



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

Vérfié le 01 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Vous serez soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) si la valeur nette de votre patrimoine immobilier excède 1,3 million €. Ce patrimoine comprend tous les biens et droits immobiliers détenus directement et indirectement au 1<sup>er</sup> janvier. Certains biens sont partiellement ou totalement exonérés. Certaines dettes peuvent être déduites de la valeur de votre patrimoine avant imposition.

### Seuil d'imposition

Vous êtes soumis à l'IFI lorsque la valeur nette taxable de votre patrimoine immobilier est supérieure à 1,3 million € au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### Conditions relatives au contribuable

#### Foyer fiscal

La déclaration d'IFI prend en compte les biens immobiliers détenus par toutes les personnes composant le **foyer fiscal** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1046>).

Le foyer fiscal IFI est composé :

- soit d'une personne vivant seule : célibataire, veuf(ve), divorcé(e), séparé(e),
- soit de personnes **vivant en couple** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R42442>).

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>).

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

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 imposés que sur les biens et droits immobiliers possédés en France.

Votre domicile fiscal est à l'étranger

Sont imposables :

- les biens et droits immobiliers possédés en France détenus par votre foyer,
- les parts ou actions que vous ou votre foyer possédez dans des sociétés immobilières détenant de l'immobilier en France,
- les parts ou actions que vous ou votre foyer possédez dans des sociétés immobilières détenant de l'immobilier en France et à l'étranger, à hauteur des biens et droits possédés en France.

### Patrimoine immobilier

Vous devez déclarer notamment :


- 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 2020,
- les immeubles non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles),
- les immeubles ou fractions d'immeubles représentés par des parts de sociétés immobilières de copropriété.

**À savoir** : votre résidence principale fait l'objet d'un **abattement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R3018>) de 30 % sur sa valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Vous pouvez estimer la valeur d'un bien immobilier en utilisant le service en ligne Patrim, accessible sur votre espace personnel de télédeclarant.

## Impôts : accéder à votre espace Particulier

Ministère chargé des finances

Accéder au  
service en ligne   
(<https://cfspart.impots.gouv.fr/LoginMDP>)

Sous certaines conditions, des exonérations partielles ou totales sont prévues pour :

- les immeubles utilisés pour votre activité professionnelle,
- les bois et forêts sous engagement d'exploitation ou à usage professionnel,
- les biens ruraux loués à long terme ou à usage professionnel (terrains agricoles, bâtiments et matériels d'exploitation),
- les logements loués meublés sous le régime fiscal du loueur en meublé professionnel.

### Droits d'usage, usufruit

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

#### Usufruit

L'usufruit doit être déclaré.

L'usufruitier intègre alors le bien pour sa valeur en pleine propriété, sauf si la loi a prévu une imposition répartie entre l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s), selon un barème établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

#### Droit d'usage ou d'habitation

Il doit être déclaré.

#### Droit du preneur à bail à construction

Il doit être déclaré.

#### Nue-propriété d'un bien immobilier

Pas de déclaration, sauf si la loi a prévu une imposition répartie entre l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s), selon un barème établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.


#### Droits temporaires au logement dont bénéficie le conjoint survivant, sous conditions

Pas de déclaration

### Simulateur : barème fiscal de l'usufruit et de la nue-propriété

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Permet de connaître la répartition de la valeur d'un bien entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en cas *dedémembrement du droit de propriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R49428>).

Accéder au  
simulateur   
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/bareme-fiscal-usufruit/particuliers>)

### Placements et liquidités liés à l'immobilier

Certains placements liés à l'immobilier sont à déclarer dans l'IFI.

Ainsi, notamment :

- Parts ou actions de sociétés ou organismes détenant de l'immobilier en France. Vous devez déclarer la valeur représentant les immeubles 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* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R32699>) ou placés dans un trust pour leur valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier 2020
- la fraction de la valeur de rachat au 1<sup>er</sup> janvier 2020 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.

## Déduction des dettes immobilières

L'IFI est calculé sur la valeur nette de votre patrimoine imposable (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F563>) au 1<sup>er</sup> janvier 2020, 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 supportés 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).

## Textes de référence

- Code général des impôts : article 964 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036384997&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036384997&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*Champ d'application*
- Code général des impôts : articles 965 à 972 ter [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036385001&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036385001&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*Assiette de l'impôt*
- Code général des impôts : article 973 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036385025&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036385025&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*Règles de l'évaluation des biens*
- Code général des impôts : article 974 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036385029&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036385029&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*Passif déductible*
- Code général des impôts : articles 975 et 976 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036385033&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000036385033&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)  
*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>)

## Services en ligne et formulaires

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