



Les déclarations 2026 IR/IFI/CDHR sous le contrôle de l'administration

Intervenantes :

Mireille CABELI-PERETTI

Marie-Marthe PADOVANI

Céline SOUVERAIN

Maison du Barreau





PARTIE I : LES DECLARATIONS DES REVENUS



Délai de déclaration

Pour les dépôts en version Papier (marginal) Le délai de souscription de la déclaration d'ensemble des revenus expire le 19 mai à minuit.

Si vous déclarez en ligne, vous bénéficiez de délais supplémentaires.

Trois dates limites sont fixées **selon le département dans lequel se situe votre domicile** au 1er janvier 2026:

Vous résidez dans le département numéroté :	La date limite de déclaration en ligne est fixée au :
n°01 à 19 (zone 1) et non-résidents	jeudi 21 mai 2026 à 23h59
n°20 à 54 (zone 2)	jeudi 28 mai 2026 à 23h59
n°55 à 974 et 976 (zone 3)	jeudi 4 juin 2026 à 23h59



Retard de dépôt

Un avis du Conseil d'État du 4 janvier 2024 précise, pour les majorations pour retard de déclaration, que le montant des « droits mis à la charge du contribuable » s'entend du montant des droits dus tel qu'il figure au rôle, sans déduction des acomptes ou prélèvements à la source déjà effectués ([Conseil d'État, 4 janvier 2024, 488915](#)).

En pratique, cela signifie que pour un revenu 2025 déclaré tardivement ou de manière inexacte, la majoration de 40 % en cas de dépôt après mise en demeure ou la majoration de 10 % pour retard simple se calcule sans tenir compte des prélèvements à la source déjà opérés en 2025, même si l'impôt net restant à payer est limité.

Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 30 avril 2025 n° 21/06805: le retard dans le dépôt d'une déclaration (ici BNC) fait perdre le bénéfice des régimes d'exonération (zone franche urbaine) malgré l'éligibilité de son activité au dispositif.



Sauf cas particuliers, votre avis d'impôt sur les revenus sera disponible dans votre espace Finances publiques sur impots.gouv.fr, selon votre situation, entre le 24 juillet et le 31 juillet 2026.

	Votre avis arrivera dans votre espace Finances publiques	Si vous continuez de recevoir un avis papier, il arrivera
Vous bénéficiez d'un remboursement	Entre le 24 juillet et le 31 juillet 2026	Entre le 23 juillet et le 28 août 2026
Vous n'avez (plus) aucun montant à payer	Entre le 24 juillet et le 31 juillet 2026	Entre le 23 juillet et le 28 août 2026
Vous avez un montant à payer	Entre le 24 juillet et le 31 juillet 2026	Entre le 23 juillet et le 20 août 2026

Notez que **dès 2026, la dématérialisation des avis devient la règle pour tous les usagers et l'envoi des avis d'impôt papier est optionnelle.**



Brochure Pratique 2026 (impots.gouv.fr)



**Déclaration
des revenus 2025**

**Brochure
pratique 2026**

SOMMAIRE

LES DÉCLARATIONS 2042	5	Actionnariat salarié	111
		- Options sur titres et attribution d'actions gratuites	111
		- Carried-interest	113
		- BSPCE	113
		- Management packages	113
		- Salaires exonérés	114
LES PRINCIPALES NOUVEAUTÉS	45		
AIDE-MÉMOIRE	52		
LA DÉCLARATION DES REVENUS 2025		PENSIONS ET RENTES VIAGÈRES	115
Qui doit souscrire une déclaration de revenus ?	64	Pensions, retraites et rentes	119
- Personnes domiciliées en France	64	Rentes viagères à titre onéreux	
- Personnes non domiciliées en France	64		
Quelle déclaration souscrire ?	67		
Une déclaration par foyer fiscal	68		
Comment souscrire cette déclaration ?	68		
Vos services en ligne sur impots.gouv.fr	69		
		REVENUS DES VALEURS ET CAPITAUX MOBILIERS	121
		Revenus soumis à un prélèvement forfaitaire	121
		- Prélèvement forfaitaire non libératoire	123
		- Prélèvement forfaitaire libératoire	124
		Revenus soumis à l'impôt sur le revenu	125
		- Revenus distribués	127
		- Produits de placement à revenu fixe	129
		- Bons et contrats de capitalisation et d'assurance-vie	132
		- Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux	134
		- Frais et charges	134
		- Crédits d'impôt	134
		- Exonération des impatriés	134
		PLUS-VALUES ET GAINS DIVERS	138
		Gains de cession de valeurs mobilières et droits sociaux	139
		Abattements	139
		- pour durée de détention de droit commun	140
		- pour durée de détention renforcé	141
		- en cas de départ à la retraite d'un dirigeant de PME	142
		Profits sur les instruments financiers à terme	142
		Moins-values	143
		Autres gains	144
		Report et sursis d'imposition	147
		Plus-values de cession d'actifs numériques	148
		Plan d'épargne avenir climat (PEAC)	149
		Transfert du domicile fiscal hors de France	150
		Options de souscription ou d'achat d'actions	152
		Attribution d'actions gratuites	154
		Bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise	154
		Plus-values immobilières	155
		REVENUS FONCIERS	157
		Prélèvement à la source	158
		Micro foncier	159
		Amortissement Robien et Borloo neuf	159
SITUATION DU FOYER	75		
Situation personnelle	75		
Mariage, Pacs, divorce, décès en 2025	77		
Situations ouvrant droit à une demi-part supplémentaire	77		
- Célibataires, divorcés, veufs vivant seuls	78		
- Titulaires d'une carte ou d'une pension d'invalidité ou de la carte du combattant	79		
Vous vivez seul(e) avec des personnes à votre charge	80		
Vos enfants	80		
- Célibataires à charge	82		
- Célibataires majeurs	83		
- Mariés ou pacsés	83		
- Mariage en 2025 d'enfants majeurs	83		
Les personnes invalides vivant avec vous	84		
TRAITEMENTS ET SALAIRES	85		
Prélèvement à la source	87		
Revenus à déclarer	88		
Rémunérations particulières	91		
Revenus accessoires, indemnités et allocations diverses	93		
Sommes perçues en fin d'activité	96		
Allocations perçues en cas de chômage ou de préretraite	98		
Salariés détachés à l'étranger	99		
Salaires impatriés	100		
Régimes spéciaux	101		
Total des salaires	102		
Indemnités pour frais professionnels	103		
Avantages en nature	105		
Autres revenus imposables	105		
Heures supplémentaires ou complémentaires exonérées	106		
Monétisation des jours de repos ou de RTT	106		
Pourboires exonérés	106		
Prime de partage de la valeur exonérée	107		
Déduction des frais professionnels	107		
- Déduction forfaitaire de 10 %	107		
- Déduction des frais réels justifiés	107		

B Nouveauté sur les déclarations

Depuis cette année problématique de la **double authentification** obligatoire

- Complication pour les clients
- Délégation plus compliquée pour les conseils la validation pour six mois prévue ne fonctionnant pas

Réponse proposée

Depuis la fin janvier 2026, il est désormais possible d'enregistrer une adresse **mail de « secours »** dans l'espace Finances publiques du contribuable.

Concrètement, on peut y renseigner l'adresse électronique de son choix (conseil, avocat...) afin que celui-ci puisse recevoir directement le code de validation à six chiffres requis par la double authentification, sans avoir à contacter le client.

Lors des tentatives suivantes de connexion avec les Identifiants du contribuable il suffit de choisir l'adresse mail qui va recevoir le code de validation



Nouveauté sur les déclarations

- Adresse mail de secours à ajouter dans en modifiant l'adresse mail dans Mon Profil

Tableau de bord > Mise à jour de vos coordonnées et options

Vos informations

L'administration fiscale traite les données recueillies pour les finalités exposées dans les infobulles afférentes à chacune d'entre elles.
En savoir plus sur [la gestion de vos données personnelles et l'exercice de vos droits en cliquant ici](#)

- Adresse électronique

Votre adresse actuelle : test@gmail.com

Nouvelle adresse électronique

- Adresse électronique de secours

Votre adresse actuelle : test.secours@gmail.com

Nouvelle adresse électronique (facultative)



Accéder au service pour la première fois

Décès et problématique du prélèvement à la source

Les acomptes sont exclusivement déduits de la déclaration commune.

Le conjoint survivant doit régler le montant de son imposition découlant de la déclaration individuelle - Impossible de compenser.

Il faut anticiper dans l'intérêt du client et demander à sursoir au paiement du solde de l'impôt personnel (sept/déc 2026) en attendant le remboursement de la part des services fiscaux, si la restitution du trop versé n'est pas antérieure (juillet /août 2026)

En cas de décès du contribuable avec maintien du compte bancaire il faut supprimer les acomptes post décès



Accéder au service pour la première fois

- Non résident :

- Les personnes non domiciliées en France doivent souscrire une déclaration de revenus 2025 si elles disposent de revenus de source française : 2042 NR (avant départ ou après transfert)
 - **Déclaration « papier »** pour un transfert de domicile en France en 2025 (2042, 2042 NR, 3916-3916 bis)
- Pour un couple marié ou pacsé, si l'un des conjoints n'a pas son domicile en France, l'obligation fiscale en France du foyer porte sur l'ensemble des revenus du conjoint domicilié en France et sur les revenus de source française de l'autre conjoint.
- En cas de départ de France en cours d'année civile : 2042 + 2042-NR
- En cas d'arrivée en France en cours d'année civile : dépôt en version papier à prévoir (19 mai)
- Pour demander un numéro fiscal avant l'attribution par Avis d'imposition:
 - Solliciter par mail un numéro fiscal
 - dinr.servicesenligne@dgfip.finances.gouv.fr
 - [FORMULAIRE DE CRÉATION D'ACCÈS À L'ESPACE PARTICULIER - NON RESIDENTS | impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

Attention pour l'IFI sans déclarer de revenus :

- anomalie lors de la signature en ligne (prévoir délai « papier »)



Accès par EDI

Un Cabinet d'avocat peut devenir partenaire EDI direct de la DGFIP, mais c'est loin d'être un cas courant.

La solution est plutôt de passer par des plateformes EDI (Net Declaration ou Teledoc par exemple) qui leur proposent des Services mais restent les uniques partenaires de la DGFIP.



La déclaration IRPP



Vérification nécessaire des données pré-remplies

Très nombreuses erreurs avec :

- des revenus doublement comptabilisés notamment quand il y a des changements d'employeurs en cours d'année
- Des absences de report des revenus annexes avec à la clé en cas de contrôle des sanctions de 40% pour manquement délibéré (Plateformes collaboratives...)
- ...



Nouveauté sur les déclarations

- Quelques modifications sur le contenu de la 2042, notamment:
 - Les comptes étrangers :
 - Les informations de l'année dernière sont reportées à l'intérieur de la déclaration 2042
 - Les changements sont possibles, comme la suppression, et l'ajout de comptes
 - Case préremplie avec l'acompte de CDHR versé en 2025
 - Nouvelle case 8PL à compléter si on remplit la case 8VL (cadre 7 de la 2047) sous peine de mention d'une « anomalie »



Les traitements et salaires



Revenus article 62 : du nouveau pour les professionnels libéraux

- Réforme structurelle des sociétés de professions libérales par l'ordonnance n° 2023-77 du 8 février 2023
- CE, 8 avril 2025, n° 492154 : confirme la réforme mais censure la doctrine administrative par l'annulation de certains paragraphes.
 - Annulation du second alinéa du paragraphe n° 530 en tant qu'il indique que « la facturation du client ou du patient, l'encaissement, les prises de rendez-vous, les approvisionnements de fournitures, la gestion des équipes" sont des tâches inhérentes à la pratique d'une activité libérale ». Ces tâches ne peuvent être de manière générale et en toutes circonstances inhérentes à l'activité libérale.
 - Annulation du paragraphe n° 550 qui admet, à titre de **règle pratique, qu'une part de 5% de la rémunération d'ensemble correspondait aux revenus afférents aux fonctions de gérant, imposables sur le fondement de l'article 62 du CGI. —> ce pourcentage n'est plus automatique**
- Réponse ministérielle publiée le 10 février 2026 (AN, Question écrite n° 5192, *Réponse ministérielle*, 10 février 2026) à la suite de la réforme entrée en vigueur pour les revenus 2024 et à la jurisprudence du Conseil d'État. Par nature une interprétation administrative et non un texte législatif, cette réponse ministérielle n'indiquait pas si le régime des BNC était aussi applicable aux sociétés de droit commun. Elle créait donc une insécurité juridique majeure : les professionnels ne savaient pas avec certitude quelles obligations s'appliquaient à eux, à partir de quand, et selon quelles modalités pratiques.
 - Dès la publication de la réponse ministérielle, le CNOEC a engagé des discussions avec la Direction générale des finances publiques (DGFIP) et la Direction de la législation fiscale (DLF).



Revenus article 62 : du nouveau pour les professionnels libéraux

- Le 17 mars 2026, la Direction de la législation fiscale (DLF) a adressé au Conseil national de l'ordre des experts-comptables (CNOEC) un courrier confirmant que les sociétés de droit commun soumises à l'impôt sur les sociétés (SARL, SAS, SA ordinaires) ne seront pas concernées par l'extension du régime fiscal applicable aux associés de sociétés d'exercice libéral (SEL).
- Le résultat illustre une fois encore l'importance du rôle de représentation des ordres professionnels dans la construction de la doctrine fiscale.
- **Conclusion :**
 - **le nouveau régime reste applicable aux associés de SEL (soumis à l'obligation de distinguer leurs revenus techniques (BNC) de leurs revenus de direction (traitements et salaires) —> la réforme reste bien applicable la clarification de mars 2026 circonscrit simplement son périmètre à ceux qui étaient initialement visés.**
 - **La tolérance des 5 % est annulée.**
 - **Seule subsiste la règle pratique permettant, en cas d'impossibilité démontrée de distinguer les deux flux, d'imposer l'intégralité des revenus selon l'article 62 du CGI.**



SEL

- La rémunération des fonctions de gestion est à déclarer en TS
 - 1GB / 1HB
- La rémunération technique : BNC
- Cession de titres de la SEL :
 - En cas de vente des titres de la société d'exercice : PV des particuliers



Management Packages

- **Régime de référence (LF 2025 – art. 163 bis H CGI)**
 - Fraction « salariale » → **traitements et salaires (1AJ / 1BJ)**
 - Fraction « patrimoniale » → **plus-values mobilières (PVVM – 2042-C)**
 - Qualification selon seuil légal de performance
 - Titres détenus < 2 ans → exclusion du régime PVVM
- **Traitement social (LFSS 2026)**
 - Gains de management packages : **hors CSG revenus d'activité et hors cotisations sociales**
 - Exception : fraction PVVM → **prélèvement social spécifique 10 % (CSS art. L.137-42)**
 - Régime rendu **pérenne par LFSS 2026**
- **Report d'imposition (fraction salariale)**
 - LF 2026 : **différé d'imposition de la fraction salariale**
 - Applicable en cas de **réinvestissement dans l'entreprise**
 - Imputation des pertes sur la fraction dont l'imposition est reportée
- **PEA – neutralité fiscale et sociale**
 - Depuis 15/02/2025 : **interdiction d'apporter ces titres dans un PEA / PEA-PME**
 - LF 2026 :
 - retrait anticipé **sans conséquence fiscale ni sociale**
 - **maintien du plan (CMF art. L.221-31 et L.221-32)**
- **BSPCE (réforme 2026)**
 - Extension aux **sous-filiales (≥ 75 % de détention)**
 - Abaissement du seuil de détention par personnes physiques : **25 % → 15 %**
 - Appréciation des seuils (dont 150 M€) au niveau du **groupe consolidé** (société + filiales + sous-filiales)



Les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values



Fin de l'irrévocabilité de l'option du barème

Jusqu'en 2025, le choix entre le PFU et le barème progressif est global et irrévocable.

La Loi de finances pour 2026 (article 126, I-3° et article 200 A, 2 du CGI) y met fin : il est désormais possible de revenir sur son choix a posteriori, dans le délai de réclamation ou en cours de contrôle, **à compter des revenus 2026**.

Pour les revenus 2025 : les règles sont inchangées, mais :

l'administration admet que l'option puisse être exercée a posteriori :

- soit dans le cadre du droit à l'erreur,
- soit au cours d'un contrôle conduisant à la rectification de revenus ou gains entrant dans le champ d'application du PFU

En cas de déclaration **d'acompte CDHR** au 15 décembre 2025 : choix déjà fait

quel est l'impact sur l'option à réaliser dans la déclaration des revenus 2025 ?



Les nouveautés de la loi de finances pour 2026 relativement à l'apport-cession

Renforcement des conditions de réinvestissement:

- **Quota de réinvestissement porté à 70 %** du produit de cession (*contre 60 % auparavant*)
 - **Délai de réinvestissement allongé à 3 ans** (*contre 2 ans auparavant*)
 - **Durée de conservation des actifs réinvestis portée à 5 ans**
- alignement entre :
- réinvestissement direct
 - réinvestissement via FCPR, FPCI, SLP ou SCR

Restriction du champ des investissements éligibles

- Exclusion renforcée de certaines activités :
 - activités bancaires
 - activités financières
 - activités immobilières
- Objectif : limiter les **investissements passifs** et recentrer le dispositif sur l'économie réelle

Transfert du report en cas de donation

En cas de donation ou don manuel des titres :

→ **transfert de la plus-value en report sur le donataire**

Délai d'imposition porté à 6 ans (*contre 5 ans auparavant*) en cas de :

- Cession
- apport
- Remboursement
- annulation des titres

Délai porté à 11 ans en cas de réinvestissement via : FCPR, FPCI, SLP, SCR



Apport

- PV d'apport à une Holding / report d'imposition :
 - 2074 et 2074-I
 - 2042C à compléter pour assurer le report (jamais pré-rempli) :
 - 3WH s'agissant du gain en report (avant éventuels abattements), et
 - 3WG après application des abattements pour durée de détention
 - 2042 : report de la plus-value en **8UT** à ne pas oublier (BOI-RPPM-PVBMI-40-10-20 à 40), l'année du report et les années suivantes
 - L'année d'expiration du report : 2074 + 2074-I + 2042 pour déclarer la plus-value
- Plus-value en sursis d'imposition :
 - Aucune déclaration n'est requise au moment de l'apport



Application rétroactive de la hausse de la CSG

Concernant les conséquences de la loi de financement de la sécurité sociale et la hausse de la CSG, certaines plus-values de cessions notamment de valeurs mobilières ou de cryptos actifs réalisées en 2025 vont être soumises au nouveau taux de CSG de 10,6% contre 9,2% précédemment.



Non résidents et plus-values sur titres

Le Conseil d'État a jugé (31 mai 2024, 489370) s'agissant de l'article 244 bis B du CGI, qui soumet les plus-values de cession de droits sociaux par des non-résidents à un prélèvement libératoire de 12,8 %, que ces dispositions peuvent conduire à une charge fiscale supérieure à celle supportée par un résident bénéficiant, sur option, du barème progressif et des abattements pour durée de détention, et constituent dès lors une atteinte injustifiée à la liberté de circulation des capitaux (articles 63 et 65 TFUE).

Pour les revenus 2025, cette jurisprudence met en exergue une zone de risque contentieux pour les contribuables non-résidents ayant cédé des participations significatives dans des sociétés françaises, dans la mesure où le prélèvement libératoire pourrait se heurter aux libertés de circulation et ouvrir la voie à des demandes de restitution partielle ou à des contestations des retenues pratiquées.



LE CONTRÔLE DE L'ADMINISTRATION

**Sur les plus-values – les reports de
moins-values – le 150 OBTER**



Des contentieux nombreux

- **TA Amiens, 8 février 2024, n°220661**

Si la déclaration de report n'a pas été souscrite en temps utile, le contribuable peut régulariser sa situation tant qu'il est encore dans le délai de réclamation de l'article R196-3 du LPF, de sorte que l'administration ne peut l'imposer sur la plus-value en report.

- **CAA Bordeaux, 25 octobre 2022, n°20BX02422**

Un contribuable ne peut pas justifier ne pas avoir déclaré sa plus-value en invoquant la parution tardive du décret fixant ses obligations déclaratives, dès lors que l'article 150-0 B ter du CGI dispose clairement que « le contribuable mentionne le montant de la plus-value dans la déclaration prévue à l'article 170 du CGI ».



Des contentieux nombreux (2)

- **CE 17 avril 2026, n°471619**

L'avance en compte courant ne peut être regardée comme un investissement éligible.

- **CE 18 juin 2025, n°492438**

Le Conseil d'Etat admet qu'un abus de droit puisse être partiel en matière d'apport avec soulte relevant de l'Article 150-0 B ter du CGI. Il juge que seule la soulte peut être regardée comme abusive, entraînant la remise en cause du report d'imposition à due concurrence, sans affecter le reste de l'opération.

Il précise également dans cet arrêt que la fraction immédiatement imposée peut bénéficier de l'abattement pour durée de détention prévu à l'Article 150-0 D du CGI.

- **CE 16 février 2024, n°472835**

Le Conseil d'Etat juge que le maintien du report d'imposition (CGI, art. 150-0 B ter) après cession et réinvestissement dans l'acquisition d'une fraction du capital d'une nouvelle société suppose que la holding, qui doit obtenir par ce réinvestissement le contrôle de la nouvelle société, n'en dispose pas déjà à la date à laquelle intervient cette acquisition.



Les revenus immobiliers
Revenus fonciers
ou
BIC (LMNP – LMP)



Revenus fonciers



Recettes à prendre en compte

- Recettes **encaissées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025**
- Renonciation à loyer attention si absence de preuve de tentative de recouvrement – intention libérale taxable
- Remise gratuite des travaux réalisés par le locataire en cas de résiliation anticipée : la valeur de ces travaux constitue un complément de loyer imposable dans la catégorie des revenus fonciers



Déductibilité des travaux

- Dépenses **payées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2025**
- Travaux dissociables (agrandissement/rénovation de l'existant – Problématique des factures)
- Travaux dans des logements vacants
- Changement de destination d'habitation en bureau et refus de déductibilité des charges (Seuls sont déductibles les travaux en charges les travaux relatifs à l'accès aux personnes à mobilité réduite et au désamiantage).
- Différence majeure et non négligeable avec les locaux à usage d'habitation, pour lesquels ces travaux sont déductibles et peuvent générer un déficit foncier reportable pendant 10 ans.



LE CONTRÔLE DE L'ADMINISTRATION



Sur les travaux (paiement)

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

- recettes (surfaces, baux, encaissement...)
- charges (facture, dates paiement, nature et déductibilité des travaux)
- déficits : report et imputation
 - proposition de correction automatique



Sur les travaux (paiement)

- **TA Strasbourg, 28 novembre 2025, n°2309110**

Une facture avec la mention « acquittée » ne dispose pas le contribuable de rapporter la preuve de la réalité du paiement. Les travaux doivent être réalisés par une entreprise, et les dépenses doivent être supportées par le vendeur, soit faire l'objet d'un paiement effectif.

- **CAA Nancy, 20 mars 2025, n°22NC03105**

Le prix d'acquisition ne peut être majoré que par des dépenses que le vendeur a exposées, ce qui implique nécessairement qu'il en ait supporté le coût. Il appartient donc au contribuable de justifier qu'il a personnellement et effectivement supporté les dépenses des travaux.

- **CAA Douai, 8 février 2024, n°22DA02648**

La majoration du prix d'acquisition de l'immeuble pour dépenses de travaux n'est possible qu'à la condition que ces dépenses n'aient pas déjà été prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

En l'espèce, la société avait déjà amorti ces dépenses, ce que la Cour administrative d'appel a considéré comme une double prise en compte.



Contrôle sur les plus-values

- **CE, 14 mars 2025, n°474943**

L'intention spéculative du contribuable lors de la construction ou de l'acquisition du bien est sans incidence sur l'exonération d'impôt sur la plus-value de la résidence principale. Seule l'occupation effective au jour de la cession est déterminante.

- **CAA Paris, 9 juillet 2025, n°24PA00547**

La charge de la preuve de l'occupation effective à titre de résidence principale incombe au contribuable.



Contrôle au travers des SCI : le droit de communication

- **CAA Nantes, 16 avril 2024, n°23NT01148**

Une SCI, relevant du régime fiscal de l'article 8 du CGI, est tenue de présenter, en cas de contrôle, un fichier des écritures comptables (FEC) dès lors que l'un de ses associés est soumis à l'IS.



BIC
LMNP MMP
NON RESIDENT
REGIME FAVEUR (Art 151 SEPTIES)



Accéder aux services en ligne des professionnels

Pour les activités BIC – BNC il faut également créer un espace en ligne distinct.

Celui-ci pose deux difficultés :

- La première car il faut une adresse email différente du site personnel
- La seconde notamment pour les loueurs en meublé car le courrier de validation avec le code est adressé au lieu d'exercice de l'activité

Pour le dépôt des déclarations de cette année, impossibilité de finaliser la déclaration en cas d'absence de renseignement des informations URSSAF



La location meublée non professionnelle

On ressent cette année l'impact fiscal de la loi Le Meur que pour les revenus perçus en 2025 :

	Taux d'abattement du régime micro BIC		Plafonds du régime micro BIC	
	Revenus perçus en 2024, déclarés en 2025	Revenus perçus en 2025, déclarés en 2026	Revenus perçus en 2024, déclarés en 2025	Revenus perçus en 2025, déclarés en 2026
Meublés de tourisme non classés	50%	30%	77 700 €	15 000 €
Meublés de tourisme classés	71%	50%	188 700 €	77 700 €
Location de chambres d'hôtes	71%	50%	188 700 €	77 700 €
Locations meublées longue durée	50%	50%	77 700 €	77 700 €

Question du passage au réel



Par ailleurs l'ébauche du nouveau régime du bailleur privé prévu dans le loi de finances pour 2026 apporte des indications intéressantes quant à :

- l'amortissement considéré comme « utilisable » par l'administration fiscale (entre 3 et 5,5% selon le caractère neuf ou ancien de l'immeuble et les modalités de location –intermédiaire – social ou très social) soit entre 18 et 33 ans
- La répartition immeuble / terrain (80-20)



Nouveautés pour les non-résidents

Article 53 de la Loi de finances pour 2026

Antérieurement, un contribuable non-résident dont les recettes meublées dépassaient 23 000€ et représentaient plus de 50% de ses revenus basculait automatiquement en LMP, sans que ses revenus professionnels étrangers n'entrent dans les termes de comparaison (dixit le BOI).

L'article 53 de la LFI 2026 met fin à l'ancien régime, en permettant désormais de prendre en compte les revenus d'activité professionnelle perçus dans l'Etat de résidence (salaires, BIC, BNC, retraites)

Il faut donc indiquer dès cette année aux contribuables concernés que pour les revenus 2026, ils devraient [basculer dans la catégorie des LMNP en terme d'IRPP](#).

A mon sens cela pose deux problématiques:

- La première vis-à-vis [de l'URSSAF](#), le fait de se désaffilier n'étant pas automatique, il faut faire une démarche à ce titre et contactée, cet organisme semble maintenir sa position selon laquelle à défaut de cessation d'activité, elle continuera à les considérer comme relevant de sa caisse
- La seconde est de savoir si la même analyse devra être faite [pour l'IFI](#) ce qui ne me semble pas couler de source



REDUCTION ET CREDIT D IMPÔT



Les dons et la prise en compte de la date de paiement

Depuis le 14 octobre 2025, les dons effectués à des organismes d'aide aux personnes en difficulté ou aux victimes de violences domestiques ouvrent droit à une réduction d'impôt de 75% dans la limite de 2 000€ par an, contre 1 000€ auparavant.

Attention : Les dons versés du 1^{er} janvier au 13 octobre 2025 restent soumis à l'ancien plafond des 1 000€.

Le plafond global annuel est fixé à 2 000€ pour l'ensemble des dons effectués en 2025.

Faire également attention à bien distinguer dons IFI et dons IRPP en fonction de leur nature mais également de leur date de paiement.



La déduction des prestations à domicile

À compter de la déclaration des revenus 2025, le contribuable doit préciser :

- **la nature de l'organisme de services à la personne** : salarié à domicile, association, entreprise ou organisme public ou privé,
- **la modalité d'intervention de l'organisme de services à la personne** : emploi direct, mandataire, mise à disposition d'un salarié, prestataire.



La déduction des prestations à domicile


Services à la personne : dépenses (7DB) et aides perçues (7DR)			
l'entreprise	Nature de l'organisme de service à la personne	Modalités d'intervention de l'organisme de service à la personne *	Type de dépense
<input type="text"/>	-- Nature de l'organisme --	-- Modalités d'intervention --	-- Type de dépense --
-- Type de dépense --			
Garde d'enfants de moins de 3 ans et de moins de 18 ans handicapés à domicile			
Accompagnement des enfants de moins de 3 ans et de moins de 18 ans handicapés *			
Assistance et aide aux personnes âgées ou handicapées			
Conduite du véhicule personnel des personnes âgées, des personnes handicapées ou atteintes de pathologies chroniques *			
Accompagnement des personnes âgées, des personnes handicapées ou atteintes de pathologies chroniques *			
Entretien de la maison et travaux ménagers			
Petits travaux de jardinage (dépenses limitées à 5 000 € par an et par foyer)			
Travaux de petit bricolage (dépenses limitées à 500 € par an et par foyer)			
Garde d'enfants de 3 ans et plus à domicile			
Accompagnement des enfants de 3 ans et plus *			
Soutien scolaire à domicile ou cours à domicile			
Soins d'esthétique à domicile pour les personnes dépendantes			
Préparation de repas à domicile			
Livraison de repas à domicile *			
Collecte et livraison à domicile de linge repassé *			
Livraison de courses à domicile *			
Assistance informatique et internet à domicile (dépenses limitées à 3 000 € par an et par foyer)			
Soins et promenades d'animaux de compagnie pour les personnes dépendantes			
Maintenance, entretien et vigilance temporaires à domicile			



PARTIE II : LA DECLARATION D OCCUPATION DES BIENS IMMOBILIERS



BIENS IMMOBILIERS


Service available in English 

À quoi sert la page « Biens immobiliers » ?

Cette page permet de visualiser et consulter les informations connues pour tous les biens sur lesquels vous détenez un droit de propriété. En fonction de ce droit (usufruit, pleine propriété, indivision), vous pouvez également réaliser vos déclarations foncières et vos déclarations d'occupation. > [En savoir plus](#)

MES BIENS



 [Détailer les biens](#)





Evolution des obligations de déclaration d'occupation

- **Obligations déclaratives aménagées par la Loi de finances 2026**
 - Occupation des locaux (jouissance propriétaire ou occupation de tiers)
 - Motif de vacance des locaux, s'il y a lieu
 - Caractéristiques des locaux, mode d'occupation, type de location, début et fin d'occupation, identité des occupants, et le cas échéant, les éléments d'identification du **gestionnaire de location**
 - Il s'agit du titulaire du bail, ou de la convention en cas de sous-location (tel que les sociétés de gestion immobilière des résidences étudiantes, séniors...)
 - Avec possibilité de délégation de la mise à jour de la déclaration au gestionnaire qui en est alors responsable (et encourt l'amende prévue à cette obligation) pour les informations des dates de début et fin de location et d'identité des sous-locataires



Déclaration d'occupation d'une résidence secondaire - Sanction

Obligation pour les personnes qui ne sont pas propriétaires des locaux d'habitation utilisés en tant que résidence secondaire, de fournir les informations d'identification des locaux occupés et de leur propriétaire, sous **sanction créée par la Loi de finances 2026**

- En cas de défaut de déclaration dans les délais prescrits
- d'inexactitudes ou d'omissions déclaratives
 - ✓ **Majoration de 10% de la taxe d'habitation**
 - ✓ Montant minimum de 150 €
 - ✓ Allant jusqu'à **40% si manquement délibéré**



Tableau de bord

Prélèvement à la source

Paiements

Documents ⁵

Biens immobiliers

Tableau de bord > [Biens immobiliers](#)

BIENS IMMOBILIERS

CONSTRUCTION N° DP 077 065 23 C0009

Nous allons vous poser quelques questions sur l'état d'avancement de vos travaux liés à l'autorisation d'urbanisme n° **DP 077 065 23 C0009**

La durée du parcours varie en fonction des réponses.
Il faut compter **environ 3 minutes** pour renseigner le parcours le plus long.



CHANGEMENT DE RÉSIDENCE

Exit tax

Impatriation



EXIT TAX

- **Déclaration initiale (départ)**

- **Formulaire 2074-ETD**

- identification du départ
 - valorisation des titres
 - demande éventuelle de sursis + garanties
 - Cases 3WA (PVL à IR), 3WM (PVL à PS), 8TN (impôt en sursis, i.e. 30%) a minima
 - Délai du dépôt :
 - UE/EEE : année suivant le départ avec la déclaration des revenus
 - hors UE : 90 jours avant départ (demande de sursis) + année suivante (indiquer « 2^e dépôt dans le cas du sursis de paiement sur option »)
 - Attention à bien reporter l'impôt en sursis dans la 2042 C

- **Suivi du sursis**

- **Formulaires 2074-ETSL / 2074-ETS**

- ETSL : absence d'événement
 - ETS : événement entraînant taxation partielle ou totale

- **Régime de simplification depuis 2019**

- suivi allégé si uniquement plus-values latentes
 - 1 seule déclaration annuelle + événement de fin du sursis



Impatriés

- **Impatriation (art. 155 B CGI)**

- Exonération partielle :

- Prime d'impatriation ou sur-rémunération
 - 50% RCM et PV de source étrangère
 - Durée : **jusqu'à 8 ans** (régime applicable aux arrivées récentes)

- **Options :**

- Option pour l'évaluation forfaitaire de 30% de la rémunération nette totale à ne pas oublier
 - Choix du plafonnement : plafonnement global à 50% de la rémunération totale ou limitation de la fraction exonérée afférente à l'activité exercée à l'étranger à 20% de la rémunération imposable
 - A renseigner dans la rubrique « autres renseignements » de la 2042

- **Déclarations :**

- **2042 / 2042-C / 2047 / 2074-IMP**

- cases spécifiques "impatriés" en 2042 (TS), 2042C (RCM, PV), 2047 et 2074-IMP (PV)

- Justification du régime :

- Justificatifs de détachement / contrat / avenant / calculs



Partie III: Déclaration de la Contribution Différentielle sur les hauts revenus CDHR



La Contribution différentielle sur les hauts revenus CDHR - 2025

La CDHR garantit une imposition minimale de 20% pour les foyers au-delà de 250 000€, **reconduite jusqu'au retour du déficit sous 3% du PIB.**

EN PRATIQUE : la contribution différentielle est égale à la différence entre :

- **L'imposition minimale** qui consiste à appliquer le taux de 20 % au revenu fiscal de référence « retraité »
- **La somme des impositions effectivement acquittées** au cours de l'année, laquelle comprend l'impôt sur le revenu, les prélèvements libératoires (produits d'assurance-vie notamment), la CEHR,
 - auxquels sont ajoutés certains crédits et réductions d'impôt,
 - ainsi qu'une majoration de 12 500 € pour les contribuables soumis à imposition commune et 1 500 € par personne à charge.



La Contribution différentielle sur les hauts revenus CDHR - 2025

- **Acompte versé entre le 1^{er} et le 15 décembre 2025 par prélèvement lors de la déclaration en ligne**
 - Égal à 95 % de la CDHR
 - Autoliquidé sur les revenus réalisés au 1^{er} décembre 2025 et l'estimation des revenus de décembre 2025
 - Le solde sera appelé par l'Avis d'imposition des revenus 2025

Assistance d'un simulateur en ligne

Informations dans la FAQ (revenus exceptionnels, de source étrangère, soumis à PFL...)

➤ **Majoration de 20%**

- En cas de défaut ou retard de paiement
 - Sur 95% de la CDHR due
- **OU** Si l'acompte versé est inférieur de plus de 20% à 95% de la CDHR
 - Sur la différence entre 95% de la CDHR due et l'acompte versé



Les revenus exceptionnels:

- **non susceptibles d'être recueillis annuellement**
- **et qui dépassent la moyenne des revenus nets imposés au titre des 3 dernières années, comptés pour le 1/4 de leur montant, et l'impôt afférent est retenu 1/4**

Pour 2025, la CEHR est prise en compte pour 100% (et non ¼)

A titre d'exemple, certaines plus-values et distributions peuvent constituer (en même temps) des revenus exceptionnels,

- même sans application du système du quotient à l'IR (non applicable aux revenus sous Flat tax)
- même sans option pour l'imposition au barème de l'IR (maintien de la Flat tax)



La Contribution différentielle sur les hauts revenus CDHR

Doctrines et jurisprudence sur la nature exceptionnelle du revenu

➤ CIMR et Quotient - FAQ sur la CDHR

➤ Décisions en matière de distributions de réserves

✓ CAA Lyon 9-3-2006 n°01-813; RJF 12/06 n°1498

Oui, pour des distributions de réserves (3 fois en 8 ans)

✓ CAA Paris 19-3-2007 n° 05PA02358

Non, pour des résultats affectés en RAN, et non en réserves

- Importance des PV d'AG sur la mise en réserves, ou la mise en report à nouveau



La Contribution différentielle sur les hauts revenus CDHR

- **Le dispositif de la CDHR 2026 a été revu dans la Loi de Finances pour 2026**
 - **Notamment par la correction du montant de la CEHR à prendre en compte en cas de revenus exceptionnels, qui est réduit à ¼ (au lieu de 100%)**
- **ne sont pas pris en compte dans l'assiette de la contribution différentielle :**
 - **Les revenus soumis aux prélèvements libératoires viés au c du 1^o du IV de l'article 1417 du CGI qui ont été réalisés avant le 19 février 2026 (date de publication de la loi)**
 - **Bons ou contrats de capitalisation et d'assurance-vie attachés à des primes versées avant le 26 septembre 2017**
 - **Prestations de retraite versées sous forme de capital soumis au prélèvement libératoire**
 - **Épargne solidaire**
- **A nouveau acompte avant le 15 décembre 2026 par déclaration dédiée**
- **RENDEMENT DECEVANT EN 2025: 1/5 des recettes attendues (369 M €) Prévision 2026 : 650 M€**



Partie IV: L'Impôt sur la fortune Immobilière



Maintien de L'Impôt sur la fortune Immobilière en 2026 : jusqu'à quand?

**Selon une Note de la Commission fiscale du Sénat février 2026
13 335 foyers éligibles à l'IFI ne paient pas l'impôt sur le revenu
ce qui représente environ 10% des redevables de l'IFI**

La DGFIP évoque des redressements de 104 millions d'euros pour 2 000 foyers redressés :

- pour sous-déclaration frauduleuse



MENSUALISATION

Accueil [Gérer mes prélèvements automatiques](#) [Adhérer au prélèvement automatique](#)

[Accueil](#) > [Adhérer à un prélèvement automatique](#)

Adhérer à un prélèvement automatique

À la réception de votre avis d'impôt, vous avez la possibilité d'adhérer au prélèvement mensuel (prélèvements sur 10 mois) :

→ En savoir plus sur le [prélèvement mensuel](#) et le [prélèvement à l'échéance](#)

Avis d'impôt éligibles

Impôt sur la fortune immobilière 1

77 - Seine-et-Marne

Référence de l'avis : **25 77 0311380 78**

Avis d'impôt du 31/07/2025 : **7 097,00 €**

[Adhérer au prélèvement](#)

La date limite pour adhérer au prélèvement mensuel de l'Impôt sur la fortune immobilière pour l'année en cours est fixée au 30 juin. Sinon avant le 15 décembre pour un prélèvement débutant en janvier suivant,

Je définis les modalités de mon prélèvement automatique

Retrouvez toute la documentation nécessaire sur vos contrats.

→ En savoir plus sur le [prélèvement mensuel](#) et le [prélèvement à l'échéance](#)

Tous les champs sont obligatoires.

Je sélectionne le type de prélèvement :

Prélèvement mensuel

Prélèvement à l'échéance



- **Valorisation des actifs**

- Problématique de valorisation dans un marché instable
- Divergences entre services sur les décotes admises (indivision, occupation, travaux...)
- Biens mixtes (perso/pro)



Plafonnement de l'IFI

- **Le plafonnement** a pour but d'éviter que le total formé par l'IFI et l'impôt sur le revenu n'excède 75 % des revenus de l'année précédente. En cas d'excédent, celui-ci vient en diminution de l'IFI à payer
- Il prend en compte tous les **revenus même exonérés**:
 - ✓ En cas de vente de biens immobiliers il faut calculer la PV IMMO, même si la détention excède 30 ans (pas de calcul du Notaire)
 - ✓ En cas de vente d'œuvre d'art (ou d'or) il est prévu un calcul à partir de la taxe forfaitaire
- Les impositions non visibles pour l'administration:
 - ✓ Prélèvements sociaux sur les TS et les Pensions de retraite
 - ✓ Prélèvements sociaux sur les fonds euros des contrats d'assurance-vie



LE CONTRÔLE DE L'ADMINISTRATION



Le contrôle de valeurs

Par le biais de **Demande de renseignements ou de justifications**, l'administration fiscale demande:

- ✓ La description des biens en direct (ou des biens à l'actif d'une société)
 - ✓ Les plans, la superficie exacte, l'état d'occupation
 - ✓ Le mode de détention (quote-part de droits, indivision, démembrement)
 - ✓ la méthode de valorisation suivie
 - ✓ Les comparables retenus, les évaluations par Notaire ou agent immobilier
 - ✓ Les calculs retenus permettant d'aboutir aux valeurs déclarées
-
- Les justificatifs des éléments de passif
 - Les éléments de calcul du plafonnement
 - La composition des supports de contrats d'assurance-vie (immobiliers)



Problématique des comptes courants d'associés

- Tribunal judiciaire de Compiègne, 2 septembre 2025, n° RG 24/00911

Le juge doit mettre en balance l'économie d'IFI et l'ensemble des avantages patrimoniaux poursuivis par l'opération.

En l'espèce, la constitution d'une SCI familiale dans une logique de transmission successorale, concrétisée par une donation-partage, a suffi à écarter la clause anti-abus et à maintenir la déductibilité des comptes courants d'associés.



Partie V : Le contrôle des déclarations



DEMANDE RENSEIGNEMENT OU DEMANDE JUSTIFICATION



DEMANDE RENSEIGNEMENT art L10 du LPF

PERIMETRE DE LA DEMANDE

Conformément au principe général posé par l'[article L 10 du LPF](#), l'administration a toujours la faculté de demander aux contribuables (verbalement ou par écrit) des renseignements ou des justifications concernant les déclarations souscrites

Délai de réponse de 30 jours



Objet : Demande d'information

Madame, Monsieur

L'article L10 du livre des procédures fiscales dispose que " L'administration des impôts contrôle les déclarations ainsi que les actes utilisés pour l'établissement des impôts, droits, taxes et redevances.

Elle contrôle également les documents déposés en vue d'obtenir des déductions, restitutions ou remboursements, ou d'acquitter tout ou partie d'une imposition au moyen d'une créance sur l'État.

À cette fin, elle peut demander aux contribuables tous renseignements, justifications ou éclaircissements relatifs aux déclarations souscrites ou aux actes déposés.

Le délai par défaut pour répondre est d'un mois lorsqu'aucune précision contraire n'est indiquée.

Dans le cadre de l'examen de votre dossier, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir les éléments suivants :

- **renseignements et justificatifs demandés au verso de ce courrier concernant vos déclarations sur les revenus 2022, 2023 et 2024.**



Objet : Demande de renseignements

Madame,

J'ai procédé à l'examen de vos déclarations¹.

Cet examen constitue une procédure normale dans le système déclaratif, car il est le garant du respect du principe d'égalité devant l'impôt. Vos déclarations sont présumées exactes et sincères. Toutefois, l'administration a pour mission de s'assurer de leur régularité.

Dans ce cadre, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir les éléments suivants :

(voir feuillet joint)

Cette demande ne revêt pas de caractère contraignant².

Afin de traiter votre dossier dans les meilleures conditions, je vous remercie de m'adresser votre réponse si possible avant le 6 octobre 2025.

Je vous précise que ce contrôle est également l'occasion de régulariser, sans attendre la fin de celui-ci, l'ensemble de votre situation, si nécessaire.

Dans ce cas, s'il apparaît que vous avez commis, de bonne foi, des erreurs, omissions ou insuffisances, vous bénéficierez d'intérêts de retard réduits³, si vous déposez des déclarations rectificatives correspondantes.

¹Conformément aux dispositions de l'article L. 10 du livre des procédures fiscales (LPF) qui permet à l'administration de demander des renseignements sur les éléments déclarés par les contribuables.

²Voir article L. 10 du LPF.

³Voir l'article L. 62 du LPF et le V de l'article 1727 du code général des impôts (CGI).

Les articles L. 10 et L. 62 du livre des procédures fiscales et l'article 1727 du code général des impôts peuvent être consultés sur le site de Legifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Dans l'exercice de ses missions d'assiette, de contrôle et de recouvrement, la DGFIP procède à des traitements de données à caractère personnel. Les dispositions des articles 49, 50, 53 et le cas échéant 56 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, garantissent vos droits à l'égard des traitements dont font l'objet les données vous concernant.

Pour en savoir plus sur le traitement des données personnelles, consultez le document accessible depuis la page internet suivante : <https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles>. Pour exercer vos droits ou pour toute question sur vos données, vous pouvez contacter la Direction générale des finances publiques : donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.finances.gouv.fr



DEMANDE DE JUSTIFICATION art L16 et L16 A du LPF

PERIMETRE DE LA DEMANDE

cas limitativement énumérés:

- Lorsqu'elle contrôle la déclaration d'ensemble des revenus, l'administration peut demander au contribuable des éclaircissements, c'est-à-dire ([CE 16-4-2012 n° 320912](#) : [RJF 7/12 n° 679](#)) des commentaires ou des informations sur les mentions portées sur ses déclarations.
- Elle peut également demander au redevable des justifications, c'est-à-dire la production de documents sur :
 - ✓ sa situation ou ses charges de famille (extrait de naissance, certificat de scolarité, etc.) ;
 - ✓ - les charges retranchées du revenu net global ou ouvrant droit à une réduction d'impôt (factures, quittances, etc.) ;
 - ✓ - des avoirs ou revenus d'avoirs à l'étranger ;
 - ✓ - les éléments servant de base à la détermination des revenus fonciers (voir [n° 27595](#)), des gains de cession de valeurs mobilières ou de droits sociaux (voir [n° 33280](#)), et des plus-values de cession d'immeubles ou de biens meubles (voir [n° 32425, précision e](#) et [n° 32780](#)).
- La demande doit indiquer explicitement les points sur lesquels elles portent et prévoir un délai de réponse qui ne peut être inférieur à 2 mois.



UNE NOUVELLE DEMANDE DE JUSTIFICATION art L 16 AA du LPF

- Une nouvelle procédure simplifiée de contrôle en matière d'impôt sur le revenu, depuis le 16 février 2025 vient renforcer la lutte contre la **fraude aux restitutions des crédits d'impôt et remboursements de prélèvements à la source**
- Sous réserve qu'il existe des indices sérieux de nature à remettre en cause la réalité des dépenses ouvrant droit à crédit d'impôt ou celle des montants de prélèvement à la source figurant sur la déclaration d'ensemble des revenus du contribuable, l'article L 16 AA du LPF autorise l'administration à demander au contribuable, **avant l'établissement de l'imposition**, tous les éléments propres à **justifier de la réalité de ces dépenses ou de ces prélèvements**.
- Le contribuable bénéficie d'un délai **de trente jours** pour apporter les justifications demandées.
- En **l'absence de réponse** à la demande de l'administration ou si la réponse n'est pas de nature à justifier de la réalité de ces dépenses ou prélèvements, **l'imposition est établie sans prendre en compte lesdites dépenses**, à charge pour le contribuable de demander éventuellement leur prise en compte a posteriori, par voie de réclamation après établissement de l'imposition.



LE CONTENU DE LA DEMANDE RENSEIGNEMENT

**DEMANDE DE LA METHODE DE
VALORISATION DES BIENS IMMO? PARTS DE
SCI DANS LA ds OU DONATION OU ifi**

Demande de la méthode de valorisation

Méthode préconisée par l'adm

En cas de biens individuels

Immeuble entier



DEMANDE DE JUSTIFICATION art L23 A du LPF

UNE DEMANDE SPECIFIQUE EN MATIERE D'IFI

En vue du contrôle de l'impôt, l'administration peut demander des éclaircissements et des justifications:

- sur la composition de l'actif et du passif du patrimoine.
- sur des discordances et anomalies décelées dans la déclaration des redevables (incohérences relevées dans les actifs déclarés et les dettes y afférentes, minoration de l'évaluation par rapport à l'année précédente, etc.).
- de l'existence, l'objet et le montant des dettes dont la déduction a été opérée
- l'éligibilité et les modalités de calcul des exonérations ou réductions d'impôt dont il a fait application

Le délai de réponse ne peut être inférieur à **2 mois**.

En l'absence de réponse ou en cas de réponse insuffisante, l'administration peut rectifier les déclarations en se conformant à la procédure contradictoire



CONTENU DE LA DEMANDE DE JUSTIFICATION L23 A du LPF

EN MATIERE D'IFI

Veillez justifier la méthode suivie pour évaluer les biens

Tous les biens à l'actif

Tous les passifs le plafonnement

- Je vous remercie de me justifier les sommes qui ont été reportées sur ces lignes à savoir :
 - Si l'actif de votre patrimoine comprend des immeubles :
 - - état d'occupation (loué/vidé/ occupé à titre de résidence principale) ;
 - - évaluation chiffrée de la valeur vénale pour chaque immeuble (actes d'acquisition à fournir pour les biens détenus directement et indirectement, évaluations par notaire / agent immobilier) :



- **Pour chacune des SCI,**
- je vous prie de me préciser la description détaillée des biens déclarés (nature, configuration, surface...) et les modalités d'évaluations retenues pour aboutir aux valeurs déclarées (méthodes utilisées, comparables retenus, et l'ensemble des calculs permettant d'aboutir à la valeur déclarée).
- De plus, je vous prie de me communiquer tous les justificatifs des passifs que vous auriez éventuellement déduits.



• IFI L 23 A

- S'agissant du plafonnement de l'Impôt sur la fortune immobilière 2023, il est constaté que vous avez reporté la somme de XXX euros en ligne 9PR S Impôts dus au titre des revenus et produits 2022 .
- Or, cette somme ne correspond pas aux impositions que vous avez réglées au titre de l'année 2022.
- En effet, la somme de XXX euros intègre notamment la somme de YYY euros reportée en ligne K S montant des prélèvements sociaux au taux global de 17,2% (payé en 2022) .
- Or, aucune somme de cette nature n'a été réglée par vos soins après examen de votre avis d'imposition sur les revenus 2022.
- Aussi, il vous est demandé de justifier la somme reportée en ligne 9PR S Impôts dus au titre des revenus et produits 2022 soit XXX euros.



3908-IFI-SD

Objet : **DEMANDE DE JUSTIFICATIONS EN MATIÈRE D'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE**

Madame, Monsieur,

- Vous avez déclaré le détail de votre patrimoine imposable à l'impôt sur la fortune immobilière au titre des
- années 2023, 2024 et 2025 sur une déclaration n°2042-IFI.
- J'ai procédé à l'examen de vos déclarations d'impôt sur la fortune immobilière.
- Cet examen constitue une procédure normale dans le système déclaratif, car il est le garant du respect du
- principe d'égalité devant l'impôt. Vos déclarations sont présumées exactes et sincères. Toutefois,
- l'administration a pour mission de s'assurer de leur régularité.
- Dans ce cadre, je vous invite à m'adresser, dans un délai de deux mois¹, les justifications demandées au verso
- portant :
- - sur la composition de l'actif et/ou du passif de votre patrimoine ;
- - et/ou sur l'éligibilité et les modalités de calcul des exonérations et/ou réductions d'impôts dont il a été fait
- application.
- Dans le cadre de ce contrôle, votre bonne foi est présumée et vous bénéficiez donc du droit à l'erreur. Dans ce
- cas, seuls les impôts omis et les intérêts de retard sont à acquitter et aucune sanction exclusive de bonne foi
- n'est appliquée. Pour que des pénalités exclusives de bonne foi soient éventuellement appliquées, il appartient
- à l'administration de motiver leur mise en oeuvre.
- Je vous précise que ce contrôle est également l'occasion de régulariser, sans attendre la fin de celui-ci,
- l'ensemble de votre situation, si nécessaire. Dans ce cas, s'il apparaît que vous avez commis, de bonne foi, des
- erreurs, omissions ou insuffisances, vous bénéficierez d'intérêts de retard réduits², si vous déposez des
- déclarations rectificatives correspondantes.
- 1 Voir l'article L. 23 A du livre des procédures fiscales (LPF).
- 2 Voir l'article L. 62 du LPF et le V de l'article 1727 du code général des impôts (CGI).



QUELLES CONSEQUENCES EN CAS DE DEFAUT DE REPONSE

- **DEMANDE DE JUSTIFICATION**
- **Mise en demeure en cas de réponse insuffisante**
- **DEMANDE DE RENSEIGNEMENT:** le défaut de réponse n'est pas de nature à entraîner une taxation d'office : l'administration doit suivre la procédure de rectification contradictoire.



Demande de la méthode de valorisation
En cas de SCI
Les méthodes préconisées par l'adm
Les décotes



Demande de la méthode de valorisation
Méthode préconisée par l'adm
En cas de biens individuels
Immeuble entier



**La menace de la procédure de
rectification**

Le droit à l'erreur

**La tolérance légale du 10^{ème} pour chaque
bien déclaré**



QUELLES CONSEQUENCES EN CAS DE DEFAUT DE REPONSE

Demande de justification : Taxation d'office

Demande de renseignement :

QUELLES SUITES EN CAS DE REPONSE :

- **Dialogue avec le Service pour négocier un accord**
- **Cadre du droit à l'erreur**
- **À défaut d'entente : procédure de rectification engagée**



Le mot de la fin ?

CEDH 8 janvier 2026 (Italie)

Un arrêt récent de la Cour européenne des droits de l'Homme (non définitif à ce jour) concerne le droit de communication bancaire de l'administration fiscale italienne :

- CEDH, 1re section, 8 janvier 2026, n° 40607/19 et 34583/20 :
 - Le droit de communication de l'Agenzia delle Entrate à l'égard des banques ne satisfait pas aux exigences de « qualité de la loi » et de « garanties procédurales suffisantes » au regard de l'article 8 CEDH (droit au respect de la vie privée).
 - La Cour reproche notamment un pouvoir discrétionnaire illimité, l'absence de contrôle juridictionnel effectif ex post et l'impossibilité pratique pour le contribuable de contester l'autorisation de consultation de ses comptes bancaires.

Le cadre français est a priori moins exposé, en raison :

- de la relative précision des textes encadrant le droit de communication (LPF art. L 82 A à L 96 K) ;
- de l'obligation d'information du contribuable prévue par l'article L 76 B LPF ;
- de la sanction de nullité d'une procédure fiscale fondée sur un droit de communication irrégulièrement exercé.

Cet arrêt CEDH ne limite donc pas directement le droit de communication bancaire français, mais il trace des lignes rouges européennes en matière de garanties procédurales.