

COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 29 janvier 2025
N°83

Précisions de la Direction générale des Finances publiques suite à la publication du rapport de la Cour des comptes sur l'outil « Gérer mes biens immobiliers »

La Cour des comptes a publié, jeudi 23 janvier, un rapport sur la mise en œuvre de l'outil « Gérer mes biens immobiliers ». Le rapport de la Cour dresse un constat très critique qui a donné lieu à une réponse de la Ministre des Comptes publics, [annexée au rapport](#). Au-delà de cette réponse écrite et très complète, il paraît indispensable de rappeler quelques éléments supplémentaires sur le contexte et les conséquences de ce déploiement.

Le projet GMBI a été mis en œuvre pour tirer les conséquences, par l'administration fiscale, de la suppression de la TH sur les résidences principales (THP) et du maintien des taxations sur les résidences secondaires ou les logements vacants. Cette réforme nécessitait d'identifier, parmi les 71 M de locaux connus de l'administration, ceux qui devaient rester taxés. Seuls les propriétaires étant en mesure de communiquer ces informations, une nouvelle obligation déclarative a ainsi été mise en place.

Le pendant informatique de cette obligation a été le lancement, en 2018, du projet GMBI. Celui-ci s'inscrivait dans un calendrier très contraint puisqu'il devait être achevé à la fin de l'année 2022 pour permettre une taxation dès 2023, année de suppression définitive de la THP. L'administration avait effectivement fait le choix de la dématérialisation. Ce choix était légitime : il aurait été impossible de gérer plusieurs millions de déclarations "papier" et les critiques n'auraient alors pas manqué de pointer l'archaïsme de l'administration fiscale.

Le projet comportait aussi un volet foncier, engageant une modernisation profonde de la gestion par la DGFIP des obligations foncières, et devait aussi permettre d'engager le processus de révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, finalement reporté.

Il était donc particulièrement complexe et ambitieux - peut-être trop dans le calendrier prévu - d'autant que son périmètre a encore été étendu en cours de route avec le transfert à la DGFIP de la gestion des taxes d'urbanisme qui devait être effectif également en 2023. Sa mise en œuvre a de surcroît souffert des conséquences de la Covid 19 en 2020. Il est cependant exact que la conduite du projet aurait dû être pensée différemment et renforcée dès son lancement.

La communication sur l'obligation déclarative comme sur l'outil GMBI a été très importante dès 2021. Des explications ont été jointes aux avis de taxe foncière adressés à tous les propriétaires en 2021 et en 2022. Des campagnes de communication grand public ont été mises en place dès le début 2023 et lors de la campagne à l'impôt sur le revenu 2023. Néanmoins, nos concitoyens ont eu du mal à comprendre le motif d'une obligation générale, alors que la taxe d'habitation disparaissait. La communication en direction des personnes les plus éloignées d'internet a probablement été insuffisante. La campagne déclarative a néanmoins permis à plus de 82 % des petits propriétaires (moins de 200 biens) de déclarer leur situation d'occupation. Taux qui atteint 88% en 2024.

La taxation résultant des données collectées par GMBi et de celles en possession de l'administration fiscale ont effectivement conduit à des erreurs de taxation trop nombreuses en 2023. Il faut cependant rappeler les ordres de grandeur : sur un parc de 71 M de locaux, 940 000 ont été taxés effectivement à tort¹ lors de la campagne de taxation 2023, soit 1,3 %. In fine, les locaux qui devaient être taxés l'ont été et les collectivités locales ont bénéficié de la ressource fiscale associée. Les contribuables concernés ont obtenu l'annulation de cette taxation erronée et n'ont versé aucun impôt à tort.

Le montant versé aux collectivités locales est effectivement supérieur d'environ 1 Md€ aux montants collectés par l'administration fiscale. Mais la cotisation de taxe d'habitation étant en 2023 de 1 008 euros, même un pourcentage d'erreur très limité se traduit par des montants totaux élevés. Ce dispositif est par ailleurs inscrit dans la loi : l'État s'engage à verser aux collectivités le montant des avis mis en recouvrement et les erreurs, peu importe leur montant, restent à sa charge. Avant GMBI, l'État dégrevait déjà les taxes d'habitation : en 2017, 3,7 Mds d'euros avaient ainsi été dégrevés, soit 16 % des recettes mises en recouvrement.

Pour corriger ces difficultés, la DGFIP a, dès la fin 2023, mis en place un plan d'action pour améliorer le processus déclaratif - et à ce titre la campagne déclarative 2024 s'est bien passée - et le processus de taxation. A terme, l'outil GMBI, dans toutes ses composantes, constituera un puissant outil de modernisation de l'administration fiscale et de meilleur qualité des données foncières et d'occupation.

La Direction générale des Finances publiques rappelle aux propriétaires la nécessité de déclarer chaque changement de situation (changement de locataire notamment) dans leur espace « Gérer mes biens immobiliers ».

[1](#)Chiffres provisoires.

Contact presse :

Tél : 01.53.18.64.76

Mél : aline.royer@dgfip.finances.gouv.fr