RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

DGFiP Statistiques

STATISTIQUE PUBLIQUE

JUIN 2022
N° 08

L'impôt sur la fortune immobilière en 2021

En 2021, près de 153 000 foyers ont reçu de l'administration fiscale un avis d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour un montant total d'imposition d'environ 1,67 milliard d'euros, soit 7 % de hausse par rapport à 2020. Le patrimoine immobilier total est également en progression de 7 % sur un an. Ces hausses s'expliquent principalement par la progression du nombre de foyers « IFI », de 7 % également.

Les revenus catégoriels des foyers « IFI » sont plus diversifiés que ceux des foyers fiscaux déclarant seulement l'impôt sur le revenu (IR). Les premiers connaissent une baisse de leurs revenus perçus en 2020 par rapport à 2019, en raison de la baisse des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values dans un contexte de crise sanitaire. Ces deux types de revenus ont un poids plus important dans leur revenu total que pour les foyers déclarant seulement l'IR. Les foyers déclarant l'IFI sont en moyenne plus âgés que ceux déclarant seulement l'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. Enfin, les dons des foyers IFI augmentent avec leur niveau de patrimoine immobilier imposable.

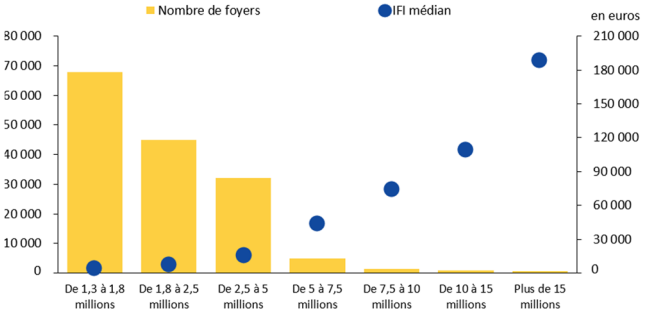
En 2021, près de 153 000 foyers ont adressé une déclaration au titre de l'impôt sur la fortune immobilière, en hausse de 7 %

Au titre de leur déclaration au 1er janvier 2021, 152 691 foyers fiscaux ont reçu de l'administration fiscale un avis d'impôt sur la fortune immobilière, ou IFI. Le nombre de foyers est en progression de 7 % sur une année, tout comme le montant total d'imposition qui atteint 1,67 milliard d'euros. La très grande majorité de ce montant est recouvrée par l'administration fiscale. Chaque année, elle collecte de plus ce qui demeure non recouvré des émissions antérieures (y compris des émissions à l'ISF datant d'avant réforme) ainsi que ce qui résulte des contrôles fiscaux réalisés et des taxations particulières, et qui apparaissent par ailleurs dans les données budgétaires. C'est pourquoi ces dernières diffèrent des données présentées ici.

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 derniers, près de 98 % ont par ailleurs déclaré avoir perçu des revenus en France au cours de l'année 2020, via une déclaration d'impôt sur le revenu pour en moyenne un revenu imposable annuel de 143 700 euros, en baisse de 4 % sur un an.

Graphique 1 : Nombre de foyers « IFI » en 2021 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 1er janvier 2021, près de 68 000 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 2021 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2021, DGFiP.

Parmi les foyers « IFI » déclarant également l'IR, la moitié dispose d'un revenu imposable inférieur à 100 000 euros, voire pour un quart d'entre eux, inférieur à 61 000 euros ; tandis que celui-ci est supérieur à 158 000 euros pour un quart de ces mêmes foyers. A titre de comparaison, le revenu imposable des foyers ayant déclaré des revenus en 2020 et non soumis à l'IFI est en moyenne de 25 500 euros. Par ailleurs, plus de 9 600 foyers « IFI » résidaient à l'étranger au moment de leur déclaration de fortune immobilière.

Le patrimoine immobilier imposable déclaré pour un total de près de 373 milliards d'euros augmente de 7,3 % Les immeubles détenus, autres que la résidence principale, contribuent pour 3,9 points à cette augmentation, tandis que la résidence principale et les biens immobiliers détenus indirectement contribuent respectivement pour 2,0 points et 1,8 points. La hausse du patrimoine total, comme celle du montant d'IFI, s'expliquent globalement par l'augmentation du nombre de foyers « IFI » et concerne en majorité les foyers âgés de plus de 75 ans. Globalement, la hausse du nombre de foyers « IFI » pourrait être liée à la hausse du prix des logements en 2020, supérieure à 5 % d'après l'Insee, et qui a de fait augmenté la valeur des biens immobiliers détenus par les foyers. Le montant moyen déclaré pour la résidence principale est à cet égard en hausse de 2 % sur un an. D'une part, cette hausse a pour conséquence l'apparition de « nouveaux » foyers dans les tranches de patrimoine inférieures. D'autre part, le patrimoine des foyers déjà présents à l'IFI tend à augmenter, ce qui correspond à la hausse des effectifs observée chez les foyers dont le patrimoine immobilier est situé entre 2,5 et 7,5 millions d'euros ou entre 10 et 15 millions d'euros.

Enfin, le montant d'IFI s'élève en moyenne à moins de 11 000 euros par foyer et reste relativement stable (+0,5 %) sur un an. Il représente 0,4 % du patrimoine immobilier imposable moyen des déclarants en 2021.

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

Environ 68 000 foyers ont un patrimoine immobilier imposable compris entre 1,3 et 1,8 million d'euros, soit 44 % foyers ayant déclaré l'impôt sur la fortune immobilière en 2021 [**graphique 1**]. De plus, près de 30 % des foyers ont un patrimoine situé entre 1,8 et 2,5 millions d'euros. A l'inverse, plus de 25 % des foyers « IFI » disposent d'un patrimoine immobilier imposable supérieur à 2,5 millions d'euros, et près 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 188 000 euros.

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

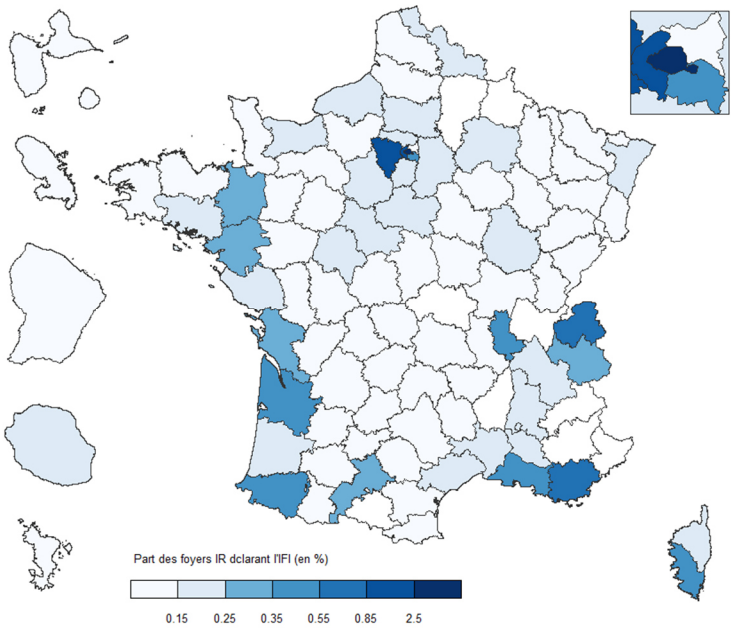
Les foyers « IFI » sont plus âgés que ceux déclarant l'impôt sur le revenu. L'âge du premier déclarant du foyer fiscal est ainsi de 69 ans en moyenne, tandis qu'il est de 52 ans pour le premier déclarant des foyers fiscaux « IR » au titre de l'année 2020, qu'ils déclarent ou non l'IFI.

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 et qui représentent moins de 0,1 %, que le patrimoine immobilier imposable est, en moyenne, le plus élevé, avec 3,1 millions d'euros. Parmi les déclarants plus âgés, le patrimoine immobilier imposable atteint en moyenne 2,4 millions d'euros 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 40 000 foyers, soit plus d'un quart des déclarants, suivi par les Hauts-de-Seine pour près de 14 000 foyers et les Yvelines pour plus de 7 000 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. En moyenne, 0,37 % des foyers IR sont soumis à l'IFI.

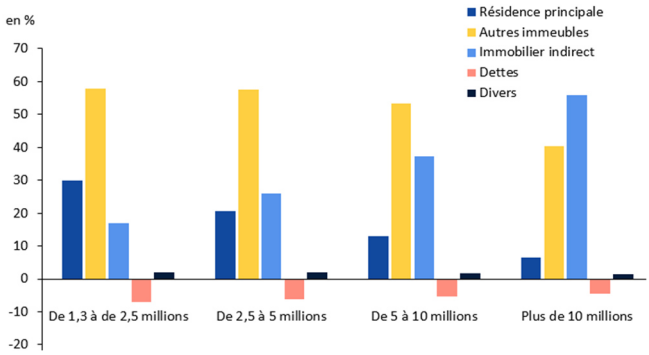
Dans le détail, les plus fortes concentrations de foyers « IFI » parmi les foyers « IR » se trouvent à Paris et parmi les résidents français à l'étranger avec respectivement 2,7 % et 2,4 % des foyers « IR ». Leur concentration décroît, mais reste parmi les plus élevées dans les Hauts-de-Seine, les Yvelines et les Alpes-Maritimes [**carte 1**].

Carte 1 : Part de foyers déclarant l'IFI parmi les déclarants de l'impôt sur le revenu en 2021, par département, en %



Lecture : Au 1er janvier 2021, 2,7 % 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 2021 d'impôt sur les revenus 2020, déclaration 2021 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2021, DGFiP.

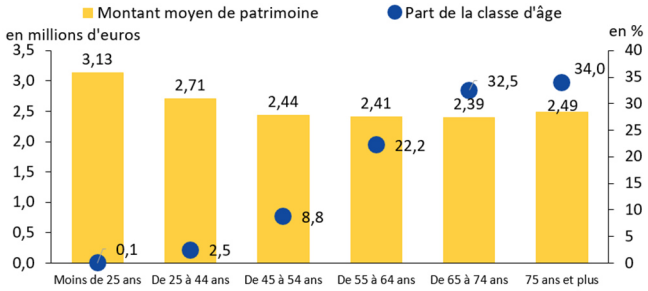
Graphique 3 : Composition du patrimoine immobilier imposable des foyers « IFI » par tranche de niveau de patrimoine en 2021, en %



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 2021, 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 2021 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2021, DGFiP.

La proportion de foyers « IFI » est supérieure à 0,25 % 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 Meuse, la Haute-Marne, la Haute-Saône, les Ardennes, l'Ariège et les Vosges. 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, parmi lesquels Mayotte présente la plus faible part de foyers « IFI ».

Graphique 2 : Patrimoine immobilier imposable moyen par classe d'âge dans l'ensemble des foyers « IFI » en 2021



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 2021, 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 3,13 millions d'euros.
Champ : Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IFI.
Source : Déclaration 2021 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2021, DGFiP.

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, que ce soit en 2020 ou en 2021, la résidence principale, après abattement, représente en moyenne 30 % du patrimoine déclaré pour les foyers dont le patrimoine immobilier imposable est compris entre 1,3 et 2,5 millions d'euros. Elle représente par ailleurs 7 % 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 40 % 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 foyers IFI connaissent une baisse de leurs revenus de capitaux mobiliers et de leurs plus-values en 2020

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 63 % des revenus des foyers ayant déclaré seulement l'IR sont constitués de traitements et salaires, ces derniers représentent moins d'un quart des revenus des foyers également 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 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, les revenus divers comprenant les plus-values et les revenus fonciers représentent ainsi respectivement 24,1 %, 13,2 % et 15,7 % des revenus déclarés, tandis qu'ils sont limités à moins de 2,1 % 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.

Par ailleurs, les revenus déclarés évoluent de manière différente sur un an selon que le foyer soit imposé à l'IFI ou non. Entre les revenus perçus en 2020 et ceux perçus en 2019, le montant total a augmenté de 2,0 % pour les foyers « IR » non imposés à l'IFI, et baissé de 3,6 % chez les foyers « IFI ». Dans le détail, les revenus de capitaux mobiliers sont en baisse de 5,5 % sur un an chez les foyers « IFI » et contribuent pour 1,4 point à la baisse globale. Cela s'explique par la baisse des revenus issus des actions et parts, qui constituent l'essentiel (84 %) de cette catégorie, dans un contexte de crise sanitaire. Les revenus divers, dont la contribution à la baisse est de 4,8 points, sont également en diminution essentiellement en raison de la baisse des

plus-values. Il convient de noter que ces revenus sont par nature plus volatils. Les traitements et salaires sont en hausse chez l'ensemble des foyers (« IFI » ou non « IFI ») et contribuent dans chaque groupe pour 1,4 point à l'évolution. La hausse chez les foyers « IFI », s'explique principalement par la hausse des revenus salariés, qui constituent 72 % des traitements et salaires, et dans une moindre mesure par la hausse des revenus déclarés des associés et gérants. Enfin, les pensions et rentes contribuent plus fortement à l'évolution chez les foyers « IFI » (1,2 point) que chez les autres foyers (0,6 point).

Tableau 1 : Répartition des revenus par catégorie et contribution à l'évolution totale selon l'imposition à l'IFI en 2021 et évolution par rapport à 2020, en %

Catégorie de revenus des foyers IR	Part des montants déclarés dans le total (en %)		Contribution à l'évolution (en points)	
	Foyers non imposés à l'IFI	Foyers imposés à l'IFI	Foyers non imposés à l'IFI	Foyers imposés à l'IFI
Traitements et salaires	63,0	24,2	1,4	1,4
Pensions et rentes	27,4	17,2	0,6	1,2
Bénéfices non commerciaux	2,8	5,3	-0,1	0,0
Revenus de capitaux mobiliers	2,1	24,1	0,0	-1,4
Revenus fonciers	1,7	15,7	0,0	-0,2
Bénéfices industriels et commerciaux	1,3	0,7	-0,1	-0,1
Revenus divers (dont plus-values)	1,2	13,2	0,2	-4,8
Bénéfices agricoles	0,4	-0,5	0,0	0,1
Total	**100,0**	**100,0**	**2,0%**	**-3,6%**

Note : Plus de 3 500 foyers déclarant l'IFI en 2021 n'ont pas adressé de déclaration d'impôt sur le revenu au titre de l'année 2020.
Lecture : Au sein des foyers déclarant l'IR et n'étant pas imposés à l'IFI, les traitements et salaires représentent en moyenne 63,0 % des revenus déclarés. Chez ces foyers, l'ensemble des revenus augmente de 2,0 % sur un an, et les traitements et salaires contribuent pour 1,4 points à cette hausse.
Champ : Foyers fiscaux déclarant l'IR.
Source : Déclarations 2020 et 2021 d'impôt sur les revenus 2019 et 2020, déclaration 2021 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2021, DGFiP.

Les 176 millions d'euros de dons des foyers « IFI » augmentent de 12 % sur un an

En 2020, plus de 29 000 foyers ont indiqué lors de la déclaration sur leurs revenus 2020 avoir effectué des dons à des organismes d'intérêt général, établis en France ou dans un autre État européen. Le montant total de 176 millions d'euros de dons est en hausse de 12 % sur un an et représente plus de 6 000 en moyenne par foyer donateur.

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 3 400 euros, tandis que les foyers dont le patrimoine est supérieur à 10 millions d'euros ont effectué des dons pour plus de 29 000 euros. Les 10 % des foyers « IFI » 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 « IFI » ayant déclaré les dons les plus conséquents ont indiqué en moyenne avoir effectué des dons pour un montant de près de 32 000 euros. Si le montant de réduction de l'impôt est plafonné à 50 000 euros, les dons à des organismes d'intérêt général entraînent une réduction d'impôt de 123 millions d'euros au total, ce qui représente en moyenne 4 200 euros par foyer, soit près d'un tiers de l'IFI de ces foyers.

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), les bâtiments classés « monument historiques », les immeubles en cours de construction au 1er 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 %. 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 afin de rendre progressive l'imposition dans cette tranche et de limiter l'effet de seuil.

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

Directeur de la publication
Jérôme Fournel
Rédacteurs en chef
Denis Boisnault
Christophe Bellégo

DGFIP
Département des études et des statistiques fiscales
Pôle Statistique Publique

Pour toute information
www.impots.gouv.fr/portail/statistiques
Contact presse
cabinet.communication@dgfip.finances.gouv.fr

ISSN
2802-4427