

## L'impôt sur la fortune immobilière en 2023

En 2023, près de 176 000 foyers ont reçu de l'administration fiscale un avis d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour un montant total d'imposition de 1,9 Md€, en hausse de 6 % par rapport à 2022. Le patrimoine immobilier soumis à cette imposition a progressé de 7 %, en raison surtout de l'augmentation de 7 % du nombre de foyers imposables (le patrimoine moyen par foyer restant stable). Les dons renseignés dans les déclarations au titre de l'IFI, qui peuvent sous conditions entraîner des réductions d'IFI, ont quant à eux augmenté de 8 %.

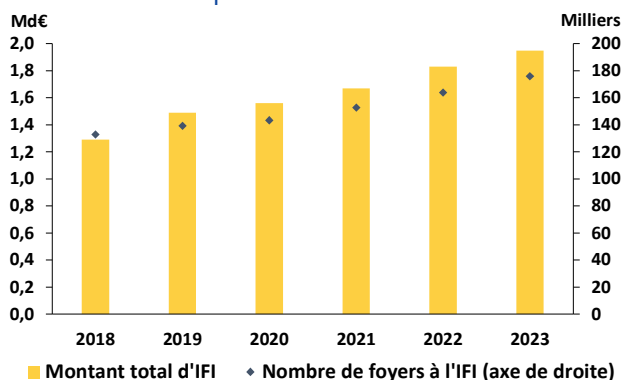
Les foyers fiscaux soumis à l'IFI se démarquent des foyers soumis seulement à l'impôt sur le revenu (IR) : ils tirent davantage leurs revenus de capitaux mobiliers et de plus-values que de leur travail. Ces foyers sont en moyenne plus âgés et résident souvent en Île-de-France ou à l'étranger.

### En 2023, l'impôt sur la fortune immobilière atteint 1,9 Md€, en hausse de 6 %

Au titre des déclarations sur leur patrimoine immobilier au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 175 980 foyers fiscaux ont reçu de l'administration fiscale un avis d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). 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 M€. Ce patrimoine immobilier imposable s'entend après déduction des dettes afférentes et d'un abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale [encadré 1].

Le patrimoine immobilier déclaré à l'IFI s'élève à près de 434 Md€ en 2023, en hausse de 7,1 % par rapport à 2022. Cette hausse a été portée pour 3,6 points de pourcentage par celle du patrimoine relatif aux immeubles détenus directement. L'accroissement du stock de résidences principales, de biens immobiliers détenus indirectement et de biens divers a contribué respectivement à hauteur de 2,2, 1,8 et 0,1 points.

Graphique 1 : Recette totale et nombre de foyers contribuables depuis 2018



Source : DGFIP.

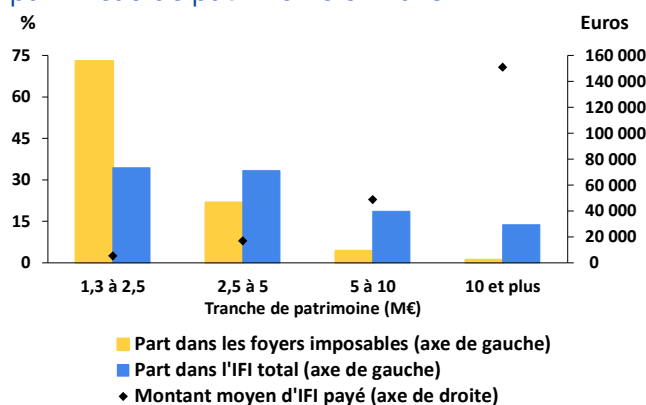
A l'inverse, la hausse des dettes liées à ce patrimoine a pesé sur le dynamisme de sa valeur nette avec une contribution négative de 0,6 point. Globalement, la hausse du patrimoine total imposable à l'IFI repose sur l'augmentation de 7,4 % du nombre de foyers à l'IFI, le patrimoine moyen imposable restant stable (-0,2 %).

La valeur de ce patrimoine immobilier a généré une imposition à l'IFI de 1,9 Md€, montant en hausse de 6,2 % en 2023 [graphique 1]. Le montant d'IFI moyen payé par les foyers imposables s'élève à près de 11 100 € en 2023 contre 11 200 € en 2022, soit une baisse de 1,1 %.

### Près de trois quarts des foyers à l'IFI sont dans la première tranche d'imposition

Sur les 175 980 foyers imposables à l'IFI, près de trois quarts ont un patrimoine immobilier imposable compris entre 1,3 et 2,5 M€ [graphique 2]. Mais cette catégorie ne représente que 34,4 % des recettes d'IFI, avec 5 212 € d'impôt dû en moyenne par foyer.

Graphique 2 : Part de contribuables et d'IFI payé par niveau de patrimoine en 2023



Source : DGFIP.

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

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) concerne les foyers fiscaux dont le patrimoine immobilier non professionnel a une valeur nette excédant 1,3 M€. L'IFI est calculé en se basant sur la valeur brute du patrimoine imposable diminuée d'un abattement forfaitaire de 30 % sur la résidence principale et des dettes afférentes, certaines exonérations et réduction d'impôt sont admises. En cas de dons à un organisme d'intérêt général, des réductions plafonnées d'impôt sont possibles.

Le patrimoine imposable contient les immeubles bâtis détenus directement (maisons, appartements, dépendances), les bâtiments classés, 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'immeubles détenus indirectement (par exemple, à travers une société civile immobilière). À la valeur nette du patrimoine imposable est appliqué le barème indiqué dans le tableau suivant.

Tableau 1 : Barème de l'impôt sur la fortune immobilière

Tranches (M€)	0 - 0,8	0,8 - 1,3	1,3- 2,57	2,57 - 5	5 - 10	> 10
Taux	0%	0,50%	0,70%	1%	1,25%	1,50%

(\*) Un mécanisme de décote intervient dans cette tranche jusque 1,4 M€ afin de limiter l'effet de seuil.

Les données présentées dans cette publication couvrent les foyers fiscaux déclarants l'IFI et proviennent des déclarations 2023 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2023. En pratique, l'administration fiscale collecte chaque année les montants indiqués dans les avis, mais aussi ceux non recouverts des émissions antérieures ainsi que ceux relatifs aux contrôles fiscaux. Les données budgétaires peuvent donc être différentes des montants déclarés.

Plus de deux foyers à l'IFI sur dix se situent dans les tranches comprises entre 2,5 millions et 5 M€, et représentent un tiers des recettes de l'IFI. Leur montant moyen d'IFI payé s'élève à 16 900 €. Le reste des foyers (environ 5 % du total) disposent d'un patrimoine immobilier imposable supérieur à 5 M€, et représentent 32,4 % des recettes d'IFI. Plus en détail, 4,2 % ont un patrimoine immobilier déclaré compris entre 5 et 10 M€ avec un IFI moyen de 48 700 €, et 1 % ont un patrimoine supérieur à 10 M€. Pour ces derniers, le montant moyen d'IFI s'élève à 151 000 € en 2023 (contre 160 000 € en 2022).

#### La catégorie des patrimoines immobiliers compris entre 2,5 et 5,0 M€ est la principale contributrice de la hausse d'IFI

Entre 2022 et 2023, ce sont les assiettes des tranches médianes du barème qui ont crû le plus. La catégorie de foyers dont le patrimoine imposable à l'IFI est compris entre 2,5 et 5,0 M€ représente un patrimoine immobilier total de 126,1 M€ en 2023, en hausse de 8,6 % sur un an. Celles comprise entre 5 et 10 M€ et entre 1,3 et 2,5 M€ sont un peu moins dynamiques (+ 7,3 % et + 7,1 % respectivement). Ces évolutions sont portées par la hausse du nombre de foyers déclarant des patrimoines dans ces trois catégories, le patrimoine moyen par foyer restant stable.

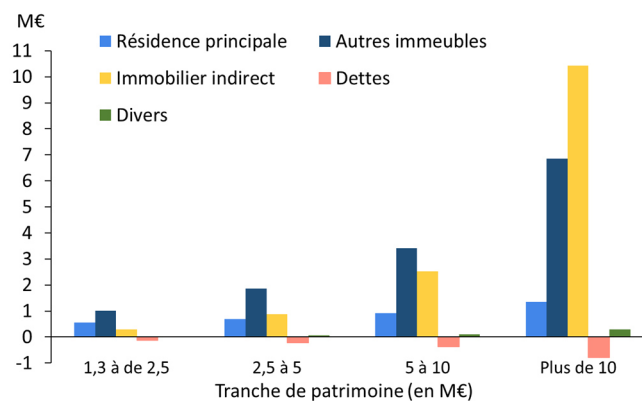
L'apparition de « nouveaux » foyers imposables à l'IFI est liée en partie au fait que le seuil d'imposition à l'IFI n'a pas augmenté dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier—l'indice des prix des logements de l'Insee a augmenté de 2,9 % en moyenne entre les premiers trimestres 2022 et 2023. Ainsi, le nombre de foyers entrants dans l'IFI en 2023 (29 700) a largement dépassé celui des sortants (17 600). Mais les entrants ont en général un patrimoine moyen plus faible que les sortants (2,0 M€ contre 2,4 M€ en 2022).

Le montant total des actifs imposables au taux marginal le plus élevé du barème (1,5 % au-dessus de 10 M€ par foyer) n'a augmenté que de 1,8 % sur la période, du fait d'une contraction du patrimoine moyen : si le nombre de foyers de cette catégorie a augmenté de 3,7 %, la valeur moyenne de leurs biens immobiliers a baissé de 1,8 %.

#### La résidence principale occupe une part plus faible des gros patrimoines immobiliers

Plus un foyer imposé à l'IFI a un patrimoine immobilier important, moins sa résidence principale, après l'abattement fiscal de 30%, constitue une part prépondérante de celui-ci [graphique 3]. Ainsi, en 2023, la valeur brute de la résidence principale (après abattement) est estimée en moyenne à 550 000 € pour les foyers dont le patrimoine immobilier imposable est compris entre 1,3 et 2,5 M€, ce montant étant de 1,4 M€ pour les foyers dont le patrimoine est supérieur à 10 M€.

Graphique 3 : Composition du patrimoine immobilier moyen des foyers à l'IFI par niveau de patrimoine



Note : La résidence principale est valorisée après déduction d'un abattement de 30 % sur sa valeur réelle. Les dettes sont représentées négativement.  
Source : DGFIP.

Les immeubles hors résidence principale qui sont détenus directement (typiquement, des résidences secondaires ou des biens loués) sont estimés à 1 M€ en moyenne, soit 57 % de leur patrimoine chez les foyers les plus faiblement imposés à l'IFI, alors qu'ils ne correspondent qu'à 38 % du patrimoine immobilier imposable des plus aisés (6,9 M€).

Par contre, la part de l'ensemble des bâtiments détenus indirectement augmente fortement dans le haut du barème. Elle n'est que de 17% chez les foyers les plus faiblement imposés à l'IFI, mais atteint 58 % pour les plus aisés d'entre eux. Enfin, les plus gros patrimoines semblent être moins assortis de dettes : la part des dettes déclarées représente 7 % du patrimoine brut des foyers les moins imposés à l'IFI, contre 4 % pour les plus fortement imposés.

### 193 M€ de dons des foyers à l'IFI, en augmentation de 9 % sur un an

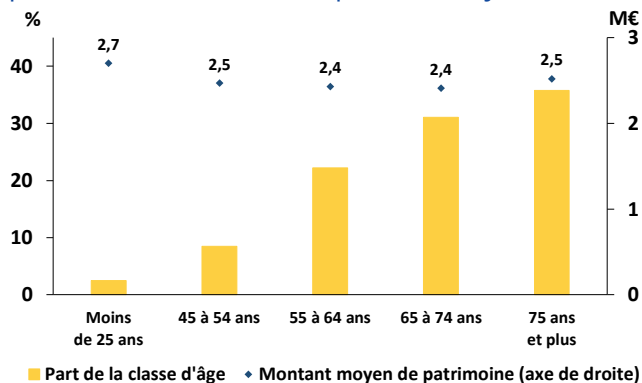
En 2023, 33 400 foyers à l'IFI ont indiqué avoir effectué des dons à des organismes d'intérêt général, établis en France ou dans un autre État membre de l'UE. Ces dons donnent droit, sous conditions, à des réductions d'IFI. Le montant total de 208 M€ de dons déclarés pour l'IFI est en hausse de plus de 7,8 % sur un an et représente près de 6 200 € en moyenne par foyer donateur.

Cette hausse s'explique par la hausse sur un an de 6,6 % du nombre de donateurs et celle de 1,1 % du montant du don moyen. Ainsi, les foyers dont le patrimoine est situé entre 1,3 et 2,5 M€ ont en moyenne déclaré des dons de 3 400 €, tandis que ceux dont le patrimoine est supérieur à 10 M€ ont donné en moyenne un peu plus de 33 000 €.

### Les foyers imposés à l'IFI sont âgés, et se concentrent en Île-de-France, dans les régions touristiques et les métropoles

Les foyers à l'IFI sont plus âgés que ceux déclarant à l'IR seul. L'âge moyen du premier déclarant du foyer fiscal est ainsi de 70 ans, tandis qu'il est de 53 ans pour le premier déclarant des foyers fiscaux imposables à l'IR non soumis à l'IFI. Près de 70 % des premiers déclarants des foyers à l'IFI sont âgés de plus de 65 ans, et 36 % de plus de 75 ans. La large tranche comprise entre 45 et 64 ans ne compte que 30 % des foyers soumis à l'IFI. Seuls 2,5 % de ces foyers ont un premier déclarant âgé de 44 ans ou moins [graphique 4].

Graphique 4 : Foyers à l'IFI par classe d'âge et patrimoine immobilier imposable moyen en 2023



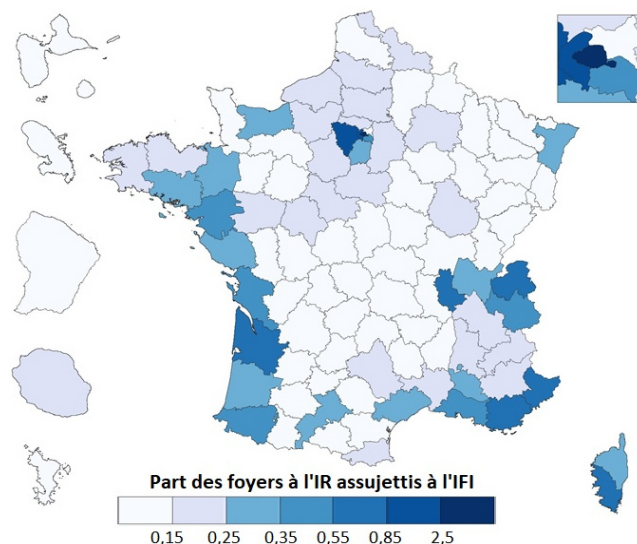
**Note :** La classe d'âge du foyer est celle du premier déclarant. Le patrimoine immobilier imposable est net des dettes et d'un abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale.  
**Source :** DGFIP.

Cependant, les foyers plus jeunes déclarent en moyenne un patrimoine immobilier imposable plus élevé : il atteint 2,7 M€ pour les foyers dont le premier déclarant a moins de 45 ans, alors que, parmi les déclarants plus âgés, le patrimoine immobilier imposable est en moyenne de 2,4 - 2,5 M€.

La géographie des foyers à l'IFI (d'après l'adresse du déclarant) est dominée par Paris avec 43 000 (25 % des déclarants à l'IFI), puis les Hauts-de-Seine et les Yvelines avec respectivement 16 000 (9% des foyers à l'IFI) et 8 200 foyers (5 %). En quatrième position, ce sont 7 500 foyers résidant à l'étranger qui représentent 4 % des foyers à l'IFI.

Cette concentration autour de Paris ne résulte pas que de la forte population de l'agglomération parisienne : la proportion de foyers déclarant l'IFI parmi les foyers à l'IR est la plus élevée parmi les quatre ensembles précédents : Paris (2,9%), les non-résidents (2,7%), les Hauts-de-Seine (1,7 %) et les Yvelines (1%). Ensuite ce sont seize départements qui se distinguent avec une proportion de foyers à l'IFI compris 0,3 et 1%, situés sur les littoraux atlantique et méditerranéen et dans le massif alpin [carte 1].

Carte 1 : Part de foyers à l'IFI parmi les déclarants de l'impôt sur les revenus 2022, par département



**Champ :** Ensemble des foyers fiscaux déclarant l'IR et l'IFI.  
**Sources :** Déclaration 2023 d'impôt sur les revenus 2022, déclaration 2023 sur la fortune immobilière au 1<sup>er</sup> janvier 2023, DGFIP.

### Les revenus des foyers à l'IFI sont plus diversifiés que ceux des autres foyers

La quasi-totalité des foyers fiscaux à l'IFI (98 %) a déclaré des revenus en France au cours de l'année 2022.

Les sources de revenu des foyers imposés à l'IFI sont plus diversifiées que ceux redevables uniquement à l'impôt sur le revenu [tableau 2]. Alors que les revenus des foyers déclarant seulement l'IR sont majoritairement constitués de traitements et salaires (63,1%), cette part tombe à 22,9 % pour les foyers redevables également à l'IFI. De même les pensions et rentes constituent plus de 25 % des revenus des foyers à l'IR seul, et 15,2 % de ceux redevables aussi à l'IFI.

En contrepartie, les revenus issus du patrimoine mobilier (détenition d'actions, de parts de SARL, etc.), les revenus divers (comme les plus-values) et, sans surprise, ceux issus du

patrimoine immobilier occupent une part plus importante dans les revenus des foyers à l'IFI. Ils représentent respectivement 29,4%, 15,3% et 12,3% des revenus déclarés, contre 2,5% au maximum chacun pour les foyers déclarant seulement l'IR.

Au total, le montant total des revenus déclarés a augmenté moins fortement chez les foyers imposés à l'IFI (+ 4,3%), que chez les autres foyers (+ 5,1%).

Cette différence d'évolution peut s'expliquer par la baisse importante des valeurs mobilières chez les foyers imposés à l'IFI (- 20% en 2022). Le revenu imposable moyen des foyers imposés à l'IFI est de 152 100 €, en hausse de 1,0% entre 2022 et 2023.

Mais le montant médian est beaucoup plus faible, à 99 700 €, ce qui montre que la moyenne est influencée par le haut de la distribution. À titre de comparaison, le revenu imposable moyen des contribuables non soumis à l'IFI s'élève à 27 000 €, mais il croît plus rapidement (+3,4% en 2023).

**Tableau 2 : Répartition des revenus par catégorie et évolution, selon l'imposition à l'IFI en 2023**

Catégorie de revenus des foyers IR	Foyers non imposés à l'IFI			Foyers imposés à l'IFI		
	Montants déclarés (en % du total)	Evolution (en %)	Contribution à l'évolution totale (en point de %)	Montants déclarés (en % du total)	Evolution (en %)	Contribution à l'évolution totale (en point de %)
Revenus de capitaux mobiliers	2,5	5,5	0,1	29,4	10,0	2,8
Traitements et salaires	63,1	5,9	3,7	22,9	15,9	3,3
Revenus divers (dont plus-values)	1,6	-1,2	0,0	15,3	-20,0	-4,0
Pensions et rentes	26,1	4,3	1,1	15,2	10,6	1,5
Revenus fonciers	1,7	-1,6	0,0	12,3	3,6	0,4
Bénéfices non commerciaux	2,8	-0,6	0,0	4,4	4,2	0,2
Bénéfices industriels et commerciaux	1,5	7,7	0,1	0,7	10,9	0,1
Bénéfices agricoles	0,7	27,6	0,1	-0,2	9,3	0,0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>	<b>100</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>

**Note :** Environ 3 000 foyers déclarant l'IFI en 2023 n'ont pas déclaré d'impôt sur le revenu au titre de l'année 2022.

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

**Source :** Déclarations 2023 et 2022 d'IR 2022 et 2021, déclaration 2023 d'IFI au 1<sup>er</sup> janvier 2023, DGFIP.

Rédacteur : Olivier ARNAL

**Pour en savoir plus**

- Tableaux statistiques téléchargeables : [www.impots.gouv.fr/statistiques-impots-des-particuliers](http://www.impots.gouv.fr/statistiques-impots-des-particuliers)
- Données budgétaires de l'IFI : [www.impots.gouv.fr/statistiques-donnees-budgetaires-et-autres-impots](http://www.impots.gouv.fr/statistiques-donnees-budgetaires-et-autres-impots)
- Réglementation : [www.impots.gouv.fr/particulier/calcul-de-lifi](http://www.impots.gouv.fr/particulier/calcul-de-lifi)

Directrice de la publication  
Amélie Verdier  
Rédacteurs en chef  
Nicolas End - Thomas Laurent

DGFIP  
Département des études et des  
statistiques fiscales  
ISSN 2802-4427

Information  
[www.impots.gouv.fr/portail/statistiques](http://www.impots.gouv.fr/portail/statistiques)  
Contact presse  
[cabinet.communication@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:cabinet.communication@dgfip.finances.gouv.fr)