



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Déclaration de biens immobiliers auprès de l'administration fiscale

Question écrite n° 4223

Texte de la question

M. Antoine Armand appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur la complexité de déclaration de biens immobiliers auprès de l'administration fiscale. Requête pour le calcul de la valeur locative cadastrale servant de base d'imposition à divers impôts locaux, la déclaration de la surface d'un bien auprès de l'administration fiscale est obligatoire et doit être actualisée dès lors qu'un changement affecte la valeur locative du bien (nouvelles constructions ou reconstruction ; changement de consistance, d'affectation, de caractéristiques physiques, d'environnements). Or le manque de lisibilité de la procédure de déclaration et la multiplication des différentes méthodologies de calcul de surface rendent cette procédure commune extrêmement difficile. Conformément à l'article 324 M de l'annexe III au Code général des impôts, la détermination de la surface pondérée d'une propriété retient la surface réelle déclarée par le propriétaire, qui doit être mesurée au sol entre murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur, après application des corrections prévues aux articles 324 N à 324 S de l'annexe III au Code général des impôts. Elle permet de réaliser le calcul de la valeur locative qui doit, dans certaines circonstances, être réajustée, notamment dans le cas d'une habitation mansardée. La surface réelle à déclarer se distingue ainsi de la surface habitable ou de la surface dite « loi Carrez » définie à l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation, qui déduit de la surface plancher construite les surfaces notamment occupées par les murs et cloisons, marches et cages d'escaliers et les espaces d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Alerté par certains citoyens désireux de déclarer la surface réelle de leur bien, sur l'absence de répertoriage des surfaces mansardées assimilées à des surfaces non habitables par l'administration fiscale, il l'interpelle plus largement sur la complexité du processus de déclaration ici présenté et sur le manque de lisibilité d'une procédure qui retient des calculs de surface extrêmement compliqués, décorrélés des surfaces habitables communément utilisés par les propriétaires et locataires. Il l'interroge sur les mesures de simplification pouvant être entreprises par l'administration fiscale pour alléger ces démarches.

Données clés

Auteur : [M. Antoine Armand](#)

Circonscription : Haute-Savoie (2^e circonscription) - Ensemble pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4223

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Ministère attributaire : [Comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 février 2025](#), page 902