

1) La réforme de la taxe d'habitation à compter de 2023

La réforme de la taxe d'habitation, telle qu'elle résulte de la loi de finances pour 2020, se traduit par :

- la suppression en 2023 de la TH sur l'habitation principale ;
- le maintien d'une imposition à la TH des locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THS) ;
- et le maintien d'une imposition des locaux vacants avec la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Cette réforme doit s'accompagner d'une modernisation en profondeur des modalités de gestion des impositions qui vont subsister. 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, dont le maintien s'avérerait disproportionné au regard des enjeux afférents. À titre d'illustration, le nombre d'avis TH va passer de 30 millions actuellement à environ 4 millions à l'issue de la réforme.

Dans cette perspective, une nouvelle obligation déclarative a été mise en place par l'article 16 de la loi de finances pour 2020, codifiée à l'article 1418 du code général des impôts (CGI), assortie d'une sanction codifiée à l'article 1770 terdecies du CGI prenant la forme d'une amende forfaitaire de 150 € par local en cas de non-respect de l'obligation déclarative. Ainsi, les propriétaires (particuliers et professionnels) devront, pour chacun des locaux qu'ils possèdent, indiquer à quel titre ils l'occupent (habitation principale ou secondaire) et, quand ils ne l'occupent pas eux-mêmes, l'identité des occupants.

2) Le volet taxe d'habitation du projet « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI)

Le projet GMBI comporte les trois volets suivants :

- **la dématérialisation des déclarations foncières des propriétés bâties ;**
- **la déclaration des loyers des locaux d'habitation dans le cadre de la révision de la valeur locative des locaux d'habitation (RVLLH) ;**
- **ainsi que la gestion de la situation d'occupation des locaux d'habitation.**

Un nouveau service en ligne, « Gérer mes biens immobiliers », offert aux usagers propriétaires (particuliers et professionnels), sera mis à disposition sur impots.gouv.fr depuis l'espace sécurisé de l'utilisateur, et 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 déclarer, à tout moment, les changements relatifs à ces propriétés bâties pour l'imposition aux taxes foncières, la situation d'occupation de chacun de ses locaux ainsi que le loyer des locaux d'habitation qu'il donne à bail pour les besoins de la RVLLH.

Les volets fonciers du projet seront évoqués à l'occasion du groupe de travail sur les missions foncières et cadastrales du 16 novembre prochain. La présente fiche est donc centrée sur la présentation de son volet TH.

- Les objectifs de ce projet, pour ce qui concerne la taxe d'habitation, sont les suivants :
- créer un référentiel national de l'occupation des locaux (dénommé R-ODL) ;
 - afficher tous les occupants des biens immobiliers dont l'utilisateur est propriétaire à une date donnée au sein du service GMBI-Usagers. En 2023, à l'ouverture du service de déclaration de l'occupation, la situation affichée correspondra à la situation connue issue de la taxation 2022. Puis, au fur et à mesure des déclarations, elle correspondra aux éléments déclarés par le propriétaire ;
 - permettre aux propriétaires de déclarer au fil de l'eau les occupants des locaux connus dans Majic ;
 - simplifier la taxation en automatisant certains processus comme, par exemple, la non-taxation des dépendances situées à plus de 1 km de la résidence dont elles dépendent ;
 - mettre en place un nouveau module dans l'application GestPart, permettant la gestion allégée de l'occupation des locaux.

La DGFIP sera en mesure d'identifier 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), il sera possible 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.

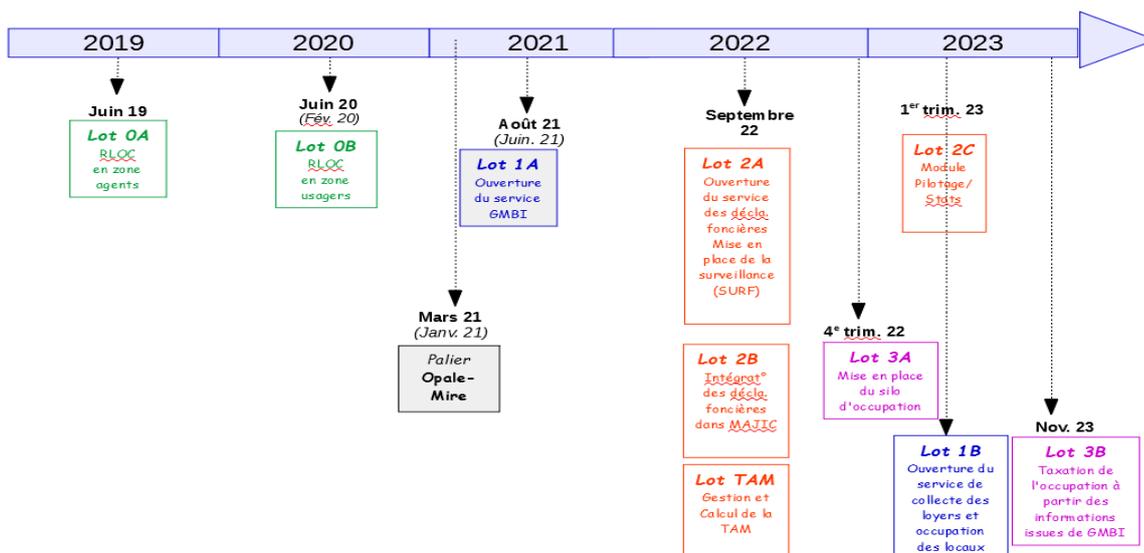
La déclaration de la situation d'occupation sera commune avec la déclaration des loyers afin de simplifier les démarches du propriétaire.

- Le module-agent de gestion de TH permettra de :
- disposer d'une situation actualisée grâce à la connexion avec les référentiels, dont R-ODL ;
 - prendre en charge la déclaration du propriétaire lorsque ce dernier ne sera pas en capacité de le faire seul *via* son espace personnel à l'instar du module agent de GestPAS ;
 - faciliter la saisie des allègements qui ne pourraient être récupérés de façon automatisée (exonération des Ehpad à but non lucratif par exemple) ;
 - piloter la taxe d'habitation par les chefs de service et par les services de direction ;
 - gérer les contentieux et impositions supplémentaires.

➤ Dans le cadre de la mise en place de ce nouvel outil, des formations seront dispensées aux agents des SIP.

- Les travaux s'inscrivent dans le calendrier suivant :
- automne 2022 : mise en service du référentiel R-ODL ;
 - fin de l'année 2022 : ouverture des premières fonctionnalités de gestion de l'occupation des locaux ;
 - janvier 2023 : ouverture du service de déclaration en ligne de la situation d'occupation.

Le calendrier global du projet est le suivant :



3) Les travaux relatifs à la TH jusqu'en 2023

➤ La poursuite des travaux de mise à jour s'impose afin de :

- garantir la perception de leurs ressources par :
 - les collectivités en ce qui concerne la TH sur les résidences secondaires et les locaux vacants,
 - et l'État, qui perçoit le produit de la THP en 2021 et 2022 ;
- maintenir une taxation correcte des 20 % des ménages encore imposables à la THP jusqu'en 2022 ;
- sécuriser la qualité et la fiabilité des informations qui seront, pour partie, pré-affichées aux propriétaires à l'ouverture du service GMBI.

➤ L'imposition systématique des personnes morales en TH secondaire à compter de 2021

La taxe d'habitation est applicable aussi bien aux personnes physiques qu'aux personnes morales (article 1408 du CGI). L'habitation principale est le logement où le contribuable réside habituellement et effectivement avec sa famille ou, lorsqu'il exerce une profession qui l'oblige à de fréquents déplacements, le logement où sa famille réside en permanence.

Les personnes morales ne disposant pas d'habitation principale doivent être systématiquement taxées à titre secondaire, ce qui n'est pas encore systématiquement le cas. L'ensemble des taxations des personnes morales sera ainsi passé automatiquement en taxation secondaire (code « S – secondaire »), au prochain basculement de campagne.

Parallèlement, afin de sécuriser la situation des SCI, pour lesquelles l'occupant réel peut être en pratique une personne physique, un courrier sera adressé à celles-ci pour leur demander d'identifier l'occupant réel afin de les faire bénéficier des allègements applicables, le cas échéant, aux résidences principales.

➤ D'autres travaux de fiabilisation devront également être menés en 2021 et 2022, afin de :

- s'assurer de la correcte utilisation des codes allègements sur les personnes et sur les locaux en instaurant des contrôles de cohérence supplémentaires lors de la saisie et de la taxation ;
- favoriser l'alignement des locaux présents dans Iliad, en concordance avec ceux présents dans Majic.