

Écrit par le 23 janvier 2025

Nouvelle déclaration d'occupation des biens immobiliers : les contribuables obtiennent un sursis



Alors que les services du fisc sont débordés par l'afflux des contribuables devant réaliser leur nouvelle déclaration immobilière la Direction générale des finances publiques a accordé un délai supplémentaire afin de régulariser sa situation.

Devant initialement être effectuée d'ici le 30 juin prochain, [la nouvelle obligation de déclaration d'occupation des biens immobiliers](#) a finalement été reportée jusqu'au 31 juillet 2023 inclus.

« Compte tenu de l'afflux de déclarations en fin de période, il vous est possible de l'effectuer sans pénalités jusqu'à cette date », précise les Finances publiques.

Les propriétaires disposent donc d'un délai supplémentaire pour effectuer leur déclaration d'occupation dans l'espace 'Gérer mes biens immobiliers' sur impots.gouv.fr.

[A lire aussi : « Déclaration de revenus fonciers 2023 : comment ça marche ? »](#)

Écrit par le 23 janvier 2025

« En 2023, la taxe d'habitation sur la résidence principale est supprimée pour l'ensemble des ménages, rappelle l'administration fiscale. Elle reste cependant applicable sur les résidences secondaires et les locaux vacants. Afin de bien identifier les locaux qui doivent être exonérés, une obligation déclarative a été mise en place pour l'ensemble des propriétaires depuis le 1er janvier 2023. Pour chacun de ses locaux, chaque propriétaire doit indiquer à quel titre il l'occupe (résidence principale, secondaire ou local vacant) et, quand il ne l'occupe pas lui-même, l'identité des occupants et la période d'occupation (situation au 1er janvier 2023). Les locaux annexes (parking, cave...) doivent être déclarés avec le logement dont ils dépendent. »

Avec 'Allô impôt' l'ordre des experts-comptables vous aide à déclarer gratuitement vos impôts



Du lundi 22 au vendredi 26 mai prochain, [l'ordre des experts-comptables](#) lance l'opération **Allô Impôt**. Une initiative placée cette année sous le signe notamment des retraites, des pensions et du patrimoine immobilier.

Écrit par le 23 janvier 2025

Avec 'Allô impôt', l'ordre des experts-comptables* accompagne désormais depuis 13 ans les citoyens dans leurs démarches de déclaration de leurs impôts.

« La mobilisation nationale de nos experts-comptables bénévoles permet chaque année d'accompagner des milliers de contribuables dans leurs démarches, explique Cécile de Saint-Michel, présidente du Conseil national de l'ordre des experts-comptables. Les questions sur les pensions, retraites et patrimoniales sont primordiales pour certains de nos appelants. Avec Allô Impôt, au-delà de renseigner, nous conseillons les contribuables pour leur permettre de déclarer plus sereinement. »

Comment ça marche ?

Pour trouver les réponses aux questions de fiscalité personnelle les contribuables peuvent se rendre sur le site www.allo-impot.fr. Ils peuvent aussi appeler le 0 8000 65432 pour échanger avec un expert-comptable (tous les jours ouvrés de 9h à 18h - nocturnes jusqu'à 21h les mardi 23 et jeudi 25 mai).

Par ailleurs, en région, les experts-comptables assurent également des permanences et offrent la possibilité aux contribuables de venir les rencontrer directement. Les permanences ouvertes seront indiquées sur le site www.allo-impot.fr.

Spécial retraites, pensions et patrimoine immobilier

Si les experts-comptables répondent à toutes vos questions, cette édition 2023 d'Allô impôt est placée plus spécifiquement sous le thème 'retraites, pensions et patrimoine immobilier'.

Déclaration 2023 : quelles nouveautés pour les séniors ?

En 2023, les changements concernant les séniors sont peu nombreux mais il y en a.

Immobilier : Nouvelle déclaration obligatoire des biens immobiliers en place depuis le 1er janvier.

Inflation : Revalorisation de 5,4 % du barème de l'impôt sur le revenu pour tenir compte de l'inflation.

Majoration d'une demi-part : Les veufs et veuves de plus de 74 ans dont le conjoint était titulaire de la carte du combattant au moment de son décès bénéficient également de la majoration d'une demi-part, quel que soit l'âge auquel le conjoint est décédé.

Crédit d'impôt : Si, en 2022, les contribuables ont bénéficié de l'avance immédiate de crédit d'impôt pour l'emploi à domicile, le montant perçu au titre de cette avance est prérempli. Ce montant sera ajouté dans le calcul du solde de l'impôt sur le revenu.

Sans oublier quelques points de vigilance...

Retraites

Déduction possible des cotisations versées à un plan épargne retraite du revenu global dans certaines limites.

Imposition de l'indemnité de départ à la retraite si celui-ci est volontaire.

Revenus du patrimoine

Déclaration à l'IFI pour les contribuables dotés d'un patrimoine immobilier net taxable supérieur à 1,3 M€.

Choix des frais réel ou microfoncier pour les propriétaires.

Écrit par le 23 janvier 2025

Dons aux associations

Attention également à bien renseigner les dons dans la déclaration. Bien remplir sa déclaration conditionne le montant de l'avantage fiscal. Il faut donc faire la distinction entre les dons versés :

- aux associations qui les utilisent pour venir en aide aux personnes en difficulté. La réduction d'impôt est de 75 % du montant du don.
- aux associations, organismes d'intérêt général et fondations reconnues d'utilité publique. La réduction d'impôt est alors de 66 % du montant du don.

Les dates limites des déclarations 2023

Ouverture de la déclaration en ligne : **13 avril 2023**

La date limite de dépôt des déclarations papier : **22 mai 2023**

Trois dates limites pour la déclaration en ligne sont fixées selon le département dans lequel se situe le domicile au 1er janvier 2023 :

- Départements 01 à 19 et non-résidents : 25 mai 2023 (Ardèche et Bouches-du-Rhône),
- Départements 20 à 54 : 1er juin 2023 (Gard et Drôme)
- Départements 55 à 976 : 8 juin 2023 (Vaucluse).

L.G.

**L'Ordre des experts-comptables rassemble 21 000 professionnels, 130 000 collaborateurs et 6 000 experts-comptables stagiaires, pour un marché de près de 12 milliards d'euros. Placé sous la tutelle du ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, l'Ordre des experts-comptables a pour rôle d'assurer la représentation, la promotion, et le développement de la profession française d'expert-comptable. Il veille, par ailleurs, au respect de la déontologie, de la qualité et de la discipline professionnelle.*

Déclaration de revenus fonciers 2023 : comment ça marche ?

Écrit par le 23 janvier 2025



L'accomplissement de la déclaration d'impôts repose sur deux critères principaux : la nature de la location (non meublée ou meublée) et la somme des revenus locatifs perçus. Dans le but d'accompagner les propriétaires novices, l'agence de location et de gestion en ligne [Flatlooker](#) propose un récapitulatif des démarches à suivre afin de compléter adéquatement sa déclaration et opter pour le régime fiscal le plus approprié.

I - Déclaration des revenus locatifs

a - Dates importantes pour réaliser votre déclaration d'impôt en 2023 :

- 13 avril 2023 : lancement du service en ligne pour déclarer les revenus de 2022.
- 25 mai 2023 : échéance pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements allant de l'Ain (01) à la Corrèze (19).
- 1er juin 2023 : date limite pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements de la Corse (20) à la Meurthe-et-Moselle (54).
- 08 juin 2023 : dernière journée pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements allant de la Meuse (55) à La Réunion (976).
- 22 mai 2023 : fin du délai pour déposer la déclaration d'impôts 2023 sur les revenus de 2022 en format

Ecrit par le 23 janvier 2025

papier.

● Fin juillet 2023 : réception de l'avis d'imposition indiquant si un solde supplémentaire est dû, ou non, en septembre 2023.

b - Comment faire une déclaration d'impôt en ligne ?

- 1) Ouvrez [le service de télédéclaration](#) lors de la période déclarative, cette année le 13 avril, sur votre ordinateur ou l'application Impots.gouv sur smartphone ou tablette.
- 2) Connectez-vous à votre espace « Particulier » en utilisant votre numéro fiscal et mot de passe, puis cliquez sur « Déclarer mes revenus ». Depuis 2018, vous pouvez également accéder à votre espace personnel via [FranceConnect](#).
- 3) Aller dans la partie "bien immobilier"

c - Patrimoine immobilier : déclaration obligatoire pour les propriétaires en 2023

Depuis le 1er janvier 2023, les propriétaires de logements en France sont tenus de remplir une nouvelle déclaration concernant leurs biens immobiliers destinés à l'habitation. Cette mesure s'applique à tous les propriétaires, qu'ils soient particuliers ou entreprises. L'objectif de cette déclaration est d'identifier précisément les propriétaires qui sont redevables de la taxe sur les résidences secondaires, les logements locatifs ou la taxe sur les logements vacants, maintenant que la taxe d'habitation a été supprimée pour les résidences principales.

Les propriétaires doivent indiquer, pour chacun de leurs logements, s'ils l'occupent eux-mêmes ou s'il est occupé par quelqu'un d'autre, en précisant l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette déclaration est accessible sur le site impots.gouv.fr et doit être effectuée **avant le 30 juin 2023 inclus**. Les données d'occupation connues des services des impôts seront pré-affichées pour faciliter la démarche déclarative.

I - Les régimes de déclaration

a - Location vide

Pour la location vide, les revenus doivent être déclarés dans la catégorie des revenus fonciers, il y a deux régimes fiscaux différents. Si les loyers ne dépassent pas 15 000€, les propriétaires ont le choix entre le régime simplifié micro-foncier et le régime réel. La principale différence est que l'abattement en micro-foncier est un pourcentage fixe alors qu'en régime réel, elle est définie par le montant des charges déductibles année par année.

Il faut cocher la case "revenus fonciers" lorsque vous choisissez les catégories de revenus perçus au début de la déclaration.

- Régime micro-foncier

Le revenu brut des locations (loyers encaissés déduit des charges) ne doit pas excéder 15 000€ pour le foyer fiscal hors TVA et hors charges déductibles. Le déclarant bénéficie alors d'un abattement forfaitaire de 30% sur ce montant. Attention, c'est le montant brut avant abattement qui doit être inscrit dans la déclaration (case 4BE de la déclaration 2042) et pas le montant déduit. Le document annexe n'est pas à remplir.

Ecrit par le 23 janvier 2025

- Régime réel

Ce régime est obligatoire si le revenu brut est supérieur à 15 000€, dans ce cas le propriétaire doit remplir l'annexe 2044. Le revenu brut est imposable au régime réel et est égal à la différence entre les recettes

encaissées et les charges déductibles. Les charges déductibles sont notamment les frais d'administration et de gestion, des travaux, impôts et taxes, primes d'assurance, provisions pour charge de copropriété, intérêts d'emprunt...

Si les charges déductibles sont inférieures au revenu brut foncier, alors le propriétaire se retrouve en situation de bénéfice net foncier. Si elles sont supérieures, alors il s'agit d'un déficit net foncier.

Si le résultat est un bénéfice net foncier, il est à ajouter aux autres revenus pour être soumis à l'impôt sur les revenus (case 4BA de la déclaration 2042).

b - Location meublée

L'activité de location en meublé peut être exercée **selon deux statuts** : la location meublée non professionnelle (LMNP) et la location meublée professionnelle (LMP). Le statut est défini par foyer fiscal.

Pour être loueur en meublé professionnel (LMP), il **faut remplir les deux conditions suivantes** :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000€.
- Les recettes dépassent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Il faut cocher la case "Revenus industriels et commerciaux professionnels" pour les LMP, et la case "Locations meublées non professionnelles" pour les LMNP lorsque vous choisissez les catégories de revenus perçus au début de la déclaration.

Peu importe le statut, le propriétaire a **l'obligation de réaliser certaines démarches**, comme l'obtention du numéro SIRET. Il faut contacter le greffe de sa commune. Le statut ne définit pas le régime fiscal, **c'est toujours au propriétaire de choisir lequel est le plus avantageux** selon la situation : micro ou réel.

1. Le régime micro-BIC (forfaitaire)

Le régime micro-bic s'applique lorsque le montant des recettes de l'année précédente ou de l'avant-dernière année n'excède pas :

- 77 700 € pour les locations de locaux d'habitation meublés ;
- 188 700 € pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés

Pour le statut de loueur en meublé non professionnel, un **abattement forfaitaire de 50%** est appliqué aux revenus des locaux d'habitation meublés. Les montants encaissés sont à indiquer dans les cellules **5ND, 5OD ou 5PD**.

Pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, un abattement forfaitaire de 71% est

Écrit par le 23 janvier 2025

appliqué. Les montants encaissés sont à indiquer dans les cellules **5NG, 5OG, 5PG**.

Pour le statut de loueur en meublé professionnel, le montant des sommes encaissées est à indiquer dans les lignes **5KP, 5LP ou 5MP**. Les abattements forfaitaires sont également de 50% pour les locations meublées, et 71% pour les meublés de tourisme.

«Le régime du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) offre un avantage substantiel en permettant un abattement de 50% lors de l'adoption du régime micro-BIC. Lorsque les charges déductibles sont inférieures à cet abattement, cette option est généralement celle que nous recommandons à nos clients propriétaires.»

Nicolas Goyet, Président de Flatlooker

2. Le régime réel

Pour les LMP, dans le cadre d'un régime du bénéfice réel, ses revenus sont à déclarer dans le document complémentaire 2031. Les déficits du foyer provenant de l'activité de loueur en meublé non professionnel ne peuvent s'imputer que sur des revenus provenant de la même activité, sur une période de 10 ans.

Pour les LMNP, il faut indiquer les bénéfices provenant de la location meublée dans les cases de **5NA à 5PK**.

S'il s'agit d'un déficit, il faut l'indiquer dans les cases allant de **5NY à 5PZ**.

Dans les deux types de location, si le propriétaire a opté pour le régime réel, il est **engagé à déclarer ses impôts sous ce régime pendant 3 ans minimum**. Il est préférable de se projeter sur 3 ans au niveau de ses charges avant de choisir son régime fiscal.

Impôt sur le revenu : les dates limites pour votre déclaration 2023

Ecrit par le 23 janvier 2025



Comme chaque année, le mois d'avril marque le début de la campagne de déclaration des revenus, lors de laquelle tous les contribuables doivent remplir leur déclaration. Présentation du calendrier complet de la déclaration 2023 des revenus 2022.

Cette année, précise le Ministère de l'économie et des finances, le service de déclaration en ligne ouvrira le jeudi 13 avril 2023 et jusqu'aux dates limites établies par département et par zone. Pour déclarer vos revenus simplement, il vous suffira de vous rendre dans votre espace « particulier » sur impots.gouv.fr et de vous laisser guider.

Les dates limites de déclaration en Vaucluse et dans les départements limitrophes

Selon le département de résidence du contribuable, la date limite de déclaration en ligne est fixée au jeudi 25 mai 2023 à 23h59 pour les départements allant de 01 (Ain) à 19 (Corrèze) et pour les non-résidents ayant perçu des revenus de source française imposables en France. Le jeudi 1^{er} juin 2023 avant 23h59 pour les départements allant de 20 (Corse-du-Sud) à 54 (Meurthe-et-Moselle) et jeudi 8 juin 2023 à 23h59 dans les départements allant du 55 (Meuse) au 976 (Mayotte).

Ecrit par le 23 janvier 2025

Département	Date limite de déclaration en ligne
Vaucluse	Jeudi 8 juin 2023 à 23h59
Gard	Jeudi 1 ^{er} juin 2023 à 23h59
Bouches-du-Rhône	Jeudi 25 mai 2023 à 23h59
Drôme	Jeudi 1 ^{er} juin 2023 à 23h59
Ardèche	Jeudi 25 mai 2023 à 23h59
Alpes-de-Haute-Provence	Jeudi 25 mai 2023 à 23h59

Comment faire pour la déclaration papier ?

Depuis 2019, l'ensemble des foyers fiscaux ont l'obligation de déclarer en ligne. Néanmoins si vous n'êtes pas en mesure de déclarer vos revenus par internet, vous pouvez utiliser la déclaration papier.

La date limite de dépôt des déclarations est fixée au 22 mai 2023 à 23h59 (y compris pour les Français résidents à l'étranger), le cachet de la Poste faisant foi.

Pour rappel, vous pouvez déclarer vos revenus sur formulaire papier si vous remplissez l'une des conditions suivantes :

- votre résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet
- elle est équipée d'un accès à un internet mais vous n'êtes pas en mesure de faire votre déclaration en ligne.

[Lire également : "Nouvelle obligation fiscale pour les propriétaires : remplir sur internet une déclaration de leurs biens immobiliers"](#)

L.G.

Avec 'Allo impôt 2022' les experts-comptables répondent gratuitement à toutes

Ecrit par le 23 janvier 2025

vos questions



Du 19 au 25 mai, [l'Ordre des experts-comptables](#) organise ['Allo impôts'](#) afin de vous

Ecrit par le 23 janvier 2025

accompagner gratuitement dans le remplissage de votre déclaration d'impôt. L'accent est mis cette année sur le patrimoine et les retraites : crédits d'impôt, déclaration de la prime de départ à la retraite, impôt sur l'immobilier...

« Même si la déclaration est préremplie par l'administration fiscale, il est important d'en vérifier tous les éléments, explique l'Ordre national des experts-comptables. D'autant plus en cas d'évolution de sa situation familiale, de départ à la retraite, ou encore pour déclarer des revenus fonciers ou des dépenses donnant droit à des crédits ou réductions d'impôts : salarié à domicile, dons, etc. Depuis plus de 10 ans, les experts-comptables se mobilisent à travers l'opération Allo Impôt pour guider et accompagner les déclarants. »

Parmi les nouveautés fiscales à ne pas manquer cette année

Le dispositif du crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile comprend désormais certains services rendus à l'extérieur du domicile (accompagnement des personnes âgées à l'extérieur du domicile ou au supermarché par exemple).

Pour les nouveaux retraités : il est nécessaire de déclarer la prime de départ à la retraite (vérifier que cela a été fait par l'employeur).

Éléments importants à rappeler également

- Les services de téléassistance, mais aussi les petits travaux (plomberie, jardinage, informatique) bénéficient également d'un crédit d'impôt.
- Les dons au profit d'organismes reconnus d'utilité publique font l'objet d'une réduction d'impôt.
- Lors de la déclaration des revenus immobiliers : renseigner la bonne catégorie : location meublée, location nue, location saisonnière.... Ainsi que le régime d'imposition : système forfaitaire ou au réel.
- Pour la déclaration des revenus mobiliers : le prélèvement forfaitaire unique ('flat tax') n'est pas forcément intéressant pour les contribuables qui disposent d'un abattement important sur leurs plus-values (notamment pour les titres détenus depuis plus de 8 ans).

10 ans d'engagement

« Depuis plus de 10 ans déjà, nos confrères se mobilisent bénévolement au service des contribuables, rappelle Lionel Canesi, président du Conseil national de l'ordre des experts-comptables. Nous sommes très fiers de cet engagement de la profession et de la confiance que les Français nous accordent lors de cette étape importante qu'est la déclaration d'impôts. »

Pour trouver les réponses à toutes ces questions, le numéro gratuit 08000 65432 ainsi qu'un site internet (allo-impot.fr) sont à disposition des déclarants.

L'opération citoyenne se déroulera de 9h à 18h (lors week-end et consultations nocturnes le jeudi 19 et mardi 24 mai jusqu'à 21h).