

Particuliers

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 2024.

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 2024
- 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 \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F62\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F62)

:

Votre domicile fiscal est en France

Votre domicile fiscal est à l'étranger

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 2024
- Fraction de la valeur de rachat au 1^{er} janvier 2024 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 ?

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

Usufruit Droit d'usage ou d'habitation

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 \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R3120\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R3120)

Votre résidence principale fait l'objet d'un abattement de **30 %** sur sa valeur au 1^{er} janvier 2024.

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 \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F32805\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F32805)

Quelles dettes immobilières peuvent être déduites pour l'IFI ?

L'IFI (Impôt sur la fortune immobilière) est calculé sur la valeur nette de votre

[patrimoine imposable](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F563) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F563>)

au **1^{er} janvier 2024**, 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).

Questions - Réponses

- [Qui doit payer la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus ?](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31130) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31130>)
- [Comment déterminer son domicile fiscal ?](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F62) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F62>)
- [À quelle date s'apprécie la composition du patrimoine ?](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F562) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F562>)
- [En quoi consiste l'usufruit ?](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F934) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F934>)

Pour en savoir plus



[Brochure pratique 2024 – Déclaration des revenus de 2023](https://www.impots.gouv.fr/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2024/accueil.htm)

(https://www.impots.gouv.fr/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2024/accueil.htm)

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 \(trésorerie, service des impôts...\)](https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts) (<https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts>)

Services en ligne

- Téléservice :

[Impôts : accéder à votre espace Particulier](https://cfspart.impots.gouv.fr/LoginMDP) (<https://cfspart.impots.gouv.fr/LoginMDP>)

- Formulaire : Cerfa n°15798 : N°2042-IFI :

[Déclaration d'impôt sur la fortune immobilière \(Ifi\)](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>)

Textes de référence



[Code général des impôts : article 964 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036384997/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036384997/)

Champ d'application



[Code général des impôts : articles 965 à 972 ter \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385001/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385001/)

Assiette de l'impôt, usufruit (article 968)



[Code général des impôts : article 973 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385025/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385025/)

Règles de l'évaluation des biens



[Code général des impôts : article 974 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385029/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385029/)

Passif déductible



[Code général des impôts : articles 975 et 976 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000036385033/\)](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
\(http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11291-PGP\)](http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11291-PGP)