

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : une gestion "perfectible"

Publié le 1er février 2024

🕒 3 minutes

Par : [La Rédaction](#)

Un rapport de la Cour des comptes concernant l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'attache plus particulièrement à la gestion de l'impôt qui s'est substitué à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). La Cour évoque une gestion "perfectible" et un rendement encore "modeste" bien qu'en progression.

En 2022, **environ 164 000 foyers** possédant directement ou indirectement un bien immobilier d'une valeur nette supérieure à 1,3 million d'euros ont contribué à l'IFI pour un montant de **1,8 milliard d'euros**. À titre de comparaison, l'ISF, qui s'appliquait sur l'ensemble du patrimoine financier, concernait 358 000 foyers fiscaux.

Le [rapport](#) de la Cour des comptes publié le 25 janvier 2024 observe notamment les règles de plafonnement qui peuvent limiter l'efficacité et le rendement de cet impôt créé par la [loi de finances pour 2018](#).

Une simplification des démarches mais des coûts de gestion élevés

La Cour reconnaît une simplification des démarches pour les contribuables avec l'IFI dans la mesure où il est intégré dans la déclaration générale des revenus.

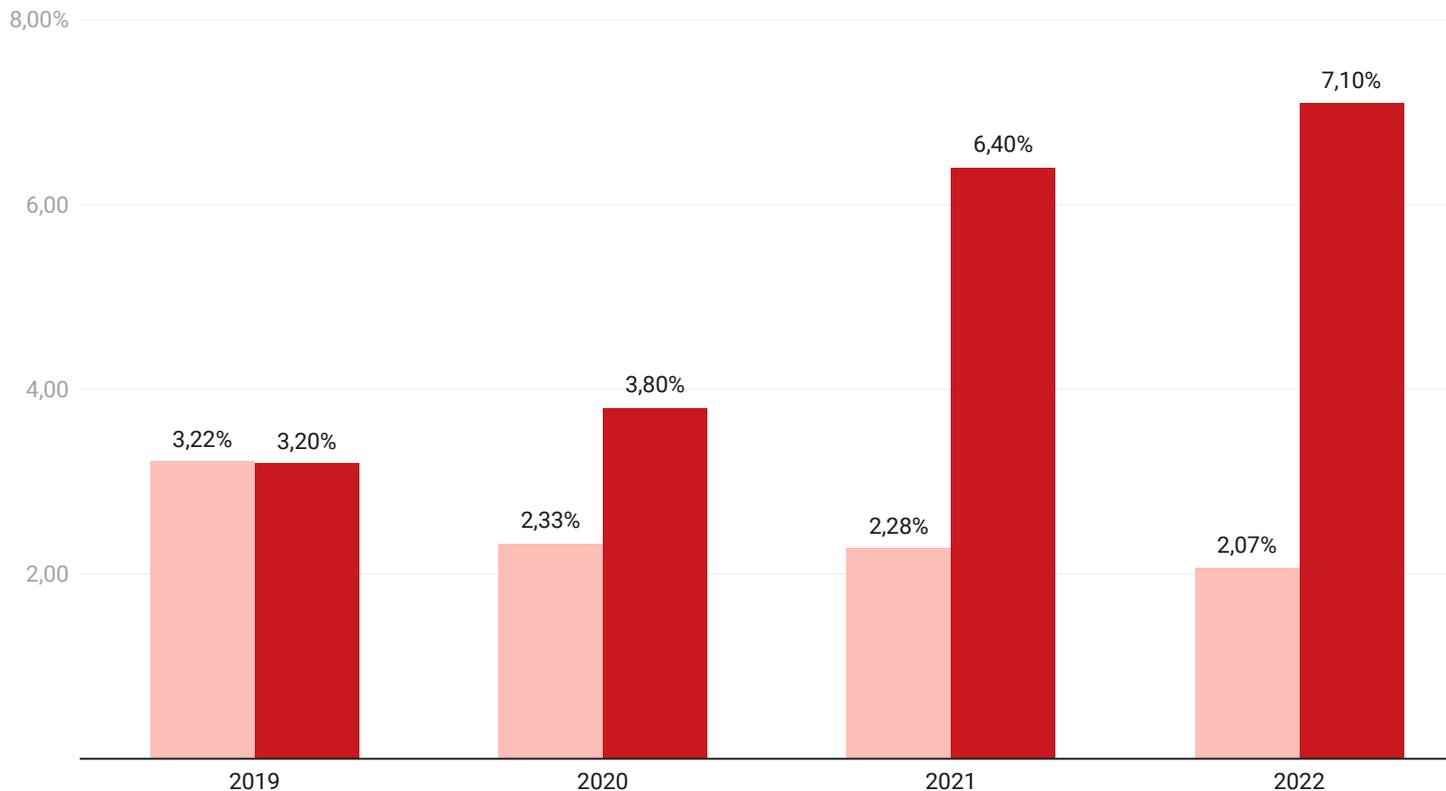
En revanche, la Cour soulève la **complexité du contrôle de l'IFI** par les services de la Direction générale des finances publiques (DGFiP) liée à deux principaux facteurs :

- **l'évaluation de la valeur vénale du bien par le contribuable lui-même**, dans la déclaration ;
- une **actualisation par rapport à l'évolution du marché de l'immobilier qui n'est pas toujours suivie** (estimation d'une augmentation de 2% par an dans la valeur déclarée en moyenne à Paris alors que la progression des prix dans l'ancien était de 4% par an sur la période 2018-2022).

Comparaison de l'évolution du marché de l'immobilier et de la valeur des résidences principales déclarée à l'IFI

En %

Évolution de la valeur des résidences principales à l'IFI Indice du prix des logements Insee



Graphique: Vie-publique.fr / DILA • Source: CASD, traitement Cour des comptes • [Récupérer les données](#) • Créé avec [Datawrapper](#)

Si le recouvrement de l'impôt est plus facile et plus sécurisé que pour l'ISF, des difficultés persistent s'agissant du contrôle des déclarations des non-résidents.

Le **taux d'intervention** de l'IFI (rapport entre le coût des dépenses engagées par les services fiscaux et les recettes recouvrées) est **plus élevé que pour l'impôt sur le revenu** (2,66% contre 1,05%) en raison d'une activité de contrôle importante.

La Cour évoque par ailleurs pour l'administration fiscale "*une perte de vision globale sur l'ensemble du patrimoine*", en comparaison avec le système de l'impôt sur la fortune.

Les outils informatiques (*data mining*) permettant de déceler des fraudes volontaires ou involontaires (une minoration d'assiette dans deux tiers des cas) sont encore trop récents pour en évaluer l'efficacité.

Les recommandations de la Cour des comptes

La Cour observe des pratiques variables d'une direction départementale à l'autre. Elle estime nécessaire de réaliser un bilan des requêtes nationales grâce aux outils informatiques.

Les **contrôles** devraient être notamment **renforcés** pour :

- les **structures en sociétés civiles immobilières (SCI)** ;

- les **propriétaires** de biens immobiliers **non-résidents** ;
- les **propriétaires** de **biens à l'étranger**.

L'écart entre les montants réellement recouverts par l'impôt et ceux qui résulteraient d'une application parfaite de l'impôt n'est pour le moment pas évalué, souligne la Cour des comptes, "*contrairement au contrat d'objectif et de moyens de la DGFIP*".

Sept recommandations figurent dans le rapport. Elles concernent les modalités de paiement, les moyens de recouvrement et les outils d'analyse de l'IFI. Ces recommandations s'adressent toutes à la DGFIP.