

AVIS D'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE DÉTAIL DU CALCUL DE VOTRE IMPÔT

SOMMAIRE

1 – DÉTERMINATION DE L'ACTIF NET TAXABLE.....	2
A – DÉTERMINATION DU MONTANT DE L'ACTIF.....	2
B – DÉTERMINATION DU MONTANT DU PASSIF.....	2
C – DÉTERMINATION DU MONTANT DE L'ACTIF NET TAXABLE.....	2
2 – CALCUL DU MONTANT DE L'IFI BRUT.....	2
A – APPLICATION DU BARÈME.....	2
B – APPLICATION DE LA DÉCOTE.....	3
3 – CALCUL DU MONTANT DE L'IFI NET À PAYER.....	3
A – CALCUL DES RÉDUCTIONS.....	3
B – PLAFONNEMENT.....	3
C – DÉTERMINATION DE L'IMPÔT PAYÉ À L'ÉTRANGER.....	3
D – DÉTERMINATION DE L'IFI NET À PAYER.....	4

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

Ci-dessous est présenté le mode opératoire permettant de calculer le montant de l'impôt figurant sur l'avis d'impôt sur la fortune immobilière.

1 – DÉTERMINATION DE L'ACTIF NET TAXABLE

A – DÉTERMINATION DU MONTANT DE L'ACTIF

Le montant de l'actif est égal au total des valeurs déclarées correspondant aux biens immobiliers détenus directement et indirectement, soit :

- les biens bâtis (résidence principale avec abattement de 30 % et autres immeubles bâtis) pour leurs montants déclarés ;
- les biens non bâtis (bois et forêts, biens ruraux loués à long terme, parts de groupements agricoles fonciers (GAF) et groupements fonciers agricoles (GFA), autres biens) pour leurs montants calculés. Pour obtenir le montant retenu pour ces biens, il convient d'effectuer les opérations suivantes :
 - montant des bois et forêts : le montant est retenu à hauteur de 25 % (exonération à hauteur de 75 % de leur valeur) ;
 - montants des biens ruraux loués à long terme et des parts de GAF, GFA : les montants déclarés pour chaque catégorie sont exonérés à hauteur de 75 % jusqu'à la limite de 101 897 € et de 50 % au-delà. Les montants retenus pour chacun sont donc égaux à 25 % du montant inscrit jusqu'à 101 897 € puis, le cas échéant, à 50 % du montant déclaré pour la partie supérieure à cette limite ;
 - montant déclaré dans la rubrique « autres biens » : le montant est pris en totalité.
- la fraction de la valeur des parts ou actions représentative des immeubles est retenue pour son montant déclaré.

Le total des montants retenus représente le total de l'actif.

B – DÉTERMINATION DU MONTANT DU PASSIF

Le total du passif est la somme du montant des dettes déclarées, soit les dettes afférentes aux travaux réalisés par le propriétaire et / ou les autres dettes déductibles à l'IFI.

C – DÉTERMINATION DU MONTANT DE L'ACTIF NET TAXABLE

Le montant de l'actif net est égal à l'actif soustrait du passif.

Il s'agit de la base taxable soumise au barème de l'IFI.

2 – CALCUL DU MONTANT DE L'IFI BRUT

A – APPLICATION DU BARÈME

L'application du barème d'imposition se fait à partir de la première tranche avec les taux suivants :

FRACTION DU PATRIMOINE À TAXER	TAUX
1ère tranche n'excédant pas 800 000 €	-
2ème tranche entre 800 000 € et 1 300 000 €	x 0,50 %
3ème tranche entre 1 300 000 € et 2 570 000 €	x 0,70 %
4ème tranche entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	x 1,00 %
5ème tranche entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	x 1,25 %
6ème tranche supérieur à 10 000 000 €	x 1,50 %

B – APPLICATION DE LA DÉCOTE

Le montant de l'impôt est calculé après l'application éventuelle d'une décote.

Cette décote (D) s'applique si le montant de l'actif net taxable est égal ou supérieur à 1 300 000 € et inférieur à 1 400 000 €. Dans ce cas, elle est égale à :

$$D = 17\,500 \text{ €} - (1,25 \% \times \text{Actif net taxable}).$$

Le montant de l'IFI brut (IFI BRUT) est alors égal au montant de l'impôt après application du barème moins la décote éventuelle :

$$\text{IFI BRUT} = \text{IFI après barème} - D.$$

3 – CALCUL DU MONTANT DE L'IFI NET À PAYER

Le montant de l'IFI net à payer correspond au montant de l'IFI brut après décote éventuelle, soustrait des réductions, du plafonnement et du montant de l'impôt payé à l'étranger, soit :

A – CALCUL DES RÉDUCTIONS

Les réductions d'impôts (REDUC) qui peuvent s'imputer sur le montant de l'IFI sont les réductions pour dons aux organismes d'intérêt général : le montant de la réduction pour dons aux organismes d'intérêt général est égal à 75 % des versements indiqués sur la déclaration d'IFI, que ce soit pour les organismes établis en France (case 9NC) ou pour ceux établis dans un État européen (case 9NG). Le montant cumulé de ces réductions est limité à 50 000 €, en imputant ce plafond d'abord sur le montant de la réduction calculée des dons aux organismes situés en France, puis, le cas échéant, pour le reliquat sur les autres dons.

$$\text{REDUC} = (\text{case 9NC} + \text{case 9NG}) \times 75 \% ; \text{ cette valeur étant limitée à } 50\,000 \text{ €}$$

L'ensemble des réductions est plafonné au montant des droits dus.

B – PLAFONNEMENT

Le cas échéant, un plafonnement (PLAF) de l'impôt sur la fortune immobilière peut s'appliquer : ce plafonnement a pour but d'éviter que le total IFI + impôt sur le revenu n'excède 75 % des revenus de l'année précédente.

L'IFI est réduit de la différence entre :

- le total de l'IFI (IFI BRUT - REDUC) et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente (montant déclaré case 9PR) ;
- 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 code général des impôts (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 (montant déclaré case 9PX).

$$\text{PLAF} = [(\text{IFI BRUT} - \text{REDUC}) + \text{case 9 PR}] - [75 \% \times (\text{case 9PX})]$$

- Si $\text{PLAF} > 0$, le montant de l'IFI est réduit de la différence ainsi calculée.
- Si $\text{PLAF} \leq 0$, aucun plafonnement n'est appliqué.

C – DÉTERMINATION DE L'IMPÔT PAYÉ À L'ÉTRANGER

Le montant de l'IFI, doit être déduit de l'impôt payé à l'étranger et dont les caractéristiques sont similaires à celle de l'IFI (IFI ETR, montant déclaré en case 9 RS). Il s'agit du montant de l'impôt acquitté à l'étranger limité aux droits dus, si, étant domicilié en France, des biens immeubles situés à l'étranger, sont imposables en France et à l'étranger au titre de l'impôt sur la fortune.

IFI ETR = case 9 RS, limité au montant des droits dus.

D – DÉTERMINATION DE L'IFI NET À PAYER

Le montant de l'IFI net à payer se détermine par la formule suivante :

IFI NET = [(IFI BRUT – REDUC) – PLAF] – IFI ETR.