

NOTE D'ANALYSE DES DOCUMENTS TRANSMIS PAR LE GOUVERNEMENT

1. Diagnostic : environ 10 % des redevables de l'IFI affichent un impôt sur le revenu nul ou négatif

Par rapport au premier envoi de documents effectué par la DGFIP, le dossier transmis comporte deux tableaux particulièrement instructifs, réalisés par les services (documents 14 et 15). Ils effectuent un appariement entre les foyers disposant des patrimoines immobiliers les plus élevés, définis comme ceux **assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) – détenant un patrimoine immobilier net d'au moins 1,3 million d'euros – et à l'IR.**

Le premier tableau fait ainsi apparaître, à partir des données fiscales 2024, que **9,8 %** de ces 189 060 foyers affichent un IR nul ou négatif (un IR négatif étant rendu possible par l'application de crédits d'impôts). Au sein des 0,1 % des foyers disposant des plus importants patrimoines immobiliers (soit 41 414 foyers fiscaux, pour un patrimoine moyen de 5,4 millions d'euros), la proportion des foyers dont l'IR est nul ou négatif est de **10,2 %** (6,3 % en retraitant les non-résidents et les personnes décédées en cours d'année). Pour les 0,01 % (soit 4 144 foyers dotés d'un patrimoine immobilier moyen de 14 millions d'euros), cette proportion s'élève même à **14,9 %** (et de 7,6 % hors non-résidents et personnes décédées au cours de l'année). **Donnée marquante : plus le patrimoine immobilier est élevé, plus la proportion d'IR nul ou négatif augmente.**

Si le revenu fiscal de référence (RFR) de ces catégories de contribuables n'est pas communiqué, **ces éléments confirment les déclarations de l'ancien ministre Éric Lombard : « parmi les personnes les plus fortunées, des milliers ne paient aucun impôt sur le revenu ».** Or, ce qui est vrai en se référant au seul patrimoine immobilier l'est *a fortiori* si l'on se réfère au patrimoine total, en incluant le patrimoine mobilier.

Tableau issu du dossier documentaire

Tableau 1 - Effectif et patrimoine immobilier des foyers dont l'impôt sur le revenu* est nul ou négatif parmi les hauts patrimoines immobiliers au sens de l'IFI (revenus 2024)

	Ensemble des foyers à l'IFI soumis à déclaration à l'IR (~top 0,5 % du patrimoine immobilier)	Plus haut millième (0,1 %) de patrimoine immobilier	Plus haut dix-millième (0,01%) de patrimoine immobilier
Nombre de foyers du tantième	189 060	41 414	4 144
Dont foyers à IR ≤ 0	18 525	4 240	619
Dont foyers à IR ≤ 0 résidents, non concernés par un décès	13 335	2 484	289
Proportion des foyers à IR ≤ 0	9,8%	10,2%	14,9%
Proportion après retraitements résidence/décès	7,3%	6,3%	7,6%
Patrimoine immobilier détenu par le tantième	470 Md€	201 Md€	55 Md€
Dont patrimoine des foyers à IR ≤ 0	49 Md€	23 Md€	9 Md€
Dont patrimoine des foyers à IR ≤ 0 résidents, sans décès	32 Md€	12 Md€	4 Md€
Proportion du patrimoine détenu par des foyers à IR ≤ 0	10,4%	11,5%	15,6%
Proportion après retraitements résidence/décès	7,0%	6,5%	7,4%
Patrimoine des foyers à IR ≤ 0 : Médiane	1,9 M€	3,9 M€	10,4 M€
Moyenne	2,7 M€	5,4 M€	14,0 M€
Minimum	1,3 M€	2,8 M€	7,3 M€
Maximum	142,0 M€	142,0 M€	142,0 M€

Données issues de la 5e émission des revenus 2024

(*) : impôt sur le revenu y compris PFU

Le second tableau prolonge cette analyse en décomposant l'ensemble des foyers assujettis à la fois à l'IFI et à l'IR **par département** – comme cela était demandé dans le courrier du 14 janvier 2026 –, permettant d'identifier les territoires où sont domiciliés la plus grande proportion de ménages s'acquittant de l'IFI et dont l'IR est nul ou négatif. Sans surprise, exception faite des non-résidents (3 927 foyers), Paris (3 373) est de loin la collectivité qui, en valeur absolue, compte le plus de foyers dans cette situation. En proportion du nombre de foyers assujettis à l'IFI et à l'IR, la Dordogne (14,9 %) ou encore les Landes (14,3 %) se démarquent, avec, une fois encore, les non-résidents (44 %).

Caractéristiques des revenus et du patrimoine immobilier des foyers fiscaux les plus aisés

Dans le nouvel envoi de Bercy, figurent un certain nombre de notes d'analyse statistique de la DGFIP et de l'Insee d'ores et déjà disponibles en ligne et relatives aux revenus et patrimoines des foyers fiscaux les plus aisés¹. Sans apporter d'information nouvelle, ces documents permettent de rappeler des ordres de grandeurs sur les revenus et le patrimoine des foyers les plus aisés :

- tout d'abord, en 2022, les 0,1 % des foyers avec les plus hauts revenus ou les plus hauts patrimoines immobiliers représentent 74 500 foyers fiscaux (6 900 de ces foyers fiscaux appartenant simultanément aux deux catégories) ;
- ensuite, s'agissant du revenu, les 0,1 % des foyers avec les plus hauts revenus perçoivent en moyenne 1,03 million d'euros par an en 2022 (contre 32 000 euros en moyenne) ;
- de plus, concernant le patrimoine, les foyers les plus aisés disposent d'un patrimoine immobilier de l'ordre de 4,6 millions d'euros en 2022. Pour l'année 2016, dernière année de déclaration du patrimoine mobilier et immobilier, le patrimoine total des foyers les plus aisés était en moyenne de 10,2 millions d'euros ;
- enfin, le nombre de foyers fiscaux redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'élevait en 2024 à 186 000, pour un rendement de l'ordre de 2,2 milliards d'euros.

Caractéristiques des foyers à très hauts revenus (THR) et très hauts patrimoines (THP) en 2022

(en nombre de foyers fiscaux et en milliers d'euros)

	Foyers THR	dont THR ET THP	Foyers THP	Autres foyers
Nombre de foyers fiscaux	40 700	6 900	40 700	40 700 000
Revenus moyens	1 030 k€	1 870 k€	455 k€	31 k€
Seuil de revenu	463 k€	463 k€	0	0
Impôt sur le revenu moyen	260 k€	460 k€	110 k€	1,7 k€
Patrimoine immobilier moyen	nc	6 000 k€	4 600 k€	250 k€
Seuil du patrimoine immobilier	nc	2 667 k€	2 667 k€	0
Impôt sur pat. immo. moyen	14 k€	53 k€	37 k€	0,7 k€

¹ Notamment la note [DGFIP Analyses n° 08 « Revenus et patrimoine des foyers les plus aisés en France » du 28 janvier 2025](#) et la note [DGFIP statistiques n° 33 « L'impôt sur la fortune immobilière en 2024 » du 15 avril 2025](#).

Source : note [DGFiP Analyses n° 08 « Revenus et patrimoine des foyers les plus aisés en France » du 28 janvier 2025](#)

Pour autant et comme indiqué dans la précédente note, ces éléments chiffrés présentent un inconvenient évident qui limite leur utilité pour comprendre l'évolution du patrimoine des plus aisés et les phénomènes d'optimisation fiscale par les foyers les plus aisés : **l'administration fiscale ne dispose plus de données fiables sur le patrimoine total de ces foyers fiscaux (dont notamment sa composante mobilière) depuis la fin de l'ISF.**

2. Explications possibles : les analyses du contrôle fiscal sur les comportements d'optimisation et de fraude

Sans qu'il soit possible d'en mesurer précisément l'ampleur, **une part du faible niveau d'imposition de foyers fiscaux disposant d'un patrimoine immobilier élevé pourrait s'expliquer par des comportements** d'optimisation fiscale, voire de fraude.

Les services du contrôle fiscal ont ainsi identifié **une série de mécanismes abusifs** permettant aux contribuables disposant de hauts patrimoines de contourner l'imposition des revenus ou des transmissions.

Une note de la direction générale des finances publiques adressée aux ministres, datée du 15 juillet 2025, **met en avant quatre « zones de risques » impliquant des sociétés holdings patrimoniales.**

« Zones de risques » fiscales impliquant des sociétés holdings

Zone de risque	Mécanisme	Possibilité pour le contrôle fiscal d'y faire obstacle
Utilisation de sociétés holdings dans le cadre de transmissions à titre gratuit	Utilisation de holdings dans le cadre du régime Dutreil pour y loger de façon minoritaire des actifs patrimoniaux sans lien avec l'activité d'animation des filiales de la holding. Utilisation de holdings comme vecteur de transmission patrimoniale par le biais de cession à des holdings de biens à vil prix ou prix minoré dans le but de réaliser une donation indirecte.	S'agissant du Dutreil, en l'état du droit, il n'est pas possible de remettre en cause de tels montages. Le caractère « prépondérant » des actifs affectés à une activité commerciale a pu être interprété comme inférieur à 50 % par le juge. Il est en revanche possible de constater une donation indirecte ou une donation déguisée et d'effectuer un rappel d'impôt.
Détention d'actifs immobiliers au travers de sociétés holdings	Montages d'interposition, par des personnes physiques non résidentes, d'une société civile immobilière (SCI) entre une	Existence d'un précédent de reconnaissance de l'abus de droit.

	holding et un immeuble qu'elle détient, pour éviter le paiement de l'IFI. Montages d'interposition de holdings françaises et/ou étrangères entre des personnes physiques non résidentes et des immeubles détenus en France pour éviter le paiement de l'IFI.	Contrôle de la taxe sur la valeur vénale des immeubles détenus en France (TVVI) appliquée aux holdings d'interposition lorsqu'elles refusent de communiquer l'identité des bénéficiaires.
Interposition de sociétés holdings à des fins fiscales	Le recours à une holding patrimoniale permet d'y loger des revenus (dividendes, plus-values, gains de <i>management packages</i>) afin qu'ils échappent à l'impôt sur le revenu et bénéficient des régimes avantageux applicables à l'IS (régimes « mère-fille » et de l'intégration fiscale à une société-mère, niche « Copé »).	Qualification très complexe de l'abus de droit en raison d'une difficulté à démontrer que ces montages répondent à un but exclusivement fiscal.
Report d'imposition des plus-values d'apport des titres d'une société opérationnelle à une holdings	Le mécanisme de l'apport-cession, par l'interposition d'une holding patrimoniale, permet au contribuable de différer dans le temps l'imposition de plus-values de cession, sous réserve de réinvestir ces gains de cession dans l'économie. De report en report, le risque est fort que ces plus-values ne soient jamais soumises à l'impôt sur le revenu.	Existence de précédents de reconnaissance de l'abus de droit.

Source : éléments transmis par la DGFIP

La note de la DGFIP comporte également des données relatives aux activités de contrôle menées sur des sociétés holdings pour la seule année 2024 : environ **1 400 contrôles fiscaux externes et 7 200 contrôles fiscaux sur pièces** ont concernés des holdings patrimoniales ou animatrices, pour un total de **320 millions d'euros de résultats financiers** (dont 13 millions d'euros de rappels de droits relatifs à la taxe sur la valeur ajoutée des immeubles détenus en France, 2,5 millions d'euros de droits liés au régime de report d'imposition et 200 000 euros de droits de succession relatifs au régime Dutreil).

Le recours à des holdings patrimoniales dans le cadre du régime de l'apport-cession fait l'objet d'une attention plus particulière dans le dossier préparé par la DGFIP. Quatre documents transmis concernent ainsi directement le régime de l'apport-cession.

Un phénomène d'imposition nulle ou négative qui ne concerne pas que les « ultra-riches » et révèle l'ampleur des dépenses fiscales sur l'IR

À la différence des éléments communiqués le 17 janvier, concentrés sur les 80 foyers fiscaux les plus riches (0,0002 %) et faisant apparaître des revenus fiscaux de référence réduits mais non nuls, l'envoi du 31 janvier montre **un phénomène généralisé d'imposition nulle voire négative parmi les 190 000 foyers fiscaux les plus riches** (0,5 %).

L'optimisation par la rétention de revenus dans des **holdings ne semble pas pouvoir expliquer à elle seule le phénomène**. De fait, celle-ci concerne par définition : i) des chefs d'entreprise ou professions libérales ; ii) qui détiennent une part suffisante de la société (50 % ou proche) pour décider de la politique de distribution des revenus (ni salaires, ni dividendes, mais remontée dans la holding) ; iii) qui disposent déjà de suffisamment de patrimoine pour se permettre de maintenir leur train de vie sans se verser de revenu ; iv) et qui peuvent imputer leurs dépenses courantes à leur activité professionnelle (repas, lieux de résidence, de transport...). **Cela ne semble pouvoir concerner un public aussi étendu.**

De même, si **le phénomène de la « veuve de l'île de Ré »** (une personne disposant d'un bien immobilier dont la valeur a beaucoup augmenté, mais ne disposant pas de revenus importants) peut entrer en jeu, il **ne semble pouvoir être le seul facteur explicatif**.

Les **données sur le revenu fiscal de référence (RFR), pourtant demandées par courrier, n'ont pas été communiquées par le Gouvernement**. Elles auraient pourtant aidé à expliquer les raisons de l'écart entre patrimoine et IR :

- les **nombreux revenus exonérés et, de ce fait, non comptabilisés dans le calcul du revenu fiscal de référence**, sont une information publique et une première explication possible. Une annexe, issue du rapport particulier n° 5 du Conseil des prélèvements obligatoires (CPO) d'octobre 2024 contribuant à l'élaboration du rapport de synthèse « Conforter l'égalité des citoyens devant l'imposition des revenus », consiste en un tableau, qui s'étend sur **vingt-deux pages (pp. 166-188), énumérant de façon exhaustive les revenus exonérés non inclus dans le RFR en 2023** : plus-values immobilières sur la résidence principale, sur les dividendes capitalisés des PEA...

- les **nombreux crédits ou réductions d'impôt** ensuite applicables au revenu fiscal de référence, de même que **des modalités de recouvrement de l'impôt** (quotient familial, par exemple) peuvent également entrer en considération.