

Calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Vous possédez un patrimoine immobilier conséquent ? Vous devez payer l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) si la valeur nette de ce patrimoine excède 1 300 000 €. L'IFI est calculé en appliquant un barème progressif au patrimoine immobilier net imposable. Une décote est prévue pour les patrimoines n'excédant pas un certain seuil. L'IFI est plafonné après réductions d'impôt éventuelles. Nous vous présentons les informations à connaître.

Quels sont les biens imposables à l'IFI ?

L'IFI est calculé sur la valeur nette de votre patrimoine imposable **au 1^{er} janvier 2026**, c'est-à-dire après déduction des dettes existantes à cette date, à condition de pouvoir les justifier.

Les dettes portent sur les biens qui constituent le patrimoine imposable au 1^{er} janvier.

Si les biens immobiliers sont détenus par une société, les dettes de la société peuvent être déduites uniquement pour leur **quote-part qui se rapporte aux biens immobiliers**.

Il peut s'agir d'une dette portant sur les dépenses suivantes :

- Acquisition de biens ou droits immobiliers imposables (emprunts immobiliers)
- Travaux d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement
- Acquisition des parts ou actions, à hauteur de la valeur des biens et droits immobiliers imposables
- Travaux d'entretien dus par le propriétaire, ou payés par le propriétaire pour le compte du locataire mais dont il n'a pu obtenir le remboursement au 31 décembre de l'année de départ du locataire
- Paiement des impôts dus pour les propriétés concernées (par exemple, taxe foncière ou droits de succession).

En revanche, les impositions incombant à l'occupant ne sont pas déductibles (par exemple, taxe d'habitation).

La part de votre impôt correspondant aux revenus de vos biens immobiliers n'est pas non plus déductible (revenus fonciers par exemple).

Quel est le montant de l'IFI ?

Vous pouvez estimer le montant de l'IFI que vous aurez à payer avec le simulateur suivant :

- Simulateur de l'impôt de la fortune immobilière (IFI)

L'IFI est calculé sur la valeur nette taxable de votre patrimoine immobilier non professionnel en appliquant le barème suivant :

Barème de l'IFI

FRACTION DE LA VALEUR NETTE TAXABLE DU PATRIMOINE	TAUX APPLICABLE
Jusqu'à 800 000 €	0 %
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50 %
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,70 %
Entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1 %
Entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %

Attention

Vous êtes soumis à l'IFI lorsque la valeur nette taxable de votre patrimoine immobilier non professionnel est supérieure à 1 300 000 € **au 1^{er} janvier 2026** mais dans ce cas, l'imposition à l'IFI commence à partir de 800 000 € .

Comment s'applique la décote pour l'IFI ?

Si vous déclarez un patrimoine dont la valeur est comprise entre 1 300 000 € et 1 400 000 € , vous bénéficiez d'une décote qui est déduite du montant de votre IFI.

Le montant de la décote se calcule en fonction de la valeur nette taxable du patrimoine.

La formule de calcul de la décote est la suivante : 17 500 € - 1,25 % de la valeur nette taxable du patrimoine.

Exemple

Patrimoine net taxable au 1^{er} janvier 2026 : 1 350 000 €

IFI brut = (500 000 € x 0,5 %) + (50 000 € x 0,7 %) = 2 500 € + 350 € = 2 850 €

Décote applicable = 17 500 € - (1 350 000 € x 1,25 %) = 625 €

Montant IFI = 2 850 € - 625 € = 2 225 €

Quelles sont les réductions d'impôt pour l'IFI ?

Vous pouvez bénéficier d'une réduction d'IFI lorsque vous faites des dons au profit d'organismes d'intérêt général.

La réduction d'IFI est égale à 75 % des dons réalisés, dans la limite de 50 000 € .

Comment l'IFI est-il plafonné ?

Si vous êtes fiscalement domicilié en France, vous pouvez peut-être bénéficier du plafonnement de l'IFI. Le plafonnement est une réduction d'impôt qui s'applique lorsque le **cumul l'IFI de l'année en cours et des impôts dus en France et à l'étranger sur les revenus** de l'année précédente **est supérieur à 75 % du cumul de vos revenus** de l'année précédente.

Si vous êtes dans cette situation, votre IFI de l'année, calculé d'après le barème, sera réduit du montant de la différence entre les 2 montants cumulés.

Exemple

IFI calculé pour l'année 2026 : 1 000 €

Impôts 2026 dus en France et à l'étranger sur les revenus de l'année 2025 : 7 000 €

Cumul IFI de l'année 2026 et impôts 2026 dus sur les revenus mondiaux de l'année 2025 : 8 000 €

Cumul de vos revenus mondiaux de l'année 2025 : 10 000 €

Cumul IFI 2026 et impôts 2026 dus sur les revenus de l'année 2025 égal à 80 % du cumul de vos revenus mondiaux de l'année 2025

Vous pouvez bénéficier du système du plafonnement.

La réduction correspond à la différence entre 75 % et 80 % du cumul de vos revenus mondiaux de l'année 2025, soit 5 % de 10 000 € , ce qui fait 500 € .

Questions - Réponses

- Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : à quelle date évaluer le patrimoine ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

- Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : personnes et biens concernés
- Impôt sur la fortune immobilière (IFI) - Déclaration et paiement

Où s'informer ?

- Pour des informations générales :
Service d'information des impôts
Par téléphone :
0809 401 401
Du lundi au vendredi de 8h30 à 19h, hors jours fériés.
Service gratuit + prix appel
- Pour joindre le service local gestionnaire de votre dossier :
Service en charge des impôts (trésorerie, service des impôts...)

Services en ligne

- **Téléservice** : Impôts : accéder à votre espace Finances publiques
- **Formulaire** : Cerfa n°15798 : N°2042-IFI : Déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (Ifi)
- **Formulaire** : Cerfa n°10330 : N°2042 : Déclaration 2025 des revenus 2024 (papier)
- **Téléservice** : Déclaration 2025 en ligne des revenus de 2024 (espace Finances publiques)
- **Formulaire** : Cerfa n°11222 : N°2042-C : Déclaration complémentaire 2025 des revenus 2024

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Textes de référence

- Code général des impôts : articles 977 à 980
Calcul de l'impôt
- Bofip-Impôts n°BOI-PAT-ISF-40 relatif au calcul de l'IFI