

CALCUL DE L'IFI

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) se déclare sur une déclaration annexe n°2042-IFI en même temps que vos revenus, soit entre les mois d'avril et juin, selon que vous souscrivez votre déclaration en ligne ou papier. Consultez le calendrier fiscal sur ce même site (accessible depuis la rubrique « Documentation utile » de la page « Je déclare mon impôt sur la fortune immobilière ») pour connaître les dates exactes en fonction de votre situation.

Le montant de votre IFI est calculé par l'administration en fonction des éléments portés sur votre déclaration. Vous recevez alors un avis d'imposition comportant le montant de votre IFI à payer.

Le patrimoine net taxable à l'IFI

Le montant de votre IFI est assis sur la valeur de votre patrimoine net taxable.

Le montant de ce dernier est calculé par addition des éléments de l'actif que vous avez déclaré sur le formulaire n°2042-IFI auxquels sont soustraites les dettes portées sur le-dit formulaire.

Pour en savoir plus sur la composition du patrimoine net imposable, reportez-vous à la rubrique « Patrimoine taxable à l'IFI ».

Calcul de l'actif :

Biens détenus directement : immeubles bâtis (résidence principale, maisons, appartements, garages, parkings, caves...) et immeubles non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles, immeubles en cours de construction...).

Résidence principale : n'oubliez pas de déduire l'abattement de 30 % dont vous bénéficiez sur la valeur vénale de votre résidence principale.

Bois, forêts et parts de groupements forestiers : le montant déclaré est exonéré à hauteur de 75 %. Il est calculé automatiquement par l'administration.

Biens ruraux loués à long terme et Parts de GFA et de GAF : ces biens sont exonérés à concurrence des 3/4 lorsque leur valeur totale, (quel que soit le nombre de baux loués ou de parts), n'excède pas 101 897 € et pour moitié au-delà de cette limite. La limite de 101 897 € s'applique distinctement aux biens ruraux et aux parts de GFA ou de GAF. Le montant imposable est calculé automatiquement par l'administration.

Biens détenus indirectement : immeubles bâtis et immeubles non bâtis détenus via des parts ou actions de sociétés, d'OPC ou d'organismes

Les parts ou actions de sociétés et organismes établis en France ou hors de France à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme sont à déclarer en appliquant à la valeur des parts ou actions valorisées conformément à l'article 973 du CGI, un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part, la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et, le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens et, d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme.

Calcul du passif :

Dettes afférentes aux travaux réalisés (case 9GF). Ces dettes doivent être existantes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, contractées par le foyer fiscal au sens de l'IFI, et effectivement supportées par celui-ci.

Font notamment partie des dettes déductibles celles afférentes :

- aux dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers ;
- à des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- à des dépenses d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ou supportées pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire ;
- aux impôts dus à raison des propriétés concernées (par exemple : taxe foncière) ;
- aux dépenses d'acquisition des parts ou actions de sociétés ou organismes, au prorata de la valeur des actifs imposables.

Autres dettes (case 9GH) : n'oubliez pas d'ajouter à vos dettes le montant de votre IFI théorique.

Le barème de l'IFI

Si votre patrimoine net taxable est inférieur ou égal à 1,3 million d'euros, vous n'êtes pas soumis à l'IFI et ne devez donc pas souscrire de déclaration.

Vous êtes imposable à l'IFI si votre patrimoine net taxable dépasse le seuil d'imposition de 1 300 000 €. L'IFI est calculé selon le barème progressif suivant :

Taux pour un patrimoine net taxable :

- entre 0 et 800 000 € : 0 %
- entre 800 000 € et 1 300 000 € : 0,5 %
- entre 1 300 000 € et 2 570 000 € : 0,7 %
- entre 2 570 000 € et 5 000 000 € : 1 %
- entre 5 000 000 € et 10 000 000 € : 1,25 %
- au-delà de 10 000 000 € : 1,5 %

Remarque : le seuil d'imposition à l'IFI correspond à un patrimoine net taxable de 1 300 000 euros. Toutefois, lorsque vous êtes imposable à l'IFI, le calcul commence à 800 000 euros.

Uniquement pour les patrimoines nets taxables compris entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, un système de décote permet d'atténuer l'impôt. Le montant de la décote est égal à : $17\,500 - (1,25 \times \text{montant du patrimoine net taxable})$.

Les réductions pour dons à des organismes d'intérêt général

Dans la limite globale annuelle de 50 000 €, vous pouvez déduire 75 % des versements effectués au profit d'organismes établis en France ou dans un Etat Européen : établissements de recherche ou d'enseignement supérieur ou supérieur consulaire ou d'enseignement artistique publics ou privés, d'intérêt général, à but non lucratif, des fondations reconnues d'utilité publique, de structures d'insertion par l'activité économique régies par le code du travail (associations intermédiaires, entreprises d'insertion...), des fondations universitaires, des fondations partenariales, de l'Agence nationale de la recherche, des groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ), d'associations reconnues d'utilité publique ayant pour objet le financement et l'accompagnement de la création et de la reprise d'entreprises (association pour le droit à l'initiative économique (ADIE), du Réseau Entreprendre et de France Initiative).

Cette réduction s'applique aux versements réalisés de la date limite de dépôt de votre déclaration de revenus 2022 à la date limite de dépôt de votre déclaration de revenus 2023.

A noter : non cumul avec les réductions d'impôt sur le revenu.

Si le versement remplit les conditions pour être déduit à l'impôt sur le revenu et à l'IFI, un même montant ne peut pas être utilisé deux fois. Une ventilation de la somme entre réduction d'impôt à l'impôt sur le revenu ou à l'IFI est néanmoins possible.

Le plafonnement de l'IFI

Les redevables IFI ayant leur domicile fiscal en France, peuvent bénéficier d'un plafonnement de l'impôt sur la fortune immobilière. Le montant de l'IFI est réduit alors de la différence entre :

- le total de l'IFI et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente ;
- et 75 % du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente (après déduction des seuls déficits catégoriels dont la déduction est autorisée par l'article 156 du CGI) ainsi que des revenus exonérés d'impôt sur le revenu ou soumis à prélèvement libératoire réalisés au cours de la même année en France et hors de France.

Vous calculez le total de vos impôts et de vos revenus servant au calcul de ce plafonnement sur l'annexe 5 de votre déclaration n°2042-IFI (cases 9PR et 9PX). Le montant du plafonnement est ensuite calculé par l'administration à partir des éléments déclarés.

Imputation du montant des impôts acquittés hors de France dont les caractéristiques sont similaires à celles de l'IFI

Si, étant domicilié en France, vous possédez des biens et droits immobiliers situés à l'étranger, imposables en France et à l'étranger au titre des impôts dont les caractéristiques sont similaires à celles de l'IFI, vous pouvez imputer le montant de cet impôt acquitté à l'étranger .

Aucune imputation ne peut être faite si le bien qui a supporté un impôt à l'étranger n'est pas pris en compte pour la détermination de l'impôt français. Le montant imputable de l'impôt étranger est limité à la fraction de l'impôt français afférent aux seuls biens situés hors de France.

Pour calculer le montant imputable, remplissez la fiche de calcul de l'impôt payé à l'étranger (annexe 6 de la déclaration n° 2042-IFI).

MAJ le 06/05/2024