



01

### Les biens imposables



L'IFI est basé sur la **valeur nette du patrimoine immobilier au 1er janvier de l'année d'imposition**. Les biens imposables sont :

- les immeubles bâtis et non bâtis détenus directement ou indirectement via des titres et des parts de société
- les biens et droits immobiliers

Pour obtenir le patrimoine net, est pris en compte la **valeur vénale** (valeur de marché ou prix auquel il pourrait être vendu sur le marché immobilier) de chaque bien.



### Les personnes imposables

02

Seules les **personnes physiques** sont passibles de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les personnes morales (SCI, SARL de famille) ne seront redevables de l'IFI qu'à travers leurs associés en cas de détention de biens immobiliers.

La base d'imposition de l'IFI s'apprécie au niveau du foyer fiscal : il y a donc lieu d'agréger les biens immobiliers possédés par les différents membres du foyer Composition du foyer fiscal :

- les époux (ses)
- les couples pacés
- les concubin(e)s
- les enfants mineurs dont les époux ont l'administration légale des biens.

03

### Les dettes déductibles



La loi énumère les dettes admises en déduction. Il s'agit de **dettes contractées pour le financement lié à l'acquisition des immeubles ou des titres ou, à celui des travaux**.

- Les dettes relatives à des dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers
- Les dettes relatives à des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement
- Les dettes relatives à des dépenses d'acquisition des parts ou actions au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers,
- Certaines dettes fiscales (Taxe foncière, et IFI théorique).



### Calcul de l'impôt

04

L'IFI est calculé selon le barème progressif suivant :

- N'excédant pas 800 000 € : **0 %**
- Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 € : **0,50%**
- Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 € : **0,70%**
- Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 € : **1%**
- Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000€ : **1,25%**
- Supérieure à 10 000 000 € : **1,50%**