



NOTE AUX RÉDACTIONS

Le 25 janvier 2024

OBSERVATIONS DÉFINITIVES

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

La Cour des comptes rend publiques des observations définitives sur l'impôt sur la fortune immobilière

Créé par la loi de finances pour 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) impose la détention des biens immobiliers par les personnes physiques lorsque leur valeur nette dépasse 1,3 M€. Le présent rapport recommande de mieux accompagner les redevables dans leurs démarches, de simplifier certains aspects de la gestion de l'IFI et de renforcer les dispositifs de contrôle et de détection de la fraude.

En 2022, près de 164 000 foyers ont reçu un avis d'impôt pour un montant total de 1,8 Md€. Le nombre de redevables a augmenté de 23 % entre 2018 et 2022, en partie en raison de l'absence d'actualisation du seuil d'entrée dans l'impôt, qui est resté inchangé depuis sa création malgré l'augmentation des prix de l'immobilier. Cet impôt ne représente qu'une faible part de la fiscalité pesant sur le patrimoine des ménages, dont le total est estimé à 117 Md€ en 2022. Il s'agit toutefois d'un impôt dynamique dont les recettes progressent continûment depuis 2018 (+14,2 % par an en moyenne).

L'assiette de l'IFI est constituée par les biens immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette délimitation conduit à des règles complexes pour éviter que des biens échappent à l'impôt, par exemple lorsqu'ils sont détenus via des sociétés ou des produits de placement (« pierre-papier »). Le législateur a reconnu cette complexité en prévoyant une excuse d'ignorance.

La démarche de déclaration des biens détenus est facilitée par un accès à des outils d'aide à l'évaluation de leur valeur. Celle-ci demeure cependant un exercice délicat, que l'administration fiscale pourrait encore mieux accompagner, en fournissant par exemple au redevable les données relatives à l'évolution des prix dans son environnement proche. Ce type de démarche contribuerait à prévenir une tentation de « sous-revalorisation » des biens déclarés en période de hausse des prix de l'immobilier.

L'intégration de la gestion de l'IFI à celle de l'impôt sur le revenu (IR) permet un recouvrement facile, efficace et plus sécurisé. Le coût de gestion de l'IFI, qui rapporte les dépenses engagées pour sa gestion aux recettes recouvrées, apparaît cependant élevé, 2,66 % en 2022 contre 1,05 % pour l'IR. L'administration fiscale devrait mieux identifier et suivre ces coûts et veiller à ce que la gestion de l'IFI gagne en efficacité.

Le contrôle de l'IFI monte en charge depuis 2020, mais reste encore peu fréquent. Les requêtes nationales issues du *data mining* permettent d'identifier des dossiers à risque, mais des progrès sont encore nécessaires pour optimiser la programmation des contrôles. Plusieurs enjeux demeurent peu ou mal couverts par les outils de détection et de régulation. L'administration fiscale manque notamment d'informations pour contrôler les biens détenus via des sociétés civiles immobilières.

Pas plus que pour les autres impôts pesant sur les ménages, l'écart fiscal et la fraude à l'IFI ne font pas l'objet d'estimations, alors que celles-ci seraient indispensables à la mise en place d'une stratégie proportionnée de lutte contre la défaillance fiscale et la fraude. Si, depuis 2018, le nombre de retours en France de redevables de l'IFI partis à l'étranger est, désormais, plus élevé que les départs on ne peut pas établir un lien causal direct entre ce constat et la création de l'IFI. Par ailleurs, aucun signe de réallocation de patrimoine vers des actifs mobiliers n'a pu être décelé par les études récentes

Pour Pierre Moscovici, Premier président de la Cour des comptes : « *La bonne gestion de l'IFI est essentielle au civisme fiscal. Il est collecté efficacement par l'administration fiscale, mais les actions de contrôle doivent être renforcées et les risques de fraude mieux identifiés grâce à l'intelligence artificielle et à l'exploitation d'un nombre de plus en plus important de données* ».

[Lire le rapport](#)

CONTACTS PRESSE :

Julie Poissier ■ Responsable du pôle médias ■ T 06 87 36 52 21 ■ julie.poissier@ccomptes.fr

Sarah Gay ■ Chargée des relations presse ■ T 01 42 98 59 94 ■ sarah.gay@ccomptes.fr



@Courdescomptes



ccomptes



Cour des comptes



Cour des comptes