



## Taxe foncière et habitation changement de propriétaire

Par **Noob37**, le **04/01/2022** à **11:47**

Bonjour à tous,

Je m'apprête à acheter un appartement et je me pose une question concernant la taxe foncière et d'habitation.

Voici mon problème : l'appartement possède des combles qui ont été aménagés en 2011. La déclaration préalable a bien été réalisée mais l'ancien propriétaire n'avait pas réalisé de Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Sachant que les travaux ont eu lieu il y a plus de 10 ans je me dis qu'il y a prescription mais je me demande s'ils ont bien déclarés le changement de surface habitable aux impôts.

Si à la suite de mon achat je m'aperçois que la surface déclarée était bien erronée, est ce que les impôts sont en droit de me réclamer la somme non perçue depuis les travaux réalisés en 2011 ?

Je vous remercie par avance pour votre aide :)

Par **youris**, le **04/01/2022** à **12:10**

bonjour,

pour être tranquille, vous demandez à votre vendeur de régulariser la situation auprès du trésor public puisque vous êtes informé de la modification de destination des combles.

salutations

Par **Marck.ESP**, le **04/01/2022** à **12:14**

Bonjour

[quote]

Est ce que les impôts sont en droit de me réclamer la somme non perçue depuis les travaux

réalisés en 2011 ?

[/quote]

Non, un rappel de taxe foncière sur une période antérieur à votre acquisition ne vous concerne pas.

Par **john12**, le **04/01/2022 à 19:10**

Bonsoir,

Point de vue exprimé par Marck\_ESP entièrement partagé.

Pour préciser un peu la situation et généraliser le sujet, en matière d'impôts locaux (taxe foncière et taxe d'habitation quand elle reste due), le délai de reprise de l'administration fiscale s'exerce, **en général**, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due (article L173 du livre des procédures fiscales). Ainsi, si l'administration omet d'imposer ou impose trop faiblement pour 2021, elle pourra rectifier la situation jusqu'au 31 décembre 2022.

Le délai de reprise est toutefois étendu, lorsque l'absence ou l'insuffisance d'imposition est due au contribuable qui n'a pas respecté, en tout ou partie, ses obligations déclaratives. Il en est ainsi notamment, lorsque le propriétaire n'a pas souscrit la déclaration de construction nouvelle, d'addition de construction, de changement de consistance ou d'affectation affectant la propriété bâtie ou a minoré ladite déclaration. En pareil cas, l'administration peut réparer les omissions d'imposition en découlant, sur 4 ans, par voie de rôles particuliers (article 1508 du CGI).

Dans le cas exposé, si le changement non déclaré depuis plus de 10 ans n'a pas été pris en compte dans le calcul de la valeur locative foncière, il y a peu de chances que l'administration modifie spontanément la situation dans les prochaines années.

Par contre, la loi de finances 2020 a prévu de réaliser une révision générale des valeurs locatives foncières des locaux d'habitation, à partir des loyers du marché en 2023. La réforme devrait entrer en vigueur en 2026, après déclaration des caractéristiques des locaux, par les propriétaires. A cette occasion, la situation devrait donc être régularisée.

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **04/01/2022 à 19:22**

Hello John, bonne année

Par **john12**, le **04/01/2022 à 19:36**

Merci et très bonne année à toi aussi !