



Nouvelle obligation déclarative

Par AGeorges

Bonjour,

Selon un texte du gouvernement :

Tous les propriétaires d'un bien immobilier bâti sont concernés par une nouvelle obligation déclarative à compter du 1er janvier 2023 : la déclaration d'occupation des logements dont ils sont propriétaires.

Doit-on considérer que cette obligation concerne un garage indépendant, lequel est, sans doute possible, un "bien immobilier bâti", mais ne peut pas être considéré comme un logement.

D'autres textes du même gouvernement se réfèrent aux biens immobiliers à destination d'habitation, ce qui n'est toujours pas le cas d'un garage.

D'autres textes qui traitent des taxes associées parlent des annexes, mais je n'en ai trouvé AUCUN pour l'obligation déclarative.

Qu'en pensez-vous ?

Complément : Dans la notice d'utilisation de l'interface de gestion gouvernementale :

À terme, ce service permettra de répondre en ligne aux obligations déclaratives relatives aux locaux, de dématérialiser les déclarations foncières, de liquider les taxes d'urbanisme, de déclarer l'occupant des locaux d'habitation ou encore de collecter auprès des propriétaires, dans le cadre de la révision des valeurs locatives, les loyers des locaux d'habitation mis en location

Par john12

Bonjour AGeorges,

Je ne suis plus au contact des Services Fiscaux, mais le but de la mesure étant notamment et dans un premier temps, de connaître les occupants des biens immobiliers, je ne vois pas pourquoi et comment on pourrait s'opposer à la déclaration de la situation d'occupation d'un garage qui est un bien immobilier. En cas de situation particulière (garage situé à plus d' km de la résidence principale, garage non occupé ou utilisé à titre professionnel, etc...) La situation exacte du local devrait pouvoir être précisée, via la messagerie sécurisée de l'espace personnel.

C'est du moins, mon simple avis de contribuable ordinaire. Me concernant, je n'ai pas eu de problème de déclaration de garage, sachant que nous sommes propriétaires d'une seule maison, sans dépendances bâties.

Bien cordialement

Par ESP

Bienvenue et bonjour

Ce garage est-il loué ou est-ce celui de votre véhicule ?

Par AGeorges

Merci à John12 et ESP.

Ma question mérite effectivement un peu de précision.

"A" possède un garage, loin de son domicile, garage connu de l'administration fiscale et sur lequel il paye normalement

une taxe fiscale.

"A" loue son garage à "B" pendant quelques années, puis, par facilité, confie la location à une agence. "B" est bien connu de "A".

En application de la nouvelle loi citée, l'agence mandataire demande à "B" de fournir une pièce d'identité afin que le propriétaire puisse déclarer la location, déclaration rendue obligatoire, dicit l'agence, via la nouvelle obligation déclarative. (avec menace à la clé de refacturer l'amende de 150? au cas où ledit locataire n'obtempérerait pas).

"B" s'étonne auprès de l'agence de cette "obligation", laquelle apparemment, ne concerne que les "logements" selon tous les textes officiels qui traitent du sujet.

Quelques textes non officiels allongent la sauce en y ajoutant les garages indépendants ainsi que les caves aussi indépendantes. Je n'ai pu localiser aucune confirmation officielle, même si l'interface de l'administration et la notice permettent aussi de lister les garages et les caves.

Que l'administration veuille recenser les logements pour des raisons liées aux taxes en cours de suppression, et qui ne concernent principalement que les locaux d'habitation, que les garages et les caves indépendantes doivent aussi faire l'objet de ce recensement du fait de la digitalisation de cette gestion, pourquoi pas.

Je ne vois pas comment cela pourrait obliger "B" à fournir à une agence une photocopie de sa carte d'identité.

Par john12

Rassurez-moi, l'agence connaît l'identité du locataire du garage ?

Si c'est bien le cas, le propriétaire n'a pas besoin d'une pièce d'identité pour faire la déclaration.

Pourquoi le locataire ne veut pas produire une pièce d'identité ?

La location est déclarée aux impôts, je suppose.

Par AGeorges

Bonsoir John,
Réponses au fil.

Rassurez-moi, l'agence connaît l'identité du locataire du garage ?

--> OUI, et le propriétaire aussi.

Si c'est bien le cas, le propriétaire n'a pas besoin d'une pièce d'identité pour faire la déclaration.

--> C'est ce qu'il me semble !

Pourquoi le locataire ne veut pas produire une pièce d'identité ?

--> Parce qu'il soupçonne une manipulation publicitaire de l'agence, au prétexte de l'obligation déclarative

La location est déclarée aux impôts, je suppose.

--> OUI

Par Henriri

Hello

La déclaration d'occupation des biens en question (je ne rentre pas dans la discussion de savoir si un garage est un logement puisque le site des impôts nous demande de déclarer son occupation aussi) ne nécessite pas de transmettre une copie de pièce d'identité d'un éventuel locataire, il suffit juste de donner son nom... Donc pourquoi soulever cette question ?

A+

Par john12

Bonjour à tous,

Réponse de bon sens d'Henriri, à laquelle je ne rajouterais rien, si ce n'est qu'il vaut mieux, en général, ne pas se compliquer la vie et faire preuve de bon sens, sans chercher des poils sur les oeufs.

Bonne journée

Par AGeorges

Bonjour,
Donc pourquoi soulever cette question ?

Eh bien, tout simplement parce qu'une agence mandataire pour la location de garages a arrosé les locataires concernés de demandes de copies de pièces d'identité, en allant jusqu'à menacer de l'amende de 150? si soi-disant, le refus de fournir la pièce empêchait le propriétaire de renseigner un nom et un prénom qu'il connaît dans les cases de la nouvelle interface de gestion.
ouf.

La réponse a été fournie : rien ne l'impose.

Merci
Sujet clos.

NB. Evidemment, on pourrait se demander pourquoi l'interface internet n'est pas en phase avec les textes de loi et imposerait de renseigner le nom du locataire pour des locaux qui ne sont pas à destination d'habitation.
Mais c'est un autre sujet.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Cette amende de 150 euros ne concerne que le propriétaire, l'agence ni le bailleur n'ont pas le droit de la répercuter sur le locataire, ce sont des menaces en l'air.

Par Henriri

(suite)

Ok AGeorges et désolé si j'ai cru que votre problématique était surtout le terme de "logement" éventuellement appliqué à un "garage" à propos de la nouvelle "obligation déclarative de l'occupation des biens immobiliers" dans nos espaces particuliers sur le site des impôts.

Le vocabulaire ci-dessus n'a guère de rapport avec l'exigence* assortie d'une menace** tout à fait injustifiées faites par une certaine agence immobilière mandataire de propriétaires de garages auprès de leurs locataires .

* fournir une copie de pièce d'identité.

** régler 150? d'amende (amende pour un propriétaire ne satisfaisant pas sa nouvelle obligation déclarative en question).

A+

Par AGeorges

@Henriri,

Votre "croyance" n'était pas vraiment erronée !

En fait, sauf à avoir accès aux écrans de détail de la nouvelle interface, il m'était difficile de distinguer les données obligatoires de celles qui ne l'étaient pas. Par exemple, il me paraît désormais clair que le montant du loyer n'est pas obligatoire et ne le deviendra qu'en 2025 ou 2026.

Par ailleurs, le propos de l'administration étant d'isoler ce qui continue à relever de la taxe d'habitation suite à sa suppression pour les résidences principales, ce qui n'a pas changé (comme un garage lointain et loué), qui ne relève donc pas de la TH du propriétaire et n'est pas destiné à l'habitation ne devrait pas avoir à être renseigné de façon obligatoire.

La loi devra évoluer pour le loyer, et il pourrait en être de même pour les garages lointains loués.

Ce serait une autre raison qui prouverait que la demande de l'agence n'était pas justifiée. Mais, bien sûr, UNE SEULE raison suffit.

Envoyer une copie de sa CNI, recto-verso à une agence qui est une entité très commerciale, et l'on peut se retrouver avec une usurpation d'identité ou assailli par des propositions commerciales. Beaucoup de gens sont échaudés sur ces sujets, c'est pourquoi j'ai posé la question.

Merci aux participants.

Par Heniri

(suite)

Remarque / vocabulaire : avant le disparition de la taxe d'habitation pour l'habitation principale un garage indépendant faisait bien l'objet d'une taxe d'habitation.

Il est donc logique que la nouvelle obligation déclarative d'occupation vise aussi les garages et autres "annexes" même si ce n'est pas des "logements", afin de les inclure le cas échéant en résidences secondaires restant soumises à la taxe d'habitation.

A+