

# Récapitulatif de l'IFI

Source : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

## Comment déclarer l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ?

L'IFI est un **impôt déclaratif** : les redevables doivent souscrire chaque année une déclaration estimative de leurs biens.

Seules sont tenues de souscrire une déclaration, les personnes physiques dont le patrimoine a une valeur nette imposable strictement supérieure au seuil d'imposition soit 1.300.000 €. Les modalités de déclarations sont **les mêmes pour tous les redevables**.

### Sont assujetti à cet impôt :

- Résidents fiscal français  
(ou non résident mais avec une obligation fiscale en France)
- Non résidents  
(ou bénéficiaires du régime fiscal des « Impatriés »)<sup>1</sup>
- Majeur rattaché au foyer  
fiscal de ses parents

#### Déclaration en ligne (formulaire 2042-IFI)

*Doivent obligatoirement déclarer l'IFI 2018 par voie électronique (CGI, art. 1649 quater B quinquies) les contribuables :*

- dont la résidence principale est équipée d'un accès à Internet
- et
- dont le revenu fiscal de référence de 2016 excède 15 000 €.

#### Déclaration sous format papier

Les contribuables déjà **connus à l'ISF** recevront un formulaire à leur domicile.<sup>2</sup>

Le renvoi de la déclaration papier devra s'effectuer auprès du service gestionnaire de l'imposé.<sup>3</sup>

Si un non résident français ou un majeur rattaché au foyer fiscal de ses parents ne dépose pas de déclaration de revenus, quel que soit le montant de son patrimoine net taxable au-delà de 1 300 000 euros, il devra souscrire une déclaration d'IFI et ses annexes avec une déclaration spécifique n° 2042-IFI-COV sans revenu.

### À noter :

La date limite de dépôt, dépendra du mode déclaratif des revenus de l'imposé (papier ou en ligne) et de son département de domicile (dates différentes selon les zones).<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Seule la part des actifs immobiliers situés en France est retenue.

<sup>2</sup> Si le contribuable n'avait pas reçu de formulaire, il pourra le télécharger sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr). Rubrique « Formulaires » du chapitre « », ou utiliser le moteur de recherche du site.

<sup>3</sup> Pour connaître les coordonnées de son centre des Finances Publiques, se reporter à la rubrique « Contacts », située en bas de la page d'accueil du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

<sup>4</sup> Vous pouvez consulter les dates précises de dépôt des déclarations dans le calendrier fiscal disponible sur ce site dans la rubrique « documentation utile ».

## Quels biens dois-je déclarer à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)?

Impôt annuel calculé sur la **valeur de l'ensemble des biens** imposables appartenant à l'imposé au **1<sup>er</sup> janvier** de l'année d'imposition.

Ci-dessous sont indiqués les immeubles et droits immobiliers qui sont concernés par l'IFI.

Biens immobiliers bâtis et non bâtis	Valeur représentative de biens immobiliers
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Résidence principale ou secondaire,</li><li>▪ Biens immobiliers données en location,</li><li>▪ Bien immobiliers en construction,</li><li>▪ Terrain,...</li></ul>	<p>Quel que soit le nombre de niveaux d'interposition.</p> <p><i>Les biens peuvent être détenus directement ou indirectement <b>par la société ou l'organisme</b> dont l'imposé est actionnaire ou porteur de parts.</i></p>

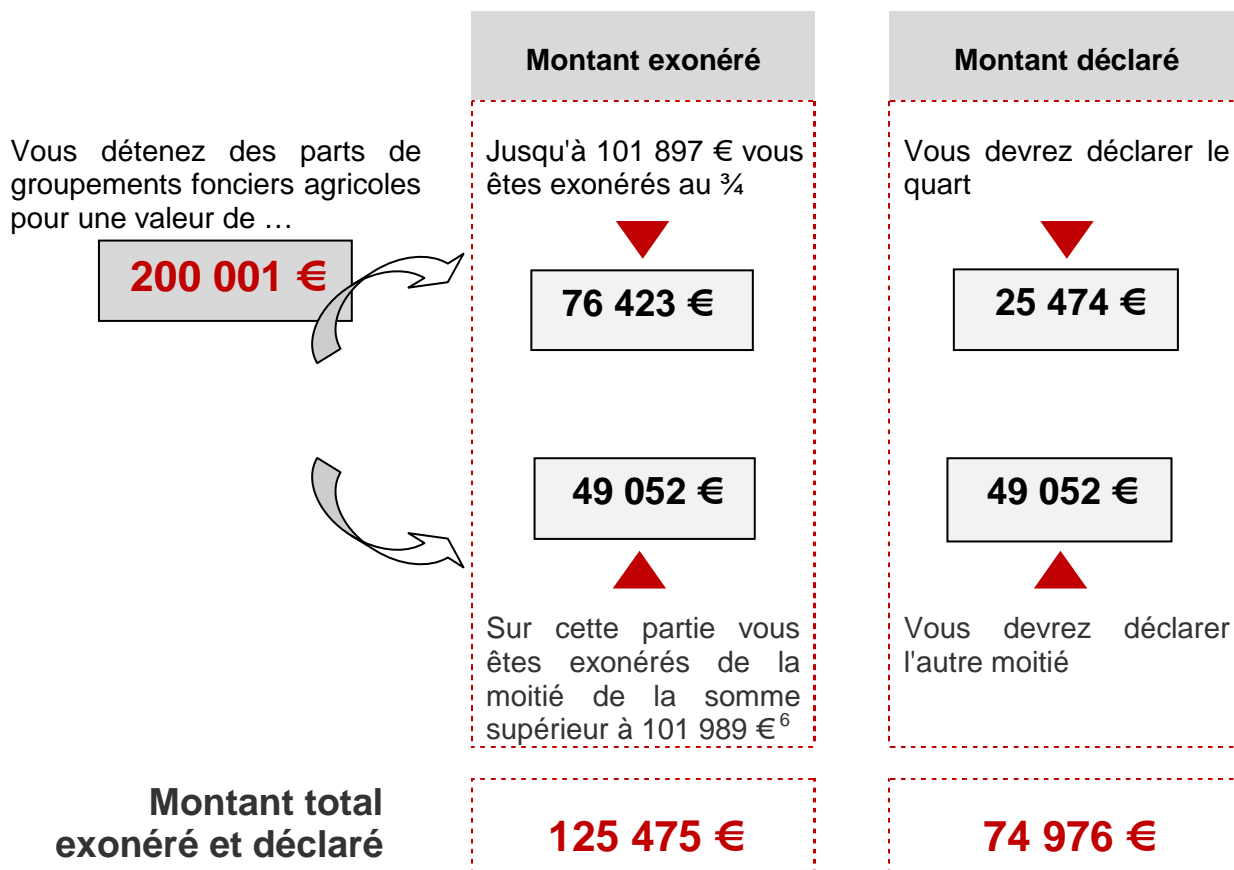
- Imposition non limitée aux seuls titres détenus de sociétés à prépondérance immobilière.
- S'applique à l'ensemble des titres de sociétés (cotés ou non).
- Aucune incidence de la société émettrice au niveau :
  - de la forme sociale (SCI, SA, SAS, SARL, etc)
  - du régime fiscal
  - du lieu d'établissement (en France ou à l'étranger)
- A déclarer également :
  - les droits immobiliers détenus dans des organismes de placement collectif (Sicav, FCP, FPI)
  - les contrats d'assurance-vie ou de capitalisation rachetables

### Cas d'exonération

<b>Biens professionnels</b>	<b>Exonération totale</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ S'ils ont un lien direct avec l'exploitation</li><li>▪ S'ils sont utilisés effectivement et exclusivement pour les besoins d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale<sup>5</sup></li></ul>
<b>Biens immobiliers (hors professionnels)</b>	<b>Exonération pour les ¾ de la valeur</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Bois et forêts</b>, pars de <b>groupements forestiers</b></li><li>▪ Sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA)</li></ul> <b>Exonération pour les ¾ de la fraction de la valeur &lt; à 101 897 €</b> <b>Exonération pour la moitié de la partie &gt; à 101 897 €</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Biens ruraux loués par bail à long terme et les parts de groupements fonciers agricoles ou agricoles fonciers non exploitants</li></ul>

<sup>5</sup> Cette exonération est soumise à des conditions qui doivent être remplies au 1er janvier de l'année d'imposition.

## Exemple d'exonération



## Biens détenus par l'intermédiaire des sociétés

Sont exclus des biens imposables à l'IFI :

- L'immobilier professionnel des sociétés
- l'immobilier inclus dans les participations de moins de 10 % dans des sociétés exerçant une activité opérationnelle<sup>7</sup>

*Si l'imposé détient une participation inférieure à 10 % dans une société non opérationnelle, il pourra se prévaloir d'une **dispense de taxation** s'il n'est pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'évaluation de la part taxable de ces titres.*

Ne sont **pas retenues pour la détermination de l'assiette de l'IFI** :

- les parts ou actions d'**organismes de placement collectif** lorsque le foyer fiscal retenu pour l'IFI détient moins de 10 % des actions ou parts et l'actif de ces organismes est composé de moins de 20 % de biens ou droits immobiliers imposables.
- les investissements réalisés dans des **sociétés d'investissements immobiliers cotées** (SIIC) lorsque le foyer fiscal retenu à l'IFI possède moins de 5 % du capital et des droits de vote de la société.

<sup>6</sup> Pour la partie supérieure à 101 897 €, elle correspond à une valeur de 98 104 €.

<sup>7</sup> Société exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.