



Calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Vérfifié le 01 janvier 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Vous êtes soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) si la valeur nette de votre patrimoine immobilier excède 1,3 million €. L'IFI est calculé en appliquant un barème progressif au patrimoine immobilier net imposable. Une décote est prévue pour les patrimoines n'excédant pas un certain seuil. L'IFI est plafonné après réductions d'impôt éventuelles.

Quels sont les biens imposables ?

L'IFI est calculé sur la valeur nette de votre **patrimoine imposable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F563>) au 1^{er} janvier 2021, c'est-à-dire après déduction des dettes existant 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 à raison des propriétés concernées (par exemple : taxe foncière ou droits de succession)

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

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

Montant de l'IFI

Vous pouvez estimer le montant de l'IFI que vous aurez à payer avec ce simulateur :

Simulateur de l'impôt de la fortune immobilière (IFI)

Ministère chargé des finances

Accéder au
simulateur ↗

(https://www3.impots.gouv.fr/simulateur/ifi/2021/calcul_ifi/index.htm)

L'IFI est calculé sur la valeur de votre patrimoine net taxable en appliquant le barème suivant :

Barème de l'IFI

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux applicable
Jusqu'à 800 000 €	0 %
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50 %
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,70 %
Entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1 %
Entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %

Mécanisme de décote

Si vous déclarez un patrimoine dont la valeur est comprise entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, vous bénéficiez d'une décote qui vient s'imputer sur le montant de l'IFI calculé selon le barème en vigueur.

Le montant de la décote se calcule de la manière suivante : 17 500 € - 1,25 % de la valeur nette taxable du patrimoine.

Exemple de calcul :

Patrimoine net taxable au 1^{er} janvier 2020 : 1,35 million €

IFI brut = (500 000 € x 0,5 %) + (50 000 € x 0,7 %) = 2 500 € + 350 € = 2 850 €

Décote applicable = 17 500 € - (1,35 million € x 1,25 %) = 625 €

Montant IFI = 2 850 € - 625 € = 2 225 €

Réductions d'impôt

En cas de dons au profit d'organismes d'intérêt général, vous bénéficiez d'une réduction d'IFI égale à 75 % des dons réalisés, dans la limite de 50 000 €.

Plafonnement de l'IFI

En 2021, l'IFI est plafonné en fonction du montant cumulé de vos impôts.

L'impôt sur les revenus de 2020 (prélèvements sociaux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2329>) et contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31130>) inclus) ajouté à l'IFI 2021 ne doit pas dépasser 75 % des revenus perçus en 2020.

En cas de dépassement, la différence est déduite du montant de l'IFI.

Textes de loi et références

- Code général des impôts : articles 977 à 980 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036385039&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Calcul de l'impôt
- Bofip-Impôts n°BOI-PAT-ISF-40 relatif au calcul de l'IFI ↗ (<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11318-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
- Déclaration des revenus (papier) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281>)
Formulaire
- Déclaration 2021 en ligne des revenus de 2020 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280>)
Service en ligne
- Déclaration 2021 complémentaire des revenus 2020 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1282>)
Formulaire