



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Reconnaissance de la décote de la valeur vénale des logements face à la note DPE

Question écrite n° 8334

Texte de la question

M. Frédéric Falcon attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique concernant la décote de la valeur vénale d'un bien immobilier au regard de la note de performance énergétique établie par le diagnostic de performance énergétique (DPE) au moment de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière. Désormais juridiquement opposable, le DPE influence significativement la valeur vénale des logements. Il apparaît en effet que les biens présentant une faible performance énergétique subissent systématiquement une décote oscillant de 10 % à 30 % sur le marché immobilier, en raison de leur moindre attractivité, des obligations de réalisation de travaux de rénovation énergétique et des restrictions à la location prévues par la loi « climat et résilience ». Au demeurant, la reconnaissance de cette « valeur verte » ne saurait faire oublier que le diagnostic de performance énergétique constitue un outil peu fiable, où près de 71 % de DPE réalisés seraient finalement erronés selon une étude d'Hello Watt (40 % des DPE réalisés ont une étiquette d'écart avec la réalité et 31 % des DPE réalisés ont deux étiquettes d'écart avec la réalité). Cette situation s'explique tant par le caractère complexe du mode de calcul utilisé pour son établissement que par les pratiques frauduleuses auxquelles certains diagnostiqueurs ont encore aujourd'hui recours. Face à cette réalité, il n'existe à ce jour aucune doctrine fiscale claire permettant d'intégrer explicitement cette décote dans l'évaluation de la valeur vénale et servant dès lors de base à l'imposition à l'IFI. Cette situation crée ainsi une insécurité fiscale pour les contribuables, qui s'interrogent pourtant sur les modalités de prise en compte de cette décote énergétique dans leur déclaration et suscite un risque de redressement fiscal en cas d'interprétation divergente par l'administration. M. le député demande à M. le ministre si la direction générale des finances publiques (DGFiP) entend clarifier sa position en permettant aux contribuables assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) d'appliquer un abattement sur la valeur vénale des biens immobiliers de leur patrimoine présentant un DPE avec la note G, F ou E. Il souhaiterait également savoir si instructions précises seront communiquées à chaque direction départementale.

Données clés

Auteur : [M. Frédéric Falcon](#)

Circonscription : Aude (2^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8334

Rubrique : Impôt sur la fortune immobilière

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 juillet 2025](#), page 5966