

# IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE 2025

## Patrimoine immobilier net taxable supérieur à 1 300 000 €

*Cette notice ne se substitue pas à la documentation officielle de l'administration*

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) concerne les personnes détenant un **patrimoine immobilier** net taxable supérieur à 1,3 million d'euros.

**L'IFI doit être déclaré en même temps que les revenus.**

Si vous **déclarez vos revenus en ligne**, vous devez également y déclarer **vosre IFI** et vous bénéficiez ainsi des délais supplémentaires habituels et de tous les services en ligne associés : estimation immédiate de votre IFI, accusé de réception en ligne de votre déclaration, service de correction en ligne...

*Sinon, vous devez impérativement déposer votre déclaration d'IFI papier avec votre déclaration de revenus papier (au plus tard le 20 mai 2025).*

*Si vous **ne déposez pas de déclaration de revenus** mais êtes soumis à l'IFI, vous déposez votre déclaration d'IFI papier avec une déclaration allégée sans revenu, la 2042 IFI COV.*

## QUI DOIT FAIRE UNE DÉCLARATION ?

### LES PERSONNES PHYSIQUES...

Chaque foyer fait une seule déclaration pour l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant à ses membres.

Le foyer fiscal, au sens de l'IFI, désigné par le terme « redevable » dans la notice et la déclaration, peut être :

- une personne seule : célibataire, veuve, divorcée, séparée ;
- des époux(ses) vivant sous le même toit (quel que soit le régime matrimonial) ;

- des partenaires lié(e)s par un pacte civil de solidarité (Pacs) ;
- un couple en situation de concubinage notoire : « Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple ».

Les modalités déclaratives des concubins sont précisées dans les questions/réponses, page suivante.

Sont imposés distinctement :

- les époux(ses) séparé(e)s de biens et ne vivant pas sous le même toit ;
- les époux(ses) en instance de séparation de corps ou de divorce et autorisé(e)s à avoir des résidences séparées.

Dans tous les cas, le foyer fiscal comprend les enfants mineurs dont le(s) redevable(s) a(ont) l'administration légale des biens.

### ... DOMICILIÉES EN FRANCE (POUR LES BIENS IMMOBILIERS SITUÉS EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER) OU HORS DE FRANCE (POUR LES BIENS IMMOBILIERS SITUÉS EN FRANCE)...

Vous êtes considéré comme ayant votre domicile fiscal en France (Métropole et DOM), quelle que soit votre nationalité, si :

- vous avez en France votre foyer ou le lieu de votre séjour principal ;

- vous exercez en France une activité professionnelle, salariée ou non, autre qu'à titre accessoire ;

- vous avez en France le centre de vos intérêts économiques ;

- agent de l'État à l'étranger, vous n'êtes pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de vos revenus.

### ... ET PROPRIÉTAIRES AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2025 D'UN PATRIMOINE IMMOBILIER NET TAXABLE D'UNE VALEUR SUPÉRIEURE À 1 300 000 €.

Sont imposables l'ensemble des biens immobiliers détenus directement et indirectement par le redevable, son conjoint, son partenaire lié par un Pacs ou son concubin, et leurs enfants mineurs lorsque les personnes imposables ont l'administration légale de leurs biens.

#### Précisions

Vous pouvez souscrire la déclaration au nom d'un redevable dont vous êtes :

- le représentant légal (tuteur, curateur...);
- le mandataire ;
- l'héritier.

Dans ce cas, vous devez joindre une pièce justifiant de votre qualité.

Les personnes physiques résidant à l'étranger – quelle que soit leur nationalité – qui transfèrent leur domicile fiscal en France, sous certaines conditions et pour une durée limitée à cinq ans, sont imposables uniquement sur leurs biens immobiliers détenus directement et indirectement qui sont situés en France.

# COMMENT FAIRE VOTRE DÉCLARATION LORSQUE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER NET TAXABLE EST SUPÉRIEUR À 1300 000 €

## • Vous déposez une déclaration de revenus (cas général)

Déclarez votre IFI en ligne avec vos revenus ou adressez votre déclaration d'IFI et ses annexes (n°2042-IFI) avec votre déclaration de revenus n°2042 au service des impôts des particuliers indiqué page 1 de votre déclaration de revenus préremplie, même si vous avez changé d'adresse.

**N'oubliez pas de cocher la case ØIF de la première page de la déclaration de revenus n°2042.**

## • Si vous êtes résident monégasque

Que vous soyez ou non domicilié fiscalement en France, vous devez déclarer en ligne ou adresser votre déclaration au :

Service des impôts des particuliers de  
Nice Est-Ouest-Menton  
22 rue Joseph Cadei - CS 63151  
06 172 NICE CEDEX 2

## • Si votre domicile est situé hors de France

Vous devez déclarer en ligne ou adresser votre déclaration au service des impôts des particuliers non-résidents :

10, rue du Centre - TSA 10 010  
93 465 NOISY-LE-GRAND Cedex

## • Votre situation de famille a changé en 2024

Pour l'IFI, la situation à prendre en compte est celle existant au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

– Vous vous êtes mariés(es) (ou vous avez conclu un Pacs) en 2024 : le patrimoine immobilier net taxable à déclarer est celui du couple, même si vous avez

opté pour l'imposition distincte de vos revenus pour l'ensemble de l'année 2024 ;

– vous avez divorcé (ou rompu votre Pacs) en 2024 : vous devez chacun déclarer séparément votre patrimoine immobilier net taxable personnel (si celui-ci est supérieur à 1300 000 €) ;

– votre conjoint est décédé en 2024 : vous déclarez votre patrimoine immobilier net taxable évalué à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

## • Vous avez des enfants mineurs dont vous avez l'administration légale des biens

Précisez dans le cadre "Identification des enfants mineurs" de la première page de la déclaration n°2042-IFI l'identité des enfants mineurs dont vous-même ou votre conjoint(e), partenaire ou concubin(e) êtes l'administrateur légal.

## • Vous ne déposez pas de déclaration de revenus (vous ne résidez pas en France ou vous êtes majeur rattaché au foyer fiscal de vos parents)

Vous avez reçu une déclaration allégée sans revenu n°2042-IFI-COV avec une déclaration d'IFI n°2042-IFI que vous devez déposer : **n'oubliez pas de cocher la case 9GN sur votre déclaration d'IFI pour indiquer que vous ne souscrivez pas de déclaration de revenus.**

Complétez votre déclaration n°2042-IFI-COV :

– dans tous les cas vous devez indiquer votre situation de famille : cochez la case correspondante ;

– si vous avez déménagé au cours de l'année 2024, indiquez la date du déménagement et l'adresse

exacte au 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la rubrique « Vous avez changé d'adresse en 2024 » ;

– si vous avez changé d'adresse après le 1<sup>er</sup> janvier 2025, indiquez la date du déménagement et votre adresse actuelle à la rubrique « Vous avez changé d'adresse en 2025 ». Vous recevrez ainsi nos courriers à votre nouvelle adresse ;

– si votre état civil s'est modifié par rapport aux données préremplies sur la déclaration : vous pouvez rectifier votre nom d'usage dans la rubrique dédiée de votre déclaration (sans reporter votre prénom) ;

– si votre situation de famille a changé (mariage, Pacs, divorce, rupture du Pacs, séparation, décès en 2024). Cochez dans le cadre « Situation du foyer fiscal » la case correspondant à votre situation de famille au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et indiquez la date du changement. Si vous le connaissez, inscrivez le numéro fiscal de votre conjoint en cas de mariage ou de Pacs.

Si vous n'avez pas reçu de déclaration d'IFI et que votre patrimoine immobilier net taxable est supérieur à 1300 000 €, vous devez déposer une déclaration n°2042-IFI-COV et une déclaration n°2042-IFI. Ces formulaires sont disponibles en ligne sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) ou auprès de votre centre des finances publiques. Sur la déclaration n°2042-IFI-COV, vous devez remplir les cadres états civils, adresse et situation de famille. **N'oubliez pas de cocher la case 9GN sur votre déclaration d'IFI pour indiquer que vous ne souscrivez pas de déclaration de revenus.**

## LES RÉPONSES AUX QUESTIONS QUE VOUS VOUS POSEZ

### QUAND DOIS-JE DÉCLARER MON IFI ?

Les modalités de déclaration de votre IFI sont les mêmes que pour vos revenus.

Si vous déclarez en ligne, vous disposez de délais supplémentaires. Votre date limite de déclaration dépend du département de votre résidence principale :

– départements n° 01 à 19, Monégasques et résidents à l'étranger : 22 mai 2025 ;

– départements n° 20 à 54 : 28 mai 2025 ;

– départements n° 55 à 976 : 05 juin 2025.

Sinon, vous devez déposer votre déclaration d'IFI papier avec votre déclaration de revenus le 20 mai 2025 au plus tard.

### J'AI REÇU UNE DÉCLARATION N°2042-IFI ALORS QUE MON PATRIMOINE IMMOBILIER NET TAXABLE EST INFÉRIEUR OU ÉGAL À 1300 000 €. QUE FAIRE ?

La Direction générale des finances publiques vous a adressé une déclaration en fonction des infor-

mations dont elle disposait à partir de votre déclaration d'IFI 2024.

Si votre patrimoine immobilier net taxable au 1<sup>er</sup> janvier 2025 est inférieur ou égal à 1300 000 €, vous n'êtes pas redevable de l'IFI. Vous n'avez donc pas à remplir la déclaration d'IFI.

### JE N'AI PAS REÇU DE DÉCLARATION N°2042-IFI ET MON PATRIMOINE IMMOBILIER NET TAXABLE EST SUPÉRIEUR À 1300 000 €. QUE FAIRE ?

Si votre patrimoine immobilier net taxable est supérieur à 1300 000 €, vous pouvez déclarer votre IFI en ligne ou télécharger votre déclaration d'IFI n°2042-IFI sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) ou vous la procurer auprès de votre centre des finances publiques.

### NOUS VIVONS EN CONCUBINAGE NOTOIRE COMMENT DÉCLARER ?

La totalité du patrimoine immobilier des deux concubins doit être déclarée sur une déclaration d'IFI n°2042-IFI que vous déposez avec l'une ou

l'autre déclaration de revenus. Vous signalez votre situation de concubinage en cochant la case 9GL. N'oubliez pas d'indiquer l'état civil de votre concubin(e), ainsi que son numéro fiscal. Vous trouverez le numéro fiscal de votre concubin(e) dans le cadre en haut à gauche de sa déclaration de revenus 2024.

### NOUS NOUS SOMMES MARIÉ(E)S OU PACSÉ(E)S EN 2024, NOUS AVONS OPTÉ POUR L'IMPOSITION SÉPARÉE DE NOS REVENUS. COMMENT DÉCLARER ?

La totalité du patrimoine immobilier du couple doit être déclarée sur une déclaration d'IFI n°2042-IFI que vous déposez avec l'une ou l'autre déclaration de revenus. Vous signalez votre situation en cochant la case 9GM. N'oubliez pas d'indiquer l'état civil de votre conjoint(e), ainsi que son numéro fiscal. Vous trouverez le numéro fiscal de votre conjoint(e) dans le cadre en haut à gauche de sa déclaration de revenus 2024.

# LES BIENS IMMOBILIERS EXONÉRÉS : BIENS IMMOBILIERS AFFECTÉS À L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

Sur votre déclaration d'IFI n°2042-IFI, remplissez l'annexe 1 de votre déclaration.

**N'oubliez pas de cocher la case 9BZ sur votre déclaration d'IFI.**

## BIENS ET DROITS IMMOBILIERS NÉCESSAIRES À L'EXERCICE À TITRE PRINCIPAL, SOUS LA FORME INDIVIDUELLE, D'UNE ACTIVITÉ INDUSTRIELLE, COMMERCIALE, ARTISANALE, AGRICOLE OU LIBÉRALE

Ces biens ou droits immobiliers sont exonérés dans les conditions suivantes :

1. Les biens ou droits 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).

2. Cette activité doit être exercée par le propriétaire des biens ou droits immobiliers ou son conjoint, ou son partenaire de Pacs, ou son concubin ou les enfants mineurs sous administration légale.

3. L'activité doit être la profession principale du redevable, c'est-à-dire qu'elle constitue l'essentiel de ses activités économiques.

4. Les biens ou droits immobiliers doivent être nécessaires à l'exercice de cette profession.

### Précisions

• Les biens ou droits immobiliers donnés en location ou mis à la disposition d'un tiers ne peuvent pas, en principe, être qualifiés de biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle pour leur propriétaire.

Cependant, le caractère de bien immobilier affecté à l'activité professionnelle est reconnu lorsque la location ou la mise à la disposition du bien immobilier, faite directement par le propriétaire ou indirectement par une société ou un organisme dont il détient des droits, est effectuée pour les besoins exclusifs de son activité professionnelle exercée à titre principal à la condition que cette activité soit industrielle, commerciale, agricole, artisanale ou libérale.

*Les locaux d'habitation loués meublés sont considérés comme des biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle si :*

*- leur propriétaire en retire plus de 23 000 € de recettes annuelles et plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal au sens de l'IFI au titre des catégories des traitements et salaires, bénéfiques industriels et commerciaux, bénéfiques agricoles, bénéfiques non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI ;*

*- et cette location constitue son activité principale.*

• Les locaux commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation sont considérés comme des biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle si cette activité constitue l'activité professionnelle principale du propriétaire.

## PARTS OU ACTIONS DE SOCIÉTÉS OU D'ORGANISMES À HAUTEUR DE LEUR VALEUR REPRÉSENTATIVE DE BIENS OU DROITS IMMOBILIERS

Est exonérée, la valeur des parts ou actions représentatives de biens ou droits immobiliers, lorsque ces biens et droits immobiliers sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'une société de personne soumise à l'impôt sur le revenu ou d'une société soumise, de droit ou sur option, à l'impôt sur les sociétés, sous réserve du respect des conditions ci-après.

### Exercice d'une activité professionnelle à titre principal

1. Les fonctions effectivement exercées doivent :

- pour les membres de sociétés de personnes ne relevant pas de l'impôt sur les sociétés (IS), constituer l'essentiel de leurs activités économiques ;  
- pour les membres des sociétés soumises à l'IS, être l'une des fonctions de direction énumérées par la loi (gérant de SARL ou d'une société en commandite par actions, associé en nom d'une société de personnes, ou président, directeur général, directeur général délégué, président du conseil de surveillance ou membre du directoire d'une SA), donner lieu à une rémunération normale et avoir procuré au redevable au titre de l'année précédente plus de 50 % des revenus professionnels soumis à l'impôt sur le revenu.

2. Les parts ou actions doivent appartenir au foyer fiscal (même détenues par un membre qui n'exerce pas d'activité). L'exonération peut s'appliquer même si les fonctions sont exercées non par le propriétaire des titres mais par un autre membre du foyer fiscal.

3. S'agissant des parts ou actions de sociétés de personnes et des parts ou actions détenues par des personnes visées à l'article 62 du code général des impôts (gérant majoritaire statutaire de SARL soumise à l'IS, gérant commandité de SCA, associés en nom de sociétés soumises à l'IS) pour lesquelles aucun pourcentage minimum de détention dans le capital n'est exigé, la réalisation de la condition d'exercice d'une activité professionnelle à titre principal suffit à la qualification de bien immobilier affecté à l'activité professionnelle exonéré.

En revanche, le propriétaire de parts ou actions d'une société soumise à l'IS lorsqu'il n'est pas l'une des personnes visées à l'article 62 du code général des impôts doit détenir un certain pourcentage des droits de vote attachés aux titres émis par la société : les gérants minoritaires statutaires de SARL soumises à l'IS ou les dirigeants de SA (président ou directeur général d'une SA de type classique, président du conseil de surveillance ou membre du directoire dans une SA à directoire) doivent détenir au moins 25 % des droits de vote de la société.

En cas d'augmentation de capital, cette condition n'est pas exigée si les conditions suivantes sont réunies :

- le seuil de 25 % a été respecté pendant les cinq années qui ont précédé l'opération ;  
- à la suite de l'augmentation de capital, le redevable détient au moins 12,5 % des droits de vote dans l'entreprise ;  
- le redevable doit avoir conclu un pacte avec d'autres associés ou actionnaires représentant au moins 25 % des droits de vote et exerçant un pouvoir d'orientation sur la société.

Pour l'appréciation du seuil de 25 %, il est fait masse des parts ou actions de la société dans laquelle le redevable exerce ses fonctions éligibles et qui sont détenues :

• par lui-même ;  
• par le groupe familial qui se compose du redevable et :  
- de son conjoint, de son partenaire lié par un Pacs, ou de son concubin notoire,  
- de ses ascendants, ses descendants et ses frères et sœurs,  
- des ascendants, descendants et frères et sœurs de son conjoint, partenaire ou concubin notoire ;  
• par l'intermédiaire d'une société interposée (sont pris en compte les titres détenus par le même groupe familial, dans une ou plusieurs sociétés interposées, dans la limite d'un seul niveau d'interposition, possédant une participation dans la société dans laquelle le redevable exerce ses fonctions).

## Précisions

• Si le seuil de détention de 25 % n'est pas atteint, les parts ou actions détenues directement par le gérant minoritaire d'une SARL, le PDG, le directeur général, le président du conseil de surveillance ou les membres du directoire d'une SA peuvent être considérées comme professionnelles si elles représentent plus de 50 % de la valeur brute du patrimoine total du redevable y compris les parts ou actions en cause.

• Les participations détenues par un même redevable dans plusieurs sociétés soumises de droit, ou sur option, à l'impôt sur les sociétés, qui prises isolément satisfont aux conditions (fonctions exercées et capital détenu), sont considérées comme un actif professionnel unique exonéré. Toutefois, la condition de rémunération est respectée si la somme des rémunérations perçues au titre des fonctions exercées dans chaque société dont le redevable possède des parts ou actions représente plus de la moitié de ces revenus. Enfin, lorsque ces sociétés ont des activités soit similaires, soit connexes et complémentaires, la condition de rémunération normale s'apprécie au regard des fonctions exercées dans l'ensemble des sociétés en cause.

Les participations détenues par un même redevable dans plusieurs sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés et qui ont des activités soit similaires, soit connexes et complémentaires sont considérées comme un actif professionnel unique sous réserve que chaque participation satisfasse individuellement aux conditions d'application du régime (forme, nature de l'activité, caractère principal de l'activité). Par exception, dans cette hypothèse la condition relative à l'activité principale s'apprécie au regard de l'ensemble des sociétés.

## BIENS RURAUX

### Biens ruraux donnés à bail à long terme

Ils sont exonérés lorsque les conditions suivantes sont remplies simultanément :

- le bien immobilier doit être donné à bail à long terme dans les conditions prévues aux articles L 416-1 à L 416-6, L 416-8 et L 416-9 du Code rural et de la pêche maritime ou à bail cessible dans les conditions prévues aux articles L 418-1 à L 418-5 du même code ;
- la durée du bail doit être au moins de 18 ans ;
- le bail doit être consenti à un membre du groupe familial (conjoint du bailleur, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire du bailleur, l'un de leurs frères et sœurs, l'un de leurs ascendants ou descendants ou le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire de l'un de leurs ascendants ou descendants) ;
- le bien immobilier loué doit être utilisé par le preneur dans l'exercice de sa profession principale.

Par ailleurs, si les biens ruraux donnés à bail à long terme répondent aux conditions énumérées ci-dessus et qu'ils sont loués ou mis à la

disposition d'une société ou que leur droit au bail est apporté à une société, ils peuvent également être exonérés si, de surcroît :

• la société bénéficiaire est une société à objet principalement agricole ;

• la société est contrôlée à plus de 50 % par le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire, l'un de ses frères et sœurs, l'un de ses ascendants ou descendants ou le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire de l'un de ses ascendants ou descendants ;

• en cas de mise à disposition, les conditions prévues à l'article L 411-37 du Code rural et de la pêche maritime sont respectées ;

• en cas d'apport du droit au bail, les conditions prévues à l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime sont respectées.

L'exonération bénéficie alors au bailleur, à hauteur de la participation des membres du groupe familial dans la société bénéficiaire.

### Parts de Groupements Fonciers Agricoles (GFA) et de Groupements Agricoles Fonciers (GAF) non exploitants

Elles sont exonérées lorsque :

• les parts sont représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole ;

• les baux consentis par le groupement ainsi que leurs preneurs répondent aux conditions du III de l'article 976 du Code général des impôts (bail à long terme dans les conditions prévues par les articles L 416-1 à L 416-6, L 416-8 et L 416-9 du Code rural et de la pêche maritime et bail cessible dans les conditions prévues par les articles L 418-1 à L 418-5 du même code) ;

• les statuts du groupement foncier interdisent au redevable l'exploitation en faire-valoir direct et les fonds agricoles constituant le patrimoine du groupement sont loués par bail à long terme pour une durée minimale de 18 ans ;

• les parts sont détenues par le redevable depuis deux ans au moins au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Mais, aucun délai n'est exigé si le redevable a été partie au contrat de constitution du groupement et a effectué des apports d'immeubles ou de droits immobiliers à destination agricole ou s'il a effectué ces apports lors d'une augmentation de capital ;

• le bail est consenti par le groupement au détenteur de parts, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire, l'un de ses frères et sœurs, l'un de ses ascendants ou descendants ou le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire de l'un de ses ascendants ou descendants ;

• le bien immobilier loué est utilisé par le preneur dans l'exercice de sa profession principale.

Par ailleurs, les parts de groupements fonciers agricoles et de groupements agricoles fonciers représentatives de biens ruraux exonérés selon les conditions décrites ci-avant au paragraphe « Biens ruraux donnés à bail à long terme » peuvent également être exonérées si :

• les biens ruraux sont loués, mis à disposition ou leur droit au bail est apporté à une société ;

• la société bénéficiaire est une société à objet principalement agricole ;

• cette même société est contrôlée à plus de 50 % par le détenteur de parts, son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire, l'un de ses frères et sœurs, l'un de ses ascendants ou descendants ou le conjoint, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire de l'un de ses ascendants ou descendants ;

• en cas de mise à disposition, les conditions prévues à l'article L 411-37 du Code rural et de la pêche maritime sont respectées ;

• en cas d'apport du droit au bail, les conditions prévues à l'article L 411-38 du Code rural et de la pêche maritime sont respectées.

L'exonération bénéficie alors au détenteur de parts de GFA ou de GAF, à hauteur de la participation des membres du groupe familial dans la société bénéficiaire, lesquels doivent y exercer leur activité principale.

## Précisions

Les biens ruraux et les parts de GFA ou de GAF, s'ils ne remplissent pas ces conditions, peuvent être exonérés partiellement dans le cadre du patrimoine privé.

# LES BIENS IMMOBILIERS IMPOSABLES

Déclarez l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus par le foyer fiscal au sens de l'IFI.

## IMMEUBLES BÂTIS DÉTENUS DIRECTEMENT

### NATURE

Déclarez, sous réserve qu'ils ne soient pas exonérés en totalité :

- les immeubles bâtis, quelle que soit leur affectation (à usage industriel, commercial, artisanal, agricole ou de profession libérale ou à usage d'habitation), que l'immeuble soit loué, que le propriétaire s'en réserve la jouissance ou qu'il l'occupe à titre de résidence principale ;
- les immeubles en cours de construction ;
- les droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage, droit du preneur d'un bail à construction, etc.) ;
- les immeubles ou fractions d'immeubles représentés par des parts de sociétés immobilières de copropriété (article 1655 ter du CGI).

**Cette énumération n'a pas un caractère exhaustif.**

### DROITS DÉTENUS SUR L'IMMEUBLE

Si vous ne détenez pas la pleine propriété, déclarez la valeur des droits détenus sur les biens immobiliers.

### Indivision

Indiquez la valeur de la quote-part correspondant à vos droits immobiliers.

### Usufruit

Si vous ne disposez que de l'usufruit sur certains biens immobiliers, vous devez comprendre ces biens dans votre patrimoine immobilier pour leur valeur en pleine propriété, à concurrence de la quote-part du bien que vous possédez.

### Exceptions à la règle d'imposition de l'usufruitier sur la valeur en pleine propriété

Dans chacun des trois cas suivants, chacun des usufruitiers et nu-proprétaires doit déclarer sa quote-part de la valeur du bien :

1. En qualité de conjoint survivant, vous bénéficiez :
  - de l'usufruit légal (usufruit résultant de l'application de la loi civile et non d'un testament ou d'une donation entre époux au dernier vivant) ;
  - ou d'un usufruit en raison de l'absence de descendant et de survie d'ascendant(s) du conjoint prédécédé ;
  - ou d'un usufruit en raison de la présence d'un ou plusieurs enfants d'un premier lit ayant substitué un usufruit aux droits en pleine propriété du conjoint.
2. Vous avez vendu à un tiers (autre qu'héritier présomptif, donataire ou personne interposée)

la nue-propriété d'un bien immobilier pour ne conserver que l'usufruit.

3. Vous avez fait don de la nue-propriété à l'État, à un département, à une commune ou à un syndicat de communes (ou à un de leurs établissements publics), à un établissement public national à caractère administratif ou à une association ou fondation reconnue d'utilité publique.

Dans ces trois cas, sont à déclarer distinctement l'usufruit et la nue-propriété par l'usufruitier et par le nu-proprétaire en retenant obligatoirement l'évaluation, en fonction de l'âge de l'usufruitier, résultant de l'application du barème ci-après :

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de...		
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Plus...	10 %	90 %

### Précisions :

Les biens soumis à l'usufruit légal du conjoint survivant font l'objet d'une imposition répartie entre l'usufruitier et le nu-proprétaire.

En revanche, lorsque l'usufruit est recueilli en vertu d'un testament ou d'une donation entre époux au dernier vivant, seul l'usufruitier est imposable sur la valeur en pleine propriété du bien.

### Droit d'usage ou d'habitation et droit viager au logement du conjoint survivant existant au 1<sup>er</sup> janvier

Déterminez la valeur taxable selon les mêmes principes que pour l'usufruit.

### Droit né de la conclusion d'un bail à construction

Le bailleur doit déclarer la valeur vénale du terrain en tenant compte de l'existence du bail à construction.

Le preneur est imposé sur la valeur vénale des droits que le bail lui confère notamment sur les constructions.

### VALEUR DÉCLARÉE

La valeur est déterminée par le redevable sous sa responsabilité. Elle peut être recherchée par application des diverses méthodes ci-après dont l'utilisation doit généralement être combinée. La valeur vénale réelle des biens immobiliers est appréciée au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Il s'agit du prix auquel ils auraient pu être normalement cédés à cette date.

L'évaluation est opérée :

- par comparaison (prix des transactions d'immeubles similaires). L'évaluation est opérée « en bloc », par rapport à la superficie ou par rapport au nombre de pièces ;
- par le revenu. Cette méthode est utilisée pour l'évaluation des immeubles de rapport. Son emploi est soumis à trois conditions :
  - l'ensemble de l'immeuble est productif de revenus,
  - ces revenus présentent un caractère normal eu égard au marché local,
  - le taux de capitalisation retenu ressort nettement de l'analyse du marché locatif ;
- par réajustement d'une valeur antérieure.

Pour vous aider à estimer la valeur vénale de vos immeubles, vous trouverez, sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) un accès gratuit aux données foncières et immobilières de la DGFiP via « Autres services : Rechercher des transactions immobilières », accessible depuis votre espace personnel.

### Précisions

• S'agissant de la valeur du logement occupé à titre de résidence principale par son propriétaire, la valeur vénale réelle du bien est à déclarer, déduction faite d'un abattement de 30 %.

En cas d'imposition commune et lorsque le foyer fiscal au sens de l'IFI possède deux résidences, par exemple pour des raisons professionnelles, un seul logement peut bénéficier de cet abattement ;

• Les immeubles suivants sont imposables à l'IFI :

- immeubles acquis neufs ou en état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> juin 1993 et le 31 décembre 1994, achevés avant le 1<sup>er</sup> juillet 1994 et affectés à l'habitation principale pendant au moins 5 ans depuis la date d'acquisition ou celle de l'achèvement si elle est postérieure ;

- immeubles achevés avant le 31 décembre 1994 et acquis neufs entre le 1<sup>er</sup> août 1995 et le 31 décembre 1995 à condition d'avoir été affectés à l'habitation principale pendant une durée minimale de 2 ans à compter de l'acquisition ;
- immeubles d'habitation et garages acquis sous le régime des droits d'enregistrement entre le 1<sup>er</sup> août 1995 et le 31 décembre 1996 à condition qu'ils aient été donnés en location pendant au moins 9 ans à une personne qui en a fait son habitation principale ;

• Les biens ou droits immobiliers recueillis en vertu d'une clause insérée dans un contrat d'acquisition en commun selon laquelle la part du ou des premiers décédés reviendra aux survivants de telle sorte que le dernier vivant sera considéré comme seul propriétaire de la totalité des biens sont inclus dans le patrimoine immobilier de chacun des contractants au prorata

des sommes investies par chacun des survivants dans le contrat;

– les biens ou droits immobiliers transférés dans un patrimoine fiduciaire ou ceux éventuellement acquis en remploi sont compris dans le patrimoine immobilier du redevable pour leur valeur vénale nette;

• Les biens ou droits immobiliers placés dans un «trust» sont imposables dans le patrimoine du constituant ou d'un bénéficiaire réputé constituant. Compte tenu des règles de territorialité applicables et sous réserve des conventions internationales, sont taxés au titre de l'IFI:

– les biens placés dans un trust dont le constituant est résident fiscal de France, quel que soit le lieu de situation de ces biens;

– les biens situés en France et placés dans un trust dont le constituant n'est pas résident fiscal de France;

• Les droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions du 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier sont compris dans le patrimoine immobilier du redevable directement ou indirectement, pour la valeur des actifs imposables qui font l'objet du contrat sous déduction du montant des loyers et du montant de l'option d'achat restant à courir jusqu'à l'expiration du bail. Cette valeur est portée dans l'annexe 2;

• Les droits afférents à un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière sont également compris dans le patrimoine immobilier du redevable pour la valeur des actifs imposables qui font l'objet du contrat sous déduction des redevances et du montant de l'option d'achat restant à courir jusqu'au terme du délai prévu pour la levée d'option. Cette valeur est portée dans l'annexe 2.

## BIENS IMMOBILIERS MIXTES

Pour les biens immobiliers en partie affectés à l'activité professionnelle et en partie privés (par exemple, un appartement constituant une résidence principale dans lequel est exercée une profession libérale), déclarez la fraction de leur valeur correspondant à la partie non affectée à l'activité professionnelle.

## COMPLÉTEZ VOS ANNEXES DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

### DATE ET PRIX D'ACQUISITION

Inscrivez la date d'acquisition et le prix d'acquisition de votre immeuble.

En cas d'acquisition d'un bien en plusieurs fois, indiquez la dernière date d'acquisition et le prix correspondant. Précisez alors « Multi acquisition ».

## NATURE ET LIEU DE SITUATION

Inscrivez l'adresse du bien immobilier. S'il s'agit d'un immeuble situé à l'étranger, mentionnez également le pays et toute autre indication complémentaire.

Précisez s'il s'agit :

– d'un appartement dans un immeuble collectif (et ses dépendances, le cas échéant : cave, parking);

– d'un immeuble collectif de rapport;

– d'une maison individuelle;

– d'un immeuble de caractère exceptionnel : hôtel particulier, château, manoir, moulin, monument historique;

– d'une boutique, bureau, atelier, hangar (et d'une manière générale tout local à usage professionnel ne constituant pas pour vous un bien immobilier affecté à l'activité professionnelle exonérée);

– d'une piscine, d'un court de tennis...

## CARACTÉRISTIQUES

Inscrivez la superficie totale du terrain (ha, a, ca ou m<sup>2</sup>) s'il s'agit d'une maison individuelle ou d'un immeuble à caractère exceptionnel.

## BIENS IMMOBILIERS MIXTES

Précisez le pourcentage ou la fraction du bien immobilier considéré comme non affecté à l'activité professionnelle et donc taxable.

## NATURE DES DROITS IMMOBILIERS DÉTENUS

Si vous ne détenez pas la pleine propriété, inscrivez la nature des droits immobiliers détenus (usufruit, indivision...) et déclarez la valeur des droits immobiliers détenus sur les biens immobiliers.

## IMMEUBLES NON BÂTIS DÉTENUS DIRECTEMENT

### TERRAINS AGRICOLES, À BÂTIR, BOIS ET FORÊTS, BIENS RURAUX DONNÉS À BAIL À LONG TERME, PARTS DE GROUPEMENTS FORESTIERS ET FONCIERS

#### NATURE

Déclarez sous réserve qu'ils n'aient pas le caractère de biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle exonérés :

– les terrains à bâtir;

– les terres de culture (prairie, verger, vigne...);

– les friches, landes, étangs, marais...;

– les propriétés rurales.

**Cette énumération n'a pas un caractère exhaustif.**

### Les bois et forêts et parts de groupements forestiers

Les bois et forêts et parts de groupements forestiers sont exonérés pour les 3/4 de leur valeur à la double condition :

• de produire à la demande de l'administration un certificat valable 10 ans ou, si un certificat a déjà été délivré pour les biens en cause moins de 5 ans avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025 à l'occasion d'une

mutation à titre gratuit ou onéreux, une attestation délivrée par la direction départementale des territoires ou la direction départementale des territoires et de la mer, qui précise que les biens sont susceptibles d'aménagement ou d'exploitation régulière (cette attestation est valable jusqu'à l'expiration de la dixième année à compter de la délivrance du certificat auquel elle fait référence);

• de produire à la demande de l'administration une déclaration sur papier libre valant engagement d'appliquer à la forêt le régime d'exploitation normale ou plan simple de gestion déjà agréé pendant 30 ans par vous-même et vos ayants cause, établie par vous-même s'il s'agit de bois et forêts ou par la personne responsable du groupement forestier si vous êtes porteur de parts. Cette déclaration est souscrite lorsque les biens concernés sont portés pour la première fois sur la déclaration IFI.

Pour vous aider dans la rédaction de ce document, un modèle d'engagement (n° 2042-NOT-BOIS) est disponible sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

Dans tous les cas, les parts de sociétés d'épargne forestière ne bénéficient pas de cette exonération partielle.

#### Précisions

Lorsque vous déclarez pour la première fois des bois et forêts et parts de groupements forestiers bénéficiant d'une exonération partielle, cochez la case correspondante sur votre déclaration IFI.

Les certificats fournis et les engagements pris pour bénéficier de l'exonération des propriétés en nature de bois et forêts et des parts de groupements forestiers au titre de l'ISF demeurent valables au titre de l'IFI pour le temps restant à courir.

#### Cas particuliers

Vous avez acquis à titre onéreux des parts de groupements forestiers. Pour bénéficier de l'exonération des 3/4 de leur valeur, outre les conditions précédentes, vous devez avoir acquis ces parts au moins 2 ans avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

### Les biens ruraux loués à long terme et les parts de groupements fonciers agricoles (GFA) ou de groupements agricoles fonciers (GAF)

Les biens ruraux loués à long terme et les parts de groupements fonciers qui remplissent les conditions énumérées ci-dessous sont exonérés :

• à concurrence des 3/4 lorsque leur valeur totale, quel que soit le nombre de baux des biens loués ou des parts détenues, 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 GFA ou de GAF.

### Les biens ruraux loués par bail à long terme

Ces biens sont partiellement exonérés à concurrence des 3/4 de leur valeur si :

• ils sont donnés par bail à long terme dans les conditions prévues aux articles L416-1 à L416-6,

L416-8 et L416-9 du Code rural et de la pêche maritime ou donnés à bail cessible dans les conditions prévues aux articles L418-1 à L418-5 du même code;

- la durée du bail est au minimum de 18 ans quelle que soit la durée de renouvellement de ce bail à l'expiration du délai de 18 ans;
- les descendants du preneur ne sont pas contractuellement privés de la faculté de bénéficier des dispositions relatives à la cession du bail.

### Les parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements agricoles fonciers

Les parts de groupements (GFA ou GAF) bénéficient de l'exonération prévue en leur faveur à concurrence des 3/4 de leur valeur, si :

- les parts sont représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole et si ces biens ont été donnés à bail dans les conditions visées ci-avant;
- les statuts du groupement foncier lui interdisent l'exploitation desdits biens en faire-valoir direct;
- ces parts sont en votre possession depuis 2 ans au moins au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Mais aucun délai n'est exigé si vous avez été partie au contrat de constitution du groupement et avez effectué des apports d'immeubles ou de droits immobiliers à destination agricole ou si vous avez effectué ces apports lors d'une augmentation de capital.

### COMPLÉTEZ VOS ANNEXES DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

#### LIEU DE SITUATION

S'il s'agit d'un immeuble situé à l'étranger, mentionnez également le pays et toute autre indication complémentaire.

Pour les parts de groupements forestiers, n'oubliez pas de préciser la dénomination, l'adresse et la date de constitution de chaque groupement concerné, le nombre de parts détenues et leur date d'acquisition.

#### CARACTÉRISTIQUES

Indiquez la superficie totale de chaque bien (ha, a, ca ou m<sup>2</sup>).

Inscrivez la date et la durée du bail pour les biens ruraux loués à long terme et les parts des groupements fonciers.

#### NATURE DES DROITS IMMOBILIERS DÉTENUS

Si vous ne détenez pas la pleine propriété, inscrivez la nature des droits immobiliers détenus (usufruit, indivision...) et déclarez la valeur des droits immobiliers détenus sur les biens immobiliers.

## BIENS IMMOBILIERS DÉTENUS INDIRECTEMENT VIA DES PARTS OU ACTIONS DE SOCIÉTÉS, D'OPC OU D'ORGANISMES

### NATURE

Déclarez les parts ou actions de sociétés et organismes établis en France ou hors de France, détenues par votre foyer fiscal au sens de l'IFI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Pour déterminer la fraction imposable, il est appliqué à la valeur des parts ou actions valorisées conformément à l'article 973 du CGI (cf. § Méthode d'évaluation ci-après) un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part, la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et, le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens et, d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organisme.

Ne sont pas prises en compte les parts ou actions de sociétés ou d'organismes qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale lorsque votre foyer fiscal au sens de l'IFI en détient indirectement et, le cas échéant, directement moins de 10% du capital et des droits de vote.

Par exception, sont toutefois pris en compte les biens et droits immobiliers détenus directement par les sociétés ou organismes que le foyer fiscal au sens de l'IFI contrôle ou dont le foyer fiscal se réserve la jouissance en fait ou en droit.

Par ailleurs, ne sont pas retenus pour le calcul de la fraction imposable :

- les biens ou droits immobiliers détenus directement par la société ou l'organisme ou par une société ou un organisme dont la société ou l'organisme détient directement ou indirectement des parts ou actions, lorsque ces biens ou droits immobiliers sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de la société ou de l'organisme qui les détient;
- uniquement lorsque la société ou l'organisme a pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, les biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par cette société ou cet organisme :

- affectés à son activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale;
- affectés à l'activité de la société ou de l'organisme qui les détient directement;
- affectés à l'activité d'une société ou d'un organisme dans lesquels la société ou l'organisme détient directement ou par personne interposée la majorité des droits de vote ou exerce en fait le pouvoir de décision.

Ne sont pas retenues pour la détermination de l'assiette de l'impôt, lorsque le foyer fiscal au sens de l'IFI détient moins de 10% des droits de

l'organisme de placement collectif, et que l'actif de l'organisme de placement collectif est composé directement ou indirectement, à hauteur de moins de 20%, de biens ou droits immobiliers imposables, les parts ou actions :

- d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières mentionnés à l'article L. 214-2 du code monétaire et financier;
- de fonds d'investissement à vocation générale mentionnés à l'article L. 214-24-24 du même code, de fonds de capital investissement mentionnés à l'article L. 214-27 du même code, de fonds alternatifs mentionnés à l'article L. 214-139 du même code, de fonds professionnels à vocation générale mentionnés à l'article L. 214-143 du même code, de fonds déclarés mentionnés à l'article L. 214-152 du même code et de fonds d'épargne salariale mentionnés à l'article L. 214-163 du même code, à l'exception des fonds relevant de l'une de ces catégories qui réservent la souscription ou l'acquisition de leurs parts ou actions en application de l'article L. 214-26-1 du même code;
- de sociétés d'investissement à capital fixe mentionnées à l'article L. 214-127 du même code et d'organismes de financement mentionnés à l'article L. 214-166-1 du même code.

Enfin, ne sont pas retenues pour la détermination de l'assiette de l'impôt, les actions de sociétés d'investissements immobiliers cotées lorsque le foyer fiscal au sens de l'IFI détient, directement et, le cas échéant, indirectement, moins de 5% du capital et des droits de vote de la société.

### Précisions

Sur les parts ou actions à prendre en compte :

- en cas de démembrement de propriété, se reporter à la rubrique *Usufruit des immeubles bâtis détenus directement*;

- les parts ou actions de sociétés ou organismes recueillies en vertu d'une clause insérée dans un contrat d'acquisition en commun selon laquelle la part du ou des premiers décédés reviendra aux survivants de telle sorte que le dernier vivant sera considéré comme seul propriétaire de la totalité des biens, sont incluses dans le patrimoine immobilier de chacun des contractants au prorata des sommes investies par chacun des survivants dans le contrat;

- les parts ou actions de sociétés ou organismes transférés dans un patrimoine fiduciaire ou ceux éventuellement acquis en remploi sont comprises dans le patrimoine immobilier du redempteur pour leur valeur vénale nette;

- les parts ou actions de sociétés ou organismes placés dans un « trust » sont imposables dans le patrimoine du constituant ou d'un bénéficiaire réputé constituant;

- la valeur de rachat des contrats d'assurance rachetables et des bons ou contrats de capitalisation exprimés en unités de compte visées

au deuxième alinéa de l'article L. 131-1 du code des assurances est incluse dans le patrimoine du souscripteur, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des unités de compte composée des actifs imposables appréciée sous certaines conditions.

Sur la définition de l'activité commerciale :

– Sont considérées comme des activités commerciales les activités mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI à l'exception des activités de gestion de son propre patrimoine immobilier (telle que la location de locaux).

– Sont également considérées comme des activités commerciales les activités de sociétés qui, outre la gestion d'un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe et au contrôle de leurs filiales et rendent, le cas échéant et à titre purement interne, des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers.

#### MÉTHODE D'ÉVALUATION DES PARTS OU ACTIONS DE SOCIÉTÉS OU ORGANISMES DÉTENANT DES ACTIFS IMMOBILIERS IMPOSABLES

Pour déterminer la fraction imposable des parts ou actions détenues, le coefficient tel que décrit supra doit être appliqué à la valeur des parts ou actions. Cette valeur peut être déterminée de la façon suivante :

##### Valeurs mobilières cotées

Vous avez le choix entre deux méthodes d'évaluation :

– le dernier cours connu au 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;

– la moyenne des 30 derniers cours précédant le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Lorsque les titres sont inscrits à un compte-titres ouvert auprès d'une institution financière ou d'un intermédiaire agréé, vous pouvez retenir la valeur figurant sur le relevé au 31 décembre 2024 qui vous a été adressé par l'organisme en cause dans la mesure où les estimations sont établies d'après le dernier cours connu à la date de l'arrêt.

Ces méthodes s'appliquent également aux valeurs mobilières étrangères non cotées en France mais cotées sur des places étrangères. La conversion en euros s'opère d'après le cours de la devise à Paris, à la date considérée.

##### Titres non cotés

Il convient de déterminer une valeur nette reflétant le plus exactement possible la valeur réelle de l'entreprise.

À cet effet, plusieurs méthodes peuvent être combinées et pondérées, s'il y a lieu, entre elles (valeur mathématique, de rendement, de productivité, par la marge brute d'autofinancement, de comparaison).

Une fois cette valeur déterminée, la valeur unitaire des titres détenus par les associés peut être calculée.

S'agissant de la méthode d'évaluation des immeubles, se reporter à la rubrique Valeur déclarée des immeubles bâtis détenus directement.

#### Précisions

Pour la valorisation des parts ou actions de sociétés ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement, par une société ou un organisme :

– pour l'acquisition d'un actif imposable, à un membre de votre foyer fiscal au sens de l'IFI qui contrôle au sens du 2<sup>o</sup> du III de l'article 150-0 B ter la société ou l'organisme ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

– auprès d'un membre de votre foyer fiscal au sens de l'IFI, pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour des dépenses déductibles afférentes à un tel actif, à proportion de la participation de ces personnes dans la société ou l'organisme ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

– auprès d'un ascendant, d'un descendant autre que ceux faisant partie de votre foyer fiscal au sens de l'IFI, d'un frère ou sœur du redevable ou de son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire, pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour des dépenses déductibles afférentes à un tel actif, à proportion de la participation de ces personnes dans la société ou l'organisme ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.

– auprès d'une société ou d'un organisme contrôlé au sens du 2<sup>o</sup> du III de l'article 150-0 B ter, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, par les membres de votre foyer fiscal au sens de l'IFI, leurs ascendants ou descendants ou leurs frères et sœurs pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour des dépenses déductibles afférentes à un tel actif, à proportion de la participation de ces personnes dans la société ou l'organisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

Pour la valorisation des parts ou actions de sociétés, les dettes correspondant à des prêts prévoyant un terme, contractées directement ou indirectement par une société ou un organisme pour l'achat d'un actif imposable, sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt. En outre, les dettes correspondant à des prêts sans terme contractées, directement ou indirectement, par une société ou un organisme pour l'achat d'un actif imposable sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.

Pour la valorisation des parts ou actions de sociétés, ne sont pas prises en compte les dettes qui sont contractées par une société ou un organisme et qui ne sont pas afférentes à un actif imposable.

Sans préjudice de l'application des règles intéressant les autres passifs non pris en compte, la valeur imposable des parts ou actions déterminée conformément au principe de non-déductibilité des dettes non afférentes à un actif imposable ne peut pas être supérieure à la plus faible des deux sommes entre :

– la valeur vénale des parts ou actions déterminées dans les conditions de droit commun, et

– la fraction de la valeur vénale des actifs imposables de la société diminuée des dettes y afférentes.

#### COMPLÉTEZ VOS ANNEXES DES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

##### DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ

Précisez les coordonnées de la société ou de l'organisme, nom et adresse.

En cas d'immeubles détenus via une chaîne de détention, ne déclarez que les coordonnées de la société dont vous détenez directement les parts. En cas de rachat des contrats d'assurance rachetables, indiquez le numéro du contrat et l'organisme détenteur.

##### VALEUR VÉNALE DES PARTS OU ACTION DE SOCIÉTÉS OU ORGANISMES

Inscrivez le montant total de la valeur vénale de vos parts ou action de sociétés ou organismes ou la valeur totale de rachat des contrats d'assurance rachetables.

##### NATURE DES DROITS IMMOBILIERS DÉTENUS

Si vous ne détenez pas la pleine propriété, inscrivez la nature des droits immobiliers détenus (usufruit, indivision...) et déclarez la valeur des droits immobiliers détenus sur les biens immobiliers.

# PASSIF ET AUTRES DÉDUCTIONS

Renseignez sur l'annexe 4 les dettes déductibles de votre actif brut imposable.

## DETTES DÉDUCTIBLES

Sont déductibles de la valeur des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables les dettes, existantes au 1<sup>er</sup> 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** :

- afférentes à des dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers ;
  - afférentes à des dépenses de réparation et d'entretien de ces biens, effectivement supportées par vous ou pour le compte de votre locataire et dont vous n'avez pas pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire ;
  - afférentes à des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement de vos biens ;
  - afférentes aux impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, dues à raison des dites propriétés (la taxe foncière (hors ordures ménagères), l'IFI théorique dû au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (voir ci-contre)) ;
- Ne relèvent pas de cette catégorie les impositions dues à raison des revenus générés par les dites propriétés.
- afférentes aux dépenses d'acquisition des parts ou actions de sociétés ou organismes appartenant au foyer fiscal au sens de l'IFI au prorata de la valeur des actifs imposables.

## DETTES À IMPUTATION SPÉCIALE

Les dettes correspondant à des prêts prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat contractés pour l'achat d'un actif imposable (prêt in fine) sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à ce même montant multiplié par le nombre d'années écoulées depuis le versement du prêt et divisé par le nombre d'années total de l'emprunt.

Les dettes correspondant à des prêts ne prévoyant pas de terme pour le remboursement du capital, contractés pour l'achat d'un actif imposable sont déductibles chaque année à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.

## Précisions

*Les dettes contractées pour l'acquisition ou dans l'intérêt de biens qui ne sont pas pris en compte pour l'assiette de l'IFI ou qui en sont exonérés ne sont pas imputables sur la valeur des biens taxables. Ainsi :*

- les dettes qui se rapportent à des biens qui ne sont pas imposables à l'IFI au nom du redevable ne sont pas imputables. Par exemple, celles qui se rapportent à des biens démembrés, qui sont compris en pleine propriété dans le patrimoine imposable à l'IFI de l'usufruitier, ne sont pas déductibles pour le nu-propriétaire ;
- les dettes se rapportant à des biens immobiliers partiellement exonérés ou bénéficiant d'un abattement légal sont imputables à concurrence de la fraction taxable à l'IFI des biens concernés, le surplus n'est pas déductible de l'actif imposable. Ainsi, les dettes contractées pour l'acquisition de bois et forêts exonérés pour les 3/4 de leur valeur ne sont déductibles de l'actif brut imposable que pour le 1/4 de leur montant.

## DETTES NON DÉDUCTIBLES

Vous ne devez pas déduire les dettes correspondant à des prêts :

- contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, auprès de vous-même ou des membres de votre foyer fiscal au sens de l'IFI ;
- contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés, auprès d'un ascendant, descendant autre que ceux faisant partie de votre foyer fiscal au sens de l'IFI, d'un frère ou d'une sœur ou d'un frère ou d'une sœur de votre conjoint, de votre partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou de votre concubin notoire, sauf vous justifiez du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements ;
- contractés par vous ou votre foyer fiscal au sens de l'IFI auprès d'une société ou organisme que, seul ou conjointement avec votre conjoint, votre partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou votre concubin notoire, vos ascendants ou descendants ou vos frères et sœurs, vous contrôlez au sens du 2<sup>o</sup> du III de l'article 150-0 B ter, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés ou organismes interposés sauf si vous justifiez du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.

## Précisions

*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 admises en déduction au titre d'une*

*même année d'imposition excède 60 % de cette valeur, le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.*

*Ne sont pas concernées par cette limitation les dettes dont le redevable justifie qu'elles n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.*

## MONTANT RESTANT DÛ

Le montant de la déduction ne se limite pas au capital de la dette mais comprend également, le cas échéant, les intérêts échus et non payés au 1<sup>er</sup> janvier 2025 ainsi que les intérêts courus depuis la dernière échéance jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

## CALCUL DU MONTANT DE VOTRE IFI THÉORIQUE 2025

Utilisez votre fiche d'aide pour calculer votre actif brut, ligne FG, puis votre actif net « théorique », ligne HI, soit l'actif brut (ligne FG) moins le passif déclaré abstraction faite du montant de l'IFI non encore calculé.

À partir de votre fiche de calcul de votre impôt joint à cette notice, déterminez les calculs « théoriques » suivants :

- votre actif net "théorique", soit l'actif brut (ligne FG) moins le total du passif déclaré (ligne GK) abstraction faite du montant de l'IFI non encore calculé ;
- le montant de l'IFI théorique avant réductions, plafonnement et impôts dont les caractéristiques sont similaires à celles de l'IFI acquitté à l'étranger (ligne LM) ;
- les réductions pour dons à certains organismes d'intérêt général (lignes ND et NH) ;
- éventuellement, le montant du plafonnement (ligne PV) ;
- imputez éventuellement le montant des impôts dont les caractéristiques sont similaires à celles de l'IFI acquitté hors de France (ligne RS).

Le montant global « théorique » ainsi obtenu est à ajouter à votre passif avec les « Autres dettes ».

## COMPLÉTEZ VOS ANNEXES DES ÉLÉMENTS SUIVANTS : Dettes afférentes aux travaux réalisés par le propriétaire

Inscrivez le montant restant dû au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition des dépenses de réparation, d'entretien restées à votre charge, et d'amélioration, de construction ou d'agrandissement de vos biens.

## Autres dettes

Indiquez le montant restant dû au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition de vos autres dettes : prêt pour l'acquisition vos biens ou droits immobiliers, taxe foncière, IFI théorique...

# RÉDUCTIONS D'IMPÔT ET PLAFONNEMENT

## RÉDUCTIONS POUR DONNÉS À CERTAINS ORGANISMES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

### Précision

Pour déclarer vos réductions IFI sur la déclaration d'IFI, indiquez uniquement le montant de vos versements. Ne portez pas le montant calculé de vos réductions

Dans la limite globale annuelle de 50 000 €, vous pouvez déduire 75 % des versements effectués, en numéraire ou par dons en pleine propriété de titres de sociétés cotées, au profit d'établissements de recherche ou d'enseignement supérieur ou supérieur consulaire ou d'enseignement artistique publics ou privés, d'intérêt général, à but non lucratif, des fondations reconnues d'utilité publique, de structures d'insertion par l'activité économique régies par le code du travail (associations intermédiaires, entreprises d'insertion...), des fondations universitaires, des fondations partenariales, de l'Agence nationale de la recherche, des groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ), d'associations

reconnues d'utilité publique ayant pour objet le financement et l'accompagnement de la création et de la reprise d'entreprises (association pour le droit à l'initiative économique (ADIE), du Réseau Entreprendre et de France Initiative).

Cette réduction s'applique aux 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.

Elle ne peut pas se cumuler avec celle prévue à l'impôt sur le revenu.

## CALCUL DU PLAFONNEMENT

Vous pouvez bénéficier, le cas échéant, d'un plafonnement de l'impôt sur la fortune immobilière. Le montant de votre IFI est réduit alors 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, ainsi que 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.

Si vous êtes concerné, remplissez la fiche de calcul de votre plafonnement (annexe 5) et reportez le résultat obtenu sur votre déclaration d'IFI n° 2042-IFI (lignes 9PR et 9PX).

# IMPUTATION DES IMPÔTS ACQUITTÉS HORS DE FRANCE DONT LES CARACTÉRISTIQUES SONT SIMILAIRES À CELLES DE L'IFI

Vous êtes concerné si, étant domicilié en France, vous possédez des biens et 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.

Aucune imputation ne peut être faite si le bien qui a supporté un impôt sur la fortune à l'étranger n'est pas pris en compte pour la détermination de l'impôt français. Le montant imputable de l'impôt étranger est limité à la fraction de l'impôt français afférent aux seuls biens situés hors de France.

Pour calculer le montant imputable, remplissez la fiche de calcul de l'impôt payé à l'étranger (annexe 6). Inscrivez ligne 9RS de votre déclaration d'IFI n° 2042-IFI le montant à imputer.

## PAIEMENT DE VOTRE IFI

Vous recevrez un avis d'impôt pour votre IFI détaillant votre situation (détail du calcul de l'impôt, montant à payer...). La date limite de paiement et les modalités de règlement seront mentionnés sur cet avis.

Dans la quasi-totalité des cas, vous recevrez cet avis en août 2025 et vous devrez payer cet impôt le 15 septembre 2025 au plus tard.

Tout avis d'un montant supérieur à 300 € doit être réglé par paiement en ligne sur [Impots.gouv.](https://impots.gouv.fr), ou par smartphone ou tablette via l'application Impots.gouv.

Vous pouvez payer en ligne à partir d'un compte bancaire domicilié dans la zone SEPA. Vous pouvez également payer votre IFI quel que soit son montant en adhérant au prélèvement à l'échéance ou au prélèvement mensuel. Le prélèvement à l'échéance vous permet de payer en une fois votre IFI, chaque année, 10 jours après la date limite de paiement inscrite sur votre avis. L'adhésion peut être réalisée jusqu'à la fin du mois précédent la date limite de paiement. Le prélèvement mensuel permet, quant à lui, d'étaler le paiement de votre IFI sur 10 mois. L'adhésion peut être réalisée jusqu'au 30 juin 2025, passé cette date l'adhésion sera prise en compte pour le paiement de votre IFI 2026. Vous pouvez retrouver tous les avantages des paiements par prélèvement sur le site

suivant : [impots.gouv.fr/particulier/je-choisis-mes-modes-de-paiement](https://impots.gouv.fr/particulier/je-choisis-mes-modes-de-paiement). Pour un montant inférieur ou égal à 300 €, vous pouvez aussi payer par TIPSEPA (seulement si le compte bancaire est domicilié en France ou à Monaco), par chèque, ou en espèces ou par carte bancaire auprès d'un buraliste ou partenaire agréé « paiement de proximité » (liste consultable sur le site [impots.gouv.fr/portail/paiement-de-proximite](https://impots.gouv.fr/portail/paiement-de-proximite)).



# FICHE D'AIDE AU CALCUL DE L'IFI THÉORIQUE

## CALCUL DE VOTRE BASE NETTE IMPOSABLE 2025

### 1 | BIENS DÉTENUS DIRECTEMENT

#### IMMEUBLES BÂTIS

Résidence principale (après abattement) ..... AA

Autres immeubles bâtis ..... AB

#### IMMEUBLES NON BÂTIS, PARTS DE GROUPEMENTS FORESTIERS OU FONCIERS

Bois, forêts et parts de groupements forestiers ..... AC  x 25 % = BD

Biens ruraux loués à long terme ..... AD

- dont montant dans la limite de 101 897 € ..... x 25 % = BF
- dont montant pour la fraction supérieure à 101 897 € ..... x 50 % = BG

Parts de Groupements Fonciers Agricoles et de Groupements Agricoles Fonciers ..... BA

- dont montant dans la limite de 101 897 € ..... x 25 % = BI
- dont montant pour la fraction supérieure à 101 897 € ..... x 50 % = BJ

Autres biens non bâtis ..... BB

### 2 | BIENS DÉTENUS INDIRECTEMENT

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

TOTAL DE L'ACTIF ..... AA + AB + BD + BF + BG + BI + BJ + BB + CA = FG

### 3 | PASSIF ET AUTRES DÉDUCTIONS APRÈS APPLICATION ÉVENTUELLE DU PLAFONNEMENT DES DETTES

Dettes afférentes aux travaux réalisés ..... GF

Autres dettes ..... GH

TOTAL DU PASSIF ..... GF + GH = GK

### 4 | ACTIF NET

TOTAL DE L'ACTIF NET ..... FG - GK = HI

À CONSERVER. VOUS N'AVEZ PAS À ENVOYER CE DOCUMENT À L'ADMINISTRATION FISCALE.

# CALCUL DE VOTRE IMPÔT ARRONDISSEZ CHAQUE LIGNE À L'EURO LE PLUS PROCHE

## 1 | MONTANT DE L'IMPÔT AVANT RÉDUCTIONS

### Montant de l'impôt avant décote

Fraction du patrimoine à taxer

- 1<sup>re</sup> tranche : n'excédant pas 800 000 €.....
- 2<sup>e</sup> tranche : entre 800 000 € et 1 300 000 €.....
- 3<sup>e</sup> tranche : entre 1 300 000 € et 2 570 000 €.....
- 4<sup>e</sup> tranche : entre 2 570 000 € et 5 000 000 €.....
- 5<sup>e</sup> tranche : entre 5 000 000 € et 10 000 000 €.....
- 6<sup>e</sup> tranche : supérieure à 10 000 000 €.....

VENTILATION PAR TRANCHE	TAUX	MONTANT DE L'IMPÔT
		EXONÉRÉE
	× 0,50 % =	
	× 0,70 % = +	
	× 1,00 % = +	
	× 1,25 % = +	
	× 1,50 % = +	
		LA

TOTAUX .....

### Décote

Si votre patrimoine est supérieur ou égal à 1 300 000 € et inférieur à 1 400 000 €, calculez :  $17\,500 - (1,25\% \times HI)$  = LB

MONTANT DE L'IMPÔT AVANT RÉDUCTIONS ..... LA ou LA - LB ..... = LM

## 2 | RÉDUCTIONS

Pour dons à certains organismes d'intérêt général établis en France ..... NC ..... × 75 % = ND

Pour dons à certains organismes d'intérêt général établis dans un autre État européen ..... NG ..... × 75 % = NH

MONTANT DE L'IFI APRÈS RÉDUCTIONS ..... LM - ND - NH = NP

## 3 | PLAFONNEMENT

Impôts dus au titre des revenus et produits 2024 ..... PR

Total des impôts ..... NP + PR = PS

Revenus et produits de l'année 2024 *en cas de montant négatif, inscrivez « 0 »* ..... PX ..... × 75 % = PU

Montant du plafonnement *en cas de montant négatif, inscrivez « 0 »* ..... PS - PU = PV

MONTANT DE L'IFI APRÈS PLAFONNEMENT ..... NP - PV = QR

## 4 | IMPUTATION DU MONTANT DES IMPÔTS ACQUITTÉS HORS DE FRANCE DONT LES CARACTÉRISTIQUES

SONT SIMILAIRES À CELLES DE L'IFI ..... = RS

5 | MONTANT D'IFI THÉORIQUE ..... = ST

À CONSERVER. VOUS N'AVEZ PAS À ENVOYER CE DOCUMENT À L'ADMINISTRATION FISCALE.  
EN DÉCLARANT EN LIGNE VOUS OBTENEZ IMMÉDIATEMENT LE MONTANT DE VOTRE IMPÔT.