

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Tous les travaux réalisés dans votre bien immobilier n'entraînent pas obligatoirement le dépôt d'une déclaration.

Seuls les constructions nouvelles et les changements d'affectation ou de consistance doivent être déclarés.

Les informations transmises permettront la mise à jour de l'évaluation de votre bien en matière d'impôts locaux ainsi que le bénéfice éventuel d'une exonération.

Les travaux à déclarer

Pour les propriétés bâties, les travaux ou changements à déclarer sont les constructions nouvelles, les changements de consistance et les changements d'affectation.

Les constructions nouvelles

Est considéré comme une construction nouvelle tout bâtiment qui est construit pour la première fois sur une parcelle de terrain non bâti (construction nouvelle proprement dite) ou un bâtiment construit en remplacement d'un immeuble ancien qui a été démoli (reconstruction).

Les changements de consistance

Les changements de consistance sont des transformations qui ont pour effet de modifier le volume ou la surface d'un local.

Un local désigne toute propriété ou fraction de propriété normalement destinée à une utilisation distincte (maison, appartement).

Il s'agit essentiellement :

- d'addition de construction : agrandissement au sol ou en élévation (création d'un étage supplémentaire) ;
- de démolition totale ou partielle ;
- de restructuration de construction (division d'une maison en appartements ou à l'inverse, réunion de plusieurs appartements en un seul logement) ;
- de la transformation d'une dépendance en pièce d'habitation (garage transformé en chambre)

Les changements d'affectation

Les propriétés bâties sont réparties en plusieurs groupes : locaux d'habitation, locaux à usage professionnel, locaux commerciaux et établissements industriels.

Un changement d'affectation est une modification qui fait passer un local d'un groupe à un autre groupe.

Exemples : la transformation d'un local d'habitation en magasin ou la transformation d'un appartement en bureaux professionnels.

Quand déclarer ?

Des déclarations doivent être souscrites lorsque de nouvelles constructions sont réalisées, ou lorsque des constructions existantes sont transformées, restaurées ou aménagées.

En dehors de ces événements, vous n'avez pas de déclaration annuelle à souscrire.

Comment déclarer ?

Quelle que soit la nature des travaux, vous devez effectuer une déclaration foncière en ligne à partir de votre espace particulier ou professionnel sur le site impots.gouv.fr, rubrique « Biens immobiliers ».

Cette déclaration est désormais effectuée en ligne, via le service « Biens immobiliers » de votre espace particulier sur le site impots.gouv.fr.

En même temps que la déclaration foncière, vous serez amené à déclarer les éléments permettant de calculer les taxes d'urbanisme (taxes d'aménagement et taxe d'archéologie préventive le cas échéant), lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à partir du 1^{er} septembre 2022.

À partir de l'autorisation d'urbanisme vous ayant été délivrée. Un local (box) identifiant votre bien en construction vous permet de réaliser vos démarches fiscales foncières en cliquant sur « déclaration foncière attendue ».

« Cette déclaration en ligne est différente de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux que vous déposez en mairie (formulaire 13408*10).»

Cas particulier des logements présentant des caractéristiques sortant de l'ordinaire

Si le descriptif de votre bien lui confère un caractère exceptionnel, le service foncier est susceptible de vous solliciter pour obtenir des informations complémentaires, via une déclaration spécifique (imprimé ME).

Quand déposer les déclarations ?

Vous devez déposer ces déclarations **dans les 90 jours de l'achèvement** de la construction ou de la réalisation définitive du changement de consistance ou d'affectation.

Une construction est considérée comme achevée, dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

Les **constructions neuves, reconstructions et additions de construction** bénéficient d'une **exonération temporaire** de taxe foncière bâtie durant les **2 années suivant celle de l'achèvement** (article 1383 du Code Général des Impôts).

Le bénéfice de l'exonération temporaire est conditionné par le respect des obligations déclaratives.

En cas de dépôt hors délai, l'exonération s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année suivant celle du dépôt de la déclaration (article 1406-II du CGI).

En conséquence, le dépôt tardif peut entraîner la perte totale ou partielle de l'exonération.

Exemples avec l'achèvement d'une construction en février N.

- **Cas n°1** : déclaration en ligne dans les 90 jours suivant l'achèvement.
Le délai de déclaration est respecté.

L'exonération s'applique sur deux années en N+1 et N+2

- **Cas n°2** : déclaration en ligne en N après le délai de 90 jours suivant l'achèvement.
Le délai de déclaration n'est pas respecté, la déclaration est toutefois déposée dans l'année de l'achèvement.
L'exonération est perdue pour N+1 mais s'applique en N+2.
- **Cas n°3** : déclaration en ligne en N+1 après le délai de 90 jours suivant l'achèvement.
Le délai de déclaration n'est pas respecté et dépasse l'année d'achèvement.
L'exonération est perdue complètement.

À noter que le défaut de production de la déclaration peut entraîner l'application d'amendes fiscales.