



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français

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

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 €. Ce patrimoine 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 1,3 million € au 1^{er} janvier 2021.

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*: [titleContent](#).

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*: [titleContent](#).

Dans tous les cas, les biens des enfants mineurs dont vous avez l'administration légale des biens sont pris en compte.

A 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.

A 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.

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 :

- Immeubles bâtis (à usage personnel ou mis en location) : maisons, appartements et leurs dépendances (garage, parking, cave..)
- Bâtiments classés *monument historique*
- Immeubles en cours de construction au 1^{er} janvier 2021
- Immeubles non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles...)
- Immeubles ou fractions d'immeubles représentés par des parts de sociétés immobilières
- Droits immobiliers (usufruit, droit d'usage ou d'habitation...)

A savoir : votre résidence principale fait l'objet d'un *abattement*: [titleContent](#) de 30 % sur sa valeur au 1^{er} janvier 2021.

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

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 :

- Immeubles 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

Droits d'usage, usufruit

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Usufruit

L'usufruit: *titleContent* doit être déclaré.

L'usufruitier intègre 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): *titleContent*, selon un barème établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

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 de démembrement du droit de propriété: *titleContent*.

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

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): *titleContent*, selon un barème établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

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 de démembrement du droit de propriété: *titleContent*.

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

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

Pas de déclaration

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 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: titleContent* ou placés dans un trust pour leur valeur vénale au 1^{er} janvier 2021
- la fraction de la valeur de rachat au 1^{er} janvier 2021 représentative des actifs immobiliers imposables compris dans les unités de compte des contrats d'assurance-vie.

➡ **A 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^{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).

Textes de loi et références

- 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/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/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>)

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

Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires

- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- legifrance.gouv.fr
- gouvernement.fr
- data.gouv.fr

Nos partenaires

-

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0