cave, l'absence de déclaration pourrait entraîner une amende de 450 € (150 € x 3 locaux ; l'appartement, le parking et la cave) si elle s'applique à chaque local et non seulement au principal.

### Indivision

En cas d'indivision, l'administration fiscale attend une déclaration par local (peu importe le nombre de coindivisaires). A priori l'amende fiscale serait de 150 € pour le local non déclaré et les coindivisaires seraient solidaires pour le paiement de cette amende.

### Démembrement

En cas de démembrement, l'administration fiscale attend une déclaration de l'usufruitier. C'est donc lui qui sera redevable de l'amende fiscale en cas d'inexactitudes ou d'absence de déclaration.


## 6. Contenu de la déclaration d'occupation

Dans l'espace personnel [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) du propriétaire, rubrique « Biens immobiliers », chaque bien immobilier apparaît dans un cadre mentionnant : la nature du local (appartement, maison, cave, cellier, buanderie, parking, local professionnel, etc.), la localisation du bien (ville et département), l'adresse du bien (numéro et voie), le nombre de m<sup>2</sup> et de pièces.

Sous chaque bien immobilier d'habitation, deux actions sont possibles : [Consulter](#) (cadre noir) et [Déclaration d'occupation \(cadre bleu\)](#).

### Remarque

Les biens immobiliers qui ne sont pas affectés à un usage d'habitation, tels les locaux professionnels, commerciaux, apparaissent également sur la liste des biens immobiliers. Toutefois, pour ces locaux, le propriétaire peut seulement « Consulter » les détails (voir image ci-dessous, seul le cadre noir "Consulter" apparaît sous le descriptif du bien. Il n'est pas possible de saisir une déclaration d'occupation (pas de cadre bleu "Déclaration d'occupation", contrairement à l'image suivante), puisque cette obligation concerne que les biens immobiliers à usage d'habitation.



local professionnel  
**ORLEANS (LOIRET)**  
9002 PL LOUIS XI  
28m<sup>2</sup>

Consulter



Appartement  
**ORLEANS (LOIRET)**  
97 RUE D ILLIERS  
98m<sup>2</sup> | 5 pièces

Déclaration d'occupation Consulter

## 6.1. Consulter – Descriptif du bien

### Descriptif du bien

Le [descriptif du bien](#) reprend les données connues de l'administration. Certaines notions sont expliquées ci-après, car elles sont spécifiques à l'administration. En cas d'interrogation ou d'erreur, le propriétaire peut contacter l'administration via la messagerie sécurisée sur l'espace personnel [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), en choisissant le thème « J'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier ».

Les informations reprises sont les suivantes :

- numéro fiscal du local,
- nature de local (appartement, maison, dépendances d'habitation tel que cave, cellier, buanderie, parking, piscine ou local professionnel),
- adresse (numéro, voie, département, ville),
- éventuellement pour les logements en copropriété (numéro de lot dans la copropriété, bâtiment, entrée ou escalier, niveau, porte),
- références cadastrales de la parcelle,
- [surface](#) : la surface affichée est la surface réelle, qui se calcule de mur à mur. Cette surface réelle est différente de la surface habitable (se calcule de mur à mur, mais certaines zones sont déduites comme les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m par exemple) ou de la surface dite "Loi Carrez" (spécifique aux biens en copropriété).
- [nombre de pièces au sens foncier](#) : le nombre de pièces au sens foncier est différent du nombre de pièces communément utilisé par les agences immobilières (T1, T2, T3, etc.).  
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, etc.). Ainsi la salle de bain et la cuisine comptent comme des pièces au sens foncier. En revanche, les dégagements, les pièces annexes (entrée, buanderie, dressing, etc.) et les dépendances incorporées (cave, garage, terrasse et grenier) ne sont pas comptabilisés.

- **catégorie** : pour un local d'habitation, la catégorie est déterminée en fonction de ses caractéristiques générales (qualités de la construction, distribution du local, éléments de confort, surfaces, état général, etc.). Il existe huit catégories allant de 1 (bien très luxueux) à 8 (bien très médiocre). La catégorie d'un local détermine le tarif au m<sup>2</sup> qui s'applique à la surface pondérée du local pour le calcul de sa valeur locative. Cette valeur locative est utilisée pour calculer la taxe d'habitation et/ou foncière. Pour chaque type de local (appartement/maison, dépendances d'habitation, local professionnel), il existe une catégorie et des tarifs propres. Si plusieurs activités sont exercées dans le local, la catégorie retenue est celle qui occupe la plus grande surface.

Il n'est pas possible de modifier les informations contenues dans la section "descriptif du bien". Si le propriétaire juge manquants ou erronés certains éléments, il peut les signaler à l'administration via la messagerie sécurisée sur l'espace personnel impots.gouv.fr, en choisissant le thème « J'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier ».

Toutefois, même si le propriétaire a fait une demande de correction du descriptif de son bien immobilier auprès de l'administration, il doit réaliser sa déclaration avant le 1<sup>er</sup> juillet, sans attendre la correction (les deux démarches sont indépendantes l'une de l'autre).

### Droits sur le bien

Sont également précisés, les droits sur le bien ; la nature du droit de propriété (propriétaire, nu-propriétaire, usufruitier) ainsi que la détention en indivision.

Il n'est pas possible de modifier les informations contenues dans la section "droits sur le bien". Si le propriétaire juge manquants ou erronés certains éléments, il peut les signaler à l'administration via la messagerie sécurisée sur l'espace personnel impots.gouv.fr, en choisissant le thème « J'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier ».

Toutefois, même si le propriétaire a fait une demande de correction des droits de son bien immobilier auprès de l'administration, il doit réaliser sa déclaration avant le 1<sup>er</sup> juillet, sans attendre la correction (les deux démarches sont indépendantes l'une de l'autre).

### Occupation et loyer du bien

Cette section apparaît lorsque la déclaration d'occupation a été complétée et validée. Elle reprend le type d'occupation indiquée dans la déclaration, l'identité des occupants et le montant du loyer (s'il s'agit d'un bien locatif).

Un document PDF récapitulatif de la déclaration d'occupation est mis à la disposition du propriétaire déclarant. Ce document reprend toutes les informations indiquées dans la déclaration d'occupation validée.

## 6.2. Déclaration d'occupation

Chaque fois qu'un bien immobilier est identifié par l'administration fiscale comme étant un logement, une déclaration est nécessaire de la part du propriétaire. Une pastille bleue « Déclaration attendue » est affichée sur l'encadré du bien concerné. Elle disparaît dès la déclaration validée.

Il est également possible de déclarer un changement de la situation d'occupation même en l'absence d'une déclaration attendue.

Ci-dessous un tableau récapitulatif des « étapes » de la déclaration d'occupation.

1/Occupation du bien	2/Type de location	3/Occupant du bien	4/Montant du loyer	5/Autres biens concernés par l'occupation
<b>Résidence principale</b>	<i>Non concerné</i>	À remplir	<i>Non concerné</i>	À remplir
<b>Résidence secondaire</b>	<i>Non concerné</i>	À remplir	<i>Non concerné</i>	À remplir
<b>Bien vacant</b> (précisions à fournir, voir détails §. ci-après)	<i>Non concerné</i>	<i>Non concerné</i>	<i>Non concerné</i>	À remplir
<b>Logement occupé à titre gratuit</b>	<i>Non concerné</i>	À remplir	<i>Non concerné</i>	À remplir

<b>Logement loué</b>	<b>Location nue</b>	À remplir	À remplir	À remplir
	<b>Location meublée</b>	À remplir	À remplir	À remplir
	<b>Location logement social</b>	À remplir	À remplir	À remplir
	<b>Location loi 1948</b>	À remplir	À remplir	À remplir
	<b>Location saisonnière (précisions à fournir, voir détails §. ci-après)</b>	<i>Non concerné</i>	<i>Non concerné</i>	À remplir
	<b>Location à usage professionnel</b>	À remplir	À remplir	À remplir

Ci-après chaque section développe les « étapes » de la déclaration d'occupation.

### 6.2.1. Occupation du bien

Le propriétaire doit indiquer obligatoirement le type d'occupation :

- Propriétaire occupant à titre de résidence principale.
- Propriétaire occupant à titre de résidence secondaire.
- Bien vacant (non meublé et non occupé) : logement ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires) mais qui est vide de meubles, ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation.
- Logement occupé à titre gratuit (mis à disposition sans contrepartie financière. C'est le cas, par exemple, pour une SCI qui met à disposition, gratuitement au profit d'un associé, le bien dont elle est propriétaire).
- Logement loué (mis à disposition en contrepartie du versement d'un loyer).

Il n'est pas possible pour un logement de cumuler deux types d'occupation différents. A priori, c'est le type d'occupation "majeure" qui doit être déclarée.

Si le bien résidence principale ou secondaire est temporairement loué au 1<sup>er</sup> janvier (location saisonnière), a priori, il faut indiquer comme type d'occupation résidence principale ou secondaire (et non location saisonnière).

Un seul bien immobilier peut être identifié comme résidence principale. La désignation de ce bien en tant que résidence principale doit être cohérente avec les informations indiquées dans la déclaration d'IFI ainsi que sur la déclaration de revenus.

#### Remarque

En cas d'occupation illégale (squat, loyers impayés, refus de quitter le logement, etc.) si le propriétaire connaît l'identité des occupants, il doit déclarer une occupation à titre gratuit. En revanche, si le propriétaire ne connaît pas l'identité des occupants, il doit déclarer le logement vacant et fournir des éléments justifiant la situation aux services fiscaux via la messagerie sécurisée disponible dans l'espace personnel impots.gouv.fr.

#### Étape(s) suivante(s)

Une fois l'occupation validée, l'étape suivante diffère selon la réponse apportée :

- pour les biens résidence principale, secondaire et occupés à titre gratuit, il faut renseigner l'occupant (voir § iii. Occupant du bien).
- pour les biens vacants au 1<sup>er</sup> janvier, il convient d'indiquer la date de début de la période de vacance et éventuellement la date de fin de la période de vacance (si le bien est occupé depuis le 1<sup>er</sup> janvier). L'étape suivante est d'identifier les autres biens concernés par l'absence d'occupation (voir § v. Autres biens concernés par l'occupation).
- Pour les biens loués, il faut renseigner le type de location (voir § ii. Type de location).

### 6.2.2. Type de location

Le propriétaire doit obligatoirement indiquer le type de location :

- location nue, c'est-à-dire sans meubles, logement vide.
- location meublée, il est précisé que le contrat de bail est conclu pour une durée d'au moins un an, qui peut être réduit à 9 mois pour un étudiant. Il s'agit donc d'un logement à usage de résidence principale.



- location [logement social](#).
- location [loi 1948](#).
- location [saisonnaire](#), c'est-à-dire de courte durée d'un logement meublé. La location doit être conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs.
- location à [usage professionnel](#), local d'habitation affecté à un usage professionnel (voir §1. b. Champ d'application – locaux concernés)

### Étape(s) suivante(s)

Une fois le type de location validée, l'étape suivante diffère selon la réponse apportée :

- pour la [location nue](#), [logement social](#), [loi 1948](#), à [usage professionnel](#), il faut renseigner l'occupant (voir § iii. Occupant du bien).
- Pour la [location meublée](#), il faut renseigner le SIREN du propriétaire (numéro unique d'identification de chaque entreprise) puis l'occupant (voir § iii. Occupant du bien).
- pour la [location saisonnière](#), le propriétaire doit obligatoirement indiquer les éléments suivants:
  - la date à laquelle la location saisonnière a commencé,
  - la gestion du bien, par le propriétaire lui-même ou par un gestionnaire,
    - si le propriétaire a recours à un gestionnaire ; SIREN (numéro unique d'identification de chaque entreprise) et Dénomination du gestionnaire.
    - le propriétaire doit également préciser si le contrat avec le gestionnaire exclut ou non l'utilisation personnelle du logement,
  - si le propriétaire possède un SIREN (numéro unique d'identification de chaque entreprise), il doit le renseigner.
  - si le bien est classé en meublé de tourisme (oui/non)

L'étape suivante est d'identifier les autres biens concernés par l'occupation (voir § v. Autres biens concernés par l'occupation).

### 6.2.3. Occupant du bien

Les informations sur les occupants du logement sont à compléter obligatoirement pour les biens [résidence principale](#), [secondaire](#), [occupés à titre gratuit](#), [loués](#) (location nue, meublée, logement social, loi 1948, à usage professionnel).

En revanche, les [biens vacants](#) et les biens [loués en location saisonnière](#), [ne sont pas concernés](#) par cette section.

#### Résidence principale et secondaire

Si le bien est occupé par le propriétaire, il faut cliquer sur le bouton « Propriétaire occupant ».

#### Modification des informations relatives à l'occupant ou au locataire

La situation pré-affichée dans la déclaration est issue des informations connues au moment de la taxation de la taxe d'habitation en N-1. En cas d'inexactitude, l'information peut toujours être corrigée au cours de la déclaration. L'important est de transmettre à l'administration la [situation correcte au 1er janvier de l'année de déclaration](#).

Si l'occupant identifié n'était pas occupant au 1<sup>er</sup> janvier, le propriétaire peut le supprimer (bouton « Effacer l'occupant ») et indiquer le nouvel occupant.

Il est possible d'[ajouter un ou des occupants](#). Toutes les personnes vivant dans le logement au 1<sup>er</sup> janvier sont considérées comme des occupants (cependant, il n'est pas nécessaire d'indiquer le nom des enfants des occupants). Il est possible de gérer des situations de colocation en indiquant le nom de tous les occupants du logement.

Les dates renseignées correspondent à la période d'occupation. Le bouton « Modifier » permet de corriger la période d'occupation.

#### Identité de l'occupant

Il peut s'agir de personnes physiques ou morales.

Pour ajouter une [personne physique](#), il faut renseigner son nom, prénom, date de naissance, pays, département et commune de naissance.

Pour ajouter une [personne morale](#), il faut renseigner sa forme juridique, dénomination et numéro SIREN.

[CGI, annexe 3, art. 322A](#) (issu du Décret n° 2023-324 du 28 avril 2023 pris pour l'application de l'article 1418 du code général des impôts)

#### Bien géré par une agence immobilière (mandat de gestion) ou loué via un exploitant (bail commercial)

Si le bien est géré par une agence immobilière (mandat de gestion), elle doit communiquer au propriétaire les informations sur les occupants "permanents" (=usage non saisonnier) pour qu'il puisse compléter sa déclaration.

De la même façon, si le propriétaire a conclu un bail commercial avec un exploitant qui sous-loue le logement (résidence étudiante, résidence sénior, EHPAD, location meublée hors location saisonnière), celle-ci doit transmettre au propriétaire les informations sur les occupants "permanents" (=usage non saisonnier) pour qu'il puisse compléter sa déclaration.

L'agence immobilière ou l'exploitant ne peuvent donc pas opposer le RGPD (règlement général sur la protection des données) pour refuser de communiquer au propriétaire les éléments relatifs aux locataires.

### Remarque

Si le logement se situe dans une résidence de location meublée, type résidence de tourisme et d'affaires, il semble que l'administration fiscale n'attende pas de déclaration d'occupation. A priori, l'administration fiscale considère que ce logement, dès lors qu'il fait l'objet d'une exploitation dans laquelle la prestation d'hébergement s'accompagne de prestations para-hôtelières, est un local professionnel. Ainsi étant considéré comme un local professionnel, il n'est apparemment pas concerné par la déclaration d'occupation des biens immobiliers.

### Étape(s) suivante(s)

Une fois l'identité des occupants validée, l'étape suivante diffère selon l'occupation du bien :

- pour les biens résidence principale, secondaire et occupés à titre gratuit, il faut renseigner les autres biens concernés par cette occupation (voir § ci-après) ;
- pour les biens en location nue, meublée (hors location saisonnière), logement social, loi 1948, à usage professionnel, il faut renseigner des informations relatives au loyer (voir § après).

### 6.2.4. Montant du loyer

Les informations demandées dans cette section ne sont pas obligatoires. Si les champs ne sont pas complétés, le propriétaire peut quand même continuer sa saisie et valider sa déclaration (l'amende fiscale de 150 € n'est pas exigible, si ces éléments ne sont pas fournis).

### Remarque

Les informations indiquées dans la déclaration d'occupation doivent être cohérentes avec celles fournies dans la déclaration de revenus.  
A priori, ces informations seront à fournir de manière obligatoire à compter du 1er juillet 2025 en vue de préremplir la déclaration des revenus locatifs (revenus fonciers et bénéfiques industriels et commerciaux de location meublée).

Les informations relatives au montant du loyer sont demandées pour les biens en location nue, meublée (hors location saisonnière), logement social, loi 1948 et à usage professionnel.

Le propriétaire indique le montant du loyer mensuel hors charges (le montant hors charges n'inclut pas le montant des charges récupérables telles que l'entretien, la consommation d'eau, etc.).

Pour les biens en location nue, meublée, et à usage professionnel, le propriétaire indique également si le loyer est plafonné (oui/non). La question est de savoir si le logement est dans une zone d'encadrement à la hausse des loyers. L'encadrement des loyers limite le loyer que fixe le propriétaire d'un logement loué avec un bail d'habitation nue ou meublée (hors location saisonnière). Il s'applique dans les communes situées en zone tendue (consulter le [Simulateur des zones](#)).

Pour les biens en location logement social, le propriétaire indique le type de logement social en cochant un des trois cas identifiés :

- HLM : immeuble construit avec l'aide de l'État et de diverses collectivités, et affecté aux foyers qui ont de petits revenus.
- ILM : immeuble à loyer moyen et immeuble à loyer normal.
- PLR : programme à loyer réduit et programme social de relogement.

### Étape(s) suivante(s)

Une fois les informations relatives au loyer validées, le propriétaire doit renseigner les autres biens concernés par cette occupation (voir § v. Autres biens concernés par l'occupation).

### 6.2.5. Autres biens concernés par l'occupation (cave, parking, etc.)

Afin de faciliter l'obligation déclarative, une option de rattachement de plusieurs locaux occupés par les mêmes personnes, loués dans le cadre du même bail (appartement et parking, par exemple) est proposée lors de la déclaration, via une liste dynamique d'ajout et de suppression de locaux.

Ainsi le propriétaire doit choisir dans la liste de tous ses biens, les autres biens (dépendances, annexes) qui peuvent être rattachés au logement.

Cette étape concerne tous les types d'occupation ; les biens résidence principale, secondaire, vacants, occupés à titre gratuit, loués (location nue, meublée, logement social, loi 1948, saisonnière, à usage professionnel).

### Étape(s) suivante(s)

Une fois les informations relatives aux autres biens concernés par l'occupation validées, le propriétaire accède à un récapitulatif de sa déclaration (voir § vi. Récapitulatif de la déclaration).

### 6.2.6. Récapitulatif de la déclaration

Le propriétaire retrouve sur un tableau récapitulatif toutes les données renseignées dans sa déclaration : adresse du local principal et des éventuels locaux annexes, l'identité des occupants et la date de début d'occupation. Une fois les informations vérifiées, le propriétaire peut valider et transmettre sa déclaration.

La déclaration est validée lorsque la mention « déclaration attendue » n'apparaît plus.

Si le propriétaire veut un récapitulatif de la déclaration d'occupation qu'il vient d'effectuer, il peut le télécharger (document PDF) dans la rubrique "Consulter" de chaque bien. Ce document reprend toutes les informations indiquées dans la déclaration d'occupation validée.

## 7. Textes de références

[CGI art. 1418](#)

[CGI art. 1770 terdecies](#)

[CGI, annexe 3, art. 322A](#)

[Décret n° 2023-324 du 28 avril 2023 pris pour l'application de l'article 1418 du code général des impôts](#)

Loi de finances pour 2020, Loi 28 déc. 2019, n° 2019-1479, art. 16

[FAQ – Gérer mes biens immobiliers – des Finances Publiques \(version du 19 janvier 2023\)](#)

[FAQ – Gérer mes biens immobiliers – des Finances Publiques \(version du 06 avril 2023\)](#)

SARL G. GUILLIER / PAGESCO, SARL au capital de 7500 € dont le siège social est situé 44 BD DE STRASBOURG à TOULON (83000) - Tel : 0621563135, représentée par GUILLIER GENEVIEVE en qualité de gérant, immatriculée au RCS de TOULON, code APE (ou NAF) : 7022Z. SARL G. GUILLIER / PAGESCO est référencée à l'ORIAS sous le n° 12065009 ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) en qualité de Conseiller en investissement financier (CIF), Courtier d'assurance ou de réassurance (COA), adhérent auprès de La compagnie des CGP-CIF, association agréée par l'autorité des Marchés Financiers (AMF). Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce avec la Carte Professionnelle Immobilière n° CPI 8305 2018 000 027 079 délivrée par la CCI de TOULON et ne pouvant pas détenir des fonds, effets ou valeurs. SARL G. GUILLIER / PAGESCO dispose d'une Garantie Financière et d'une Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle conformes aux articles L530-1 et L530-2 du Code des Assurances souscrites auprès de Covéa, 11 Rue de Louvain - à Courbevoie (92400) , prime n° n° 229 600.