

LA DÉCLARATION D'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) 2025

(CGI, art. 964 et suivants ; BOI-PAT-IFI)

PERSONNES CONCERNÉES PAR L'IFI

Vous êtes concerné si vous êtes domicilié en France (pour les biens immobiliers situés en France et à l'étranger) ou hors de France (pour les biens immobiliers situés en France) et propriétaire au 1.1.2025 d'un patrimoine immobilier net taxable supérieur à 1,3 million d'euros.

Le foyer fiscal de l'IFI peut-être différent de celui de l'impôt sur le revenu. En effet, vous devez prendre en compte le patrimoine de votre concubin mais pas celui de vos enfants majeurs rattachés. Votre enfant majeur, même s'il est rattaché pour l'impôt sur le revenu, forme un foyer fiscal IFI à lui seul. Ainsi, le foyer IFI peut être composé de :

- un célibataire, veuf, divorcé, séparé ;
- un couple marié, quel que soit le régime matrimonial (y compris en cas d'option pour l'imposition distincte des revenus au titre de l'année du mariage) ;
- un couple pacsé ;
- des concubin(e)s ;
- les enfants mineurs dont le contribuable ou son conjoint a l'administration légale des biens.

À NOTER

Les personnes non domiciliées fiscalement en France au cours des cinq années civiles précédentes, qui transfèrent leur domicile fiscal en France en N, sont imposables jusqu'au 31.12.N+5 uniquement sur leurs biens situés en France.

PATRIMOINE IMMOBILIER TAXABLE À L'IFI

Pour déterminer le montant de votre patrimoine immobilier net taxable, vous devez évaluer votre actif (somme des valeurs imposables de vos biens immobiliers) et votre passif (total de vos dettes déductibles). Certains biens sont partiellement ou totalement exonérés.

Biens imposables

Les biens imposables sont constitués de l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal. Les biens composant l'actif peuvent être (cette liste n'est pas exhaustive) :

- les immeubles bâtis et non bâtis détenus directement, par exemple :
- la résidence principale. N'oubliez pas de déduire l'abattement de 30 % dont vous bénéficiez sur sa valeur vénale ;

- les immeubles bâtis (à usage personnel ou mis en location) : maisons, appartements et leurs dépendances (garage, parking, cave..) ;
- les bâtiments classés monuments historiques ;
- les immeubles en cours de construction au 1.1.2025 ;
- les immeubles non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles)...
- les immeubles ou fractions d'immeubles détenus indirectement via des titres ou parts de sociétés ;
- les biens et droits immobiliers qui ne remplissent pas les conditions pour être considérés comme affectés à l'activité professionnelle.

À NOTER

Si vous résidez à l'étranger, sous réserve des conventions fiscales, votre patrimoine comprend les biens et droits immobiliers situés en France, les parts ou actions que vous possédez dans des sociétés immobilières détenant de l'immobilier en France, les parts ou actions que vous possédez dans des sociétés immobilières détenant de l'immobilier en France et à l'étranger, à hauteur des biens et droits possédés en France.

Biens exonérés

Sont totalement exonérés les biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle, exercée sous la forme d'une entreprise individuelle, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- les biens immobiliers doivent être utilisés dans le cadre d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. L'activité concernée doit correspondre à l'exercice effectif d'une véritable profession (exercice, à titre habituel et constant, d'une activité de nature à procurer à celui qui l'exerce le moyen de satisfaire aux besoins de l'existence) ;
- cette activité doit être exercée par le propriétaire des biens immobiliers, son conjoint, son partenaire de Pacs, son concubin ou les enfants mineurs sous administration légale ;
- l'activité doit être la profession principale du redevable, c'est-à-dire qu'elle constitue l'essentiel de ses activités économiques ;
- les biens immobiliers doivent être nécessaires à l'exercice de cette profession.

Sont également exonérées, les parts ou actions représentatives de biens immobiliers affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'une société de personnes soumise à l'impôt sur le revenu ou d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés lorsque le propriétaire des parts ou actions (ou un membre de son foyer fiscal) exerce dans la société son activité professionnelle à titre principal.

Lorsqu'ils ne peuvent pas bénéficier de l'exonération au titre de biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle, les bois et forêts, les parts de groupements forestiers, les sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA), les biens ruraux loués par bail à long terme, les parts de groupements fonciers agricoles non exploitants sont exonérés partiellement, sous conditions :

- les bois, forêts et parts de groupements forestiers, à hauteur de 75 % ;
- les biens ruraux loués à long terme et les parts de groupements fonciers agricoles à concurrence des 3/4 lorsque leur valeur totale (quel que soit le nombre de baux ou de parts) n'excède pas 101897 € et pour moitié au-delà de cette limite. La limite de 101897 € s'applique distinctement aux biens ruraux et aux parts de groupements fonciers agricoles.

Dettes déductibles

Sont déductibles de la valeur des biens ou droits immobiliers les dettes, existantes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, contractées par le foyer fiscal au sens de l'IFI et effectivement supportées par celui-ci, afférentes à des actifs imposables et, le cas échéant, à proportion de la fraction de leur valeur imposable.

Font notamment partie des dettes déductibles celles afférentes :

- aux dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers ;
- à des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- à des dépenses d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ou supportées pour le compte du locataire par le propriétaire dont celui-ci n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire ;
- aux impôts dus à raison des propriétés concernées (par exemple : taxe foncière) ;
- aux dépenses d'acquisition des parts ou actions de sociétés ou organismes, au prorata de la valeur des actifs imposables.

Même si les conditions sont remplies, certaines dettes ne sont pas admises en déduction. Lorsque la valeur vénale des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables excède 5 millions d'euros et que le montant total des dettes déductibles excède 60 % de la valeur de ce patrimoine, le montant des dettes excédant le seuil de 60 % n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 %.

Les dettes se rapportant à l'acquisition ou dans l'intérêt de biens totalement exonérés ne sont pas déductibles. Celles se rapportant à des biens partiellement exonérés ne sont déductibles qu'à hauteur de la part non exonérée (en appliquant à cette dette le pourcentage de non exonération du bien).

CALCUL DE L'IFI

Barème de l'IFI

Si votre patrimoine immobilier net taxable est supérieur à 1,3 million d'euros, un barème progressif par tranches s'applique selon le tableau 1.

Le montant de l'impôt est calculé après application éventuelle d'une décote pour les redevables dont le patrimoine immobilier net taxable est supérieur ou égal à 1,3 et inférieur à 1,4 million d'euros. Le montant de la décote applicable est égal à : $17\,500 - (1,25\% \times \text{montant du patrimoine net taxable})$.

Sur le montant d'IFI calculé viennent ensuite éventuellement s'imputer les réductions d'impôt, le plafonnement et l'IFI acquitté hors de France.

Réduction d'impôt pour dons aux organismes d'intérêt général

Elle concerne les versements réalisés de la date limite de dépôt de votre déclaration de revenus 2023 à la date limite de dépôt de votre déclaration de revenus 2024.

La réduction d'impôt pour dons aux organismes établis en France ou dans un État européen est égale à 75 % des versements déclarés respectivement ligne 9NC ou/et ligne 9NG. Cette réduction est limitée à 50 000 €.

Plafonnement

L'impôt sur la fortune immobilière est réduit de la différence entre :

- le total de cet impôt et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente ;
- et 75 % du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente (après déduction des seuls déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée par l'article 156 du CGI), des revenus exonérés d'impôt sur le revenu et des produits soumis à un prélèvement libératoire, réalisés au cours de la même année en France et hors de France.

Impôt payé à l'étranger

Vous êtes concerné si, étant domicilié en France, vous possédez des biens ou droits immobiliers situés à l'étranger, imposables en France et à l'étranger, au titre des impôts dont les caractéristiques sont similaires à celles de l'IFI. Vous pouvez déduire le montant de l'impôt acquitté à l'étranger correspondant aux biens situés à l'étranger, dans la limite de l'impôt français correspondant à ces biens.

Tableau 1. Barème de l'IFI.

TRANCHE	BASE	TAUX
1 ^{re} tranche	n'excédant pas 800 000 €	Exonérée
2 ^e tranche	entre 800 000 € et 1 300 000 €	0,50 %
3 ^e tranche	entre 1 300 000 € et 2 570 000 €	0,70 %
4 ^e tranche	entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	1,00 %
5 ^e tranche	entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,25 %
6 ^e tranche	au delà de 10 000 000 €	1,50 %

MODALITÉS DÉCLARATIVES

Déclaration d'IFI

Pour déclarer votre patrimoine taxable à l'IFI, vous devez remplir une déclaration n°2042-IFI. Détaillez vos biens sur les annexes 1 à 6, le cas échéant, et reportez les montants totaux sur votre déclaration d'IFI. Vous n'avez pas à joindre de justificatifs.

N'oubliez pas de cocher la case ☐ IFI de votre déclaration de revenus pour indiquer que vous déposez une 2042-IFI.

Comme pour votre impôt sur le revenu, vous pouvez déclarer votre IFI en ligne et bénéficier de délais supplémentaires pour remplir vos obligations déclaratives ou adresser votre déclara-

tion d'IFI et votre déclaration de revenus 2024 papier à votre centre des finances publiques (service des impôts des particuliers) indiqué page 1 de votre déclaration de revenus préimprimée, même si vous avez changé d'adresse en 2024.

Dans tous les cas, vous recevrez un avis d'impôt pour votre IFI en août 2025 avec le montant de l'IFI à payer pour le 15.9.2025 (sauf cas particuliers).

Votre situation de famille a changé en 2024

Pour l'IFI, la situation de famille à prendre en compte est celle existant au 1.1.2025.

- Vous vous êtes mariés ou vous avez conclu un Pacs en 2024 : le patrimoine net taxable à déclarer est celui du couple, même si vous avez opté pour l'imposition distincte de vos revenus pour

Figure 1. Déclaration n° 2042 IFI, page 2.

VOTRE PATRIMOINE NET IMPOSABLE AU 1.1.2025 EST SUPÉRIEUR À 1300 000 €

Détaillez votre actif et votre passif ci-dessous et remplissez les annexes pages 3 à 12. Le cas échéant, joignez également après les avoir complétées, les annexes complémentaires disponibles sur impots.gouv.fr

BIENS AFFECTÉS À L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE ET EXONÉRÉS (annexe 1)

Vous avez rempli et déposé l'annexe 1, cochez la case 9BZ ☐

BIENS DÉTENUS DIRECTEMENT (annexe 2)

IMMEUBLES BÂTIS

Résidence principale (après abattement) 9AA

Autres immeubles bâtis 9AB

IMMEUBLES NON BÂTIS, PARTS DE GROUPEMENTS FORESTIERS OU FONCIERS

Bois, forêts et parts de groupements forestiers exonérés partiellement (avant exonération) 9AC

Vous demandez pour la première fois à bénéficier de l'exonération partielle pour vos bois, forêts ou parts de groupements forestiers, cochez la case 9AE ☐

Biens ruraux loués à long terme exonérés partiellement (avant exonération) 9AD

Parts de Groupements Fonciers Agricoles et de Groupements Agricoles Fonciers exonérés partiellement (avant exonération) 9BA

Autres biens non bâtis 9BB

BIENS DÉTENUS INDIRECTEMENT (annexe 3)

Fraction de la valeur des parts ou actions représentative des immeubles (y compris détention via l'unité de compte d'une assurance-vie rachetable ou d'un contrat de capitalisation) 9CA

PASSIF ET AUTRES DÉDUCTIONS APRÈS APPLICATION ÉVENTUELLE DU PLAFONNEMENT DES DETTES (annexe 4)

Dettes afférentes aux travaux réalisés 9GF

Autres dettes dont IFI théorique 9GH

VERSEMENTS OUVRANT DROIT À RÉDUCTION D'IMPÔT

Dons à des organismes d'intérêt général établis en France 9NC

Dons à des organismes d'intérêt général établis dans un autre État européen 9NG

PLAFONNEMENT (annexe 5)

Impôts dus au titre des revenus et produits 2024 9PR

N'ajoutez pas le montant de l'IFI 2025 : il est automatiquement inclus dans le calcul de votre plafonnement

Revenus et produits de l'année 2024 en cas de montant négatif, inscrivez « 0 » 9PX

l'année 2024 (une déclaration de revenus par personne). Dans ce cas, le patrimoine de l'ensemble du foyer fiscal à l'IFI doit être déclaré avec l'une ou l'autre des déclarations de revenus.

- Vous avez divorcé ou rompu votre Pacs en 2024 : vous devez chacun déclarer séparément votre patrimoine net taxable personnel.
- Votre conjoint est décédé en 2024 : vous déclarez votre patrimoine net taxable personnel évalué à la date du 1.1.2025.

À NOTER

Les concubins et les personnes mariées ou pacsées en 2024 ayant opté pour une imposition séparée de leurs revenus doivent déclarer la totalité du patrimoine du couple avec l'une ou l'autre des déclarations de revenus. Le redevable qui déclare le patrimoine du couple doit cocher la case 9GL ou 9GM et indiquer dans le cadre prévu à cet effet l'état civil de l'autre membre du couple, ainsi que son identifiant fiscal.

Cas particuliers

Les non-résidents sans revenus de source française

Si vous êtes domicilié hors de France et propriétaire au 1.1.2025 d'un patrimoine net taxable d'une valeur nette supérieure à 1,3 million d'euros pour vos biens situés en France, vous êtes redevable de l'IFI en France.

Si vous n'avez pas de revenus de source française et ne déposez donc pas de déclaration de revenus, vous devez déposer votre 2042-IFI¹ avec une déclaration de revenus spécifique n° 2042-IFI-COV, celle-ci permettant de vous identifier. N'oubliez pas de cocher la case 9GN de votre 2042-IFI¹ pour indiquer que vous ne déposez pas de déclaration de revenus.

Les majeurs rattachés à l'impôt sur le revenu

Si votre patrimoine net taxable est supérieur à 1,3 million d'euros et que vous êtes rattaché au foyer fiscal de vos parents, vous devez déposer une 2042-IFI¹ accompagnée d'une déclaration de revenus spécifique n° 2042-IFI-COV permettant de vous identifier. N'oubliez pas de cocher la case 9GN de votre 2042-IFI¹ pour indiquer que vous ne déposez pas de déclaration de revenus. Précisez également dans le cadre "Renseignements complémentaires IFI" que, pour votre impôt sur le revenu, vous êtes rattaché au foyer fiscal de vos parents. Vous déclarez donc vos revenus sur la déclaration de vos parents et votre IFI sur votre propre déclaration.