



FÉDÉRATION
DES FINANCES

L'article du jour

3 Juillet 2023

Déclarer son bien immobilier, un vrai sacerdoce

FISCALITÉ | Les propriétaires ont jusqu'au 31 juillet pour valider (et si besoin compléter) les informations du fisc concernant leurs propriétés bâties. Cette nouvelle obligation déclarative suscite beaucoup d'inquiétudes et de questions.

Aurélie Lebel

LES RETARDATAIRES ont bénéficié d'un sursis. Ils ont à présent jusqu'au 31 juillet pour s'atteler à la déclaration de leurs biens immobiliers, sur le site des impôts. Dans leur espace particulier, via l'onglet « Biens immobiliers », ils peuvent avoir une vue d'ensemble de leurs propriétés bâties, avec leurs caractéristiques (surface, nombre de pièces, nature du local...). Pour chacun des locaux, ils doivent indiquer s'il s'agit d'une résidence principale ou secondaire. Et, si le logement est loué, le fisc réclame l'identité des occupants ainsi que la période d'occupation au 1^{er} janvier 2023.

Trop compliqué ? Face à l'afflux d'appels de propriétaires inquiets et aux files d'attente interminables dans les centres des impôts, la Direction générale des finances publiques (DGFIP) n'a pas vraiment eu d'autre choix que de reporter l'échéance. « Nous avons recensé 140 000 appels quotidiens, lors du pic de la semaine passée (celle du 19 juin), dont 90 % concernaient la campagne de déclaration Gérer mes biens immobiliers », note Jérôme Fournel, le directeur général de la DGFIP. C'est un niveau très élevé qui explique le stress constaté. Jeudi, nous sommes

retombés à 77.000 appels. S'il est regrettable, le phénomène d'embolie s'est vite résorbé. Et le flux de déclarations augmente d'environ 1 % chaque jour, c'est significatif. »

Mais pas encore suffisant. Quelque 66 % des propriétaires seulement ont en effet finalisé, vendredi dernier, cette nouvelle obligation fiscale. Et si les fichiers des gros bailleurs immobiliers (OPHLM, gestionnaires immobiliers, investisseurs locatifs...) seront ajoutés début juillet (ce qui devrait vite faire grimper le pourcentage), de très nombreux propriétaires manquent encore à l'appel parmi les 75 millions de lots à déclarer. « Si c'était à refaire, nous aurions musclé davantage la campagne de communication, regrette Jérôme Fournel. Il aurait certainement fallu en faire plus car, malgré de nombreuses relances, par mails notamment, nous sommes passés à côté de nombreux contribuables. » Parmi eux, on trouve évidemment les allergiques aux démarches administratives, les personnes éloignées d'Internet mais aussi des centaines de milliers de ménages soucieux de comprendre la déclaration de leurs biens immobiliers présentée par le fisc.

« S'ils ont des questions ou des remarques sur l'état de leur bien, ils peuvent les poser

par mail, reprend le DG des impôts. Mais ils doivent malgré tout déclarer l'état d'occupation, car c'est ce qui permettra aux agents de ne pas faire d'erreur en taxant notamment les résidences secondaires. » Pas évident toutefois, lorsque l'on note des bizarreries, de valider une déclaration. De nombreux propriétaires s'y sont d'ailleurs refusés et ont préféré décrocher leur téléphone pour obtenir des explications. Voici leurs principales interrogations. Et les réponses.

■ À quoi sert cette déclaration ?

Depuis la suppression de la taxe d'habitation, les bases fiscales de la DGFIP n'ont pas été

remises à jour correctement. Or, les résidences secondaires et les logements vacants restent imposés au titre de la taxe d'habitation. Pour éviter d'être prélevé – si le fisc pense, par exemple, que votre résidence principale est une résidence secondaire –, il est important de déclarer l'état d'occupation de votre bien immobilier. « Nous aurons évidemment, en complément, des millions de données à brasser pour éviter les erreurs », poursuit Jérôme Fournel. Autre utilité : bien vérifier les informations du percepteur : elles servent aussi à calculer le montant de la taxe foncière.

■ Puis-je déclarer en version papier ?

Non. C'est d'ailleurs l'une des critiques des contribuables. « Gérer mes biens immobiliers » est accessible uniquement en ligne. En l'absence d'un accès à Internet, ils n'ont pas d'autre choix que de décrocher leur téléphone, de se rendre dans un centre des impôts ou un accueil France services pour qu'on les aide à vérifier, et si besoin compléter leurs informations.

■ Pourquoi la description de mon bien ne correspond-elle pas ?

C'est ce qui suscite beaucoup de questions – et d'inquiétudes ! – de la part des contri-

buables lorsqu'ils découvrent la présentation fiscale de leur bien immobilier. Votre appartement et votre cave sont, par exemple, déclarés dans deux lots séparés ? C'est tout à fait normal, car ils ne sont pas taxés de la même manière (votre cave n'a pas de fenêtre, elle est moins imposée que votre appartement). Le nombre de mètres carrés est beaucoup plus haut que ce que vous pensiez avoir ? Là encore, il est probable que la différence se justifie. Le fisc prend en effet en compte la surface au sol, et non la loi Carrez (tout ce qui est au-dessus de 1,80 m) des agences immobilières. Enfin, sachez que le fisc comptabilise la cuisine et la/les salles de bains comme des pièces à part entière (contrairement aux agences immobilières). Et si vous avez une grande pièce à vivre qui intègre un salon et une salle à manger, la description fiscale recensera deux espaces et non un seul.

■ Je suis nu-propriétaire. Mon bien apparaît dans mon espace, mais je n'arrive pas à valider la déclaration. Pourquoi ?

C'est à l'usufruitier de réaliser les démarches.

■ Je possède un bien avec une société civile immobilière. Dois-je le déclarer ?

Oui. Mais beaucoup de sociétés n'ont pas de numéro fiscal et ont dû le demander à la DGFIP pour pouvoir cocher toutes les cases.

■ Si je ne déclare pas, est-ce que je risque une amende ?

Pas pour l'instant. Mais la DGFIP n'exclut pas, après plusieurs relances, de redresser les récalcitrants à hauteur de 150 €, comme le prévoit la loi, à partir de janvier.

■ Faudra-t-il déclarer ses biens tous les ans ?

Non. Cette déclaration est un « one shot », assure la DGFIP. Mais, en cas de changements (les coordonnées d'un locataire, par exemple), le contribuable devra lui-même modifier sa déclaration sur son espace particulier.

Ne vous dites pas pour autant que la paperasse est derrière vous ! Le fisc a encore des devoirs sous le coude, lorsque la campagne Gérer mes biens immobiliers sera terminée. S'il n'y a « aucune urgence », nous assure Jérôme Fournel, la DGFIP envisage de demander une fiabilisation des bases encore plus fine aux propriétaires. Combien ont-ils de salle de bains ? De baignoire ? L'objectif : lever des incohérences fiscales et, ici ou là, grappiller des recettes supplémentaires.

Aujourd'hui

AFFLUX AU GUICHET | « On est vraiment au pays de la paperasse »

Comme **Dominique**, dans le Puy-de-Dôme, nombre de contribuables sollicitent l'aide des impôts.

Geneviève Colonna d'Istria
correspondante à Riom
(Puy-de-Dôme)

AU CENTRE DES IMPÔTS de Riom (Puy-de-Dôme), ce jeudi 29 juin à 8 h 30, les guichets n'ont pas encore ouvert mais déjà la file d'attente se forme devant les grilles. Une quinzaine de personnes trépigignent. Depuis trois semaines, c'est le même scénario.

Tous les matins, dans un flux ininterrompu, des contribuables en difficulté pour remplir leur déclaration de biens immobiliers viennent, parfois de loin, demander de l'aide. « C'est la troisième fois que je me déplace. À chaque fois, il y avait une cinquantaine de personnes devant moi. Je me suis découragé. Là, j'ai décidé de venir dès l'ouverture », raconte Joao, 62 ans, courrier de relance du fisc en main. « Je n'ai pas Internet, explique le retraité. Je veux juste comprendre ce qu'il faut faire. Je ne sais pas vraiment »

Dans la file d'attente, la conversation s'engage entre contribuables d'infortune. « Pareil ! lance Dominique, qui a parcouru une quarantaine de kilomètres. Je préfère venir en personne. Ce n'est pas évident. J'ai vu qu'on risquait jusqu'à 140 € d'amende (le montant est en fait de 150 €) si on ne déclare pas



Riom (Puy-de-Dôme), le 29 juin. Avant même l'ouverture, une file d'attente se forme devant le centre des impôts.

nos biens immobiliers... Mais pourquoi cette année ? Rien n'a changé de notre côté et d'habitude on n'a pas à faire cette démarche. Ils nous demandent des choses qu'ils savent déjà. On est vraiment au pays de la paperasse ! »

Jusqu'à 174 personnes dans la matinée

En quelques minutes, la file s'est encore bien étoffée. Beaucoup de personnes âgées, dépitées, patientent en plein soleil, comme Gilberte, 75 ans, qui n'a pas réussi à trouver les renseignements sur Internet. « Je ne viens pas pour moi mais pour ma maman qui a 98 ans, souffle-t-

elle. Si je n'étais pas là, elle ne pourrait pas s'en occuper. Elle est trop âgée pour tout ça. D'habitude, on fait notre déclaration de biens fonciers sans avoir à nous déplacer. La seule chose que je comprends cette année, c'est qu'on va nous reprendre d'un côté ce qu'on nous a donné de l'autre », faisant allusion à la suppression de la taxe d'habitation.

Catherine, qui patiente juste à côté, raconte quant à elle avoir voulu remplir le formulaire en ligne, « mais j'ai reçu un message me disant de venir directement au centre des impôts. Pourquoi ? Je ne sais pas ». « Nous, nous sommes gérants d'une SCI (société

civile immobilière), on fait de l'immobilier professionnel, mais on n'a pas réussi à avoir une réponse claire, ajoute Marie-Laure. J'ai envoyé plusieurs mails qui sont restés sans réponse. J'ai fini par venir ce matin, car même notre comptable ne s'en occupe pas. »

Au guichet, les quatre agents ont bien du mal à encaisser cette surcharge de travail. « Depuis le courrier de relance du 5 juin, c'est la folie ! déplore Patrice*, qui travaille dans ce centre des impôts depuis très longtemps. Notre direction a attendu la dernière minute pour relancer les gens par courrier. »

Et de s'interroger : « Pourquoi n'ont-ils pas fait une campagne de communication pour expliquer le changement dès janvier ? À Bercy, ils savent que moins de la moitié des contribuables avaient rempli leur formulaire à la fin mai. Du coup, nous devons gérer l'urgence. Nous avons eu jusqu'à 174 personnes dans la matinée. Record à battre ! Et, bien sûr, sans aucun renfort en personnel. Pour un centre comme le nôtre, c'est juste ingérable. Heureusement, la direction nationale a annoncé un délai supplémentaire jusqu'au 31 juillet. Les gens sont un peu moins nombreux... Enfin, ils sont encore plus d'une centaine par jour. »

* Le prénom a été changé.

La dette publique franchit le cap symbolique des 3.000 milliards

FINANCES PUBLIQUES

L'endettement public s'est établi au premier trimestre à 3.013 milliards d'euros selon les chiffres publiés vendredi par l'Insee.

Cette annonce met un peu plus la pression sur le gouvernement, qui cherche à renforcer sa crédibilité budgétaire.

Renaud Honoré

Cela faisait plusieurs mois que ce sommet se rapprochait. La dette publique française a franchi pour la première fois de son histoire le cap des 3.000 milliards d'euros au premier trimestre, s'établissant à 3.013,4 milliards d'euros, selon les chiffres publiés vendredi par l'Insee.

Dans le détail, la dette publique au sens de Maastricht a donc progressé de 63,4 milliards d'euros au premier trimestre. Cette hausse a été alimentée principalement par l'Etat (48,6 milliards) – qui porte l'essentiel des efforts des mesures prises en réaction aux différentes crises survenues depuis trois ans (Covid-19, énergie, inflation) – et par les administrations de Sécurité sociale (17,4 milliards).

Au total, l'endettement public s'est établi fin mars à 112,5 % du PIB. C'est plus que le niveau atteint fin 2022 (111,9 %) et surtout bien d'avantage que celui attendu pour la fin 2023 (109,6 %). Traditionnellement, le rythme accéléré du programme d'émission de dettes alourdit cet indicateur en début d'année. Il devrait donc refluer par la suite.

Ce seuil symbolique des 3.000 milliards d'euros n'a aucune signification économique. Il peut en revanche provo-

quer des dégâts politiques, alors que le gouvernement cherche à renforcer sa crédibilité budgétaire. Raison pour laquelle le ministre des Finances Bruno Le Maire, et Gabriel Attal, ministre délégué des Comptes publics, préparaient les esprits depuis des mois à cet événement.

Un certain scepticisme

Ce nouveau sommet intervient en tout cas à un très mauvais moment pour l'exécutif. Il avait récemment échappé à une dégradation de la note française par Standard & Poor's, mais ce passage des 3.000 milliards remet une pression forte pour enclencher un redressement des comptes publics.

Jeudi, la Cour des comptes avait montré un certain scepticisme quant à la stratégie adoptée par Bercy en la matière. L'objectif officiel est de ramener la dette à 108,3 % du PIB à l'horizon 2027. Ce seuil n'est pas jugé assez ambitieux par les sages de la rue Cambon, qui s'inquiètent du risque de décrochage de la France vis-à-vis de ses partenai-

Ce seuil symbolique n'a aucune signification économique.

Mais il peut provoquer des dégâts politiques.

res de la zone euro. En outre, même limité, cet objectif sera difficile à atteindre et réclamera un « effort inédit » sur la maîtrise de la dépense publique.

Courant juin, le gouvernement a livré de premières pistes d'économies – sur les dépenses de soin et les crédits du ministère du Travail notamment – en vue du projet de loi de finances pour 2024. Au total, il recherche 10 à 15 milliards d'euros d'économies pour enclencher un timide reflux du déficit et de la dette l'an prochain. ■

L'Assemblée adopte le projet de loi sur le partage de la valeur

Le texte est censé retranscrire l'accord national interprofessionnel signé en février par tous les syndicats, à l'exception de la CGT

Cet accord nous oblige.» En ouverture de l'examen en séance publique du projet de loi sur le partage de la valeur, lundi 26 juin, son rapporteur, Louis Margueritte (Renaissance, Saône-et-Loire), avait donné le ton. Pour le camp présidentiel, les députés devaient «retranscrire fidèlement» – selon les mots maintes fois répétés du ministre du travail, Olivier Dussot – l'accord national interprofessionnel (ANI) signé en février par toutes les organisations patronales et syndicales, à l'exception de la CGT. Ce fut chose faite, après quatre jours de débat, avec l'adoption en première lecture, jeudi 29 juin au matin, de ce projet de loi à une large majorité de 112 voix pour, 27 contre et 8 abstentions.

La coalition présidentielle a pu compter sur les voix des élus Les Républicains (LR) et du Rassemblement national (RN). A gauche, les socialistes ont aussi voté en faveur du texte alors que les «insoumis» et les communistes se sont opposés au texte. De leur côté, les écologistes se sont abstenus. «C'est un très bon message qu'on vient d'envoyer à la démocratie sociale», s'est réjoui Louis Margueritte après le vote.

«Un principe de justice»

L'accord transposé dans ce projet de loi de quinze articles vise à étendre et à faciliter – de manière expérimentale pendant cinq ans – les mécanismes de partage de la valeur, tels que la participation, l'intéressement ou une prime aux entreprises de 11 à 49 salariés. Le texte impose notamment à celles qui réalisent un bénéfice «au moins égal à 1 % du chiffre d'affaires pendant trois années consécutives» de «mettre en place» un de ces dispositifs. Cette mesure pourrait concerner «1,5 million de salariés supplémentaires» d'ici «deux à trois ans», a précisé M. Dussot.

Dans la lignée du projet de loi sur le pouvoir d'achat adopté en

juillet 2022 qui prévoyait le triplement du plafond de la prime partage de la valeur – plus connue sous le nom de «prime Macron» – le texte vise aussi à généraliser son usage en permettant aux entreprises de la distribuer deux fois par an, avec la possibilité de la verser sur un plan d'épargne salariale.

A l'occasion des explications de vote jeudi, le député communiste de Seine-Maritime, Jean-Paul Leccoq, a déploré une retranscription «non pas fidèle, mais habile et même un peu machiavélique de l'ANI». «Pourquoi? Parce qu'en réalité, et nos débats l'ont bien montré, la transposition de cet accord national interprofessionnel aura très peu d'effets pour les travailleurs», a-t-il critiqué. De son côté, le député Renaissance de Paris, David Amiel, a salué un texte qui acte «un principe de justice. Quand une entreprise gagne plus, les salariés eux aussi doivent gagner plus».

Tout au long des débats, Olivier Dussot et les parlementaires se sont retrouvés sur une ligne de crête entre le respect de l'accord trouvé par les partenaires sociaux et la volonté d'une partie des oppositions d'aller au-delà du texte signé. «Ne pas valider cet accord national interprofessionnel serait faire insulte aux partenaires sociaux, prévenait dès lundi le député LR des Vosges, Stéphane Viry. Cela reviendrait à leur dire que leur travail est à jeter et que la démocratie parlementaire, qui serait la seule détentrice de la vérité, pourrait écraser la démocratie sociale.»

Parmi la trentaine d'amendements adoptés, le plus notable concerne l'avancement d'un an, de 2025 à 2024, de la mise en œuvre de l'ANI. Si le Medef et la Confédération des petites et moyennes entreprises (CPME) y étaient opposés, le ministre du travail, Olivier Dussot, n'est pas revenu sur cette modification.

Comme en début de législature, les débats se sont cristallisés entre la coalition présidentielle et la

Les députés de gauche ont alerté sur les effets d'aubaine liés à la prime de partage de la valeur

Nouvelle Union populaire écologique et sociale (Nupes) sur la meilleure façon de répondre à la baisse du pouvoir d'achat des salariés : le camp présidentiel privilégiant les dispositifs de prime, tandis que la gauche réclame des hausses de salaires pérennes. «Ce n'est pas avec des primes qu'on convainc un propriétaire de louer un appartement ni un banquier de prêter de l'argent pour l'achat d'un logement; ce n'est pas avec des primes qu'on ouvre des droits à la retraite, mais avec des hausses de salaires», a lancé le député La France insoumise de Loire-Atlantique Matthias Tavel.

Echanges houleux

Pour l'élue Renaissance des Hauts-de-Seine Prisca Thévenot, «la question des salaires ne se règle pas par la loi mais par la négociation dans les branches». «Avec vos amendements, vous troublez le débat et on ne sait plus où on en est, entre le partage de la valeur et les négociations salariales», a également déploré le président du groupe MoDem, Jean-Paul Mattei (Pyrénées-Atlantiques), à destination de la Nupes.

Les parlementaires de gauche ont aussi alerté sur les effets d'aubaine liés à la prime de partage de la valeur, s'appuyant sur une étude de l'Insee diffusée en mars, qui estime qu'elle se substitue à hauteur de 30 % à des hausses de salaires. Cette question de la non-substitution des mécanismes a été au cœur des débats. Ce principe, qui figurait dans

l'ANI, n'était pas présent dans le projet de loi, le gouvernement considérant qu'il était déjà sanctuarisé dans le code du travail. Les députés ont toutefois adopté des amendements de la coalition présidentielle visant à réaffirmer que les «sommés» de partage de la valeur «n'ont pas le caractère d'élément de salaire» et «ne peuvent se substituer à aucun des éléments de rémunération». Une formulation «faible et réductrice» pour la députée écologiste de Paris Eva Sas.

La coalition présidentielle et la Nupes, appuyée par le groupe Libertés, indépendants, outre-mer et territoires (LIOT), se sont également affrontées au sujet des «superprofits». Le texte impose aux entreprises d'au moins 50 salariés d'ouvrir une négociation en cas d'«augmentation exceptionnelle de bénéfices» pour leur partage. La gauche a critiqué la formulation du gouvernement, regrettant que le texte ne mentionne pas des «résultats exceptionnels». «Beaucoup d'entreprises qui font des bénéfices importants auront les moyens d'éviter le partage de cette manne» du fait de ce changement, a appuyé le député communiste Hubert Wulfranc (Seine-Maritime). «Le tout a été fait avec l'accord des signataires» de l'ANI, a justifié Olivier Dussot.

Si l'exécutif comptait sur ce texte pour tourner la page de la réforme des retraites, les échanges parfois houleux entre M. Dussot et les «insoumis» ont montré que la plaie n'avait pas cautérisé dans l'Hémicycle. Une nouvelle fois accusé de «mentir» par Matthias Tavel, le ministre a dit ne pas oublier que celui-ci «appartient à un groupe qui [l'a] menacé de mort à deux reprises» lors de l'examen de la réforme. «Monsieur le ministre, il ne faut pas craquer comme ça», a ironisé le député de la Nupes, en référence à la conclusion d'Olivier Dussot en février lors des débats sur les retraites. ■

JÉRÉMIE LAMOTHÉ
ET THIBAUD MÉTAIS