

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : personnes et biens concernés

Vous possédez un patrimoine immobilier conséquent ? Vous êtes soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) si sa valeur nette dépasse 1 300 000 €. Cela comprend tous les biens et droits immobiliers détenus directement et indirectement au 1^{er} janvier. Certains biens sont partiellement ou totalement exonérés. Certaines dettes peuvent être déduites de la valeur de votre patrimoine avant imposition. Nous vous présentons les règles applicables.

À partir de quel seuil doit-on payer l'IFI ?

Vous êtes soumis à l'IFI lorsque la valeur nette taxable de votre patrimoine immobilier est supérieure à 1 300 000 € au 1^{er} janvier 2025.

Quel est le patrimoine immobilier à déclarer à l'IFI ?

Vous devez déclarer notamment les biens suivants :

Biens immobiliers bâtis (à usage personnel ou mis en location) : maisons, appartements et leurs dépendances (garage, parking, cave...)

Bâtiments classés monument historique

Biens immobiliers en cours de construction au 1^{er} janvier 2025

Biens immobiliers non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles...)

Biens immobiliers ou fractions de biens immobiliers représentés par des parts de sociétés immobilières

Droits immobiliers (usufruit, droit d'usage ou d'habitation...)

Parts ou actions détenues dans des sociétés ou organismes possédant des biens ou des droits immobiliers, à concurrence de la valeur des actifs immobiliers.

Quels sont les contribuables concernés par l'IFI ?

Foyer fiscal

La déclaration d'IFI prend en compte les biens immobiliers détenus par toutes les personnes composant le foyer fiscal.

Le foyer fiscal IFI est composé d'une des 2 façons suivantes :

Une personne vivant seule, qu'elle soit célibataire, veuve, divorcée ou séparée

Deux personnes vivant en couple.

Dans tous les cas, les biens des enfants mineurs dont vous avez l'administration légale des biens sont pris en compte.

À noter

Les parents divorcés ou séparés exerçant en commun l'autorité parentale peuvent déclarer chacun la moitié de la valeur des biens de leurs enfants mineurs.

Origine du patrimoine

Votre imposition dépend de votre domicile fiscal :

L'imposition concerne l'ensemble des biens immobiliers ou droits immobiliers, parts ou actions de sociétés immobilières détenus en France et à l'étranger du foyer.

À savoir

Si vous venez de transférer votre domicile fiscal en France après avoir été domicilié à l'étranger pendant les 5 années civiles précédentes, vous n'êtes imposé que sur les biens et droits immobiliers possédés en France. Cette imposition uniquement sur les biens situés en France perdure pendant 5 ans.

Les biens suivants sont imposables :

Biens et droits immobiliers possédés en France détenus par votre foyer

Parts ou actions que vous ou votre foyer possédez dans des sociétés immobilières détenant de l'immobilier en France

Parts ou actions que vous ou votre foyer possédez dans des sociétés immobilières détenant de l'immobilier en France et à l'étranger, à hauteur des biens et droits possédés en France

Comment les placements et liquidités liés à l'immobilier sont-ils imposés à l'IFI ?

Certains placements liés à l'immobilier sont à déclarer au titre de l'IFI, notamment les suivants :

Parts ou actions de sociétés ou organismes détenant de l'immobilier en France. Vous devez déclarer la valeur représentant les biens immobiliers détenus par la société ou l'organisme. Toutefois, l'immobilier ainsi détenu indirectement n'est pas pris en compte si vous possédez moins de 10 % du capital de la société propriétaire, ou sous certaines conditions, lorsque ces biens immobiliers sont affectés à l'activité de la société qui en est propriétaire ou d'une société liée.

Biens et droits immobiliers transférés en fiducie ou placés dans un trust pour leur valeur vénale au 1^{er} janvier 2025
Fraction de la valeur de rachat au 1^{er} janvier 2025 représentative des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte des contrats d'assurance-vie rachetables
Durant la phase d'épargne, les PER ouverts sous la forme de comptes titres sont imposables à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur correspondant à des actifs immobiliers imposables.

À savoir

L'immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société est exclu de l'assiette de l'IFI.

Comment un usufruit ou un droit d'usage est-il imposé à l'IFI ?

Il y a des règles particulières de déclaration à l'IFI, lorsque le droit de propriété d'un bien est démembré entre plusieurs personnes.

L'usufruit est le droit de jouissance d'un bien dont on n'a pas la pleine propriété.

La nue-propriété est la faculté de disposer d'un bien dont une autre personne détient le droit de jouissance.

Votre situation par rapport à l'IFI varie selon que vous êtes usufruitier ou nue-propriétaire.

En règle générale, **c'est l'usufruitier qui doit déclarer le bien à l'IFI**

L'usufruitier intègre le bien dans son patrimoine pour sa **valeur en pleine propriété**.

Toutefois, **dans certains cas, la loi prévoit une imposition répartie** entre l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s), par exemple pour l'usufruit légal du conjoint survivant résultant d'une succession.

L'usufruitier doit alors déclarer le bien seulement pour la fraction qu'il détient et sa valeur en usufruit.

La valeur de l'usufruit est déterminée selon un barème fiscal qui dépend de l'âge de l'usufruitier.

Pour connaître la répartition de la valeur entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, vous pouvez utiliser un simulateur :

- Simulateur : barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété

Le nu-propriétaire d'un bien immobilier ne doit **pas le déclarer** à l'IFI, car l'usufruitier a l'obligation de déclarer le bien pour sa valeur en pleine propriété.

Toutefois, **dans certains cas, la loi prévoit une imposition répartie** entre l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s), par exemple pour l'usufruit légal du conjoint survivant résultant d'une succession.

Le nu-propriétaire doit alors déclarer le bien seulement pour la fraction qu'il détient et sa valeur en nue-propriété.

La valeur de la nue-propriété et celle de l'usufruit sont calculées selon un barème fiscal établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Pour connaître la répartition de la valeur entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, vous pouvez utiliser un simulateur :

- Simulateur : barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété

Le droit d'usage et le droit d'habitation sont des droits de jouissance limités sur un bien dont on n'est pas plein propriétaire.

L'imposition à l'IFI d'un droit d'usage ou d'habitation est traitée comme l'imposition d'un droit en usufruit.

En principe, le bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation doit **déclarer** dans son patrimoine la **valeur en pleine propriété** du bien sur lequel porte son droit.

Comment estimer la valeur des biens soumis à l'IFI ?

Vous devez déclarer chaque bien soumis à l'IFI à sa valeur vénale réelle, c'est-à-dire le prix auquel il aurait pu être vendu sur le marché au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Vous pouvez estimer la valeur d'un bien immobilier en utilisant le service en ligne Patrim, accessible depuis votre espace personnel de télédéclarant :

- Impôts : accéder à votre espace Particulier

Votre résidence principale fait l'objet d'un abattement de 30 % sur sa valeur au 1^{er} janvier 2025.

Sous certaines conditions, des **exonérations partielles ou totales** sont prévues dans les cas suivants :

Biens immobiliers utilisés pour votre activité professionnelle

Bois et forêts sous engagement d'exploitation ou à usage professionnel

Biens ruraux loués à long terme ou à usage professionnel (terrains agricoles, bâtiments et matériels d'exploitation)

Logements loués meublés sous le régime fiscal du loueur en meublé professionnel

Quelles dettes immobilières peuvent être déduites pour l'IFI ?

L'IFI est calculé sur la valeur nette de votre patrimoine imposable au 1^{er} janvier 2025, c'est-à-dire après déduction des dettes existantes à cette date, à condition de pouvoir les justifier.

Les dettes portent sur les biens qui constituent le patrimoine imposable au 1^{er} janvier.

Si les biens immobiliers sont détenus par une société, les dettes de la société peuvent être déduites uniquement pour leur **quote-part qui se rapporte aux biens immobiliers**.

Il peut s'agir d'une dette portant sur les dépenses suivantes :

Acquisition de biens ou droits immobiliers imposables (emprunts immobiliers)

Travaux d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement

Acquisition des parts ou actions, à hauteur de la valeur des biens et droits immobiliers imposables

Travaux d'entretien dus par le propriétaire, ou payés par le propriétaire pour le compte du locataire mais dont il n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire

Paiement des impôts dus pour les propriétés concernées (par exemple, taxe foncière ou droits de succession).

En revanche, les impositions incombant à l'occupant ne sont pas déductibles (par exemple, taxe d'habitation).

La part de votre impôt correspondant aux revenus de vos biens immobiliers n'est pas non plus déductible (revenus fonciers par exemple).

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Questions – Réponses

- Qui doit payer la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus ?
- Comment déterminer son domicile fiscal ?
- À quelle date s'apprécie la composition du patrimoine ?
- En quoi consiste l'usufruit ?

Toutes les questions réponses

Pour en savoir plus

- Brochure pratique 2024 – Déclaration des revenus de 2023
Source : Ministère chargé des finances

Où s'informer ?

- Pour des informations générales :
Service d'information des impôts
Par téléphone :
0809 401 401
Du lundi au vendredi de 8h30 à 19h, hors jours fériés.
Service gratuit + prix appel
- Pour joindre le service local gestionnaire de votre dossier :
Service en charge des impôts (trésorerie, service des impôts...)

Services en ligne

- Impôts : accéder à votre espace Particulier
Téléservice
- Déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (Ifi)
Formulaire

Textes de référence

- Code général des impôts : article 964
Champ d'application
- Code général des impôts : articles 965 à 972 ter
Assiette de l'impôt, usufruit (article 968)
- Code général des impôts : article 973
Règles de l'évaluation des biens
- Code général des impôts : article 974
Passif déductible
- Code général des impôts : articles 975 et 976
Actifs exonérés
- Bofip-Impôts n°BOI-PAT-IFI-10-20 relatif aux personnes imposables à l'IFI