

## L'impôt sur la fortune immobilière en 2020

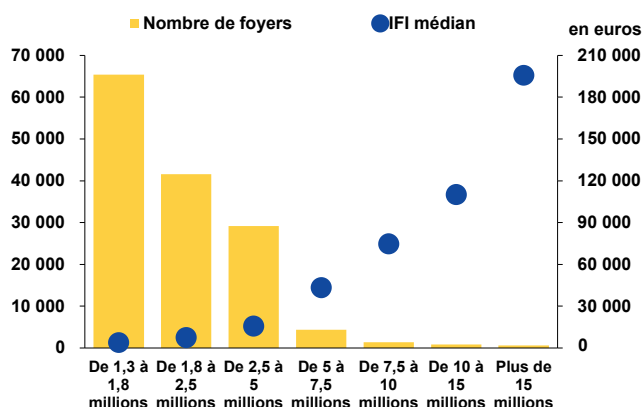
En 2020, plus de 143 000 foyers ont adressé à l'administration fiscale une déclaration d'impôt sur la fortune immobilière, en progression de 3 % sur un an, pour un montant total d'imposition d'environ 1,56 milliard d'euros, soit 4,4 % de hausse par rapport à 2019.

Les foyers déclarant l'IFI sont en moyenne plus âgés que ceux déclarant seulement l'impôt sur le revenu (IR). Ils résident en majorité en Île-de-France, dans les grandes villes du territoire métropolitain ou à l'étranger. Plus un foyer imposé sur sa fortune immobilière a un patrimoine immobilier imposable élevé, moins sa résidence principale constitue une part importante de celui-ci. Par ailleurs, les revenus catégoriels des foyers déclarant l'IFI sont plus diversifiés que ceux des foyers fiscaux déclarant seulement leurs revenus. Enfin, les dons des foyers IFI augmentent avec leur niveau de patrimoine immobilier imposable.

### En 2020, plus de 143 000 foyers ont adressé une déclaration au titre de l'impôt sur la fortune immobilière

En 2020, 143 337 foyers fiscaux ont adressé à l'administration fiscale une déclaration d'impôt sur la fortune immobilière, ou IFI, en progression de 3 % sur une année, pour un montant total d'imposition d'environ 1,56 milliard d'euros.

### Graphique 1 : Nombre de foyers « IFI » en 2020 et IFI médian par foyer, par tranche de patrimoine immobilier imposable



**Note :** La médiane est la valeur telle qu'elle divise la population étudiée en deux groupes d'effectifs égaux. Le patrimoine immobilier imposable est estimé après déduction des dettes et d'un abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale.

**Lecture :** Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, plus de 65 000 foyers ont déclaré un patrimoine immobilier imposable compris entre 1,3 et 1,8 million d'euros, pour un montant d'IFI médian de près de 4 000 euros.

**Champ :** Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IFI.

**Source :** Déclaration 2020 sur la fortune immobilière au 1<sup>er</sup> janvier 2020, DGFiP.

Cet impôt concerne les foyers déclarant posséder des biens immobiliers sur le territoire français, qu'ils y résident ou non, d'une valeur imposable totale supérieure à 1,3 million d'euros. Il sera exclusivement fait référence par la suite au patrimoine immobilier imposable de ces foyers, entendu comme le patrimoine immobilier après déduction des dettes et d'un abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale [encadré 1].

Au sein de ces foyers, près de 98 % ont par ailleurs déclaré avoir perçu des revenus en France au cours de l'année 2019, via une déclaration d'impôt sur le revenu pour en moyenne un revenu imposable de 152 000 euros. Parmi ces foyers, la moitié dispose d'un revenu imposable inférieur à 101 000 euros, voire pour un quart d'entre eux, inférieur à 62 000 euros ; tandis que celui-ci est supérieur à 163 000 euros pour un quart de ces mêmes foyers. Par ailleurs, plus de 9 300 foyers « IFI » résidaient à l'étranger au moment de leur déclaration de fortune immobilière.

L'imposition de ces foyers « IFI » au 1<sup>er</sup> janvier 2020 atteint un montant total de 1,56 milliard d'euros, en hausse de 4,4 % sur un an, pour un patrimoine immobilier imposable déclaré de près de 347 milliards d'euros. En moyenne, le montant d'IFI s'élève à moins de 11 000 euros par foyer, soit 0,4 % du patrimoine immobilier imposable moyen des déclarants.

### Un quart des foyers « IFI » disposent d'un patrimoine immobilier imposable supérieur à 2,5 millions d'euros

Environ 65 000 foyers ont un patrimoine immobilier imposable compris entre 1,3 et 1,8 million d'euros, soit environ 45 % foyers ayant déclaré l'impôt sur la fortune immobilière en 2020 [graphique 1]. De plus, près de 30 % des foyers ont un patrimoine situé entre 1,8 et 2,5 millions

d'euros. Par différence, 25 % des foyers « IFI » disposent d'un patrimoine immobilier imposable supérieur à 2,5 millions d'euros, et près de 2 % ont un patrimoine de plus de 7,5 millions d'euros, dont 0,4 % pour lesquels le patrimoine déclaré est supérieur à 15 millions d'euros.

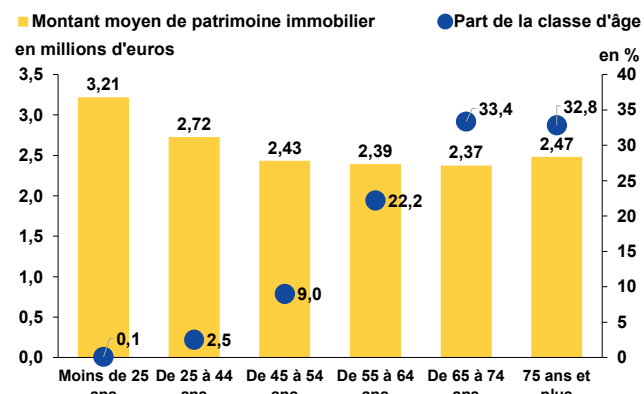
Parallèlement, plus de la moitié des foyers dont le patrimoine immobilier imposable est inférieur à 1,8 million d'euros sont redevables d'un montant inférieur à 4 000 euros ; alors que près d'un foyer sur deux parmi ceux dont le patrimoine est supérieur à 15 millions d'euros doit s'acquitter d'un montant d'impôt supérieur à 195 000 euros.

### Les foyers « IFI » sont âgés et résident en majorité en Île-de-France

Les foyers « IFI » sont plus âgés que ceux déclarant l'impôt sur le revenu. L'âge du premier déclarant du foyer fiscal est ainsi de 69 ans en moyenne, tandis qu'il est de 52 ans pour le premier déclarant des foyers fiscaux « IR » au titre de l'année 2019, qu'ils déclarent ou non l'IFI.

Près de trois foyers « IFI » sur dix ont un premier déclarant âgé entre 45 et 64 ans [graphique 2]. De même, un tiers des foyers ont un premier déclarant âgé entre 65 et 74 ans, et un tiers également ont un premier déclarant âgé de plus de 75 ans. Ainsi seuls 3 % des foyers « IFI » ont un premier déclarant âgé de 44 ans ou moins. Pour autant, c'est au sein des foyers dont le premier déclarant a moins de 25 ans que le patrimoine immobilier imposable est, en moyenne, le plus élevé, avec 3,2 millions d'euros. Parmi les déclarants plus âgés, le patrimoine immobilier imposable atteint en moyenne 2,4 millions d'euros

### Graphique 2 : Patrimoine immobilier imposable moyen par classe d'âge dans l'ensemble des foyers « IFI » en 2020

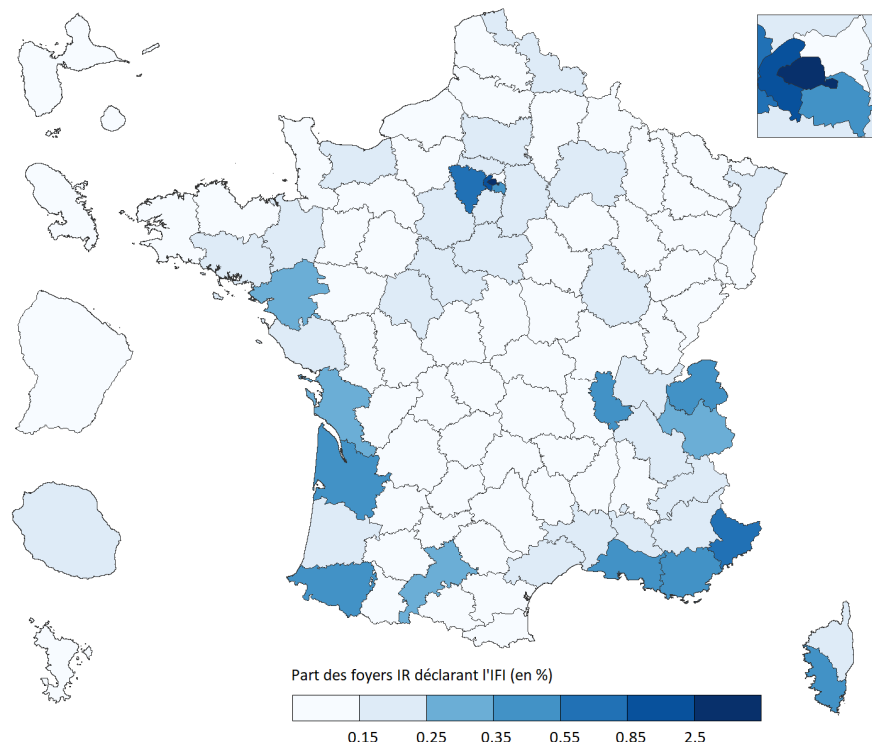


**Note :** La classe d'âge du foyer est celle du premier déclarant. Le patrimoine immobilier imposable est estimé après déduction des dettes et d'un abattement de 30% sur la valeur de la résidence principale.  
**Lecture :** En 2020, 0,1% des foyers fiscaux déclarant l'IFI ont un premier déclarant âgé de moins de 25 ans, et leur patrimoine immobilier imposable est en moyenne de 3,21 millions d'euros.  
**Champ :** Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IFI.  
**Source :** Déclaration 2020 sur la fortune immobilière au 1<sup>er</sup> janvier 2020, DGFIP.

chez les foyers dont le premier déclarant a entre 65 et 74 ans, et 2,5 millions d'euros pour ceux dont le premier déclarant a plus de 75 ans.

Les foyers « IFI » résident en majorité en Île-de-France, dans les grandes villes du territoire métropolitain ou à l'étranger. Paris regroupe ainsi près de 38 000 foyers, soit plus d'un quart des déclarants, suivi par les Hauts-de-Seine pour près de 13 000 foyers et les Yvelines pour plus de 6 500 foyers. Par ailleurs, l'ensemble des foyers « IFI » résidant à l'étranger et imposés en France sur leurs revenus représentent plus de 7 000 foyers. Rapportés au nombre de foyers déclarant l'impôt sur le revenu, les différents territoires accueillent en moyenne 0,34% de foyers « IFI ».

### Carte 1 : Part de foyers déclarant l'IFI parmi les déclarants de l'impôt sur le revenu en 2020, par département, en %



**Lecture :** Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, près de 2,6% des foyers résidant à Paris et imposés à l'IR ont effectué une déclaration d'impôt sur la fortune immobilière.  
**Champ :** Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IR et l'IFI.  
**Source :** Déclaration 2020 d'impôt sur les revenus 2019, déclaration 2020 sur la fortune immobilière au 1<sup>er</sup> janvier 2020, DGFIP.

Dans le détail, les plus fortes concentrations de foyers « IFI » parmi les foyers « IR » se trouvent à Paris et parmi les résidents français à l'étranger avec respectivement 2,6 % et 2,7 % des foyers « IR ». Leur concentration décroît, mais reste parmi les plus élevées dans les Hauts-de-Seine, les Alpes-Maritimes et les Yvelines [carte 1].

La proportion de foyers « IFI » est supérieure à 0,35% dans les départements de la côte atlantique et de la côte méditerranéenne. À l'inverse, ce sont les départements du centre et nord-est du territoire métropolitain pour lesquels la part de foyers « IFI » parmi les foyers « IR » est la plus faible, avec au plus bas la Haute-Marne, la Meuse, les Ardennes, l'Ariège et la Haute-Saône. Mis à part La Réunion, les autres départements d'outre-mer sont peu ou pas concernés par la présence de foyers imposés sur leur fortune immobilière.

### La contribution de la résidence principale au patrimoine immobilier imposable des foyers « IFI » décroît lorsque celui-ci augmente

Plus un foyer imposé sur sa fortune immobilière a un patrimoine immobilier imposable important, moins sa résidence principale, après un abattement fiscal de 30 %, constitue une part prépondérante de celui-ci [graphique 3]. Ainsi, pour les foyers dont le patrimoine immobilier imposable est compris entre 1,3 et 2,5 millions d'euros, la résidence principale, après abattement, représente en moyenne près d'un tiers du patrimoine déclaré, tandis qu'elle représente 6 % en moyenne pour les foyers dont le patrimoine est supérieur à 10 millions d'euros.

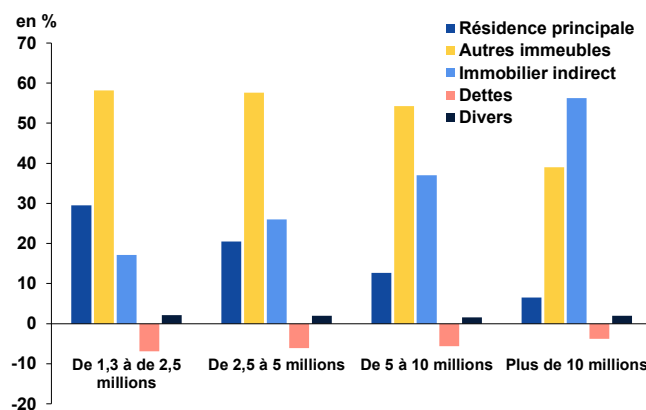
La tendance est similaire, même si moins marquée, en ce qui concerne les autres immeubles détenus directement par les foyers. Ceux-ci représentent 58 % en moyenne chez les foyers les plus faiblement imposés à l'IFI, alors qu'ils ne correspondent plus qu'à 39 % du patrimoine immobilier imposable des plus aisés. À l'inverse, la part de l'ensemble des bâtiments détenus indirectement a tendance à augmenter au sein du patrimoine des foyers, à mesure que celui-ci s'élève. La part est en moyenne égale à 17 % chez les foyers les plus faiblement imposés à l'IFI, et elle atteint 56 % pour les plus aisés d'entre eux.

Enfin, la part des dettes déclarées décroît avec le patrimoine immobilier imposable des foyers. Ôtées du montant des biens immobiliers déclarés lors du calcul du patrimoine, celles-ci représentent 7 % du patrimoine des foyers les moins imposés à l'IFI, contre 4 % du patrimoine des foyers les plus fortement imposés.

### Les revenus catégoriels des foyers « IFI » sont plus diversifiés qu'au sein des autres foyers fiscaux

Les revenus catégoriels des foyers imposés à l'IFI sont plus diversifiés qu'au sein des foyers fiscaux ayant seulement adressé une déclaration de revenus [tableau 1]. Alors que plus de 60 % des revenus des foyers ayant déclaré seulement l'IR sont constitués de traitements et salaires, ces derniers ne représentent qu'un quart des revenus des foyers également

**Graphique 3 : Composition du patrimoine immobilier imposable des foyers « IFI » par tranche de niveau de patrimoine en 2020, en %**



**Note :** La résidence principale est valorisée après déduction d'un abattement de 30 % sur sa valeur réelle. Les dettes sont représentées négativement car retirées du montant total des biens déclarés lors du calcul de la valeur nette du patrimoine immobilier imposable.

**Lecture :** En 2020, la résidence principale des foyers « IFI » dont le patrimoine immobilier imposable est situé entre 1,3 et 2,5 millions d'euros représente en moyenne un tiers de leur patrimoine.

**Champ :** Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IFI.

**Source :** Déclaration 2020 sur la fortune immobilière au 1<sup>er</sup> janvier 2020, DGFIP.

imposés sur leur fortune immobilière. De même, alors que les pensions et rentes constituent plus d'un quart des revenus des foyers déclarant seulement à l'IR, elles constituent près de 17 % des revenus des foyers « IFI ».

Les revenus issus du patrimoine mobilier (détention d'actions, de parts de SARL, etc.) et du patrimoine immobilier occupent une part plus importante dans les revenus des foyers « IFI ». Les revenus des capitaux mobiliers et les revenus fonciers représentent ainsi respectivement 27 % et 21 % des revenus déclarés, tandis qu'ils sont limités à 2 % et 3 % au sein des revenus des foyers déclarant seulement l'IR. Dans une moindre mesure, parmi les revenus provenant d'une activité entrepreneuriale, les bénéfices non commerciaux prennent également une part plus élevée dans les revenus des foyers « IFI » que dans les revenus des foyers déclarant uniquement l'IR.

**Tableau 1 : Répartition des revenus par catégorie pour les foyers déclarant l'IR et l'IFI en 2020, en %**

Catégorie de revenus	Part des montant déclarés dans le total des revenus Foyers IR non imposés à l'IFI	Part des montant déclarés dans le total des revenus Foyers IFI ayant déclaré l'IR
Traitements et salaires	61,6	24,6
Pensions et rentes	27,5	17,2
Bénéfices non commerciaux	3,4	6,2
Revenus fonciers	2,9	20,9
Revenus de capitaux mobiliers	2,0	27,0
Bénéfices industriels et commerciaux	1,4	1,2
Bénéfices agricoles	0,7	0,4
Plus-values et divers	0,5	2,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Note :** Environ 3 000 foyers déclarant l'IFI en 2020 n'ont pas adressé de déclaration d'impôt sur le revenu au titre de l'année 2019.

**Lecture :** Au sein des foyers déclarant l'IR et ne déclarant pas l'IFI, les traitements et salaires représentent en moyenne 61,6 % des revenus déclarés.

**Champ :** Foyers fiscaux déclarant l'IR et l'IFI.

**Source :** Déclaration 2020 d'impôt sur les revenus 2019, déclaration 2020 sur la fortune immobilière au 1<sup>er</sup> janvier 2020, DGFIP.

## Les dons des foyers « IFI » augmentent avec leur niveau de patrimoine immobilier imposable

En 2020, près de 27 000 foyers ont indiqué lors de la déclaration sur leurs revenus 2019 avoir effectué des dons à des organismes d'intérêt général, établis en France ou dans un autre État européen. De manière globale, le montant de dons des foyers ayant renseigné une déclaration d'IFI croît en fonction de leur niveau de patrimoine immobilier imposable. Ainsi, les foyers dont le patrimoine est situé entre 1,3 et 2,5 millions d'euros ont

en moyenne indiqué des dons à hauteur de 3 300 euros, tandis que les foyers dont le patrimoine est supérieur à 10 millions d'euros ont effectué des dons pour plus de 30 000 euros. Les 10 % des foyers ayant effectué les dons les plus faibles ont déclaré un montant moyen de près de 130 euros. De l'autre côté, les 10 % des foyers ayant déclaré les dons les plus conséquents ont indiqué en moyenne avoir effectué des dons pour un montant de plus de 30 000 euros. Globalement, quel que soit le niveau de don, les dons représentent en moyenne 0,23 % du patrimoine immobilier des foyers donateurs.

### Encadré 1 : Le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière concerne les foyers fiscaux dont le patrimoine immobilier a une valeur nette excédant 1,3 million d'euros. Les foyers fiscaux concernés sont néanmoins différents de ceux imposés à l'impôt sur le revenu (IR). Les enfants majeurs rattachés au foyer lors de la déclaration de ce dernier doivent effectuer une déclaration IFI en leur nom propre.

L'IFI est calculé à partir de la valeur nette du patrimoine imposable. Celle-ci est calculée en se basant sur la valeur brute du patrimoine imposable, à laquelle sont soustraits l'abattement forfaitaire de 30 % sur la résidence principale, les dettes déductibles ainsi que certaines exonérations. Le patrimoine imposable contient notamment :

- les immeubles bâtis, détenus directement : maisons, appartements et leurs dépendances (garage, cave, parking...);
- les bâtiments classés « monument historiques » ;
- les immeubles en cours de construction au 1<sup>er</sup> janvier ;
- les immeubles non bâtis (terrains à construire, terres agricoles) ;
- les immeubles ou fractions d'immeuble, détenus indirectement.

À la valeur nette du patrimoine imposable est appliqué le barème, constitué de six tranches d'imposition. Le patrimoine compris entre 0,8 et 1,3 million d'euros est ainsi taxé à 0,5 %, tandis que la partie supérieure à 10 millions d'euros est taxée à 1,5 %. Entre ces deux extrêmes, le patrimoine est taxé à 0,7 % pour la partie comprise entre 1,3 et 2,57 millions d'euros, 1 % pour la partie comprise entre 2,57 et 5 millions d'euros, et 1,25 % pour la partie comprise entre 5 et 10 millions d'euros.

Un mécanisme de décote intervient ensuite, au bénéfice des foyers dont le patrimoine est situé entre 1,3 et 1,4 million d'euros. Dans la limite de 1 250 euros, la décote permet de réduire le montant d'impôt.

En cas de dons à un organisme d'intérêt général, qu'il soit situé en France ou dans un autre état de l'Union européenne, une réduction d'impôt est également appliquée, à hauteur de 75 % des dons réalisés, dans la limite de 50 000 euros de réduction.

Enfin, le montant d'IFI est plafonné, en fonction du montant cumulé entre l'IFI et celui de l'impôt sur les revenus. Le total ne doit pas dépasser 75 % des revenus perçus l'année précédente, auquel cas le montant de dépassement est déduit de celui de l'IFI.

Rédacteur : Romain Loiseau