



**POGOLOTTI  
MANCARDO**  
& PARTNERS

Dott. Enrico Pogolotti  
Dott. Davide Mancardo

Torino, lì 31 maggio 2023

**Circolare n. 14/2023**

*OGGETTO: Dichiarazione straordinaria per gli immobili in Francia*

Tutti i proprietari di immobili in Francia, compresi i non residenti, sono tenuti a effettuare una dichiarazione una tantum alla Direzione Generale delle imposte francese **entro il prossimo 30 giugno 2023**.

Questo obbligo discende dalla riforma della Taxe d'habitation, la quale ha ridotto gradualmente il novero dei soggetti tenuti all'obbligo di pagamento del tributo; a partire dall'anno 2023 nessun contribuente è più tenuto ad assolvere la tassa se l'immobile rappresenta la sua abitazione principale.

L'obbligo rimane, però, per le seconde case: per questa ragione, l'art. 1418 del Code Général des Impôts impone ai proprietari e ai titolari di diritti reali di dichiarare, entro il 30 giugno di ciascun anno, lo stato dell'immobile, e in particolare se lo stesso è tenuto a disposizione o è occupato da terzi, in forza di un contratto di locazione o ad altro titolo.

L'adempimento riguarda indistintamente le persone fisiche, anche non residenti, e le società ed enti.

Se dopo questa prima dichiarazione straordinaria non si verifica alcun cambiamento, non vi è obbligo di dichiarazione anno per anno, a meno che non siano nel frattempo intervenute variazioni.

Posto che la Taxe d'habitation prende in considerazione i dati dell'immobile al primo



gennaio dell'anno di riferimento, la comunicazione da effettuare al Fisco francese al 30 giugno 2023 deve evidenziare la situazione al 1° gennaio 2023.

Per i soggetti "privati" la dichiarazione può essere resa on line con il servizio "Biens immobiliers" della sottosezione "Espace particulier" del sito internet [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), per il quale occorre un'apposita autenticazione.

Una volta effettuato l'accesso, appaiono gli immobili dei quali la persona è proprietaria.

Per ciascuna di esse occorre segnalare, alternativamente, uno tra i seguenti stati di fatto: abitazione principale, residenza secondaria abitata dal proprietario, immobile a disposizione non occupato, immobile occupato a titolo gratuito ovvero immobile locato.

La legge impone, per gli immobili occupati, di segnalare l'identità degli occupanti. Se è in essere un contratto di locazione, l'identità della persona che ha la disponibilità dell'immobile emerge dal contratto stesso. Analoghe considerazioni valgono se una o più persone occupano l'immobile a titolo gratuito. Se l'alloggio è concesso in locazione per il tramite di una agenzia immobiliare, quest'ultima deve comunicare al proprietario tutte le informazioni necessarie per assolvere al nuovo obbligo.

Le sanzioni per gli inadempimenti sono quantificate in 150 euro per ogni locale per il quale la comunicazione sia omessa, o sia presentata con dati inesatti.

Alleghiamo per comodità una breve guida dell'Amministrazione Finanziaria francese utile ai fini dell'adempimento.

Vi invitiamo quindi a prendere buona nota delle suddette indicazioni al fine di adempiere correttamente a quanto previsto nei termini indicati.

Restiamo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e cogliamo l'occasione per porgere i migliori saluti.

impots.gouv.fr

**Je gère mes biens  
immobiliers**



## Présentation

Le nouveau service en ligne, nommé « Gérer mes biens immobiliers », est accessible depuis le mois d'août 2021.

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](https://impots.gouv.fr), disposer d'une vision nationale de l'ensemble de ses biens bâtis ainsi que de leurs caractéristiques (surface, nombre de pièces, numéro de lot...).

À terme, ce service permettra de répondre en ligne aux obligations déclaratives relatives aux locaux, de dématérialiser les déclarations foncières, de liquider les taxes d'urbanisme, de déclarer l'occupant des locaux d'habitation ou encore de collecter auprès des propriétaires, dans le cadre de la révision des valeurs locatives, les loyers des locaux d'habitation mis en location.

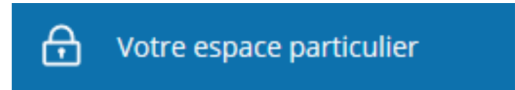
La présente fiche sera mise à jour lors des prochaines évolutions du service à l'automne 2022 (déclarations foncières en ligne et liquidation de la taxe d'urbanisme) et en janvier 2023 (déclaration de la situation d'occupation et des loyers).



## Connectez-vous à votre espace particulier

1 - Dans votre navigateur internet ouvrez le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

2 - Cliquez sur « **Votre espace Particulier** », en haut à droite du site.



3 - Dans la rubrique « Connexion ou création de votre espace particulier », à gauche, saisissez vos 2 identifiants :

numéro fiscal (13 chiffres) et cliquez sur « Continuer »  
mot de passe et cliquez sur « Connexion »

Un formulaire blanc avec le titre "Connexion ou création de votre espace". Il contient un champ de saisie pour le "Numéro fiscal" avec "13 chiffres" en dessous, et un bouton "Continuer" en bas à droite.

OU

pour vous identifier avec votre compte ameli (l'Assurance maladie), La Poste, MSA ou Mobile Connect et moi, cliquez sur le bouton FranceConnect et laissez-vous guider.



> consultez la fiche :  
[j'ai perdu mon numéro fiscal/mot de passe](#)

## Accès au service

Une capture d'écran de la page "Mon espace particulier" sur impots.gouv.fr. En haut à gauche, le logo de la République Française. À droite, une barre de navigation avec des boutons : Recherche, Messagerie sécurisée, Mon profil, Mes contacts, Déconnexion. En dessous, une barre de services avec des boutons : Tableau de bord, Prélèvement à la source, Paiements, Documents, Biens immobiliers (surligné avec une barre bleue et une flèche rouge pointant vers le bas), Déclarer, Autres services.

Cliquez sur « **Biens immobiliers** ».

Le tableau de bord du service « Gérer mes biens immobiliers » s'affiche : les locaux sont présentés, individuellement, sous forme de box.

Chaque page comporte au maximum 6 locaux.

A noter que le service « Gérer mes biens immobiliers » est disponible en français et en anglais.

BIENS IMMOBILIERS

➔ Service available in English

## Fonctionnalités

► Pour retrouver facilement un bien (à partir de sa localisation, du type de local ou de son identifiant), vous pouvez utiliser l'outil de recherche de la page d'accueil :


MES BIENS





[Détailer les biens](#)

► Il est également possible de télécharger la liste de vos biens au format tableur. Pour cela, cliquer sur le bouton « Accéder à l'interface dédiée » sous la rubrique « Liste de mes biens ».

PRÉSENTATION DU SERVICE




Pourquoi tous mes biens ne sont pas affichés ? 

Pourquoi un bien vendu récemment est encore affiché ? 

LISTE DE MES BIENS

Si vous avez l'habitude d'utiliser un tableur (Calc, Excel...), vous pouvez télécharger la liste de vos biens.

 [Accéder à l'interface dédiée !\[\]\(28511c8eea3b97d0c5964ed61ff57c7f\_img.jpg\)](#)

► Il est alors possible de télécharger les biens, soit au niveau national, soit au niveau départemental :

Téléchargez la liste de vos biens et de leurs caractéristiques.

Choisissez le périmètre géographique :

Tous les départements  
*comportant au moins un de vos biens*

Choisir un département  
*comportant au moins un de vos biens*




[Télécharger](#)

## Accédez aux informations clés des locaux




1 – Afin d'accéder aux informations clés disponibles pour vos locaux, cliquer sur « Détailler les biens ».

MES BIENS




🔍 Filtrer les biens (par adresse, n° fiscal du local, etc.) ➔ Détailler les biens

 Appartement <b>PARIS 9E (75009)</b> 12 BD HAUSSMANN 120 m <sup>2</sup>   6 pièces <a href="#">Consulter</a>	 Garage <b>PARIS 9E (75009)</b> 30 BD HAUSSMANN 12 m <sup>2</sup> <a href="#">Consulter</a>	 Cave <b>NOISY-LE-GRAND (93160)</b> 4 AV MONTAIGNE 75 m <sup>2</sup>   6 pièces <a href="#">Consulter</a>
--	---	---

Vous pouvez alors visualiser les informations principales relatives au local : étage, n° de lot...

 Appartement <b>PARIS 9E (75009)</b> 12 BD HAUSSMANN 120 m <sup>2</sup>   6 pièces N° fiscal du local 75109000001 Niveau 2 Lot de copropriété n° 15 <a href="#">Consulter</a>	 Garage <b>PARIS 9E (75009)</b> 30 BD HAUSSMANN 12 m <sup>2</sup> N° fiscal du local 75109000002 Niveau Rez-de-chaussée Lot de copropriété n° 125 <a href="#">Consulter</a>	 Cave <b>NOISY-LE-GRAND (93160)</b> 4 AV MONTAIGNE 75 m <sup>2</sup>   6 pièces N° fiscal du local 93160000001 Niveau -1 Lot de copropriété n° 1 <a href="#">Consulter</a>
--	--	---

2 – Vous pouvez consulter la fiche d'un bien

 Appartement <b>PARIS 9E (75009)</b> 12 BD HAUSSMANN 120 m <sup>2</sup>   6 pièces <a href="#">Consulter</a>	 Garage <b>PARIS 9E (75009)</b> 30 BD HAUSSMANN 12 m <sup>2</sup> <a href="#">Consulter</a>	 Cave <b>NOISY-LE-GRAND (93160)</b> 4 AV MONTAIGNE 75 m <sup>2</sup>   6 pièces <a href="#">Consulter</a>
--	---	---

Le descriptif complet du bien s'affiche.

Les informations disponibles sont celles dont dispose la DGFIP : les éléments d'identification et de description générale du bien consulté ainsi que le droit exercé (propriétaire, usufruitier...).

Il est possible de télécharger le descriptif, bien par bien, en cliquant sur le bouton « Télécharger » :

## DESCRIPTIF DU BIEN



**Descriptif disponible au téléchargement**

Le descriptif actuel est également disponible au téléchargement (format pdf).



Télécharger

Numéro fiscal du local ?	7510900001
Nature	Appartement
N° et rue	12 BD HAUSSMANN
Code postal	75009
Ville	PARIS 9E
Numéro de lot dans la copropriété	15
Bâtiment	A <small>Cette référence de bâtiment est interne à l'administration</small>
Entrée (ou escalier)	1 <small>Cette référence d'entrée (ou d'escalier) est interne à l'administration</small>
Niveau	2
Porte	1 <small>Cette référence de porte est interne à l'administration</small>
Références cadastrales de la parcelle	000 AT 0120
Surface ?	120 m <sup>2</sup>
Nombre de pièces principales	7
Catégorie d'habitation ?	7

## DROIT SUR LE BIEN

Nature	Propriétaire
Indivision	Indivision simple

## Cas des propriétaires de + de 200 biens

Les propriétaires de plus de 200 biens disposent d'une **interface dédiée** leur permettant de charger la liste de leurs biens et à terme de téléverser les éléments déclarés.

La consultation d'un bien est possible à partir du numéro fiscal du local.

Tableau de bord > Biens immobiliers

BIENS IMMOBILIERS Service available in English 

---

GRANDS COMPTES

Vous disposez de plus de 200 biens. Pour faciliter vos démarches, un système d'échange de fichiers vous permet de consulter la liste de vos biens (et leurs caractéristiques). Vous pouvez également accéder à la page détaillant un de vos biens, à partir de son numéro fiscal de local.

**LISTE DE VOS BIENS**

Vos biens par échange de fichiers.

[Accéder à l'interface dédiée !\[\]\(9615d691b76bfc1344aa6183094b8a02\_img.jpg\)](#)

**CONSULTER UN BIEN**

Consultez un bien et ses caractéristiques.

Numéro fiscal du local 

[Accéder à la page du bien](#)

## Où trouver plus d'informations ?

### 1 – Une foire aux questions

Une foire aux questions est utilement consultable sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

### 2 – L'assistance usagers en cas de difficulté dans l'utilisation du service

Pour tout renseignement supplémentaire, **l'assistance aux usagers** est joignable de **8h30 à 19h00** du lundi au vendredi, selon deux canaux :

- ✓ le téléphone via le n° **0809 401 401** (service gratuit + prix appel) ;
- ✓ via votre messagerie sécurisée disponible depuis votre espace sécurisé.