

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

Vérfifié le 01 janvier 2023 - Direction de l'information légale et administrative (Première ministre)

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.

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 2023.

Quels sont les contribuables concernés ?

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F62>) :

Votre domicile fiscal est en France

L'imposition concerne l'ensemble des biens 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.

Quel est le patrimoine immobilier à déclarer ?

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 2023
- 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...)

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

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 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 2023
- Fraction de la valeur de rachat au 1^{er} janvier 2023 représentative des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte des contrats d'assurance-vie

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 ?

Usufruit

Usufruitier

L'usufruit doit être déclaré.

L'usufruitier intègre 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.

La répartition se fait selon un barème établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Pour connaître la répartition, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :

Simulateur : barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49427>)

Nue-propriétaire d'un bien immobilier

Le nue-propriétaire d'un bien immobilier ne doit pas le déclarer à l'IFI, car l'usufruitier a l'obligation de déclarer la valeur du bien 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 nue-propriétaire doit alors déclarer la valeur de la nue-propriété.

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

Pour connaître la répartition, vous pouvez utiliser le simulateur suivant :

Simulateur : barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49427>)

Droit d'usage ou d'habitation

Il doit être déclaré.

Droit du preneur à bail à construction

Il doit être déclaré.

Droit temporaire au logement dont bénéficie le conjoint survivant, sous conditions

Pas de déclaration.

Comment estimer les biens soumis à l'IFI ?

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R3120>)

Votre résidence principale fait l'objet d'un abattement de **30 %** sur sa valeur au 1^{er} janvier 2023.

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 (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32805>)

Quelles dettes immobilières peuvent être déduites ?

L'**IFI** est calculé sur la valeur nette de votre patrimoine imposable (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F563>) au 1^{er} janvier 2023, c'est-à-dire après déduction des dettes existantes à cette date, à condition de pouvoir les justifier.

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, au prorata 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.

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

Textes de loi et références

Code général des impôts : article 964 (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036384997/>)
Champ d'application

Code général des impôts : articles 965 à 972 ter (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385001/>)
Assiette de l'impôt, usufruit (article 968)

Code général des impôts : article 973 (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385025/>)
Règles de l'évaluation des biens

Code général des impôts : article 974 (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385029/>)
Passif déductible

Code général des impôts : articles 975 et 976 (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385033/>)
Actifs exonérés

Bofip-Impôts n°BOI-PAT-IFI-10-20 relatif aux personnes imposables à l'IFI (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11291-PGP>)

Services en ligne et formulaires

Impôts : accéder à votre espace Particulier (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R3120>)
Service en ligne

Déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (Ifi) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R50668>)
Formulaire

Questions ? Réponses !

Qui doit payer la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31130>)

Comment déterminer son domicile fiscal ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F62>)

À quelle date s'apprécie la composition du patrimoine ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F562>)

En quoi consiste l'usufruit ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F934>)