



Gestion locative et Fiscalité

Flash de la DJEF

5 mai 2023

« Déclaration d'occupation sur GMBI » : Publication du décret n° 2023-324 du 28 avril 2023 pris pour l'application de l'article 1418 du code général des impôts

Le décret du 28 avril 2023, publié au JO du 30 avril 2023, vient préciser les modalités déclaratives selon lesquelles les propriétaires de locaux affectés à l'habitation communiquent à l'administration fiscale les informations permettant de caractériser leurs biens au regard de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, de la taxe d'habitation sur les logements vacants et de la taxe annuelle sur les logements vacants.

Pour rappel, en application de l'article 1418 du CGI, les bailleurs sociaux, comme tous les autres propriétaires de logements, ont l'obligation de déclarer, avant le 1er juillet de chaque année, les informations relatives à l'identité des occupants des locaux dont ils sont propriétaires (cette obligation remplace la précédente déclaration prévue à l'art. L 102 AE du Livre des Procédures Fiscales qui devait être faite avant le 1er février de chaque année).

L'administration nous avait indiqué que, même si la loi prévoyait un décret d'application, celui-ci ne serait pas pris, l'article 1418 et le manuel utilisateur mis en ligne sur le impots.gouv.fr étant suffisants pour justifier les informations requises dans la déclaration. L'USH avait de ce fait adressé un courrier à la CNIL le 21 avril 2023 afin de sécuriser juridiquement les bailleurs sur ce point de la collecte du lieu de naissance.

Pour cette raison, et compte tenu des difficultés techniques rencontrées par les organismes, un courrier a également été adressé le 25 avril 2023 à Bercy afin de solliciter un report de la date limite de déclaration des occupants.

Si la publication du décret permet de sécuriser la collecte de la donnée du lieu de naissance, l'USH reste dans l'attente du retour des services de l'Etat sur la demande de report.

Les organismes doivent donc poursuivre leurs actions en vue de la mise en place des procédures internes nécessaires aux déclarations avant le 1er juillet prochain.

Dans ce cadre, voici un certain nombre de nouvelles précisions sur le processus de déclaration via GMBI :

- **Identification des locataires** : on rappelle qu'il est demandé, en plus du nom, prénom, date de naissance, des informations nouvelles : le pays de naissance, le département de naissance et la commune de naissance ou, pour les personnes nées à l'étranger, uniquement le pays de naissance. Dans la première version du manuel utilisateur, certaines de ces mentions, notamment, le nom de la commune étaient facultatives. Toutefois, dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} mars 2023, cette donnée est devenue obligatoire.

Dans la note de l'USH du 24 février 2023, il avait été précisé que ces nouvelles informations ne devaient être recueillies que pour les nouveaux locataires, la DGFIP nous ayant assuré que, s'agissant des locataires déjà connus, ces informations seraient préremplies sur les fichiers téléchargés par les bailleurs sociaux.

- ⇒ Dans un mail du 26/04/23, la DGFIP (Bureau GF-1B) nous a précisé que, en définitive, les données restituées dans les fichiers téléchargés ne comportent pas la date de naissance et le lieu de naissance des locataires mais que
- « pour les locataires déjà connus dans le système d'information de la DGFIP, il n'est pas nécessaire de renseigner la date et le lieu de naissance. Pour les personnes physiques, les nom, prénom et date de naissance sont obligatoires en cas de nouveau locataire. Pour les personnes morales, en l'absence de SIREN, la dénomination sociale est obligatoire. Pour le lieu de naissance, les champs pays/département/communes sont en principe obligatoires. Néanmoins, le fichier ne sera pas rejeté si ces données ne sont pas saisies. »**

- **Logements-foyers** : on rappelle que l'obligation ne concerne que les locaux classés, par l'administration fiscale, en tant que locaux affectés à l'habitation et non pour ceux évalués en tant que locaux professionnels (classés HOT 4 ou CLI2 ou CLI 3).

Dans la note précitée, il avait été précisé que pour les logements-foyers évalués en tant que locaux d'habitation et loués à un gestionnaire, il convenait d'indiquer, comme « locataire », l'identité de la personne morale gestionnaire (et non celle des résidents).

Dans un mail du 26/04/23, la DGFIP (Bureau GF-1B) a confirmé à nouveau cette information (qui avait pu être mise en doute à la suite de la publication d'un « foire aux questions » sur le site de la DGFIP)

- Il nous avait été indiqué que la solution serait la même pour des logements loués dans le cadre d'un dispositif location/sous-location visé à l'article L. 442-8 ou L.442-8-1 du CCH (Il s'agit notamment de l'intermédiation locative). Toutefois, ce point ne nous a pas été reconfirmé (nous sommes dans l'attente d'une réponse sur ce sujet)

- **Immeubles faisant l'objet d'un bail emphytéotique, bail à construction, bail réel solidaire, démembrement de propriété** : L'obligation déclarative doit être remplie par le redevable principal de la taxe foncière, c'est à dire preneur de ces baux de longue durée ou, en cas de démembrement par l'usufruitier...

Pour plus de détails, les organismes peuvent consulter :

- [Note du 24 février 2023](#) de l'USH
- Le [manuel utilisateur](#) publié par la DGFIP
- La [Foire aux questions](#) publiée le 06/04/2023 par la DGFIP

NB : les informations contenues dans document « foire aux questions » ne tiennent pas toujours compte des particularités des bailleurs sociaux, telles que rappelées dans la note du 24 février et dans la présente note.