

## Comment fonctionne l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ?

Par **Bercy Infos** < <https://economie.gouv.fr/entreprises/bercy-infos-qui-sommes-nous> >, le 28/04/2023 - **Autres impôts** LECTURE : 5 MINUTES

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en 2018. Si vous possédez un patrimoine immobilier conséquent, vous y êtes sans doute soumis. À partir de quel seuil doit-on payer cet impôt ? Qui sont les contribuables concernés ? Que doit-on déclarer ? Explications.

À savoir

**La date limite de paiement** < <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/quand-dois-je-acquitter-mon-isf> > de l'impôt sur la fortune (IFI) en 2023 est fixée **au 15 septembre 2023**, quel que soit le montant du patrimoine taxable.

### Qui est concerné par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ?

L'IFI concerne les personnes physiques détenant un **patrimoine immobilier dont la valeur nette est supérieure à 1,3 million d'euros** au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Le foyer fiscal (l'ensemble des personnes remplissant une seule déclaration de revenus) pris en compte pour la déclaration de l'IFI peut se composer :

- ▶ **d'une personne vivant seule** (célibataire, veuve, divorcée ou séparée)
- ▶ **de deux personnes vivant en couple**, quel que soit leur régime matrimonial (mariage, pacs ou concubinage).

Les biens des enfants mineurs dont vous ou votre conjoint-e avez l'administration légale des biens sont pris en compte.

À savoir

Le foyer fiscal IFI peut être différent du foyer fiscal pour l'impôt sur le revenu. Par exemple, vous devez prendre en compte le patrimoine de votre concubin-e mais pas celui de vos enfants majeurs rattachés. Votre enfant majeur, même s'il est rattaché pour l'impôt sur le revenu, forme un foyer fiscal IFI à lui-seul. Dès lors que son patrimoine net taxable personnel est supérieur à 1,3 million d'euros il, doit souscrire en son nom propre une déclaration IFI (source : [impots.gouv](https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/personnes-imposables-lifi) < <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/personnes-imposables-lifi> >).

### Quels sont les biens imposables à l'IFI ?

L'IFI se calcule en prenant en compte votre **patrimoine net taxable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition**. Le patrimoine net taxable est la somme des valeurs imposables de vos biens immobiliers, auquel on soustrait les dettes déductibles.

Les biens imposables sont notamment (liste non exhaustive) :

- ▶ les immeubles bâtis et non bâtis détenus directement, tels que :
  - ▶ les immeubles bâtis (à usage personnel ou mis en location) : maisons, appartements et leurs dépendances (garage, parking, cave...)
  - ▶ les bâtiments classés monument historique
  - ▶ les immeubles en cours de construction au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition
  - ▶ les immeubles non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles...)
- ▶ les immeubles ou fraction d'immeubles détenus indirectement via titres et parts de sociétés
- ▶ les biens et droits immobiliers qui ne remplissent pas les conditions pour être considérés comme des biens professionnels.

À savoir

À savoir :

- ▶ Certains biens sont exonérés, comme les biens professionnels, les bois et forêts, les biens ruraux loués par bail à long terme, etc.
- ▶ La valeur de votre résidence principale bénéficie d'un **abattement forfaitaire de 30 %** < [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000037988627](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037988627)>.
- ▶ Les dettes pouvant être déduites doivent remplir trois critères ([article 974](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037988599) < [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000037988599](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037988599)> du code général des impôts) :
  - ▶ exister au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition
  - ▶ être supportées par un membre du foyer fiscal
  - ▶ être afférentes aux actifs imposables.

Notez cependant que certaines dettes sont exclues de déduction, même si elles réunissent les trois conditions précédemment citées.

**En savoir plus sur le patrimoine taxable à l'IFI** < <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/patrimoine-taxable-lifi>>

## Quel est le taux d'imposition de l'IFI ?

Vous êtes imposable à l'IFI lorsque la valeur de votre patrimoine est supérieure à **1,3 million d'euros**.

**Simulez votre IFI** < [https://www3.impots.gouv.fr/simulateur/ifi/2023/calcul\\_ifi/](https://www3.impots.gouv.fr/simulateur/ifi/2023/calcul_ifi/)>

L'IFI est calculé selon un barème progressif ([article 977](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036385041) < [http://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000036385041](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036385041)> du code général des impôts) :

Valeur du patrimoine net taxable déclaré	Taux d'imposition
Fraction de valeur de patrimoine entre <b>0</b> et <b>800 000 €</b>	<b>0 %</b>
Fraction de valeur de patrimoine entre <b>800 001 €</b> et <b>1 300 000 €</b>	<b>0,5 %</b>
Fraction de valeur de patrimoine entre <b>1 300 001 €</b> et <b>2 570 000 €</b>	<b>0,7 %</b>
Fraction de valeur de patrimoine entre <b>2 570 001 €</b> et <b>5 000 000 €</b>	<b>1 %</b>
Fraction de valeur de patrimoine entre <b>5 000 001 €</b> et <b>10 000 000 €</b>	<b>1,25 %</b>
Fraction de valeur de patrimoine au-dessus de <b>10 000 000 €</b>	<b>1,5 %</b>

**A noter** : dès lors que vous êtes soumis à l'IFI, le calcul de cet impôt commence à **800 000 €**.

Exemple :

Si vous déclarez un patrimoine net taxable de 1,5 million d'euros, il sera imposé ainsi :  
 $800\,000 \times 0\% + (1\,300\,000 - 800\,000) \times 0,5\% + (1\,500\,000 - 1\,300\,000) \times 0,7\% = 3\,900\,€$ .  
 Votre IFI sera donc de **3 900 €**.

Un système de décote a été mis en place pour les patrimoines nets taxables compris entre 1,3 million et 1,4 million d'euros. Le montant de la décote est calculé selon la formule suivante :  $17\,500 - (1,25\% \times \text{montant du patrimoine net taxable})$ .

**En savoir plus sur le calcul de l'IFI** < <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/calcul-de-lifi>>

## Comment effectuer votre déclaration IFI ?

**L'IFI se déclare en même temps que l'impôt sur le revenu**. La **date limite de dépôt** dépend du mode déclaratif de vos revenus (papier ou en ligne) et de votre département de domicile. Notez que depuis 2019, la **déclaration en ligne** est généralisée à tous les contribuables disposant d'un accès internet et ce quel que soit leur **revenu fiscal de référence (RFR)**.

Les contribuables n'ayant pas accès à Internet peuvent toutefois souscrire une déclaration papier en renseignant le [formulaire 2042-IFI < https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2042-ifi/declaration-dimpot-sur-la-fortune-immobiliere>](https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2042-ifi/declaration-dimpot-sur-la-fortune-immobiliere).

Si vous ne disposez pas de revenus taxable à l'impôt sur le revenu (IR), vous devez remplir la [déclaration 2042-IFI-COV < https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2042-ifi/declaration-dimpot-sur-la-fortune-immobiliere>](https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2042-ifi/declaration-dimpot-sur-la-fortune-immobiliere).

## Comment payer l'IFI ?

Le montant à payer de votre IFI est communiqué sur un avis distinct de celui de l'impôt sur le revenu. Généralement, la **date limite de paiement intervient au 15 septembre** de l'année d'imposition.

Notez que tout avis d'un **montant supérieur à 300 € doit obligatoirement être réglé par paiement en ligne** via votre [espace particulier sur impots.gouv.fr < https://cfspart.impots.gouv.fr/LoginAccess?op=c&url=aHR0cHM6Ly9jZnNwYXJ0LmltcG90cy5nb3V2LmZyLw==>](https://cfspart.impots.gouv.fr/LoginAccess?op=c&url=aHR0cHM6Ly9jZnNwYXJ0LmltcG90cy5nb3V2LmZyLw==), ou par smartphone ou tablette via l'application « Impots.gouv ». Vous pouvez payer en ligne à partir d'un compte bancaire domicilié dans la zone SEPA.

Pour un montant inférieur ou égal à 300 €, vous pouvez aussi payer par TIPSEPA (seulement si le compte bancaire est domicilié en France ou à Monaco), par chèque, ou en espèces ou par carte bancaire auprès d'un buraliste ou partenaire agréé « paiement de proximité » (liste consultable sur le site [impots.gouv < https://www.impots.gouv.fr/portail/paiement-de-proximite>](https://www.impots.gouv.fr/portail/paiement-de-proximite)).

### À savoir

Depuis le 2 août 2021, un nouveau service est accessible depuis l'espace particulier sur [impots.gouv < https://cfspart.impots.gouv.fr/LoginAccess?op=c&url=aHR0cHM6Ly9jZnNwYXJ0LmltcG90cy5nb3V2LmZyLw==>](https://cfspart.impots.gouv.fr/LoginAccess?op=c&url=aHR0cHM6Ly9jZnNwYXJ0LmltcG90cy5nb3V2LmZyLw==). Il s'agit de « [Gérer mes biens immobiliers](https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires-0) » < <https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires-0> >, qui permet à tout usager propriétaire, qu'il soit un particulier ou un professionnel, de consulter l'ensemble de ses biens bâtis sur le territoire ainsi que leurs caractéristiques (surface, nombre de pièces, numéro de lot...).

Cette année, les propriétaires sont soumis à une nouvelle obligation déclarative. Vous avez en effet jusqu'au **30 juin 2023 pour indiquer pour chaque bien à usage d'habitation détenu à quel titre vous l'occupez** depuis l'espace « Gérer mes biens immobiliers ».

Si vous n'occupez pas vous-même un bien, vous devez préciser l'identité des occupants et la période d'occupation (situation au 1<sup>er</sup> janvier 2023).

[En savoir plus](#)

## Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

[Tout savoir sur l'impôt sur le revenu](#)

[Estimez la valeur de votre bien avec l'application « Demande de valeur foncière »](#)

[Mon espace particulier sur impots.gouv.fr](#)

## En savoir plus sur l'IFI

[Simulateur de l'impôt sur la fortune immobilière \(IFI\) < https://www3.impots.gouv.fr/simulateur/ifi/2023/calcul\\_ifi/index.htm>](https://www3.impots.gouv.fr/simulateur/ifi/2023/calcul_ifi/index.htm)

[Calcul de l'IFI < http://www.impots.gouv.fr/particulier/calcul-de-lifi>](http://www.impots.gouv.fr/particulier/calcul-de-lifi) sur [impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr)

[Impôt sur la fortune immobilière \(IFI\) - Déclaration et paiement < http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31444>](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31444) sur [service-public.fr](https://www.service-public.fr)

## Ce que dit la loi

Code général des impôts (articles 964 à 983) <

<http://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036384997/>>

Thématiques : [Autres impôts](#)

---

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

Je m'abonne à Bercy infos Particuliers

exemple : nom.prenom@domaine.com

Je m'abonne

Je consens à ce que mon adresse email soit utilisée afin de recevoir les lettres de Bercy infos. [Consulter notre politique de confidentialité](#)

---

Partager la page   