



Ingénierie Patrimoniale
Tout savoir sur l'Impôt
sur la Fortune
Immobilière (IFI) 2025

CCF

Sommaire

Les caractéristiques de l'IFI	06
L'évaluation de votre patrimoine	11
Le calcul de l'IFI 2025	13
Transmettre, donner...	16



Introduction

L'Impôt sur la Fortune Immobilière

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière est assis uniquement sur les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par les contribuables au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Par conséquent, les contrats d'assurance-vie, les contrats PERin, les contrats de capitalisation, les placements de liquidités, créances, rentes viagères et les valeurs mobilières (sauf le cas échéant pour leur quote-part immobilière imposable⁽¹⁾) n'entrent pas dans la base taxable de cet impôt.

Nouveauté 2025 : la Loi de Finances pour 2025 est venue modifier les règles de prise en compte des dettes pour l'évaluation des titres des sociétés (voir page 8).

Cette brochure constitue une première approche vous permettant d'accéder à un ensemble d'informations liées à cet impôt ainsi qu'à des exemples pratiques.

Afin de vous aider à prendre les meilleures décisions pour l'avenir, les équipes spécialisées du CCF sont à votre disposition pour vous présenter des solutions adaptées à vos objectifs, dans le respect de la législation applicable.

Les informations données dans ce document le sont à titre indicatif. Nous vous invitons en tout état de cause à solliciter un conseil indépendant (avocat, notaire, expert-comptable ...) avant toute prise de décision en la matière.

⁽¹⁾ Cf. la définition des actifs imposables sous la section I, 1.



I - Les caractéristiques de l'IFI

Au fil des années, vous avez bâti votre patrimoine immobilier « pierre par pierre ». Au regard de l'administration fiscale française, ce patrimoine peut faire l'objet d'une taxation. Vous trouverez ci-après les informations essentielles sur les personnes et les biens imposables, les dettes déductibles ou encore les biens exonérés.

1 - Les dettes déductibles

Ces informations sont données à titre indicatif et ne se substituent pas à une analyse individuelle effectuée par votre conseil juridique ou fiscal indépendant (avocat, notaire, expert-comptable...).

2 - Les personnes et actifs imposables

Sont imposables les personnes physiques

- Domiciliées fiscalement en France, disposant d'actifs immobiliers appréciés au niveau du foyer fiscal (cf. définition détaillée ci-dessous), situés en France et hors de France dont la valeur nette taxable **est supérieure à 1 300 000 euros au 1^{er} janvier 2025.**
- Non domiciliées fiscalement en à raison d'actifs immobiliers appréciés au niveau du foyer fiscal situés en France dont la valeur nette taxable est supérieure à **1 300 000 euros** au 1^{er} janvier 2025 (sous réserve de l'application des conventions internationales).

Les personnes qui transfèrent leur domicile fiscal en France après avoir été fiscalement domiciliées à l'étranger pendant les cinq années civiles précédentes, ne sont temporairement imposables à l'IFI que sur leurs actifs immobiliers situés en France au titre de chaque année au cours de laquelle ils conservent leur domicile fiscal en France et jusqu'au 31 décembre de la cinquième année qui suit celle au cours de laquelle le domicile fiscal a été établi en France.

Doivent être retenus pour chaque foyer tous les actifs immobiliers au 1^{er} janvier 2025

- Appartenant aux deux époux quel que soit le régime matrimonial sauf cas particuliers⁽²⁾ ainsi que ceux de leurs enfants mineurs lorsqu'ils ont l'administration légale des biens de ceux-ci.
- Appartenant à des concubins notoires ainsi que ceux de leurs enfants mineurs lorsqu'ils ont l'administration légale des biens de ceux-ci.
- Appartenant à des partenaires liés par un Pacs ainsi que ceux des enfants mineurs dont ils ont, l'un ou l'autre, l'administration légale de leurs biens.

Nature des droits à déclarer

- **Règle générale** : les biens en pleine propriété ainsi que les droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage, droit d'habitation etc.) font partis des actifs immobiliers qui entrent dans le champ de l'IFI. Les personnes physiques qui détiennent les biens en usufruit⁽³⁾ sont imposables tandis que le nu-proprétaire n'est pas imposable sauf cas particuliers.
- **Exceptions non limitatives** au principe de l'imposition de l'usufruitier sur la valeur en pleine propriété du bien :
 - vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit ou le droit d'usage ou d'habitation si la vente n'a pas été réalisée en faveur d'un présomptif héritier, légataire ou donataire du vendeur,
 - usufruit du conjoint survivant résultant de ses droits légaux dans la succession du défunt, quelle que soit la date du décès (en l'absence de donation entre époux⁽⁴⁾) ou autres cas cités par les articles 1094 (nue-propriété attribuée au conjoint survivant après réduction de la part réservataire des ascendants à l'usufruit de ladite part) et 1098 du Code civil (usufruit forcé du second conjoint en présence d'enfants du 1^{er} lit...),
 - donation avec réserve d'usufruit (ou du droit d'usage ou d'habitation) au profit de l'État, des départements, des communes, des syndicats de communes, d'associations reconnues d'utilité publique ou de fondations reconnues d'utilité publique.

Dans ces trois cas, l'usufruitier et le nu-proprétaire déclareront chacun la valeur de leur droit suivant le barème de l'article 669 du Code général des impôts (en fonction de l'âge de l'usufruitier).

⁽²⁾ Voir Imposition des couples mariés

⁽³⁾ Le même principe s'applique pour les biens grevés d'un droit d'usage ou d'habitation.

⁽⁴⁾ Exception à l'exception : lorsque le démembrement ne résulte pas des droits du conjoint survivant dans la succession mais d'une donation entre époux, prévue à l'article 1094-1 du Code Civil, le principe s'applique et l'usufruitier sera alors redevable de l'IFI sur la totalité de la valeur de l'actif immobilier concerné.

Imposition des couples mariés

- **Règle générale** : imposition commune des époux. Ils déclarent l'ensemble de leurs biens sur une seule et même déclaration, peu importe leur régime matrimonial, ainsi que ceux de leurs enfants mineurs dont ils ont l'administration légale des biens.
- **Deux exceptions** au principe de l'imposition commune :
 - lorsque les époux sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit, c'est-à-dire lorsqu'ils ont effectivement cessé toute vie commune,
 - lorsque les époux sont en instance de divorce ou de séparation de corps et résident séparément en vertu d'une autorisation du juge.

Imposition des partenaires liés par un pacs

- Ils font l'objet d'une imposition commune.

Imposition des personnes vivant en concubinage notoire

- Elles font l'objet d'une imposition commune sauf si elles sont mariées par ailleurs, auquel cas elles sont imposées avec leur conjoint légal.

Imposition séparée des parents

- En cas d'imposition séparée de parents exerçant conjointement l'autorité parentale, chacun des parents doit inclure dans la valeur nette taxable la moitié des biens appartenant aux enfants mineurs.

Actifs imposables

- Ensemble des biens immobiliers bâtis ou non bâtis et des droits immobiliers appartenant au redevable et aux membres de son foyer fiscal.
- Parts ou actions de sociétés ou d'organismes établis en France ou hors de France appartenant au redevable et aux membres de son foyer fiscal à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement, quel que soit le niveau d'interposition, par la société ou l'organisme (exemples : parts de SCI, SCPI, OPCI... pour la fraction de leur valeur représentative de biens immobiliers).
- Actifs immobiliers transférés en fiducie : imposables chez le constituant.
- Actifs immobiliers faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail ou d'un contrat de location- accession à la propriété immobilière : dans ce cas, l'assiette est réduite des loyers et redevances restant à courir. Ces biens sont imposables dans le patrimoine du preneur ou de l'accédant.
- Actifs immobiliers placés dans un trust : imposables chez le constituant ou le bénéficiaire réputé être le constituant ;
- Biens immobiliers acquis en commun où le contrat prévoit une clause dite d'accroissement, de condition de survie ou de tontine sont inclus dans le patrimoine de chacun des contractants au prorata des sommes investies par chacun des survivants dans le contrat. Les sociétés à forme tontinière relèvent de ce régime.
- La valeur de rachat des contrats d'assurance rachetables et des bons ou contrats de capitalisation⁽⁵⁾ exprimés en unités de compte, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des unités de compte constituées des actifs immobiliers imposables (ex : parts de SCPI, OPCI composant les unités de compte des contrats d'assurance-vie) : dans ce cas, les biens seront imposables dans le patrimoine du souscripteur.

Actifs non imposables

• Participations de moins de 10 % dans des sociétés opérationnelles

Sont exclues de l'IFI, les parts ou actions détenues, directement ou indirectement, par le redevable et les membres de son foyer fiscal représentant moins de 10 % du capital ou des droits de vote d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

L'exclusion joue sur plusieurs niveaux (au niveau des titres possédés par le redevable mais également au niveau de la détermination de la composante immobilière de la société qui détient elle-même des titres d'une autre société opérationnelle). Cependant, dans le cas où le redevable détient plusieurs participations minoritaires au sein d'un groupe, le bénéfice de l'exclusion est subordonné à la condition que la participation directe dans la filiale ajoutée à la participation indirecte (via la société-mère) reste en dessous du seuil de 10 %.

Attention, ne bénéficient pas de cette exclusion :

- Les biens et droits immobiliers détenus directement par des sociétés ou organismes contrôlés par le redevable⁽⁶⁾ seul ou avec son foyer fiscal.
- Les biens ou droits immobiliers dont le redevable (ou un membre de son foyer fiscal) se réserve la jouissance en fait ou en droit.

⁽⁵⁾ Les exclusions relatives aux titres financiers ci-après s'appliquent également aux unités de compte représentant ces mêmes titres financiers

• **Actions des SIIC** dont le redevable détient directement ou indirectement avec les membres de son foyer fiscal **moins de 5 % du capital et des droits de vote.**

• Parts ou actions d'organismes de placement collectif (OPC) et de fonds d'investissement détenant des biens ou droits immobiliers si le redevable détient moins de 10% des droits et si l'actif du fonds ou de l'organisme est composé (directement ou indirectement) à hauteur de moins de 20% de biens ou droits immobiliers imposables. Sont a priori concernés les titres des OPCVM, FCPI, FCPR, des Sicaf...

• **Biens ou droits immobiliers affectés à l'activité opérationnelle d'une société :**

- Biens ou droits immobiliers affectés à l'activité opérationnelle d'une société.

- Biens affectés par la société qui les détient à sa propre activité opérationnelle (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale). Sont ainsi visés les biens détenus directement par la société dans laquelle le redevable détient ses titres mais également ceux détenus par une filiale ou sous-filiale.

- Biens affectés à l'activité opérationnelle d'une société membre du groupe de la société qui les détient. Ainsi, l'exclusion s'appliquera si ces biens sont affectés à l'activité opérationnelle de la société dont le redevable détient les titres même si cette entité n'en est pas directement propriétaire ; de la société qui en est propriétaire ; ou enfin d'une société dans laquelle la société dont le redevable possède les titres détient, directement ou par personne interposée, la majorité des droits de vote ou y exerce en fait le pouvoir de décision.

Focus sur la définition d'activité commerciale :

Sont considérées comme commerciales, les activités mentionnées aux articles 34 et 35 du CGI.

Elles incluent notamment les activités des promoteurs et des marchands de biens ainsi que la définition d'holding animatrice reconnue par la doctrine administrative et la jurisprudence. Cette dernière concerne les sociétés qui, en plus de gérer un portefeuille de participations, participent activement à la conduite de la politique de leur groupe, au contrôle de leurs filiales et rendent, à titre interne, des services spécifiques administratifs, juridiques, comptables, financiers ou immobiliers.

Le patrimoine imposable s'entend du patrimoine net, c'est-à-dire de la valeur des biens sous déduction de certaines dettes. Pour être déductibles, les dettes doivent exister au 1er janvier de l'année d'imposition, être contractées par le redevable et effectivement supportées par lui ou par l'une des personnes constituant son foyer fiscal. Elles doivent également être afférentes à des actifs imposables, et, le cas échéant, à proportion de leur valeur imposable.

Conformément à la réglementation, sont considérées déductibles les des dettes afférentes aux :

- dépenses d'acquisition de biens ou droits immobiliers ;
- dépenses de réparation et d'entretien supportées par le propriétaire, ou, pour le compte du locataire et dont il n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire ;
- dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- impôts, autres que ceux incombant normalement à l'occupant (exclusion de la taxe d'habitation de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux), dus à raison des actifs concernés ;
- dépenses d'acquisition des parts ou actions au prorata de la valeur des biens ou droits immobiliers imposables.

(6) En cas de contrôle de la société par le redevable, ce dernier est soumis à l'IFI sur la seule fraction de la valeur de ses titres représentative de l'immobilier détenu directement par la société. Il échappe à l'IFI sur la fraction représentative de l'immobilier détenu indirectement au travers de filiales ou de sous-filiales.

Ne sont pas déductibles :

- les prêts contractés directement ou indirectement entre les membres du foyer fiscal ;
- les prêts contractés directement ou indirectement auprès du cercle familial du redevable (enfant majeur, ascendant ou frère/sœur du couple) ;
- les prêts contractés directement ou indirectement par un membre du foyer fiscal auprès d'une société contrôlée directement ou indirectement par le redevable seul ou conjointement avec son foyer fiscal ou un membre du groupe familial.

Dans les deux derniers cas, les prêts seront déductibles si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt (notamment du respect des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements).

Déduction des dettes afférentes à la résidence principale :

Les dettes afférentes à la résidence principale, laquelle bénéficie d'un abattement légal de 30 % pour son imposition à l'IFI lorsqu'elle est occupée comme telle par son propriétaire, peuvent, en principe, être déduites intégralement. Ce principe comporte toutefois une limite : les dettes ainsi admises en déduction au titre de la résidence principale ne peuvent excéder la valeur imposable de la résidence principale (soit 70 % de sa valeur vénale réelle).

Déductibilité partielle des prêts in fine

Les prêts in fine contractés pour l'achat d'un actif imposable (y compris pour l'achat de titres de sociétés imposables telles que des parts de SCPI) ne sont que partiellement déductibles. Des annuités théoriques sont déterminées en divisant le montant de l'emprunt par le nombre d'années total de l'emprunt. Seule la somme de ces annuités correspondant au nombre d'années restant à courir jusqu'au terme prévu est déductible.

Déductibilité partielle des prêts ne prévoyant pas de terme

Les prêts ne prévoyant pas de terme contractés pour l'achat d'un actif imposable (y compris pour l'achat de titres de sociétés imposables) 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.

Plafond de déduction pour les patrimoines importants :

Lorsque la valeur 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.

Ce plafonnement ne s'applique pas si le redevable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

Rappel de la Loi de finances pour en 2024 : Déductibilité des dettes pour valoriser les titres de société

Il est possible de déduire les dettes relatives à des actifs non imposables à l'IFI dans le cadre du calcul de la valorisation des titres imposables à l'IFI. A compter de 2024 les dettes contractées directement ou indirectement par une société ou un organisme (prêt bancaire, compte courant d'associé, etc.) pour financer un actif non imposable ne sont plus déductibles. En tout état de cause, la valeur imposable des parts et actions ne peut être supérieure, ni à leur valeur vénale, ni à la valeur vénale des actifs du bien de la société imposables à l'IFI.

3 - Les actifs immobiliers exonérés**a/ Les exonérations partielles**

Attention : les exonérations partielles des titres faisant l'objet d'un Pacte Dutreil et des titres détenus par les salariés et mandataires sociaux ont été supprimées à compter du 1^{er} janvier 2018. Nous attirons, cependant, votre attention sur le respect des engagements en cours afin de ne pas remettre en cause les exonérations passées. Le régime d'exonération des titres de PME et de parts de FIP, FCPI et FCPR ou fonds professionnel de capital investissement a également été supprimé à compter du 1^{er} janvier 2018. Ces titres sont le cas échéant imposables à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers imposables.

• Bois, Forêts et parts de Groupements Forestiers

Lorsqu'ils ne constituent pas des biens affectés à l'activité professionnelle du redevable susceptibles d'être exonérés en totalité, exonération à hauteur de 75% de leur valeur si les conditions suivantes sont réunies :

- engagement d'exploitation normale pendant 30 ans,
- obtention d'un certificat du directeur départemental de l'agriculture du lieu de situation de la forêt et bilan de mise en oeuvre du document de gestion durable (documents à joindre à l'appui de la première déclaration et à renouveler tous les 10 ans),
- pour les parts de Groupements Forestiers acquises à titre onéreux depuis le 5 septembre 1979, un délai de détention minimal de 2 ans est exigé et un engagement de reboiser friches et landes dans 5 ans.

• Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et parts de GFA non exploitants

Lorsqu'ils ne constituent pas des biens affectés à l'activité professionnelle du redevable susceptibles d'être exonérés en totalité, ils sont exonérés à hauteur de 75% de leur valeur lorsque notamment la valeur totale des biens loués n'excède pas la limite de 101 897 € (pour 2025). Au-delà de cette limite, l'exonération est de 50 %.

La limite de 101 897 € s'apprécie distinctement pour les parts de GFA/GAF et pour les biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible.

b/ Les exonérations totales : actifs immobiliers affectés à l'activité professionnelle du redevable

• Exonération des biens ou droits immobiliers affectés à l'activité principale exercée à titre individuel par le redevable
Plusieurs conditions sont exigées pour que l'exonération soit effective :

- les biens doivent être utilisés dans le cadre d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale,
- les actifs affectés à l'activité professionnelle du redevable ou un membre de son foyer fiscal ou affectés à l'activité de la société dans laquelle le redevable ou un membre de son foyer fiscal exerce son activité professionnelle principale ou des fonctions de direction selon le cas.
- les biens doivent être nécessaires à l'exercice de la profession.

L'exonération concerne également les biens ou droits affectés à une activité soit similaire, soit connexe et complémentaire de l'activité principale.

• Exonération des biens ou droits immobiliers détenus par une société soumise à l'IS

Plusieurs conditions sont exigées pour que l'exonération soit effective ;

- utiliser les biens dans le cadre d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ;
- exercer dans la société une fonction de direction. Cette fonction doit être effectivement exercée et donner lieu à une rémunération normale. La rémunération doit représenter plus de la moitié des revenus professionnels du redevable ;
- détenir 25 % au moins des droits de vote attachés aux titres émis par la société, directement ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants ou de ses frères et soeurs ;
- le redevable est toutefois dispensé de respecter ce seuil minimum de détention si la valeur brute de sa participation excède 50% de la valeur brute de son patrimoine.

En cas d'augmentation de capital, les seuils sont appréciés de la façon suivante :

- les conditions précédemment exposées ont été respectées au cours des cinq années ayant précédé l'augmentation de capital ;
- le redevable détient 12,5 % au moins des droits de vote attachés aux titres émis par la société, directement ou par l'intermédiaire d'un membre du groupe familial ;
- le redevable est partie à un pacte conclu avec d'autres associés ou actionnaires représentant au total 25 % au moins des droits de vote et exerçant un pouvoir d'orientation dans la société.

• Exonération des locaux destinés à la location en meublé professionnelle

Deux conditions cumulatives sont exigées :

- les recettes annuelles tirées de l'activité de location meublée par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 € ; et
- les recettes de cette activité excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

II - L'évaluation des actifs immobiliers imposables

Tous les actifs immobiliers qui ne font pas l'objet d'une exclusion ou d'une exonération doivent être pris en compte. Leur évaluation est donc une étape importante. Pour vous permettre d'établir la photographie de vos actifs immobiliers imposables, nous vous indiquons dans ce chapitre les différentes méthodes d'évaluation.

Evaluation des immeubles

Valeur vénale réelle au 1^{er} janvier compte tenu des caractéristiques spécifiques du bien et des données du marché immobilier local. Plusieurs méthodes peuvent être retenues : méthode par comparaison, méthode d'évaluation par le revenu, pour les immeubles de rapport, méthode d'évaluation par réajustement d'une valeur antérieure⁽⁷⁾.

L'administration considère qu'en aucun cas la moyenne des méthodes citées ne traduit la valeur vénale réelle. Le seul critère est la notion de valeur vénale. La méthode par comparaison est la plus utilisée. Les biens immobiliers doivent être évalués pour leur valeur libre de toute occupation à l'exception de la résidence principale sur laquelle un abattement de 30 % sur sa valeur vénale est accordé. Attention, cet abattement ne s'applique pas si la résidence principale est détenue par l'intermédiaire d'une société civile de gestion d'investissement immobilier.

Evaluation des parts ou actions

Les parts ou actions de sociétés ou organismes ne sont imposables que pour la seule fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme. Le redevable doit donc d'abord déterminer la valeur vénale de ses titres puis lui appliquer le coefficient immobilier de taxation correspondant au ratio immobilier de la société déterminé selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Valeur vénale réelle de des biens et droits immobiliers imposables (brute) détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme}}{\text{Valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs (brute) de la société ou l'organisme}}$$

En cas de chaîne de participations, il convient donc de rechercher le coefficient immobilier applicable à chaque niveau de la chaîne (société ou organisme, filiale, sous-filiale etc.) en commençant par le plus bas.

Attention cependant pour la valorisation des parts ou actions, une clause anti-abus a été mise en place. Ne sont pas prises en compte les dettes contractées directement ou indirectement par la société ou l'organisme :

- pour l'acquisition d'un actif imposable à un redevable ou un membre de son foyer fiscal qui contrôle, directement ou indirectement, la société (sont notamment visées les ventes à soi-même) ;
- auprès d'un redevable, d'un membre de son foyer fiscal pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel actif (sont notamment visés les comptes courant d'associés) ;
- auprès d'une société ou organisme contrôlés directement ou indirectement par le redevable, un membre de son foyer fiscal ou un membre de son cercle familial ;
- pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel actif. L'exclusion ne joue qu'à proportion de la participation détenue dans la société ;

⁽⁷⁾ Consultez votre conseil fiscal indépendant sur les conditions d'application de ce dispositif.

- auprès d'un membre du cercle familial d'un redevable (autre que son conjoint et ses enfants mineurs) pour l'acquisition d'un actif imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel actif. L'exclusion de la dette ne joue qu'à proportion de la participation détenue dans la société.

Rappel de la Loi de finances pour 2024 :

Il est impossible de déduire les dettes relatives à des actifs non imposables dans le cadre du calcul de la valorisation des titres de sociétés imposable à l'IFI (cf. ci-avant).

Dans les trois premiers cas, la clause anti-abus ne s'applique pas et les dettes peuvent être prises en compte, si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal. Dans le dernier cas, la clause anti-abus ne s'applique 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.

Prêts in fine :

Pour la valorisation des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France entrant dans le champ de l'IFI, les dettes correspondant aux prêts in fine, contractées directement ou indirectement par une société ou un organisme pour l'achat d'un actif imposable, ne sont prises en compte chaque année qu'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.

Nouveauté 2025 :

Impossibilité de déduire les dettes relatives à des actifs non imposables à l'IFI pour la valorisation des titres de sociétés imposables à l'IFI (cf. ci-avant)

Prêts ne prévoyant pas de terme :

Pour la valorisation des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France entrant dans le champ de l'IFI, les dettes ne prévoyant pas de terme pour le remboursement du capital pour l'achat d'un actif imposable ne sont admises en déduction chaque année qu'à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce même montant par année écoulée depuis le versement du prêt (c'est-à-dire une déduction linéaire comme si le prêt était d'une durée de 20 ans).

La loi prévoit qu'aucune sanction ne sera applicable si le redevable de bonne foi démontre qu'il n'était pas en mesure de disposer des informations nécessaires à l'estimation de la fraction de la valeur des parts ou actions imposables représentative des biens ou droits immobiliers qu'il détient indirectement.

Précision sur l'évaluation des parts de SCPI / OPCI, autres fonds et contrats d'assurance-vie ou de capitalisation

Concernant les SCPI et OPCI, on retient également la valeur vénale des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La fraction imposable serait calculée par la société de gestion et non par le redevable lui-même. A ce titre, la société de gestion devrait d'abord déterminer la valeur vénale des titres détenus par le redevable.

Elle devrait ensuite calculer le coefficient de taxation correspondant au ratio immobilier de la société.

III - Le calcul et le paiement de l'IFI

Après avoir évalué la valeur nette taxable de votre patrimoine au 1^{er} janvier de l'année, reportez-vous au barème pour connaître votre taux d'imposition et déterminer le montant brut de votre IFI.

1 - Le barème IFI 2025

Le seuil d'imposition est fixé à 1.3 millions d'euros.

FRACTION DE LA VALEUR NETTE TAXABLE DU PATRIMOINE	TARIF APPLICABLE
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 €	1,5 %

Un système de décote s'applique pour les seuls redevables dont la valeur nette du patrimoine imposable est comprise entre 1 300 000 et 1 400 000 euros.

2 - Réduction de l'IFI pour les dons au profit de certains organismes

Les dons réalisés au profit de certains organismes permettent de bénéficier d'une réduction d'IFI de 75 % du montant du don, limitée à 50 000 € par an.

Les dons pris en compte sont ceux effectués entre la date limite de déclaration de l'année précédente et la date limite de déclaration de l'année d'imposition.

Attention : la réduction d'IFI au titre des dons ne peut pas donner lieu à un autre avantage fiscal au titre d'un autre impôt (i.e. non cumul avec les réductions d'impôt sur le revenu).

3 - La mise en place d'un mécanisme de plafonnement de l'IFI

En application des règles de plafonnement, le montant de l'IFI est réduit de la différence entre :

- d'une part, le montant de l'IFI de l'année en cours et de l'ensemble des impositions françaises et étrangères au titre des revenus et produits de l'année précédente, et
- d'autre part, 75 % de la somme du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente, après déduction des déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée pour l'impôt sur le revenu, 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 ou à l'étranger.

En application de ce dispositif anti-abus, les revenus distribués à une société passible de l'IS contrôlée par le redevable peuvent être réintégrés dans le calcul du plafonnement. C'est le cas lorsque l'existence de la société et le choix d'y recourir ont pour objet principal d'éviter tout ou partie de l'IFI en bénéficiant d'un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité du plafonnement. Seule est réintégrée la part des revenus distribués qui correspond à une diminution artificielle des revenus pris en compte dans le calcul du plafonnement.

4 - Impôt sur la fortune acquitté hors de France

Les impôts sur la fortune ou le capital acquittés à l'étranger au cours de l'année d'imposition à raison des biens situés hors de France sont, le cas échéant, imputables sur l'IFI dû en France. Le montant imputable est limité à la fraction de l'impôt français afférent aux seuls biens et droits immobiliers situés hors de France ou sur la valeur des parts et actions représentative de ces mêmes biens.

5 - Le contrôle de l'administration

Les moyens à la disposition de l'administration

- Droit de communication.
- Procédure d'éclaircissements et de justifications.
- Procédure de rectification contradictoire.
- Procédure de taxation d'office
- Procédure de répression des abus de droit.
- Procédure de mini-abus de droit.

Le délai de reprise

10 ans

En matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), le droit de reprise de l'administration peut s'exercer jusqu'au 31 décembre de la dixième année suivant celle du fait générateur lorsque le contribuable a dissimulé des avoirs détenus à l'étranger sur des comptes bancaires, sur des contrats d'assurance-vie ou dans des trusts (LPF, art. L 181-0 A).

6 ans

Le droit de reprise de l'administration peut s'exercer jusqu'au 31 décembre de la sixième année suivant celle du fait générateur de l'IFI si les conditions de la prescription de 3 ans ne sont pas réunies (par exemple en cas d'absence de déclaration ou omission d'un bien dans la déclaration).

3 ans

Le droit de reprise de l'administration peut s'exercer jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'IFI est dû si l'exigibilité de l'IFI a été suffisamment révélée par le dépôt de la déclaration d'impôt sur le revenu et des annexes, sans qu'il soit nécessaire de procéder à des recherches ultérieures.

Sanctions administratives⁽⁸⁾

Défaut ou retard de déclaration et de paiement

- Majoration de 10 % à laquelle s'ajoute un intérêt de retard pour paiement tardif de 0,20 % par mois.
- Si la déclaration n'a pas été déposée dans les 30 jours qui suivent la première mise en demeure de l'administration, une majoration de 40 % est appliquée.

Absence de mention de la valeur nette taxable sur la déclaration d'impôt sur le revenu

Dans ce cas, le redevable est susceptible d'être taxé d'office.

Insuffisance d'évaluation ou omission d'un bien

La sanction diffère selon que le contribuable est de bonne ou de mauvaise foi :

- en cas de bonne foi, aucune sanction n'est due quand l'insuffisance n'excède pas 10 % de la base d'imposition. Au-delà, le contribuable supporte les intérêts de retard de 0,20 % par mois,
- en cas de manquement délibéré, l'intérêt de retard se cumule avec une majoration de 40 % portée à 80 % si le redevable s'est rendu coupable de manœuvres frauduleuses,
- pénalité de 80% en cas d'abus de droit (article 1729, b du CGI).

6 - Les modalités déclaratives et de paiement de l'IFI

Les contribuables ayant un patrimoine immobilier net taxable supérieur à 1,3 millions d'euros sont tenus de déclarer l'IFI sur un formulaire spécifique (2042-IFI) souscrit en même temps que leur déclaration annuelle d'impôt sur le revenu (déclaration n° 2042). L'IFI est recouvré par voie de rôle, distinct de l'impôt sur le revenu. Le paiement se fait après la réception de l'avis propre à l'IFI. Le montant de l'IFI doit impérativement être réglé au plus tard à la date limite de paiement qui figure sur l'avis. Si le montant de l'IFI est supérieur à 300 €, le règlement en ligne est en principe obligatoire.

Pour rappel, les concubins notoires sont soumis à une déclaration commune en matière d'IFI tandis qu'ils sont tenus de faire une déclaration séparée pour l'impôt sur le revenu. Ils devront donc remplir leurs obligations déclaratives pour l'IFI sur l'une ou l'autre de leur déclaration de revenus.

Les contribuables non domiciliés fiscalement en France, ne souscrivant pas de déclaration d'impôt sur le revenu, sont tenus de remplir une déclaration spéciale. Ils peuvent être invités à désigner un représentant fiscal.

IV – Transmettre, donner...

Ces informations sont données à titre indicatif. Nous vous invitons en tout état de cause à solliciter un conseil indépendant (avocat, notaire, expert-comptable ...) avant toute prise de décision en la matière.

La gestion de vos actifs patrimoniaux peut entraîner des conséquences en matière d'IFI :

1 - Transmettre pour aider financièrement vos enfants

Donner l'usufruit ou l'usufruit temporaire de parts de SCPI ou OPCV

En se dépossédant d'un droit d'usufruit détenu sur les parts, le redevable de l'IFI, nu-propiétaire du bien, anticipe ainsi la transmission de son patrimoine et n'a plus à déclarer cet actif. C'est à l'usufruitier le cas échéant de le prendre en compte pour sa valeur en pleine propriété dans son patrimoine imposable à l'IFI s'il en est redevable.

Un parent peut ainsi envisager de donner l'usufruit ou usufruit temporaire à ses enfants. Lorsque l'opération porte sur des parts de SCPI, cette formule permet d'assurer aux enfants des revenus complémentaires (financement des études, entrée dans la vie active...).

Cette donation suppose néanmoins un examen attentif de la situation des personnes concernées au regard de l'IFI et d'évaluer le coût de l'opération en matière notamment de droits de mutation au regard de l'économie d'IFI réalisée.

Exemple

Un redevable détient, dans son patrimoine, une résidence principale d'une valeur de 2 000 000 d'euros après prise en compte de l'abattement de 30 %, et des parts de SCPI pour un montant de 500 000 euros.

Le montant de son patrimoine brut taxable à l'IFI s'élève alors à 2 500 000 euros.

Il peut déduire des dettes à hauteur de 1 000 000 d'euros.

Son patrimoine net taxable est donc de 1 500 000 euros.

Le redevable a un enfant majeur qui ne détient pas de patrimoine immobilier.

En accord avec son projet patrimonial de transmission, il a la possibilité d'utiliser le démembrement de propriété.

Ainsi, il peut choisir de donner l'usufruit des parts de SCPI à son enfant. En mettant en place ces opérations de démembrement, le redevable anticipe l'avenir de son enfant, ce qui en même temps lui fait sortir de la base taxable à l'IFI les parts de SCPI faisant l'objet d'une donation d'usufruit.

Attention cependant, en réalisant ces opérations, les usufruitiers donataires peuvent potentiellement devenir redevables de l'IFI. Dans le cas présent, l'enfant deviendrait usufruitier d'un patrimoine immobilier brut de 500 000 euros, hors dettes déductibles et ne serait pas redevable de l'IFI.

Mettre en place ce type d'opération présente l'avantage de permettre aux enfants de bénéficier des revenus issus de ces biens.

Attention : la donation d'usufruit, en règle générale, doit être effective sur le plan juridique et économique (par exemple les revenus doivent réellement être perçus par les donataires et non le donateur) et ne doit pas procéder d'une préoccupation uniquement ou principalement fiscale, sous peine que l'opération soit requalifiée par l'administration fiscale suivant la procédure de l'abus de droit fiscal.

Ces informations sont données à titre indicatif. Nous vous invitons en tout état de cause à solliciter un conseil indépendant (avocat, notaire, expert-comptable...) avant toute prise de décision en la matière.

2 - Effectuer des dons

Utiliser la réduction d'impôt au titre des dons

Les dons réalisés au profit de certains organismes peuvent permettre de bénéficier d'une réduction d'impôt de 75 % du montant du don plafonnée à 50 000 € par an.

Ingénierie Patrimoniale

Notre expertise au service de votre patrimoine.

L'équipe d'Ingénierie Patrimoniale CCF peut intervenir à tout moment pour vous conseiller en fonction de vos projets (organisation de votre patrimoine, cessation d'activité, transmission ou cession de votre entreprise...).

Elle procède à une analyse complète de votre situation familiale, financière, juridique et fiscale. Elle veille à la bonne structuration de votre patrimoine, suggère des pistes de réflexion, propose des structures d'investissement adaptées à vos objectifs ainsi qu'à vos contraintes financières et patrimoniales

L'équipe d'Ingénierie Patrimoniale travaille en étroite collaboration avec les spécialistes financiers, en assurance et en gestion d'actifs du CCF mais également avec vos partenaires (avocat, notaire, juriste, fiscaliste, expert-comptable...).

Pour tout renseignement, contactez votre conseiller CCF.

Comment souscrire ou en savoir plus ?

Appelez ou prenez RDV avec votre conseiller CCF

Contactez le Centre de Relations Clients : **01 55 69 74 74** (prix d'un appel local)

Composez le **+33 1 55 69 74 74** depuis l'étranger (coût variable selon opérateurs)

Du lundi au vendredi de 8h à 20h et le samedi de 9h à 17h30.

Pour les jours fériés, les horaires d'ouverture sont de 9h à 17h30.

Sauf exception, les jours fériés qui tombent en semaine (lundi à vendredi) sont travaillés, mis à part le 1^{er} janvier, le Lundi de Pâques, le 1^{er} mai, le 8 mai et le 25 décembre.

Connectez-vous sur [ccf.fr](https://www.ccf.fr)

 @ccf_banque  CCF Banque  ccf.banque

Publié par le CCF
01/2025

CCF

S.A. au capital de 147 000 001 euros, agréée en qualité d'établissement de crédit et de prestataire de services d'investissement, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 315 769 257 - Siège social : 103 rue de Grenelle 75007 Paris. Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 030 182 (www.orias.fr).

Crédit photo : Getty Images - Réf. : 24.034