

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

GUIDE COMPLET 2024

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est un dispositif fiscal français majeur pour les propriétaires d'un patrimoine immobilier conséquent.

Créé en 2018 en remplacement de l'ISF, l'IFI se concentre exclusivement sur les biens immobiliers. Ce guide détaille les caractéristiques essentielles de l'IFI pour 2024, incluant le seuil d'imposition, le barème progressif, les exonérations possibles et la procédure de déclaration. Il offre également des recommandations pratiques pour les contribuables concernés.

SEUIL ET BAREME D'IMPOSITION DE L'IFI



SEUIL D'IMPOSITION

Le seuil d'assujettissement à l'IFI reste fixé à 1,3 million d'euros de patrimoine immobilier net en 2024. Ce montant comprend la valeur totale des biens immobiliers, déduction faite des éventuels emprunts immobiliers. En dessous de ce seuil, aucune déclaration n'est requise. Au-delà, une déclaration spécifique devient obligatoire, même si aucun impôt n'est dû immédiatement.



BARÈME PROGRESSIF

L'IFI applique un barème d'imposition progressif, reflétant le principe de contribution proportionnelle à la richesse :

0,5%	pour les patrimoines entre 1,3 et 2,57 millions €
0,7%	entre 2,57 et 5,0 millions €
1%	entre 5,0 et 10,0 millions €
1,5%	au-delà de 10,0 millions €



DÉCLARATION IFI

Plus le patrimoine est élevé, plus le taux d'imposition augmente, visant une répartition équitable de la charge fiscale..

EXONERATIONS ET REDUCTIONS DE L'IFI



BIENS PROFESSIONNELS

Les biens immobiliers utilisés dans le cadre d'une activité professionnelle sont totalement exonérés de l'IFI, encourageant ainsi l'investissement dans l'économie réelle.



GROUPEMENTS FORESTIERS

Les parts de groupements forestiers sont exonérées, soutenant la préservation et la gestion durable des forêts françaises.



INVESTISSEMENTS DOM-TOM

Les investissements immobiliers dans les départements et territoires d'outre-mer bénéficient d'allègements fiscaux spécifiques, favorisant le développement économique de ces régions.



INVESTISSEMENTS LOCATIFS

Certains investissements locatifs, notamment dans le cadre de dispositifs comme le Pinel ou le Denormandie, peuvent ouvrir droit à des réductions d'IFI, encourageant la construction et la rénovation de logements. Les résidences principales bénéficient également de règles spécifiques, avec une décote de 30% sur leur valeur vénale, reconnaissant leur importance particulière pour les contribuables.

Les résidences principales bénéficient également de règles spécifiques, avec une décote de 30% sur leur valeur vénale, reconnaissant leur importance particulière pour les contribuables

PROCEDURE DE DE CLARATION ET RECOMMANDATIONS

1

PRÉPARATION

Tenir à jour un inventaire précis de son patrimoine immobilier tout au long de l'année. Collecter et organiser tous les documents pertinents : actes de propriété, estimations récentes, relevés de prêts immobiliers.

2

DÉCLARATION

À souscrire au printemps, simultanément avec la déclaration de revenus. Utiliser le formulaire spécifique 2042-IFI, disponible en ligne ou en version papier. Détailler tous les éléments du patrimoine immobilier, y compris les biens détenus indirectement via des sociétés

3

VÉRIFICATION

Revoir attentivement la déclaration avant soumission. S'assurer que tous les biens sont correctement valorisés et que les dettes déductibles sont bien prises en compte. Vérifier l'application des exonérations et réductions auxquelles vous avez droit.

4

CONSULTATION D'EXPERTS

Pour optimiser sa déclaration et éviter les erreurs, il est recommandé de consulter un expert-comptable ou un conseiller fiscal spécialisé en gestion de patrimoine. Leur expertise peut s'avérer précieuse pour naviguer dans les complexités de l'IFI et identifier les opportunités d'optimisation fiscale légales