

VACANCE LOCATIVE : ENTRE HAUSSE DE LA FISCALITÉ ET NOUVELLES OBLIGATIONS POUR LES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Auteur : Charlotte VALETTE
Publié le : 28/08/2023

Face à la pénurie de logements et afin de réduire la vacance dans les zones de tensions locatives, les taxes sur les logements vacants évoluent. Le décret sur la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants a été publié au Journal officiel le 25 août. Ainsi, plus de 2 200 communes vont rentrer dans ce dispositif de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants.

En parallèle, les propriétaires se voient imposer de nouvelles obligations déclaratives et doivent repenser la gestion de leurs biens immobiliers.

Propriétaires de biens immobiliers, quelles sont les nouvelles obligations ?

Depuis 2023, les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation sont soumis à une **déclaration d'occupation des biens immobiliers**. Pour les grands propriétaires (détenant plus de 200 biens), il s'agit d'un travail titanesque. Ils doivent répertorier tous leurs biens ainsi que leurs dépendances (caves, parkings, etc.), préciser la nature de l'occupation des locaux et l'identité de leurs occupants. Ils doivent également **s'assurer de la véracité des informations relatives à leurs biens** (surface, nature des dépendances, caractéristiques des biens, etc.). Face à l'ampleur de la tâche, la date limite de déclaration a été reportée plusieurs fois en 2023.



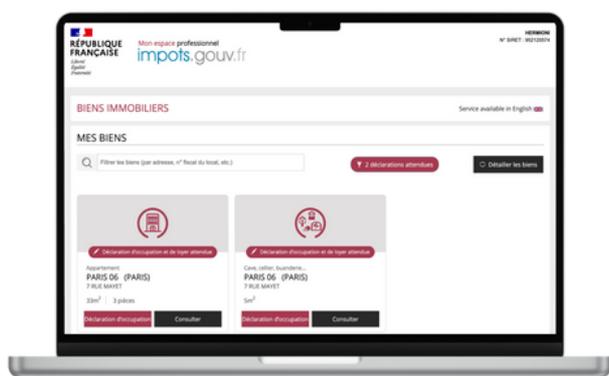
En cas de **non-déclaration, erreur, omission** ou **déclaration incomplète**, les propriétaires s'exposent à une **amende forfaitaire de 150 € par local**. Ils risquent aussi de voir leurs biens taxés au titre des logements vacants. Or, les taxes sur les logements vacants évoluent pour durcir le ton face aux propriétaires de logements durablement vacants. En effet, le périmètre d'application de la **taxe sur les logements vacants (TLV)** (1) a été élargi. Cette taxe, due pour les logements vides et inoccupés depuis plus d'un an, s'applique dans les 1 121 communes (2) de plus de 50 000 habitants, confrontées à une pénurie de logements. En 2021, elle a permis de collecter 84 millions d'euros, dont 61 millions ont été affectés à l'Agence nationale de l'habitat.



À partir de 2024, la TLV s'appliquera aussi aux communes touristiques de moins de 50 000 habitants et concernera ainsi plus de 5 000 communes. À l'inverse, le champ d'application de la **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**, qui peut être instaurée dans les communes non concernées par la TLV, sera réduit.

En outre, les taux de la TLV ont fortement augmenté en 2023, pour se porter à 17 % la première année de vacance et 34 % les années suivantes. Ces taux s'appliquent sur la valeur locative brute, sans considération de l'abattement de 50 % appliqué pour le calcul de la taxe foncière. Combinée à une hausse des bases de +7,1 %, cela générera une augmentation d'impôt de 45,5 % pour les contribuables concernés, selon UFC-Que Choisir (3).

Comment réaliser efficacement la déclaration d'occupation des biens immobiliers ?



Conscient de la tâche importante générée par la déclaration d'occupation des biens pour les propriétaires, et notamment pour les grands comptes, le ministère de l'Économie a annoncé une certaine tolérance pour 2023. Toutefois, cette obligation déclarative va perdurer. Il est donc dès à présent indispensable pour les propriétaires de revoir toute leur organisation de gestion des biens afin de faciliter et d'automatiser le processus de déclaration, et ainsi éviter les sanctions.

En effet, au-delà de la déclaration initiale, chaque changement qui interviendra sur un bien (modification du type d'occupation, changement de locataires, etc.) devra faire l'objet d'une actualisation. Si une réorganisation a été effectuée en amont, cela facilitera d'autant le suivi des différents biens et les mises à jour ultérieures.

Chez Loré, nous accompagnons les propriétaires dans leur gestion immobilière grâce à des solutions digitales innovantes qui permettent d'encadrer et de suivre efficacement les déclarations des biens immobiliers.

Notes

(1) Selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, ou sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

(2) Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013

(3) <https://www.quechoisir.org/actualite-impots-locaux-la-taxe-sur-les-logements-vacants-s-alourdit-en-2023-n105310/>

À retenir – Les conseils Loré

- Un bien vacant vide peut être soumis à la TLV ou à la THLV.
- Les grands propriétaires doivent déclarer les occupants de leurs biens avant le 01er août 2023.
- Le défaut de déclaration peut être sanctionné par une amende de 150 euros ou une taxation au titre des logements vacants.

Plus d'informations :

www.lore-finance.com/

infos@lore-finance.com

01 84 19 24 70

