RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

GÉRER MES BIENS IMMOBILIERS

Après avoir réalisé des travaux, vos démarches déclaratives sur « Gérer mes biens immobiliers »

En règle générale, après des travaux, vous devez déposer une déclaration de taxes d'urbanisme et une ou plusieurs déclarations foncières.

La déclaration de taxes d'urbanisme

La **déclaration de taxes d'urbanisme** consiste à déclarer **l'ensemble des travaux réalisés** en vue de leur taxation à la taxe d'aménagement et à la taxe d'archéologie préventive (articles 1635 quater A et suivants, et 235 ter ZG du Code général des impôts).

Cette déclaration est unique pour l'ensemble du projet (y compris lorsque les travaux concernent plusieurs biens) et obligatoire, même si vous pouvez bénéficier d'une exonération.

Si cette déclaration ne vous est pas proposée sur votre espace en ligne, cela peut s'expliquer :

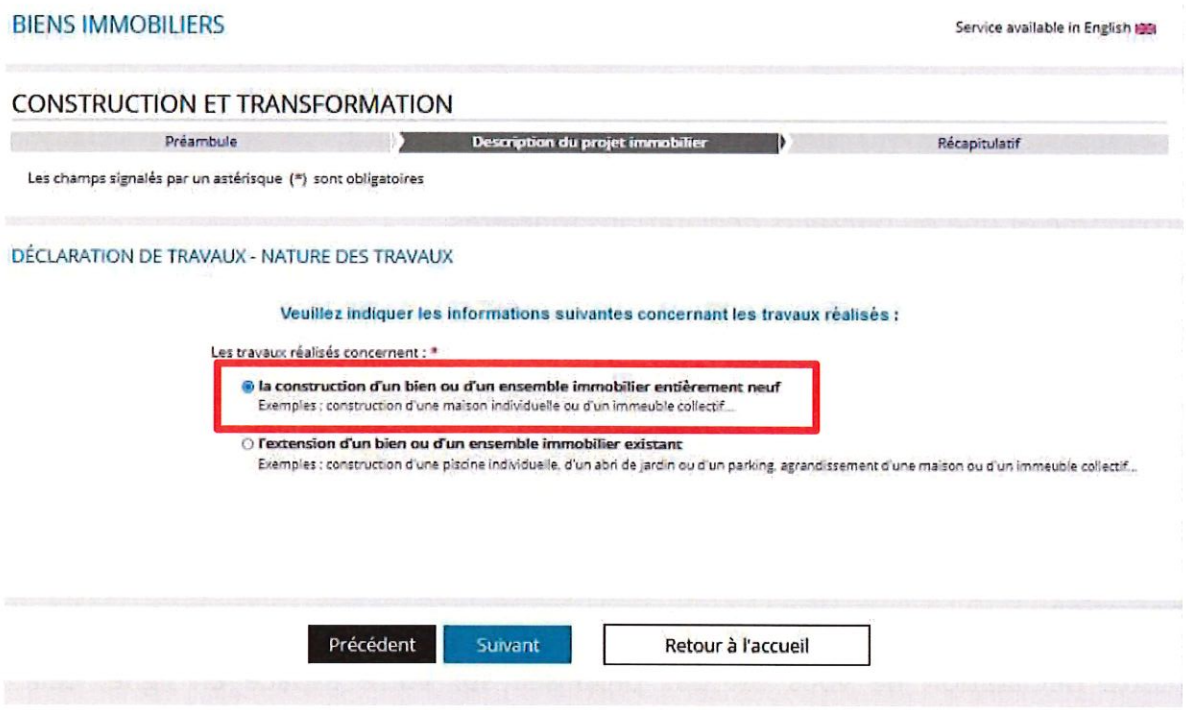
- par le caractère non taxable de vos travaux : **seule la création d'une surface close et couverte avec une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres et/ou la construction d'aménagements/installations spécifiques (piscine, places de stationnement...) donne lieu au paiement de taxes d'urbanisme.** Par exemple, aucune déclaration de taxes d'urbanisme n'est attendue en cas de construction d'une pergola ou de démolition d'un bâtiment (sans autres travaux) ;

- par le fait que vos travaux ne sont pas entièrement achevés : si vous avez indiqué que vos travaux sont partiellement achevés, il est normal que la déclaration de taxes d'urbanisme ne soit pas visible. Elle deviendra accessible lorsque les travaux seront entièrement terminés.

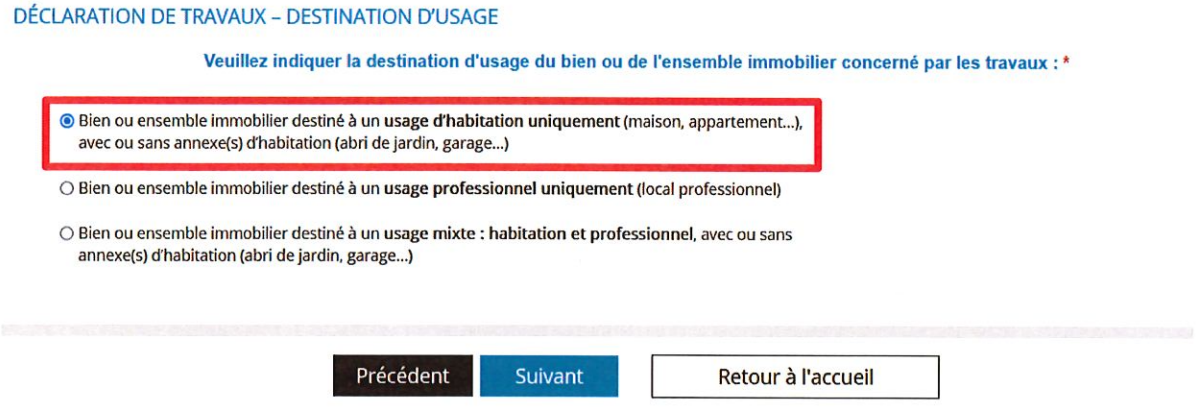
Comment déclarer la construction d'une maison individuelle ?

Exemple : construction d'une maison de 120 m² comprenant un garage de 15 m² au sous-sol de la maison, et d'un abri de jardin de 12 m²

En cas de construction d'une maison individuelle, il convient tout d'abord d'indiquer que « les travaux réalisés concernent **la construction d'un bien entièrement neuf** ».



Il convient ensuite d'indiquer que le bien est destiné à un **« usage d'habitation uniquement »**.



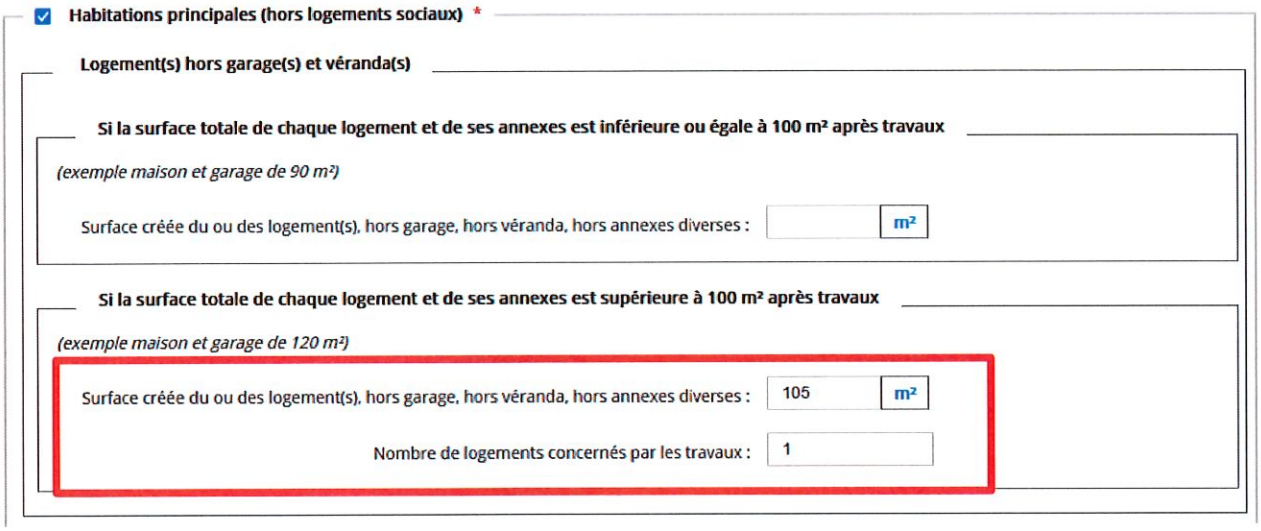
Enfin, il est nécessaire de renseigner les différentes surfaces **créées**, à savoir :

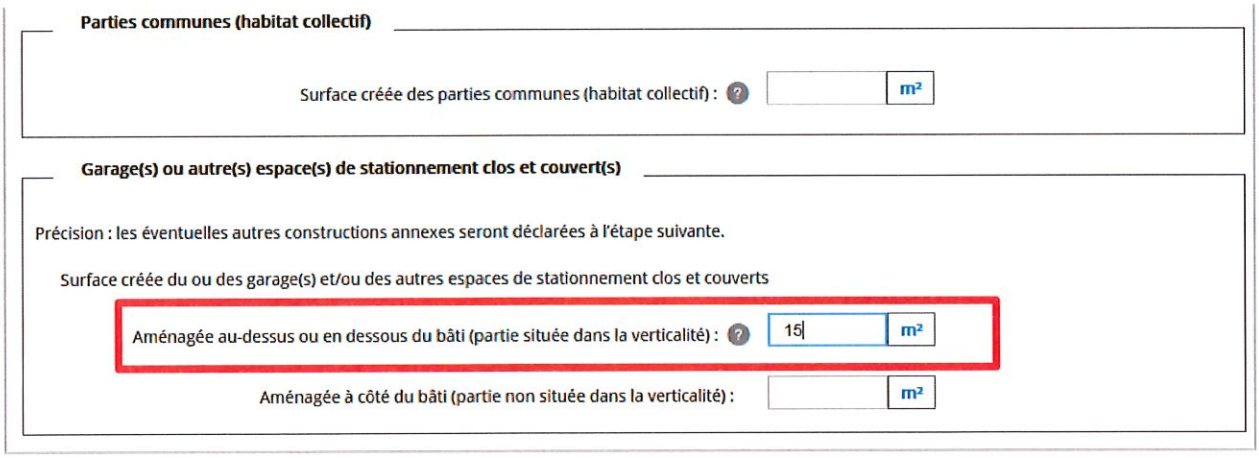
- la **surface créée du logement, hors garage, hors véranda, et hors annexes** diverses :
  – dans la catégorie « Si la surface totale de chaque logement et de ses annexes est supérieure à 100 m² après travaux » (dans la mesure où la surface totale de la maison et de ses annexes est effectivement supérieure à 100 m² après travaux) ;

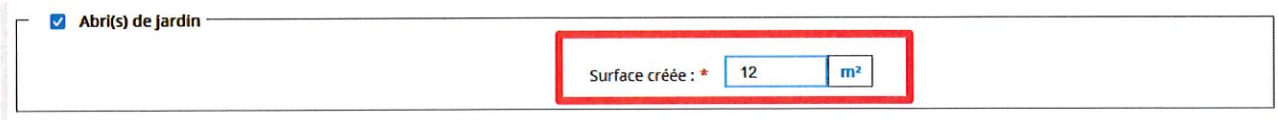
– dans la zone « Surface créée du ou des logement(s), hors garage, hors véranda, hors annexes diverses ».

- la **surface créée du garage <u>aménagée au-dessus ou en dessous du bâti</u>** (puisque le garage est situé au sous-sol de la maison) ;

- **la surface créée des autres constructions annexes à la maison, à savoir <u>l'abri de jardin</u>** dans cet exemple.



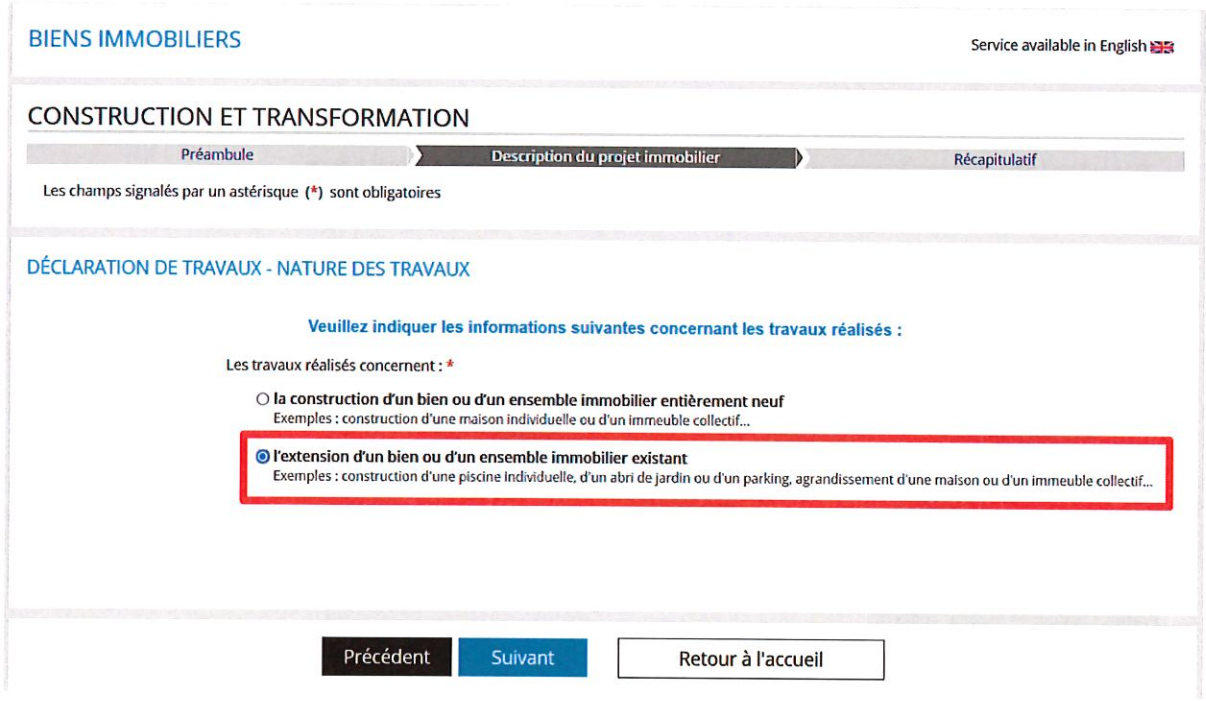




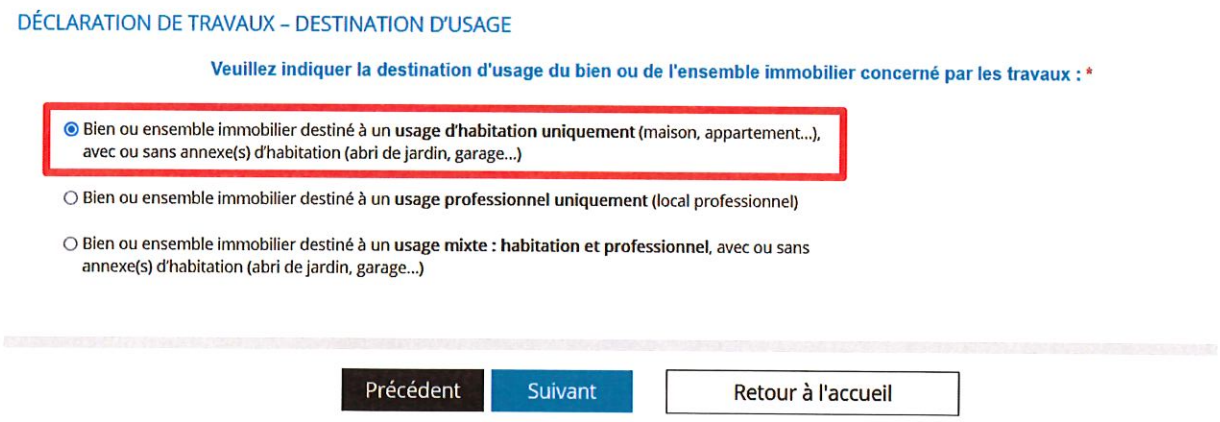
Comment déclarer l'extension d'une maison individuelle ?

Exemple : construction d'une extension à usage d'habitation de 30 m² sur une maison d'une superficie totale après extension de 120 m², comprenant un garage existant de 15 m²

En cas d'extension d'une maison individuelle, il convient tout d'abord d'indiquer que « les travaux réalisés concernent **l'extension d'un bien existant** ».



Il convient ensuite d'indiquer que le bien est destiné à un **« usage d'habitation uniquement »**.



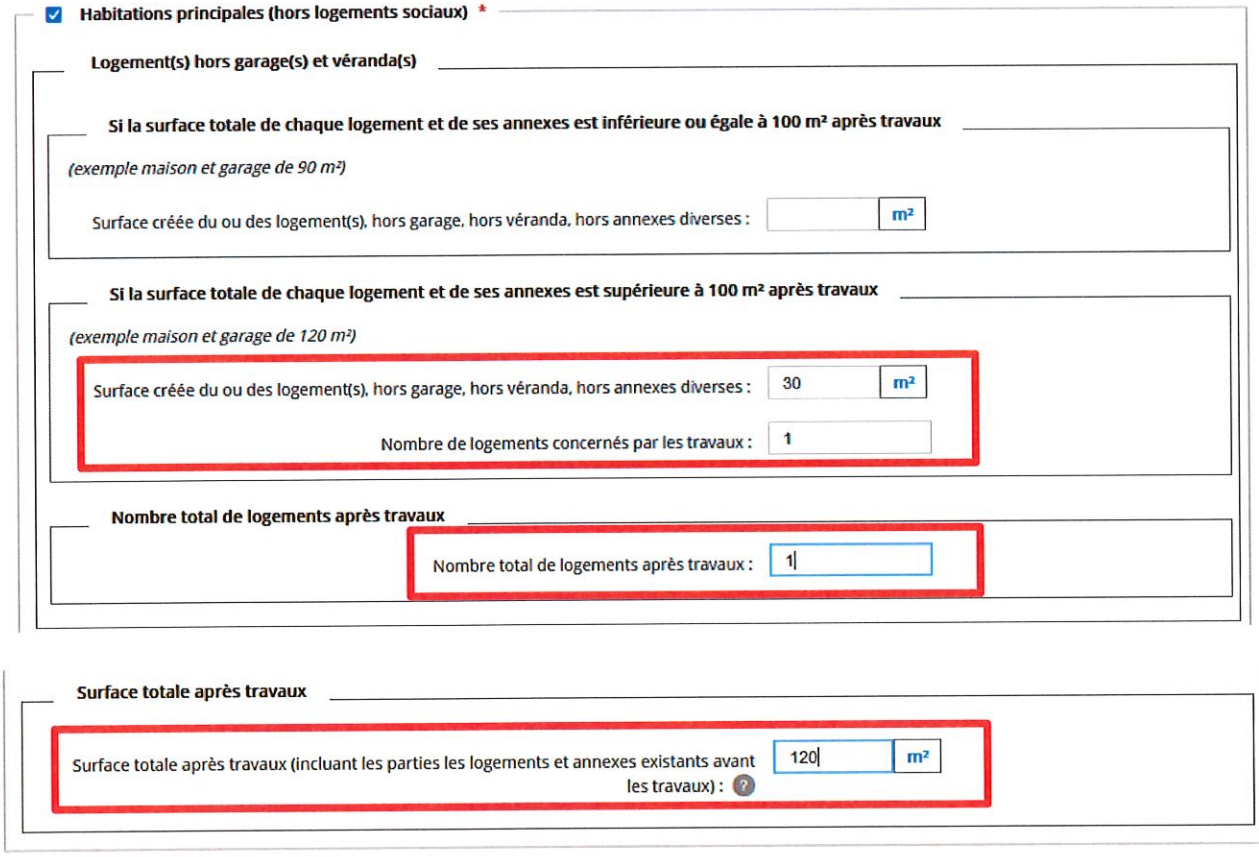
Enfin, il est nécessaire de renseigner les différentes surfaces **créées**, à savoir :

- la **surface créée de l'extension à usage d'habitation uniquement**, hors garage, hors véranda et hors annexes diverses :

– dans la catégorie « Si la surface totale de chaque logement et de ses annexes est supérieure à 100 m² après travaux » (dans la mesure où la superficie de la maison et de ses annexes après travaux est effectivement supérieure à 100 m²) ;
– dans la zone « Surface créée du ou des logements(s), hors garage, hors véranda, hors annexes diverses »

- la **surface totale après travaux**.

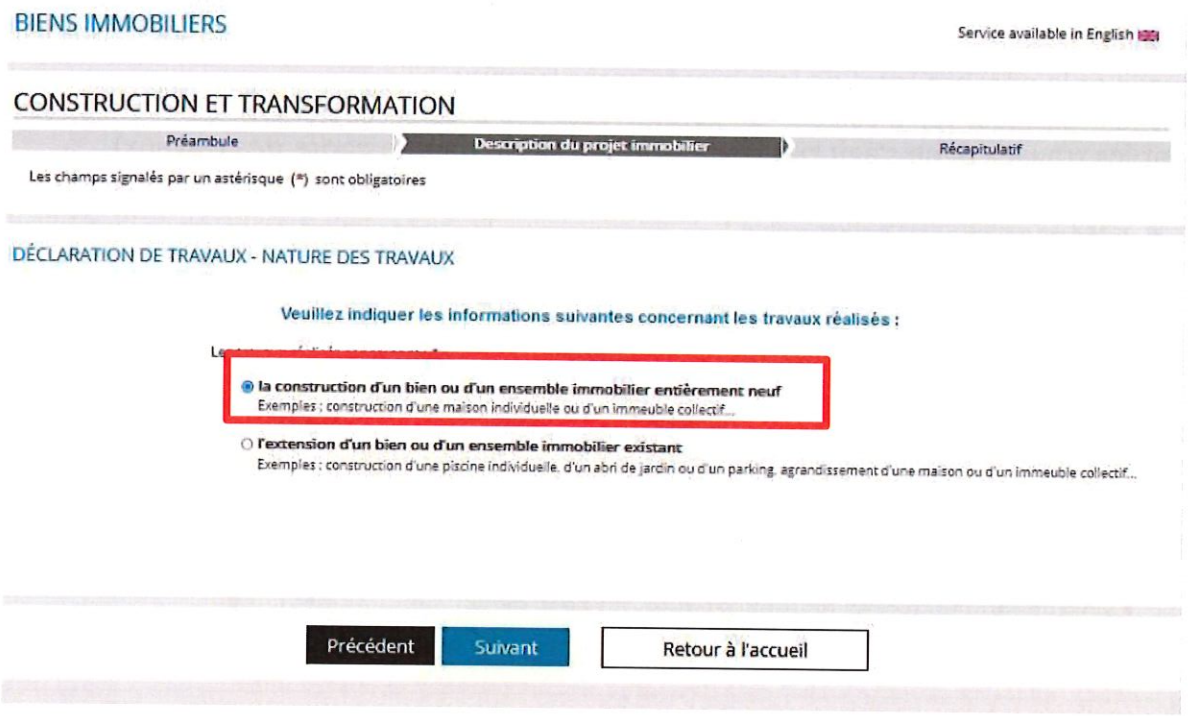
Il est également demandé de renseigner le nombre de logements concernés par les travaux et le nombre total de logements après travaux.
Dans le cas présenté, la surface du garage n'est pas à déclarer puisque celui-ci existait déjà avant les travaux (il ne s'agit pas d'une surface créée dans le cadre des travaux).



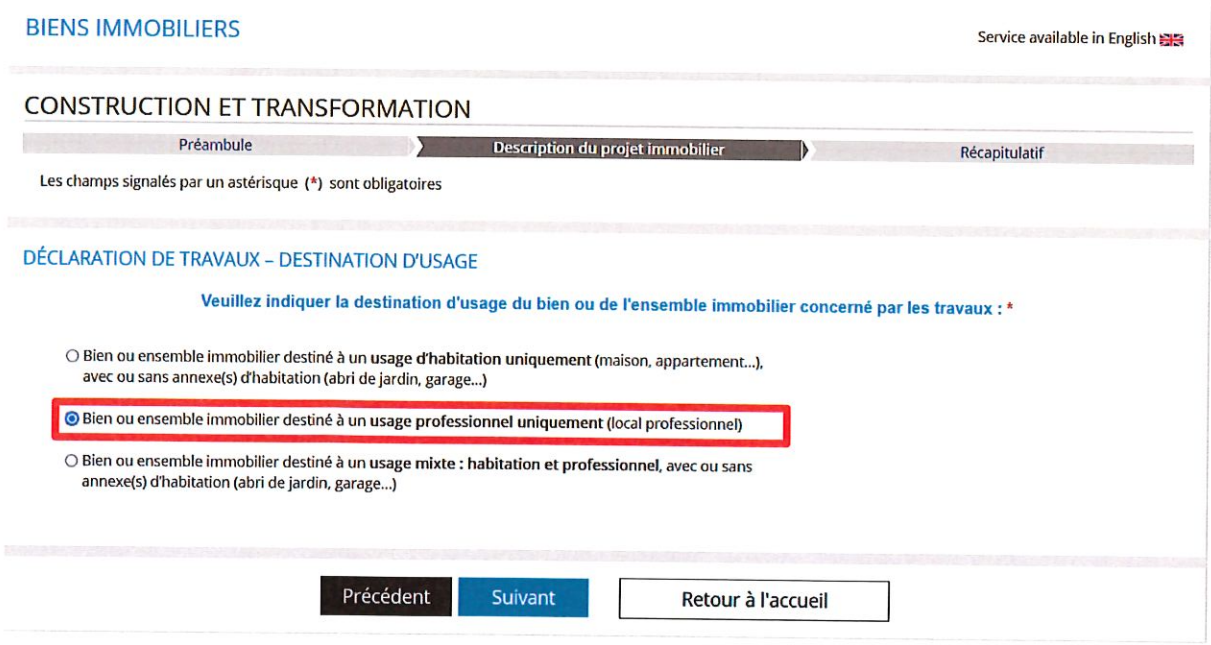
Comment déclarer la construction d'un local professionnel ?

Exemple : construction d'un local destiné à une activité artisanale de 130 m²

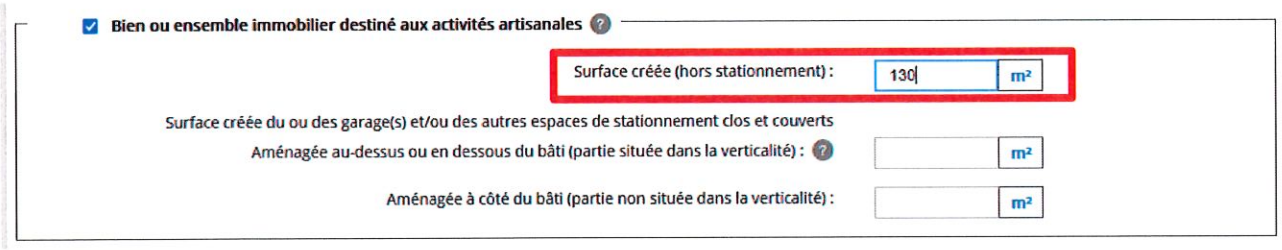
En cas de construction d'un local professionnel, il convient tout d'abord d'indiquer que « les travaux réalisés concernent **la construction d'un bien entièrement neuf** ».



Il convient ensuite d'indiquer que le bien est destiné à un **« usage professionnel uniquement »**.



Enfin, il est nécessaire de renseigner la surface **créée** du local professionnel. Dans le cas présenté, aucune surface de garage ou d'autre espace de stationnement clos et couvert n'a été créée, donc la zone dédiée doit rester vide.



Cas particuliers

Vous avez déjà effectué une déclaration en ligne sur votre espace sécurisé pendant les travaux ?

Si la surface de votre construction est égale ou supérieure à 5 000 m², vous avez déjà été invité(e) à effectuer une déclaration en vue du paiement de deux acomptes de taxe d'aménagement. Toutefois, **une déclaration de taxes d'urbanisme reste nécessaire à l'achèvement des travaux.**

Le parcours en ligne ne correspond pas complètement à votre situation et vous ne savez pas comment répondre à certaines questions ?

Le parcours en ligne est **un parcours standardisé**, et il se peut que certaines questions n'aient pas de lien direct avec les travaux réalisés, sans pour autant vous empêcher de réaliser votre démarche.

Exemples :

- en cas de construction d'un **garage** sans autre construction de type logement d'habitation, il convient d'indiquer uniquement à quel type d'habitation (principale ou secondaire) il se rattache, et de renseigner la surface du garage ainsi que la surface totale après travaux de l'ensemble immobilier. Les zones relatives aux logements et aux parties communes doivent être laissées vides.

- en cas de construction d'une **annexe d'habitation** (hors garage) sans autre construction (exemple : véranda, abri de jardin...), il convient d'indiquer uniquement à quel type d'habitation (principale ou secondaire) elle se rattache, de renseigner la surface totale après travaux, et d'ignorer les autres questions sans lien avec votre situation en cliquant sur « Suivant » afin d'accéder à l'écran qui vous permettra de déclarer cette annexe.

- en cas de pose de **panneaux photovoltaïques au sol** ou d'**éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres** sans autre construction, il convient d'indiquer par défaut que la construction a un usage d'habitation principale sans autre précision. Dans ce cas, seule l'information relative à la surface des panneaux installés et/ou au nombre d'éoliennes construites est nécessaire lors du parcours déclaratif.

La déclaration foncière

La **déclaration foncière** consiste à déclarer **chaque bien** ayant fait l'objet de travaux en vue de l'évaluation fiscale nécessaire à l'établissement de la taxe foncière (article 1406 du Code général des impôts).

Pour procéder au dépôt de vos déclarations foncières, il est nécessaire au préalable de « sélectionner les biens à déclarer » afin d'afficher la ou les déclaration(s) foncière(s) attendue(s).

Astuce : en cas de déclarations multiples pour des locaux identiques ou ressemblants (déclaration de plusieurs maisons ou appartements...), vous pouvez « dupliquer » une déclaration afin d'en simplifier la saisie.

Précisions

Seuls les biens ayant fait l'objet de travaux (construction, réhabilitation, démolition...) et pour lesquels les travaux sont terminés doivent être déclarés. Pour chaque bien sélectionné, une déclaration foncière est attendue.

Si vous avez construit un bien supplémentaire au sein d'une propriété qui existait déjà (ajout d'un garage indépendant à côté de votre maison, d'une piscine...), seul le nouveau bien doit être déclaré.
Si vous avez uniquement modifié un bien existant (ajout d'une pièce, d'un garage attenant à une maison existante...), ce bien doit être entièrement déclaré dans sa nouvelle consistance.

Un bien est considéré comme indépendant dès lors qu'il n'est pas accessible depuis l'intérieur du bien principal (maison ou appartement). Dans ce cas, il doit faire l'objet d'une déclaration foncière à part entière.

Tous les espaces dédiés à une activité professionnelle entrent dans la catégorie des locaux professionnels (espace de bureaux, bâtiment agricole, pièce destinée à un usage professionnel dans un logement, parc de stationnement...).

Exemples

1/ En cas de construction ou de réhabilitation d'une maison, avec un garage non accessible depuis la maison et une piscine extérieure : trois biens doivent être sélectionnés (maison, garage indépendant et piscine extérieure).

2/ En cas de construction ou de réhabilitation d'une maison avec un espace dédié à une activité professionnelle (cabinet médical...) : deux biens doivent être sélectionnés (maison et local professionnel).

À noter : cette déclaration foncière adressée à l'administration fiscale est distincte des démarches relatives à l'urbanisme, et ne les remplace pas. Ainsi, à l'achèvement des travaux faisant suite à une autorisation d'urbanisme, vous devez aussi déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) : plus d'informations *via* ce lien.