PRÉSENTATION DU SERVICE « GÉRER MES BIENS I MMOBILIERS »

1. Le contexte

Le projet GMBI (« Gérer mes biens immobiliers ») s'inscrit dans un contexte d'évolutions législatives majeures pour la fiscalité directe locale :

- **La suppression de la taxe d'habitation sur la résidence principale**

La loi de finances pour 2018 prévoit un dégrèvement de taxe d'habitation, à la charge de l'État et sous conditions de revenus, qui a permis en 2020 à 80 % des contribuables de bénéficier d'un allègement total de la TH au titre de leur habitation principale.

Dans le prolongement de cette mesure, la suppression de la TH sur la résidence principale pour l'ensemble des contribuables sera effective à compter de l'année 2023.

Pour les autres résidences il s'agit de continuer à taxer d'une part les résidences occupées à titre secondaire et d'autre part la vacance des locaux dans les communes concernées.

- **La révision des valeurs locatives des locaux d'habitation (RVLLH)**

Cette révision intervient après la révision de la valeur locative des locaux professionnels (RVLLP) entrée en vigueur le 1er janvier 2017. Tout comme la RVLLP, elle se déroulera en deux étapes : une révision initiale, reflétant la situation actuelle, et un dispositif de mise à jour permanente des évaluations, permettant de prendre en compte au fur et à mesure les évolutions du marché locatif.

La révision initiale permettra d'actualiser les bases d'imposition des locaux d'habitation en fonction des valeurs réelles des baux constatées sur le marché locatif. Les bases d'imposition des locaux d'habitation, en effet, reposent toujours sur les loyers constatés en 1970.

La RVLLH, dans ses principes et son calendrier, a été actée dans l'article 146 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020. Au premier semestre de l'année 2023, les propriétaires bailleurs de locaux d'habitation déclareront à l'administration les loyers pratiqués. Sur la base des données collectées, le Gouvernement présentera au Parlement, avant le 1er septembre 2024, un rapport sur les impacts de cette révision pour les contribuables, les collectivités territoriales et l'État. Ce rapport précisera également les modalités de prise en compte du marché locatif social dans l'élaboration des paramètres collectifs d'évaluation, l'opportunité d'un ajustement des évaluations individuelles pour tenir compte des éventuelles disparités de loyers entre les locaux d'un même immeuble ainsi que les modalités de mise en place et de sortie des dispositifs d'accompagnement de la réforme qui seront nécessaires pour rendre la transition entre systèmes d'évaluation soutenable. L'articulation avec la fin des mécanismes atténuateurs mis en œuvre pour la RVLLP constituera un point d'étude spécifique dans le cadre du rapport.

En 2025, les commissions locales se réuniront pour arrêter les paramètres collectifs d'évaluation (secteurs, tarifs, coefficients de localisation) qui serviront de base aux nouvelles valeurs locatives, les nouvelles modalités d'évaluation ayant vocation à s'appliquer aux impositions établies à compter du 1er janvier 2026.

Comme pour la RVLLP, le dispositif de mise à jour permanente des valeurs locatives s'appuiera ensuite sur une collecte annuelle des loyers, permettant de prendre en compte au fur et à mesure les évolutions du marché locatif.

- **Le transfert de la liquidation des taxes d'urbanisme à la DGFiP**

Suite à la décision du Premier ministre prise dans sa circulaire du 12 juin 2019 relative à la mise en œuvre de la réforme de l'organisation territoriale de l'État, l'article 155 de la loi de finances pour 2021 acte le transfert de la mission de liquidation de la taxe d'aménagement aux services de la DGFiP. Ce transfert s'inscrit dans le cadre de l'optimisation de l'organisation des services territoriaux de l'État et contribue à l'unification des missions de gestion de l'impôt au sein de la DGFiP.

Dans ce cadre, suite à une mission confiée à l'IGF et au CGEDD (conseil général de l'environnement et du développement durable), une refonte des modalités de gestion de ces taxes a été proposée, avec mise en œuvre d'une déclaration dématérialisée par le redevable des éléments d'assiette des TU, qui s'intègre à la nouvelle offre de démarche en ligne développée dans le cadre du projet GMBI. Les fonctionnalités nécessaires à la gestion des taxes d'urbanisme s'appuieront sur les mêmes processus qu'en matière de déclarations foncières et pourront ainsi bénéficier des synergies mises en œuvre dans le cadre du projet « Gérer mes biens immobiliers », avec notamment l'alignement de l'exigibilité des taxes d'urbanisme et de l'obligation déclarative en matière foncière qui permet un parcours déclaratif unique pour l'usager.

- **Une démarche de modernisation des déclarations foncières, avec la mise en œuvre de démarches en ligne**

Le projet de dématérialisation des déclarations foncières des propriétés bâties, retenu dans le cadre du fonds pour la transformation de l'action publique (FTAP), vise à permettre :

- aux usagers de déclarer en ligne, à partir de leur espace sécurisé sur le site « impots.gouv.fr », les informations concernant leur propriété foncière en bénéficiant d'un pré-remplissage et d'une information personnalisée sur leurs obligations à partir notamment des autorisations et documents d'urbanisme transmis par le ministère de la transition écologique (MTE) ;
- de moderniser la surveillance et la mise à jour des propriétés bâties par les services de la DGFiP ;
- de garantir une fiabilité plus grande des bases de la fiscalité directe locale et une prise en compte plus rapide des changements relatifs aux propriétés bâties.

2. Les objectifs du projet « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI)

Chantier n° 11-4 du Contrat d'objectifs et de moyens, le projet GMBI contribue à l'engagement de la DGFiP de renforcer son offre de services dématérialisés en vue de généraliser la possibilité, pour les usagers, d'accomplir leurs démarches en ligne.

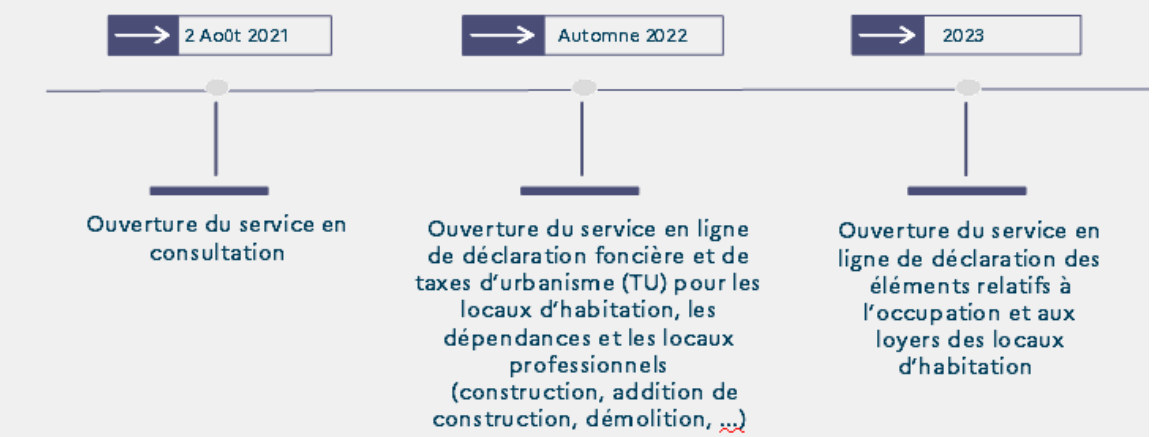
Les objectifs principaux de ce projet, pour ce qui concerne les missions foncières, sont les suivants :

- créer un nouveau service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » au sein de l'offre proposée sur le portail « impots.gouv.fr », à la fois pour les particuliers et les personnes morales ;

- afficher tous les biens immobiliers pour lesquels la personne est titulaire de droit, et permettre différentes actions (consulter, déclarer…) ;
- mettre en place une nouvelle application, appelée GesLoc (pour « Gestion des locaux »), à destination des services fonciers pour tenir compte de la mise en œuvre de cette dématérialisation proposée aux usagers, incluant plusieurs modules permettant d'assurer la surveillance, l'évaluation des propriétés bâties ainsi que la liquidation des taxes d'urbanisme, en interface avec les autres applications foncières et notamment l'application Majic ;
- refondre le système de surveillance-relance des propriétés bâties (partie fiscale de Lascot) ;
- dématérialiser les déclarations de propriétés bâties (H1, H2, 6660-Rev…) ;
- intégrer les éléments déclarés concernant les locaux de façon automatique puis permettre l'évaluation de manière facilitée par les services fonciers ;
- assurer la liquidation des taxes d'urbanisme ;
- permettre la récupération des loyers des locaux d'habitation dans le cadre de la RVLLH, en s'intégrant à la déclaration de la situation d'occupation par le propriétaire dans le cadre de la réforme de la fiscalité directe locale.

3. Le calendrier de mise en service de GMBI

Le projet GMBI se déploie en 3 phases :



- Depuis le 2 août 2021, le nouveau service numérique « Gérer mes biens immobiliers » est offert aux usagers propriétaires, particuliers et professionnels (personnes morales) au sein de leur bouquet de services numériques.
Ainsi, tout usager propriétaire, qu'il soit un particulier ou un professionnel (personne morale), peut désormais, à partir de son espace sécurisé sur impots.gouv.fr, consulter l'ensemble de ses biens bâtis sur le territoire ainsi que leurs caractéristiques (surface, nombre de pièces, numéro de lot…).

- À compter de l'automne 2022, le service GMBI s'enrichit de l'offre de dépôt dématérialisé des déclarations foncières et de taxes d'urbanisme.

- Début 2023, le service permettra également la déclaration de la situation d'occupation et des loyers des locaux d'habitation dans le cadre de la réforme de la fiscalité directe locale, avec indication du loyer pratiqué pour les locaux loués.

4. Le périmètre de la phase 2 du projet GMBI

L'obligation de souscrire les déclarations foncières de propriétés bâties est encadrée par les textes législatifs (article 1406 du code général des impôts). Les constructions nouvelles, ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties, doivent être portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive et selon les modalités fixées par décret. Il en est de même pour les changements d'utilisation des locaux professionnels ou changements de méthode de détermination de la valeur locative (articles 1499-00 A ou 1500 du code général des impôts).

À compter de l'automne 2022, le service GMBI permettra aux propriétaires, à partir de leur espace sécurisé, de déclarer en ligne les informations concernant leurs propriétés foncières[1] en bénéficiant d'un pré-remplissage et d'une information personnalisée sur leurs obligations notamment à partir de la connaissance des autorisations d'urbanisme transmises par le MTE. En outre, la taxe d'urbanisme sera liquidée après l'achèvement de la construction (déclaration dans les 90 jours de l'achèvement), afin de faire coïncider le dépôt de la déclaration foncière et de la déclaration de taxes d'urbanisme. Cette convergence permettra la mise en place d'un parcours unique permettant à l'usager de déclarer les informations nécessaires pour l'évaluation foncière de son bien et pour l'émission de ses taxes d'urbanisme de façon conjointe.

Ainsi, la télédéclaration foncière et de taxe d'urbanisme constitue une première démarche « active » de déclaration via GMBI. Elle s'adresse à un public ciblé, correspondant à un événement exceptionnel non récurrent dans la vie de l'usager que représente la construction d'un bien ou la modification de consistance d'un bien, faisant suite à une autorisation d'urbanisme.

Ce service concerne les propriétés bâties[2] et permet ainsi de :

- déclarer en ligne un changement de consistance d'un local (démolition, addition de construction…),
- déclarer en ligne un nouveau local (construction nouvelle),
- déclarer les éléments nécessaires à la liquidation des taxes d'urbanisme pour les opérations concernées par le transfert à la DGFiP à savoir les demandes[3] d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er septembre 2022.

Afin de permettre aux agents le suivi ainsi que la prise en compte des déclarations foncières et de taxes d'urbanisme en ligne, une nouvelle application (GesLoc), accessible sur le portail métier, sera déployée dans le même calendrier (*cf.* fiche n° 2).

[1] Il s'agit d'un local à usage d'habitation ou d'un local professionnel révisé.

[2] Restent hors champ du service en ligne à son ouverture : les biens exceptionnels, locaux industriels, propriétés non bâties.

[3] Les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées avant le 1er septembre 2022 restent gérées par le Ministère de la transition écologique. Pour ces autorisations d'urbanisme, l'usager viendra sur GMBI uniquement pour la partie déclaration foncière.

Cette étape permet non seulement la concrétisation du transfert des taxes d'urbanisme à la DGFiP mais également :

- la modernisation du processus de surveillance-relance des propriétaires qui doivent déposer des déclarations foncières et de taxes d'urbanisme,

- l'intégration des déclarations en ligne dans la documentation cadastrale.

Elle garantit ainsi une fiabilité plus grande des bases de la fiscalité directe locale, ainsi qu'une prise en compte plus rapide des changements relatifs aux propriétés bâties.

Au-delà des opérations issues d'autorisations d'urbanisme, le nouveau processus de dialogue avec l'usager et de démarche de déclaration en ligne concernera aussi les actions récurrentes de fiabilisation des bases, à savoir les opérations de vérification sélective des locaux quel que soit le mode de détection (conventions de partenariat, Foncier innovant…). Ainsi, dans ce cadre, l'usager sera invité par voie dématérialisée à assurer le dépôt d'une nouvelle déclaration foncière permettant l'actualisation de ses éléments d'évaluation.

5. Présentation synthétique du parcours usager de télédéclaration

Le parcours dans le cas d'une construction nouvelle s'effectuera en 3 temps :

- **Temps 1** : l'usager dépose une autorisation d'urbanisme pour des travaux de construction sur un nouveau bien.
  - La DGFiP est informée, par un flux informatique émanant du MTES (flux Sitadel), qu'un permis de construire a été accordé.

- **Temps 2** : La DGFiP adresse un courriel (si une adresse mail est connue de la DGFiP, ou à défaut un courrier) à l'usager pour l'informer de ses obligations déclaratives en matière foncière et /ou d'urbanisme et l'invite à aller sur son espace personnel sécurisé sur le site impots.gouv.fr pour remplir certaines informations.

  - L'usager se connecte à son espace sécurisé sur impots.gouv.fr et accède au service gérer mes biens immobiliers.

  - Il voit une box avec une grue correspondant à sa future construction, et sélectionne ainsi le bien sur lequel il a une obligation déclarative.

  - Il clique sur « Renseigner » dans la box et accède à une demande d'information pour indiquer :
    - s'il est bien le propriétaire
    - la date d'achèvement des travaux.

  - L'usager est informé de ses obligations déclaratives. Il lui est indiqué que la DGFiP le contactera régulièrement pour avoir des informations sur l'état d'avancement de ses travaux.

- **Temps 3** : à la date d'achèvement indiqué par l'usager, la DGFiP adresse un courriel (ou courrier) à l'usager lui précisant qu'il dispose de 90 jours à compter de la date d'achèvement de sa construction pour déclarer sa construction.

- Si les travaux ne sont pas achevés, l'usager vient indiquer la nouvelle date d'achèvement prévue.
- Si les travaux sont achevés, l'usager pourra effectuer directement sa déclaration en ligne. Celle-ci sera pré-complétée des informations connues de la DGFiP (dénomination du propriétaire, références cadastrales, numéros de lots,…). Il accède alors à une série de questions et complète les informations demandées au fil du parcours.

Le parcours est profilé à partir des informations communiquées par l'usager : la nature du bien construit ou transformé, le type de dépendance construite / le nombre de dépendances…