



Compte rendu du groupe de travail du 5 novembre 2020

Taxe d'habitation et « Gérer Mes Biens Immobiliers »

Le groupe de travail était présidé par Monsieur Audran LE BARON, chef du service de la Gestion Fiscale (GF).

L'administration a présenté les projets de la gestion de la taxe d'habitation (TH) à compter de 2023 qui s'appuiera sur le nouveau service en ligne « Gérer Mes Biens Immobiliers » (GMBI).

La réforme de la TH prévoit la suppression de la TH sur l'habitation principale en 2023. Seuls les locaux meublés non affectés à l'habitation principale (résidences secondaires) et les locaux vacants (THLV) resteront soumis à cette taxe.

L'administration prévoit une modernisation en profondeur des modalités de gestion des impositions qui vont subsister.

Une nouvelle obligation déclarative est mise en place par l'article 16 de la Loi de finances pour 2020 (article 1418 du CGI). Celle-ci est assortie d'une sanction prévue à l'article 1770 terdecies du CGI (amende forfaitaire de 150 € par local).

Le projet GMBI comporte 3 volets :

- la dématérialisation des déclarations foncières des propriétés bâties ;
- la déclaration des loyers des locaux d'habitation dans le cadre de la révision de la valeur locative des locaux d'habitation (RVLLH) ;
- la gestion de la situation d'occupation des locaux d'habitation.

Le Projet GMBI est une procédure de dématérialisation des échanges dans la sphère foncière.

Les composantes « foncier » du projet seront présentées lors du groupe de travail sur les missions foncières et cadastrales.

Ce groupe de travail n'a abordé que le volet TH.

[L'ensemble des syndicats participants se sont félicités que ce projet soit présenté nettement en amont \(horizon 2023\), contrairement à d'autres !](#)

Les objectifs du projet GMBI

Le projet GMBI comportera des synergies avec l'impôt sur le revenu et l'IFI, notamment avec des liens et interactions entre les services GMBI et TélélR.

Les propriétaires particuliers et professionnels, pour chaque local possédé, devront indiquer s'il s'agit de leur résidence principale ou secondaire et/ou l'identité des occupants si ce n'est pas eux qui l'occupent.

Une démarche simplifiée pour le propriétaire consistera à faire la déclaration de la situation de l'occupation d'un local avec la déclaration des loyers.

L'utilisateur occupant pourra signaler son départ et son arrivée dans un nouveau logement. Cette information sera corrélée avec la déclaration du (des) propriétaire(s).

L'administration pourra identifier le lieu de résidence principale et, à défaut d'autre information, tout local d'un propriétaire sera supposé occupé par lui.

L'administration a précisé que le projet GMBI était présenté très en amont dans ses grandes lignes et que des questions n'avaient pas encore de réponses.

Les démarches des propriétaires

C'est en 2023 que le service de déclaration de l'occupation sera ouvert.

L'utilisateur accédera à GMBI sur impots.gouv.fr depuis son espace sécurisé. La situation affichée dans GMBI sera issue de la TH 2022.

Chaque propriétaire sera ensuite tenu de communiquer au fil de l'eau la liste et les changements d'occupants, sans devoir recourir aux déclarations 1235 et 1236 actuelles. Il le fera directement en ligne sans devoir passer par un tiers.

Les grands bailleurs pourront bénéficier d'une fonctionnalité qui leur permettra de générer un fichier et de l'importer dans GMBI pour des mises à jour sur de multiples locaux.

Les personnes morales propriétaires seront systématiquement imposées en TH secondaire à compter de 2021 en application de l'article 1408 du CGI. Parallèlement, une procédure de sécurisation des SCI sera engagée, en leur demandant de préciser l'occupant réel d'un local.

Il n'y aura pas de logique de campagne mais une date butoir fixée au 1^{er} juillet. Une communication en amont de cette date rappellera leurs obligations aux propriétaires. Il n'y aura rien à faire s'il n'y a eu aucun changement. Il s'agit d'une mise à jour fondée sur de « *l'événementiel* » signalé au fil de l'eau.

L'amende ne s'appliquera qu'en cas de constatation du non-respect de déclaration d'un changement.

Concernant les biens en indivision, « *le dernier associé qui a parlé a raison* ». Les informations seront donc prises en compte au nom de toute l'indivision selon cette logique.

Le calendrier de la réforme

Un premier lot sera livré en septembre 2021. Il sera accessible sur le portail impot.gouv.fr, espace des particuliers, pour permettre aux propriétaires de consulter les informations figurant dans GMBI.

Une communication sera faite auprès des usagers pour qu'ils vérifient les situations GMBI au moment de la campagne de l'impôt sur le revenu.

GMBI sera initialisé en fonction d'une situation TH figée à une date déterminée, aussi fiable que possible. Ceci implique pour les services de poursuivre les travaux de mises à jour TH.

D'autres travaux de fiabilisation en 2021 et 2022 consisteront à favoriser l'alignement des locaux présents dans Iliad avec ceux présents dans Majic par mise en concordance.

En effet, à compter de septembre 2022 – lot n° 2 – sera intégrée le dispositif de déclaration foncière à destination des propriétaires.

Au 1^{er} janvier 2023, chaque contribuable pourra consulter les données le concernant en matière de mise à jour des occupants de locaux et vérifier la validité de ces données.

L'administration a précisé que le référentiel GMBI fera l'objet de correctifs mis en place pour le fiabiliser au maximum.

GMBI ne traite que des biens bâtis, par définition.

L'administration souhaite :

- créer un référentiel national de l'occupation des locaux, dénommé R-ODL, qui serait mis en service à l'automne 2022 ;
- simplifier la taxation en automatisant certains process ;
- permettre aux propriétaires de déclarer les occupants des locaux connus dans MAJIC ;
- mettre en place un nouveau module dans l'application GestPart pour une gestion allégée de l'occupation des locaux.

Quels changements pour les agents

Le module-agent de gestion TH permettra :

- de disposer d'une situation fiabilisée avec les référentiels, dont R-ODL ;
- de prendre en charge la déclaration du propriétaire qui ne serait pas en capacité de la faire via son espace personnel à l'instar de GestPAS ;
- le pilotage de la TH par le chef de service et les services de la direction ;
- de gérer les contentieux et les impositions supplémentaires.

L'administration indique que la mise en place de ce nouveau projet s'accompagnera d'actions de formations à l'attention des agents des SIP.

La délégation UNSA/CGC a interrogé l'administration sur l'assistance aux usagers (qui et comment) et sur la possibilité pour un tiers professionnel, un intermédiaire, de se suppléer à l'utilisateur particulier pour remplir les obligations déclaratives.

Mais surtout nous sommes intervenus sur le volet RH et les conséquences en termes de gains de productivité et d'emplois. L'administration prévoit-elle d'anticiper des gains de productivité et de quel ordre ? Pourquoi cette question n'est-elle-même pas évoquée dans le dossier de présentation du projet ?

L'administration nous a précisé que l'assistance en ligne aux usagers pourra se faire au niveau des SIP ou des Centres de Contacts avec des outils en ligne. Les agents des SIP seront prioritaires en gestion pour les accès de mises à jour GMBI-TH.

Concernant la question d'un intermédiaire qui pourrait intervenir pour le compte d'un usager, l'administration a identifié ce sujet qui est pris en compte. Pour autant, ce sujet est complexe à mettre en place en termes de sécurité des accès par un tiers, d'identification du tiers, de confidentialité des données des usagers et de leur responsabilité. L'administration n'est pas certaine de solutionner la question pour 2023.

Des gains de productivité sont espérés comme dans tout projet de changement, mais non quantifiés. Les conséquences sur les emplois ne sont pas chiffrées à ce stade du projet.

L'administration a précisé que les gains de charges ne commenceront qu'en 2023. L'administration considère que ces gains dépendront de la réaction des usagers-propriétaires et de leur comportement. Il conviendra donc de les suivre dans le temps pour les constater. Il n'y aurait actuellement aucune évaluation sur ce point au niveau directionnel.

En tout état de cause, l'administration prévoit qu'il restera à la charge des SIP « *un fond de gestion* » correspondant aux traitements des anomalies et/ou à l'absence de déclaration. Elle évalue son volume à 30 % de la base foncière TH.

GMBI : « pierre angulaire » de la dématérialisation dans le secteur foncier

GMBI est appelé à établir une correspondance, qui n'existe pas actuellement, entre plusieurs supports déclaratifs en liaison avec les biens fonciers : déclaration de revenus fonciers et déclaration IFI.

Ces déclarations seront « structurées » en fonction du référentiel des locaux par son croisement avec les systèmes IR, RF et IFI.

GMBI pourra également structurer les informations de crédit d'impôt en matière d'investissement immobilier.

Il constituera à la fois une aide en ligne pour les contribuables dans le cadre de leurs déclarations d'impôts et un instrument de facilitation du contrôle d'assiette (loyers et évaluation des biens).

Une obligation spécifique de déclaration des loyers des locaux occupés interviendra dans le cadre de la campagne de révision des évaluations des locaux d'habitation (RVLLH) qui interviendra en 2023 avec effets en 2026.

=> voir également le compte-rendu du groupe de travail « *Actualité des missions foncières et cadastrales* » qui se tient le 16 novembre 2020.

*

* *

L'UNSA et la CGC suivront l'évolution de ce dossier avec attention. Nous veillerons particulièrement aux aspects RH et nous ne manquerons pas de revenir sur cette notion de gains constatés et non anticipés.

La délégation UNSA/CGC a rappelé que, sur d'autres projets, des gains de productivité ont trop souvent été anticipés sans se concrétiser dans les faits.

Si gain de productivité il devait y avoir, nous considérons que leur utilisation ne doit pas conduire à des nouvelles suppressions d'emplois mais à des transferts vers d'autres missions.

L'accompagnement des agents face à ces changements, leur formation, le devenir des SIP, sont autant de sujets que nos deux organisations syndicales suivront attentivement en fonction de l'avancée du projet et de la concrétisation, ou pas, des objectifs affichés.