

Dernière mise à jour le 28 avril 2025

L'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) et délai de reprise

Depuis 2018, l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) remplace l'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune). **Contrôle fiscal de l'IFI** Cela concerne les foyers fiscaux dont le patrimoine immobilier non professionnel a une valeur nette excédant 1,3 M€ au 1er janvier de l'année d'imposition.

Sommaire

- Contrôle fiscal de l'IFI
- Un délai spécial de reprise de dix ans
- Extension du délai de reprise
- L'IFI
- La déclaration d'IFI

Depuis 2018, l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) remplace l'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune).

Contrôle fiscal de l'IFI

Cela concerne les foyers fiscaux dont le patrimoine immobilier non professionnel a une valeur nette excédant 1,3 M€ au 1er janvier de l'année d'imposition.

Un délai spécial de reprise de dix ans

L'administration fiscale peut exercer son droit de reprise jusqu'au 31 décembre de la troisième année, qui suit celle au titre de laquelle l'imposition est due (le fait générateur).

Pour autant la loi de finances de 2025 vient d'en modifier les délais.

La loi de finances pour 2025, en article 61, permet à l'administration fiscale de recourir aux délais spéciaux de reprise de dix ans applicables en matière d'IFI.

Article 61

Le livre des procédures fiscales en son article L.169 est ainsi modifié :

a) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Par exception au premier alinéa du présent article, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à la fin de la dixième année qui suit celle au titre de laquelle l'imposition est due lorsqu'une personne physique se prévaut d'une fausse domiciliation fiscale à l'étranger. »

Extension du délai de reprise

L'extension du délai de reprise de l'administration de 3 à 10 ans :

Pour les délais de reprise de l'administration fiscale, pour l'IR (Impôt sur le Revenu) pour l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) et les DMTG (Droits de Mutation à Titre Gratuit) arrivant à expiration à compter de 2025.

Exemple :

- Lors de fausse domiciliation fiscale à l'étranger.
- Et pour les avoirs détenus à l'étranger pas révélés, sur des comptes bancaires, des contrats d'assurance-vie.

L'IFI

L'IFI concerne les biens immobiliers, immeubles bâtis ou non, droits immobiliers, actions de sociétés foncières cotées, parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et de sociétés civiles immobilières (SCI), et pour les contrats d'assurance-vie en UC (Unités de Compte), la part représentative des actifs immobiliers.

Il se base sur la valeur du patrimoine immobilier brut, diminué des dettes afférentes pour obtenir le patrimoine net imposable.

Certaines dettes sont déductibles, entre autres celles existantes au 1er janvier portant, sur les dépenses d'acquisition, de réparation et d'entretien, les frais d'amélioration, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des biens concernés.

La déclaration d'IFI

L'IFI doit être déclaré en même temps, que la déclaration d'impôt sur le revenu.