

Fiche n°1 - Présentation du service « Gérer mes biens immobiliers » et bilan depuis son ouverture

1. Le contexte

Le projet « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI) 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 réforme de la taxe d'habitation, telle qu'elle résulte de la loi de finances pour 2020, se traduit par :

- la suppression en 2023 de la TH sur l'habitation principale ;
- le maintien d'une imposition à la TH des locaux meublés non affectés à l'habitation principale (en pratique les THS) ;
- et le maintien d'une imposition des locaux vacants avec la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Cette réforme doit s'accompagner d'une modernisation en profondeur des modalités de gestion des impositions qui vont subsister. En effet, les modalités actuelles d'identification des résidences secondaires et des locaux vacants reposent sur de lourds travaux de mise à jour des occupants des habitations principales effectués par les agents des services des impôts des particuliers.

Dans cette perspective, une nouvelle obligation déclarative a été mise en place par l'article 16 de la loi de finances pour 2020, codifiée à l'article 1418 du code général des impôts (CGI).

- **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.

- **Le transfert de la liquidation des taxes d'urbanisme (TU) à la DGFIP**

Suite à la circulaire 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 a acté 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 (inspection générale des finances) 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 proposée par le service « Gérer mes biens immobiliers ».

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'utilisateur.

2. Le volet taxe d'habitation du projet « Gérer mes biens immobiliers »

Le projet GMBI, qui fait l'objet du Chantier n° 11-4 du Contrat d'objectifs et de moyens, 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.

Le projet GMBI est également intégré dans le top 50 du panorama des grands projets numériques de l'État.

Pour ce qui concerne la gestion de la taxe d'habitation, GMBI accompagne la réforme de la taxe d'habitation et ses principales modalités (suppression de la TH sur l'habitation principale, maintien d'une imposition à la TH des locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THS) et maintien d'une imposition des locaux vacants avec la taxe sur les logements vacants (TLV) et la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)).

Elle s'accompagne de :

- **la mise en place d'une nouvelle obligation déclarative à compter de 2023**, prévue par l'article 16 de la loi n° 2019-1479 de finances pour 2020 du 28 décembre 2019, codifiée à l'article 1418 du code général des impôts (CGI) assortie d'une sanction codifiée à l'article 1770 terdecies du CGI prenant la forme d'une amende forfaitaire de 150 € par local en cas de non-respect de l'obligation déclarative.

Ainsi, les propriétaires (particuliers et professionnels) devront, pour chacun des locaux qu'ils possèdent, indiquer à quel titre ils l'occupent (habitation principale ou secondaire) et, quand ils ne l'occupent pas eux-mêmes, l'identité des occupants ;

- **l'opportunité d'une modernisation en profondeur des modalités de gestion**. En effet, les modalités actuelles d'identification des résidences secondaires et des locaux vacants reposent sur de lourds travaux annuels de mise à jour des occupants des habitations principales par les agents des services des impôts des particuliers, dont le maintien s'avérerait disproportionné au regard des enjeux afférents. À titre d'illustration, le nombre d'avis TH va passer de 30 millions à environ 4 millions.

En pratique, le projet se caractérise par :

- la création d'un nouveau service de déclaration en ligne « Gérer mes biens immobiliers » offert aux usagers propriétaires (personnes physiques et morales), mis à disposition sur le portail impots.gouv.fr, depuis leur espace sécurisé. Ce service leur permet de visualiser l'ensemble des propriétés sur lesquelles ils détiennent un droit de propriétés ainsi que les caractéristiques de chacun de ces locaux (adresse et descriptif du local, nature du local, lots de copropriété...). A compter de janvier 2023, il permettra à ces usagers de déclarer, à tout moment, la situation d'occupation de chacun de leurs

locaux ainsi que le loyer des locaux d'habitation qu'ils donnent à bail en vue de la RVLLH ;

- la mise en place d'un nouveau module de gestion pour les agents appelé GestOdl (pour « gestion de l'occupation des locaux »), en remplacement du module Iliad-TH, avec des fonctionnalités adaptées au nouveau contexte de taxation de la THS, de la THLV et TLV ;
- la création d'un référentiel national intitulé R-ODL (pour « référentiel de l'occupation des locaux »), qui contiendra toutes les informations relatives à l'occupation, à savoir les occupants ou la situation de vacance des locaux ;
- l'affichage de tous les occupants des biens immobiliers dont l'usager est propriétaire à une date donnée, au sein du service GMBI-Usagers. En janvier 2023, à l'ouverture du service de déclaration de l'occupation, la situation affichée correspondra à la situation connue issue de la taxation 2022. Puis, au fur et à mesure des déclarations, elle correspondra aux éléments déclarés par le propriétaire ;
- la simplification de la taxation en automatisant certains process comme, par exemple, la non-taxation des dépendances situées à plus de 1 km de la résidence dont elles dépendent.

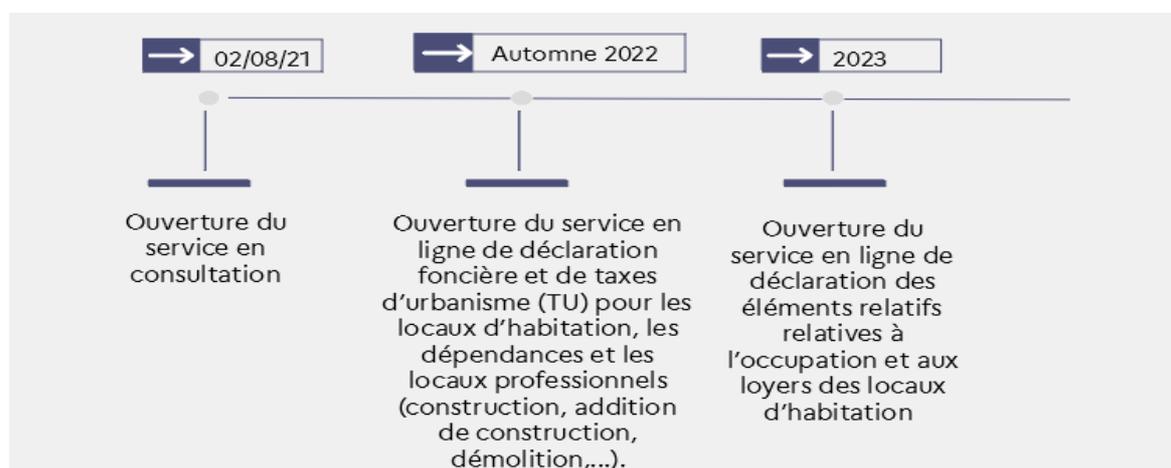
La DGFIP sera en mesure d'identifier le lieu d'habitation principale, c'est-à-dire le lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Comme aujourd'hui pour l'établissement de la taxe d'habitation, en l'absence d'information sur l'occupation d'un local par un tiers, il sera considéré comme occupé par son propriétaire (à titre de résidence secondaire pour les locaux qui ne correspondent pas à son adresse déclarée à l'impôt sur le revenu).

À partir de ces informations d'occupation des logements d'habitation ainsi que de la connaissance de l'adresse déclarée par chaque contribuable à l'impôt sur le revenu (qui correspond par définition à l'adresse de l'habitation principale), il sera possible de déterminer avec fiabilité la nature d'occupation de chaque local d'habitation et, en cas de résidence secondaire, le ou les occupants redevables de la taxe.

La déclaration de la situation d'occupation sera commune avec la déclaration des loyers afin de simplifier les démarches du propriétaire.

3. Le calendrier de mise en service de « Gérer mes biens immobiliers »

Le déploiement du service GMBI comprend 3 volets :



- Depuis le 2 août 2021, le 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 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 démarches dématérialisées des déclarations foncières et de taxes d'urbanisme.

- Début 2023, le service permettra également la déclaration de la situation d'occupation (à des fins de taxation) 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. Bilan depuis l'ouverture du service « Gérer mes biens immobiliers » le 2 août 2021

- **Retour sur l'ouverture du service**

L'ouverture du service a eu lieu comme prévu le 2 août 2021 dans des conditions optimales, grâce à l'anticipation et au professionnalisme des équipes de la DPN (direction des projets numériques) et des bureaux métiers, avec notamment une livraison en production une semaine avant l'ouverture.

Tous les préalables requis pour l'ouverture étaient remplis :

- L'**audit RGAA/d'accessibilité** a défini un score de 100 %, une première à la DGFiP ;
- La commission d'**homologation de sécurité** a émis un avis favorable le 25 juin pour une durée de 5 ans.
- L'**éclatement des dépendances dans Majic** a été mené dans le calendrier prévu ;
- La **traduction du site en anglais** a pu être intégrée dans la version livrée mi-juillet et testée en Intex (une nouveauté offerte aux usagers, en particulier ceux de la DINR).
- Le **palier ENSU**, auquel l'ouverture de GMBI était liée, a pu être livré concomitamment.

- **Ajustements apportés par les paliers du 25 août et du 6 décembre 2021**

* L'affichage des locaux a été précisé afin de le rendre plus intuitif en vision usager.

Lors de la consultation du bien, la surface de la partie principale est d'abord affichée, puis en consultant le détail c'est la surface agrégée, regroupant partie principale et dépendances incorporées, qui est mentionnée. Par ailleurs, le descriptif du bien restitue désormais la partie principale puis les dépendances (toujours dans cet ordre) ;

* La rédaction de certains termes a été améliorée. Par exemple, le terme « toit terrasse » a évolué en « terrasse-balcon » ;

* De plus, de nouvelles icônes reprenant la charte graphique de GMBI ont été mises en place afin d'aider l'utilisateur à se repérer, au sein de son espace authentifié, au sein du service « Gérer mes biens immobiliers » ;

* La FAQ usagers a été rendue directement accessible au sein du service, facilitant ainsi l'accès des usagers et traduite en anglais, comme l'ensemble du service.

Depuis l'ouverture du service, on dénombre **7,6 millions de connexions** (30 avril 2022) : 7,49 millions pour les particuliers, 110 000 pour les professionnels .

Pour les particuliers, 2 millions de connexions sont comptabilisées depuis le début de l'année 2022. Ce nombre a vocation à augmenter au regard des actions de communication qui vont être conduites au cours de l'année 2022.

- **Assistance aux usagers**

- Formulaire e-contact :

Depuis le 16 août 2021, un motif spécifique est disponible au sein de la messagerie sécurisée : « J'ai une question sur le descriptif de mon bien immobilier ». Les questions des usagers sont ainsi routées directement aux services fonciers compétents.

Au 30 avril 2022, depuis l'ouverture, le motif spécifique recense au début de ce 2^e trimestre 2022 :

- 180 358 demandes pour les particuliers dont 163 743 traitées, soit 90,8 % ;
- 1 096 demandes pour les professionnels dont 947 traitées, soit 86,4 % .

Ces chiffres sont à mettre en corrélation avec le chiffre de 7,6 millions de connexions depuis l'ouverture du service.

Les taux de réponse montrent une bonne appropriation des questionnements des usagers par les services.

- **Assistance aux agents**

Une FAQ agents a été publiée le 21 octobre 2021 en complément du kit communication qui a été mis à leur disposition pour l'ouverture du service. Elle permet d'apporter des éléments de langage aux agents pour les aider à répondre aux sollicitations des usagers, notamment sur les surfaces, le nombre de pièces, sources de questionnements des usagers.

Un espace dédié « Gérer Mes Biens Immobiliers », accessible depuis Ulysse, a été mis en place afin de pouvoir publier toute la documentation agents préparée par la direction de projet et les bureaux métiers. L'accès se fait par un lien « accès utile » sur les pages métiers « Cadastre, fiscalité des particuliers et fiscalité des professionnels ».

Par ailleurs, la maquette dynamique du lot 1 (consultation des biens immobiliers) est publiée et accessible sur Ulysse depuis le 14 décembre 2021.

Elle permet de répondre aux besoins d'accompagnement des agents et de les éclairer sur le parcours usagers.

Elle est accessible à partir de l'onglet fiscalité et au sein des liens utiles.

Maquette des démarches en ligne des usagers particuliers



Les services disponibles depuis son espace particulier

- Accéder à son espace particulier
- Gérer son prélèvement à la source
- Gérer son profil
- Déclarer
- Payer
- Consulter
- Gérer mes biens immobiliers

Mais aussi depuis smartphone ou tablette, avec l'application mobile

Dernière mise à jour le 17 mai 2021*
Réalisé par Cap Numérique et GF-1A
* Pour actualiser les pages, cliquer sur FS

Télécharger la maquette et sa notice d'utilisation

Une communication globale auprès des directions a été réalisée le 22 décembre pour les informer de l'ensemble des évolutions apportées au service et de la mise à disposition de la maquette dynamique.