RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

DGFiP Statistiques

STATISTIQUE PUBLIQUE

AVRIL 2023
N°15

L'impôt sur la fortune immobilière en 2022

En 2022, près de 164 000 foyers ont reçu de l'administration fiscale un avis d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour un montant total d'imposition d'environ 1,8 milliard d'euros, soit 10 % de hausse par rapport à 2021. Le patrimoine immobilier total est en progression de 8,6 % sur un an. Ces hausses s'expliquent principalement par la progression du nombre de foyers à l'IFI à hauteur de 7,3 %. Les revenus catégoriels des foyers à l'IFI sont plus diversifiés que ceux des foyers fiscaux déclarant seulement l'impôt sur le revenu (IR). En particulier, les revenus issus de capitaux mobiliers et les plus-values constituent une part importante des revenus des foyers à l'IFI et contribuent fortement à la hausse du revenu total de ces derniers. 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.

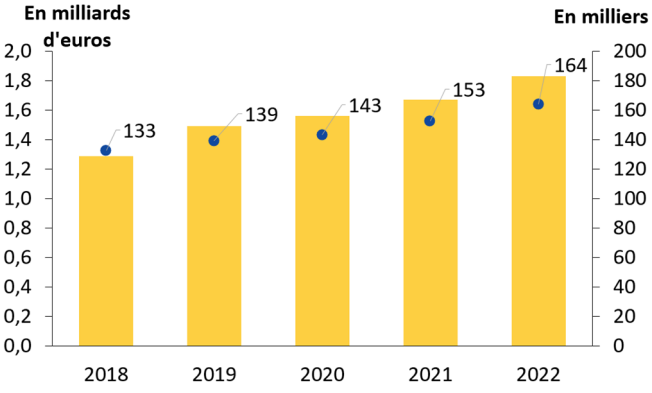
En 2022, l'impôt sur la fortune immobilière atteint 1,8 milliard d'euros, en hausse de 10 %

Au titre de leur déclaration au 1er janvier 2022, 163 895 foyers fiscaux ont reçu de l'administration fiscale un avis d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Le montant total d'imposition atteint 1,8 milliard d'euros et est en hausse de 10,1 % sur une année [**graphique 1**], tandis que le patrimoine immobilier imposable déclaré pour un total de près de 405 milliards d'euros augmente de 8,6 %. Dans le même temps, les effectifs de foyers à l'IFI ont progressé de 7,3 %. Le montant d'impôt moyen s'élève en 2022 à près de 11 200 euros par foyer et croît de +2,5 % sur un an. Chaque année, l'administration fiscale collecte, en plus des montants associés à ces avis, 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.

L'IFI 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**].

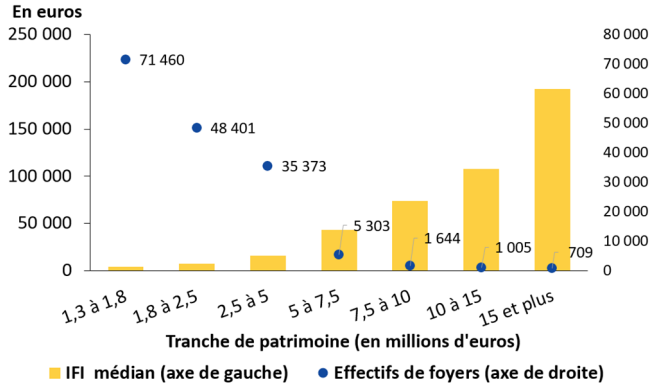
Entre 2021 et 2022, la hausse du montant de patrimoine déclaré relatif aux immeubles détenus directement par les foyers fiscaux explique une partie conséquente des 8,6 % d'augmentation du patrimoine total déclaré. Ces immeubles, autres que la résidence principale, contribuent pour 3,7 points de pourcentage à l'augmentation, tandis que la résidence principale et les biens immobiliers détenus indirectement contribuent respectivement pour 2,1 points et 2,4 points. La hausse du patrimoine total, comme celle du montant d'IFI, trouvent globalement leur explication dans l'augmentation de 7,3 % du nombre de foyers à l'IFI, le patrimoine moyen augmentant de seulement 1,1 %. L'effectif de foyers âgés de plus de 75 ans est le plus dynamique sur un an, à hauteur de 10,6 %, tout comme celui des foyers dont le patrimoine est supérieur à 10 millions d'euros, en hausse de 11,3 %.

Graphique 1 : Évolution du montant total d'impôt et effectifs de foyers à l'IFI depuis 2018



Lecture : En 2022, 164 000 foyers ont effectué une déclaration d'impôt sur leur fortune immobilière au 1er janvier 2022 pour un montant de 1,83 milliard d'euros.
Champ : Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IFI.
Sources : Déclaration 2022 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2022, DGFiP.

Graphique 2 : Nombre de foyers à l'IFI en 2022 et IFI médian par foyer, par tranche de patrimoine immobilier imposable



Note : La médiane est la valeur qui 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 2022, près de 71 500 foyers ont déclaré un patrimoine immobilier imposable compris entre 1,3 et 1,8 million d'euros.
Champ : Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IFI.
Source : Déclaration 2022 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2022, DGFiP.

Plus généralement, l'augmentation du nombre de foyers à l'IFI pourrait être liée à la hausse du prix des logements en 2021, qui s'élève à 7,1 % selon l'Insee. Ces évolutions ont de fait augmenté la valeur des biens immobiliers détenus par les foyers alors que le seuil d'imposition à l'IFI, lui, n'a pas augmenté. Le montant moyen déclaré pour la résidence principale est à cet égard en hausse de 2,3 % sur un an. D'une part, cette hausse a pour conséquence l'apparition de « nouveaux » foyers dans les tranches de patrimoine inférieures. L'effectif est ainsi en hausse de 6,3 % chez les foyers dont le patrimoine est inférieur à 2,5 millions d'euros. D'autre part, le patrimoine des foyers déjà présents à l'IFI tend à augmenter. Ainsi neuf foyers à l'IFI sur dix présents en 2021 le sont toujours en 2022, pour un patrimoine moyen ayant entre temps augmenté de 4,1 %.

Enfin, au sein des foyers fiscaux à l'IFI, près de 98 % ont par ailleurs déclaré avoir perçu des revenus en France au cours de l'année 2021, *via* une déclaration d'impôt sur le revenu, pour en moyenne un revenu imposable annuel de 147 300 euros en hausse de 2,5 % sur un an. Parmi eux, la moitié dispose d'un revenu imposable inférieur à 98 000 euros, voire pour un quart d'entre eux, inférieur à 59 000 euros ; tandis que celui-ci est supérieur à 157 000 euros pour un quart de ces mêmes foyers. À titre de comparaison, le revenu imposable des foyers ayant déclaré des revenus pour l'année 2021 et non soumis à l'IFI est en moyenne de 26 100 euros. Par ailleurs, près de 10 700 foyers à l'IFI résidaient à l'étranger au moment de leur déclaration de fortune immobilière, pour une hausse moindre que celle des effectifs de foyers à l'IFI, à hauteur de 3,6 %.

Près de la moitié des foyers à l'IFI disposent d'un patrimoine immobilier imposable inférieur à 1,8 million d'euros

Environ 71 500 foyers ont un patrimoine immobilier imposable compris entre 1,3 et 1,8 million d'euros, soit 44 % des foyers ayant déclaré l'impôt sur la fortune immobilière en 2022 [**graphique 2**].

De plus, trois foyers à l'IFI sur dix ont un patrimoine situé entre 1,8 million et 2,5 millions d'euros. À l'inverse, plus d'un quart des foyers à l'IFI disposent d'un patrimoine immobilier imposable supérieur à 2,5 millions d'euros, et près de 2 % ont un patrimoine supérieur à 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 est redevable 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 192 000 euros.

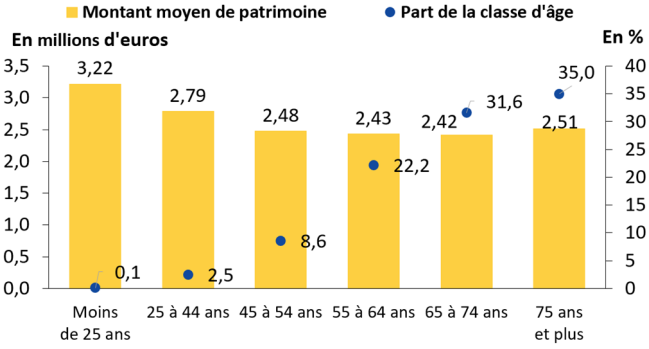
Les foyers imposés à l'IFI sont âgés et résident en majorité en Île-de-France

Les foyers imposés à l'IFI sont plus âgés que ceux déclarant l'impôt sur le revenu. L'âge du premier déclarant du foyer fiscal est ainsi de 70 ans en moyenne, tandis qu'il est de 54 ans pour le premier déclarant des foyers fiscaux imposables à l'IR au titre de l'année 2020, avant application des réductions et crédits d'impôt, mais non soumis à l'IFI.

Trois foyers à l'IFI sur dix ont un premier déclarant âgé entre 45 et 64 ans [**graphique 3**]. De même, près d'un tiers des foyers ont un premier déclarant âgé entre 65 et 74 ans, et 35 % ont un premier déclarant âgé de plus de 75 ans. Ainsi seuls 3 % des foyers à l'IFI ont un premier déclarant âgé de 44 ans ou moins. Pour autant, les foyers les plus jeunes sont ceux qui déclarent en moyenne le patrimoine immobilier imposable le plus élevé : il atteint 2,8 millions d'euros au sein des foyers dont le premier déclarant a entre 25 et 44 ans. Parmi les déclarants plus âgés, le patrimoine immobilier imposable est en moyenne de 2,5 millions d'euros, dont 2,4 millions d'euros pour ceux dont le premier déclarant a entre 65 et 74 ans.

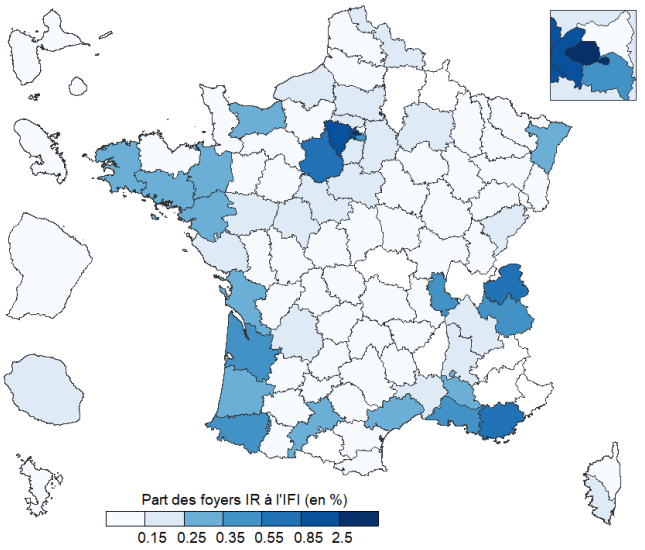
Les plus fortes concentrations de foyers à l'IFI parmi les foyers à l'IR se trouvent à Paris et parmi les résidents français à l'étranger avec des taux respectifs de 2,8 % et 2,6 %. Par ailleurs, la proportion de foyers à l'IFI est également élevée dans les départements de la côte atlantique, de la côte méditerranéenne, en Savoie et Haute-Savoie [**carte 1**].

Graphique 3 : Patrimoine immobilier imposable moyen des foyers à l'IFI en 2022, par âge



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 2022, 0,1 % des foyers fiscaux déclarant l'IFI ont un premier déclarant âgé de moins de 25 ans.
Champ : Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IFI.
Source : Déclaration 2022 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2022, DGFiP.

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



Lecture : Au 1er janvier 2022, plus de 2,5 % des foyers résidant à Paris et imposés à l'IR ont effectué une déclaration d'IFI.
Champ : Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IR et l'IFI.
Sources : Déclaration 2022 d'impôt sur les revenus 2021, déclaration 2022 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2022, DGFiP.

De plus, avec près de 41 500 foyers, Paris regroupe 26 % des déclarants à l'IFI, suivi par les Hauts-de-Seine pour près de 15 000 foyers et les Yvelines pour près de 7 600 foyers. Ces deux premiers départements contribuent respectivement pour 1,0 et 0,7 point de pourcentage dans l'augmentation sur un an de 7,3 % des foyers à l'IFI. Par ailleurs, l'ensemble des foyers à l'IFI résidant à l'étranger et imposés en France sur leurs revenus représentent près de 7 000 foyers.

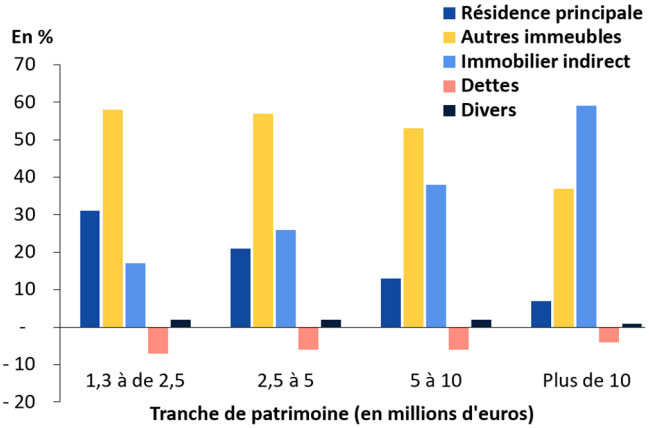
La part de la résidence principale dans le patrimoine immobilier imposable des foyers à l'IFI décroît lorsque celui-ci augmente

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 4**]. Ainsi, en 2022, la résidence principale, après abattement, représente en moyenne 31 % 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, part stable sur un an.
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 37 % du patrimoine immobilier imposable des plus aisés.

À l'inverse, la part de l'ensemble des bâtiments détenus indirectement augmente fortement 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 59 % pour les plus aisés d'entre eux contre 56 % en 2021.

Enfin, la part des dettes déclarées est stable dans le temps et 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.

Graphique 4 : Composition du patrimoine immobilier des foyers à l'IFI par tranche de patrimoine imposable en 2022, 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 : Au 1er janvier 2022, la résidence principale des foyers à l'IFI dont le patrimoine immobilier imposable est situé entre 1,3 et 2,5 millions d'euros représente en moyenne 31 % de leur patrimoine.
Champ : Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IFI.
Source : Déclaration 2022 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2022, DGFiP.

La forte hausse des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values explique l'augmentation du revenu des foyers à l'IFI

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 62,7 % des revenus des foyers ayant déclaré seulement l'IR sont constitués de traitements et salaires, ces revenus représentent 20,6 % 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 14,3 % des revenus des foyers à l'IFI. Les revenus issus du patrimoine mobilier (détention d'actions, de parts de SARL, etc.), les revenus divers et ceux issus du patrimoine immobilier occupent une part plus importante dans les revenus des foyers à l'IFI. Ils représentent respectivement 27,9 %, 20,0 % et 12,4 % des revenus déclarés, tandis qu'ils sont chacun limités à moins de 2,5 % au sein des revenus des foyers déclarant seulement l'IR.

Par ailleurs, le montant total des revenus déclarés a augmenté plus fortement chez les foyers imposés à l'IFI, à hauteur de 31,7 %, que chez les autres foyers pour qui la hausse a été de 5,7 %. La hausse observée chez les premiers fait suite à une baisse de 3,6 % des revenus de ces derniers entre 2019 et 2020 dans un contexte de crise sanitaire.

Tableau 1 : Répartition des revenus par catégorie et évolution, selon l'imposition à l'IFI en 2022, en %

Catégorie de revenus des foyers IR	Part des montants déclarés dans le total (en %)		Évolution sur un an (en %)	
	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	62,7	20,6	5,4	12,0
Pensions et rentes	26,3	14,3	1,9	9,3
Bénéfices non commerciaux	3,0	4,4	12,1	9,4
Revenus de capitaux mobiliers	2,5	27,9	28,1	52,8
Revenus divers (dont plus-values)	1,8	20,0	57,1	99,1
Revenus fonciers	1,8	12,4	13,0	3,4
Bénéfices industriels et commerciaux	1,4	0,7	-5,2	36,4
Bénéfices agricoles	0,5	-0,2	9,6	-32,4
Total	**100**	**100**	**5,7**	**31,7**

Note : Environ 3 000 foyers déclarant l'IFI en 2022 n'ont pas adressé de déclaration d'impôt sur le revenu au titre de l'année 2021.
Lecture : Au sein des foyers déclarant l'IR et n'étant pas imposés à l'IFI, les traitements et salaires représentent 62,7 % des revenus déclarés.
Champ : Foyers fiscaux déclarant l'IR.
Source : Déclarations 2021 et 2022 d'impôt sur les revenus 2020 et 2021, déclaration 2022 d'impôt sur la fortune immobilière au 1er janvier 2022, DGFiP.

Dans le détail, les revenus de capitaux mobiliers des foyers à l'IFI contribuent pour 12,7 points de pourcentage à la hausse globale de leurs revenus en augmentant de plus de moitié entre 2020 et 2021. De même, les revenus divers des foyers à l'IFI, dont les plus-values, doublent sur une année et contribuent pour 13,1 points de pourcentage à la hausse globale chez ces foyers de par la place conséquente qu'ils occupent dans le revenu total de ces foyers. Comparativement, ces revenus connaissent également une hausse marquée chez les foyers imposés à l'IR seulement, mais ne représentent qu'une part modérée de leurs revenus et contribuent donc peu à la hausse totale de leurs revenus.

Il convient de noter que ces catégories de revenus sont par nature plus volatiles. Les traitements et salaires ainsi que les pensions et rentes sont en hausse chez l'ensemble des foyers, de manière plus dynamique chez les foyers à l'IFI tout en occupant une part inférieure. Les autres catégories de revenus contribuent peu en revanche à l'évolution du montant total des revenus déclarés, que les foyers soient ou non imposés à l'IFI, en raison de la place marginale qu'ils occupent dans les revenus déclarés par les foyers.

Les 193 millions d'euros de dons des foyers à l'IFI augmentent de 9 % sur un an

En 2022, plus de 31 300 foyers à l'IFI ont indiqué avoir effectué des dons à des organismes d'intérêt général, établis en France ou dans un autre État européen. Le montant total de 193 millions d'euros de dons est en hausse de plus de 9,0 % sur un an et représente près de 6 200 euros en moyenne par foyer donateur. Cette hausse s'explique tant par la hausse sur un an de 7,5 % du nombre de donateurs que par celle des dons moyens, pour 1,8 %.

De manière globale, le montant de dons des foyers à l'IFI croît avec le 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 de 3 400 euros, tandis que ceux dont le patrimoine est supérieur à 10 millions d'euros ont donné pour 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 4 300 euros par foyer, soit près de la moitié 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.

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 les immeubles bâtis, détenus directement (maisons, appartements, dépendances), les bâtiments classés, les immeubles en cours de construction au 1er janvier, les immeubles non bâtis (terrains à construire, terres agricoles), les immeubles ou fractions d'immeubles 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, dans la limite de 1 250 euros, afin de rendre progressive l'imposition des foyers dont le patrimoine est situé entre 1,3 et 1,4 million d'euros et de limiter l'effet de seuil.

En cas de dons à un organisme d'intérêt général, une réduction d'impôt est 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