

L'impôt sur la fortune immobilière en 2024

En 2024, près de 186 k foyers ont reçu de l'administration fiscale un avis d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Ces avis représentaient un montant total d'imposition de 2,2 Md€, soit une hausse de 11 % des recettes par rapport à 2023.

Le patrimoine immobilier net soumis à cette imposition, d'un montant total de 467 Md€, a crû de 8 %, en raison surtout de l'augmentation de 6 % du nombre de foyers imposables, le patrimoine moyen par foyer ayant peu évolué (+ 2 %). L'IFI payé représente ainsi 0,5 % du patrimoine immobilier net déclaré.

Les dons renseignés dans les déclarations de l'IFI, qui peuvent sous certaines conditions donner droit à une réduction d'impôt, ont augmenté de 6 % et atteignent 0,2 Md€.

Les revenus moyens des foyers fiscaux soumis à l'IFI sont supérieurs à ceux des autres foyers (281 k€ contre 34 k€ respectivement pour l'impôt sur les revenus de 2023). Leur impôt sur le revenu représente 19 % de leurs revenus totaux nets (5 % pour les autres foyers).

En 2024, l'impôt sur la fortune immobilière atteint 2,2 Md€, en hausse de 11 %

L'IFI concerne les foyers possédant des biens immobiliers sur le territoire français, qu'ils y résident ou non, pour une valeur imposable totale supérieure à 1,3 M€. La valeur de ce patrimoine imposable s'entend après abattement de 30 % sur la valeur de la résidence principale puis déduction des dettes afférentes [encadré 1]. L'IFI étant un impôt déclaratif, les redevables doivent établir chaque année une déclaration estimative de leur patrimoine immobilier dès qu'il dépasse 1,3 M€.

En 2024, le patrimoine brut IFI s'élève à 544 Md€ et le patrimoine net imposable (après déduction des dettes et de l'abattement de 30 %) à 467 Md€, en hausse de 7,7 % par rapport à 2023. Cette hausse a été portée pour 6,6 points de pourcentage par les « autres immeubles bâtis » (*i.e.* les immeubles bâtis détenus autres que la résidence principale) et « l'immobilier détenu indirectement » (*e.g.* *via* des parts de SCI). L'accroissement du stock de résidences principales et de biens divers a contribué respectivement à hauteur de 1,3 et 0,1 point. Ce dynamisme est d'abord le fait de l'augmentation de la valeur brute du patrimoine, les dettes afférentes ayant augmenté plus modérément (+ 4 %), soit une contribution négative de 0,3 point sur l'accroissement de la valeur imposable nette. Le poids des dettes dans le patrimoine immobilier brut est historiquement stable autour de 7 %.

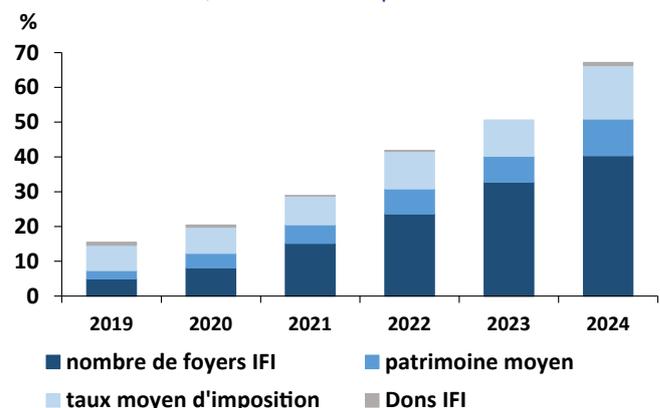
La hausse du patrimoine net imposable à l'IFI s'explique principalement par une augmentation de 6 % du nombre de foyers à l'IFI, le patrimoine moyen imposable ne progressant que légèrement (+ 2 %). La faible augmentation de cette valeur moyenne se réalise dans un contexte immobilier atone où l'indice des prix des

logements (neufs et anciens) a baissé de 5 % entre les premiers trimestres 2023 et 2024.

Le patrimoine immobilier net moyen des foyers à l'IFI s'élève à 2,5 M€ en 2024 (+ 2 % par rapport à 2023).

La valeur du patrimoine immobilier net imposable a généré une imposition à l'IFI de 2,2 Md€, montant en hausse de 11 % en 2024 [graphique 1]. Contrairement à l'IR, le barème de l'IFI n'a pas été revu depuis sa création en 2018, ce qui explique que la croissance des recettes dépasse celle de l'assiette et que le nombre de foyers redevables de l'IFI augmente plus vite que la population.

Graphique 1 : Évolution de l'IFI (année de référence 2018) et sa décomposition



Source : DGFiP.

Les recettes d'IFI augmentent continûment depuis sa création, mais demeurent une composante marginale des recettes fiscales nettes de l'Etat (0,5 % en 2024), bien loin derrière d'autres impôts comme la TVA (38 %), l'impôt sur le revenu (IR, 16 %) ou l'impôt sur les sociétés (IS, 11 %).

Mais la croissance des recettes fiscales de l'IFI (+ 16 % en 2024) est très supérieure à celle des recettes fiscales de TVA, d'IR et d'IS (+ 1 %) [DGFIP stats n°29]. L'écart de 5 points entre la hausse des montants déclarés à l'IFI pour 2024 (+11%) et celle des recettes IFI en 2024 (+16%) s'explique par l'inclusion, dans les recettes, des paiements tardifs des années précédentes et des produits des contrôles fiscaux.

L'IFI moyen payé par les foyers imposables s'élève à près de 10 900 € en 2024 contre 10 700 € en 2023 (+ 2 %). Le patrimoine immobilier net moyen et l'IFI des foyers au taux marginal le plus élevé du barème (au-dessus de 10 M€) ont augmenté respectivement de 9 % et 32 %.

Le nombre de foyers entrants dans l'IFI (25 k) a dépassé celui des sortants (15 k). Les foyers entrants et sortants possèdent un patrimoine moyen équivalent (2,1 M€).

0,2 Md€ de dons des foyers imposés à l'IFI (+ 6 % sur un an)

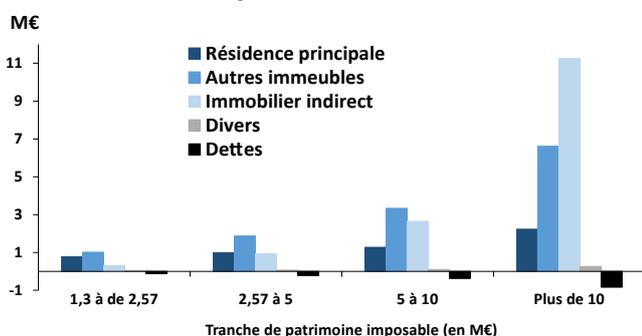
Outre la déduction des dettes et l'abattement sur les résidences principales, le principal mécanisme atténuateur de l'IFI concerne les dons aux organismes d'intérêt général, établis en France ou dans un autre État membre de l'UE.

En 2024, 35k foyers à l'IFI ont indiqué avoir effectué de tels dons, pour un total de 221 M€, un montant en hausse (+ 6,0 %). Le don d'un foyer donateur à l'IFI s'élève en moyenne à 6,3 k€, et à 2,5 k€ pour le don médian. La hausse des dons s'explique davantage par l'augmentation du nombre de donateurs (+ 5 %) que par celle du montant du don moyen (+ 1 %). La réduction d'impôt total au titre des dons s'établit à 157 M€, soit 4,5 k€ par donateur en moyenne.

La résidence principale occupe une faible part du patrimoine immobilier

Plus un foyer imposé à l'IFI a un patrimoine immobilier brut important, moins la valeur de sa résidence principale (avant abattement) constitue une part importante de celui-ci [graphique 2].

Graphique 2 : Composition du patrimoine immobilier brut moyen



Notes : Les résidences principales sont valorisées avant l'abattement de 30 %. Les biens divers représentent les biens qui ne sont pas considérés comme des biens immobiliers (e.g. meubles, objets d'art, véhicules). Les dettes sont représentées négativement.
Source : DGFIP.

Ainsi en 2024, la valeur brute moyenne de la résidence principale des foyers IFI est estimée à 860 k€. Elle ne représente que 29 % du patrimoine brut des foyers IFI en

moyenne. Après la prise en compte de l'abattement de 30 %, la résidence principale est estimée à 600 k€.

Le montant moyen brut de la résidence principale varie entre 780 k€ pour les foyers de la tranche comprise entre 1,3 et 2,5 M€ de patrimoine et 2,2 M€ pour les foyers de la tranche supérieure à 10 M€, soit respectivement 36 % et 11 % du montant du patrimoine brut du foyer.

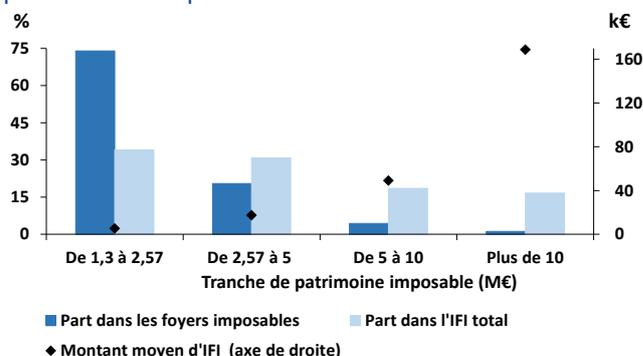
Hormis les résidences principales, les immeubles qui sont détenus directement, tels que les résidences secondaires ou les biens loués, sont estimés à 1 M€ en moyenne, soit 48 % du patrimoine des foyers les plus faiblement imposés à l'IFI, alors qu'ils ne correspondent qu'à 33 % des plus hauts patrimoines immobiliers (6,6 M€).

En revanche, la part de l'ensemble des bâtiments détenus indirectement augmente fortement dans le haut du barème. Elle n'est que de 14 % chez les foyers les plus faiblement imposés à l'IFI, mais atteint 55 % pour les plus aisés d'entre eux. Enfin, les plus gros patrimoines semblent aussi être relativement moins endettés au titre de ces patrimoines : les dettes déclarées représentent 6 % du patrimoine brut des foyers les moins imposés à l'IFI, contre 4 % pour les plus fortement imposés.

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

Parmi les 186 k foyers fiscaux déclarants l'IFI, près de trois quarts ont un patrimoine immobilier imposable compris entre 1,3 et 2,57 M€ [graphique 3]. Mais cette catégorie ne représente que 34 % de l'IFI payé.

Graphique 3 : Part de contribuables et d'IFI payé par niveau de patrimoine



Source : DGFIP.

Plus de deux foyers à l'IFI sur dix se situent dans les tranches comprises entre 2,57 millions et 5 M€, et représentent 31 % des recettes de l'IFI. Le montant moyen de leur IFI s'élève à plus de 17 k€. Les 5 % de foyers restants disposent d'un patrimoine immobilier imposable supérieur à 5 M€, et contribuent pour un tiers aux recettes d'IFI. Pour les 1 % de foyers ayant un patrimoine supérieur à 10 M€, le montant moyen d'IFI s'élève à 169 k€ en 2024 contre 151 k€ en 2023.

Les foyers aux patrimoines immobiliers de plus de 10 M€, principaux contributeurs de la hausse d'IFI

Entre 2023 et 2024, c'est le patrimoine immobilier net de la tranche supérieure du barème qui a augmenté le plus [tableau 1]. Les foyers au patrimoine imposable à l'IFI

supérieur à 10 M€ représentent un patrimoine immobilier net total de 40 Md€ en 2024, en hausse de 24 % en 2024. Cette forte hausse explique la différence de 3 points entre l'évolution de l'IFI (+ 11 %) et celle de la valeur du patrimoine net imposable (+ 8 %). Le montant d'IFI payé par les 2,1 k foyers de cette catégorie s'élève à 358 M€, soit 168 k€ par foyer. Ce montant représente 0,90 % de leur patrimoine net (contre 0,46 % pour l'ensemble des foyers IFI).

Pour la tranche du barème comprise entre 1,3 et 2,57 M€ de patrimoine, le patrimoine a progressé de 5 % en 2024.

Entre ces deux tranches extrêmes, le patrimoine des tranches intermédiaires entre 2,57 et 5 M€ et celle entre 5 et 10 M€ ont progressé respectivement de 8 % et 10 %.

Les foyers à l'IFI ont des revenus plus élevés et diversifiés que les autres

En 2024, 98 % des foyers fiscaux à l'IFI ont déclaré leurs revenus de l'année 2023 en France. Ils avaient en moyenne 281 k€ de revenus annuels, montant en légère baisse (-0,5 %) par rapport à 2022. Mais le montant médian est beaucoup plus faible (128 k€), la moyenne étant tirée par le haut de la distribution. L'impôt sur le revenu payé par ces foyers est supérieur à 53 k€, ce qui représente un taux moyen d'imposition de 19 %.

A titre de comparaison, les foyers non imposés à l'IFI percevaient 34 k€ de revenus en moyenne en 2023 (+ 4 % sur un an). La différence d'évolution avec les foyers à l'IFI peut s'expliquer par la composition différente des revenus. En effet, les plus-values chez les foyers imposés à l'IFI ont diminué de manière marquée (- 13 % entre 2022 et 2023).

Les sources de revenu des foyers IFI sont plus diversifiées que pour les redevables à l'impôt sur le revenu uniquement [tableau 2]. Les revenus des foyers déclarant seulement l'IR sont majoritairement constitués de traitements et salaires (63 %), alors que cette part tombe à 23 % pour les foyers redevables à l'IFI. De même les pensions et rentes constituent plus de 26 % des revenus des foyers à l'IR uniquement, et 16 % de ceux redevables aussi à l'IFI.

En contrepartie, les revenus issus du patrimoine mobilier (e.g. détention d'actions, de parts de SARL, etc.), les revenus divers (e.g. les plus-values) et les revenus fonciers issus du patrimoine immobilier ont un poids plus important dans les revenus des foyers à l'IFI. Ils représentent respectivement 31 %, 13 % et 12 % des revenus déclarés, contre 2,5 % au maximum chacun pour les foyers déclarant seulement l'IR.

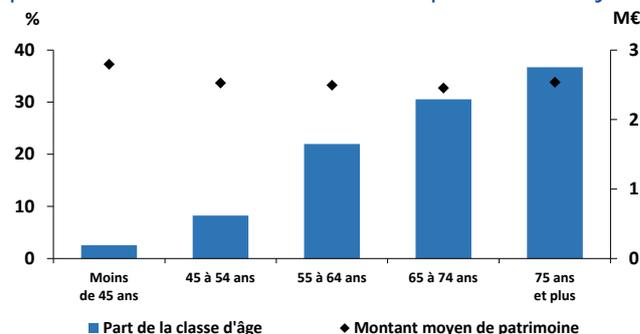
Les foyers imposés à l'IFI sont âgés, et se répartissent inégalement sur le territoire

Les foyers redevables de l'IFI sont plus âgés que ceux qui ne déclarent que l'IR. L'âge moyen du premier déclarant du foyer fiscal à l'IFI est ainsi de 70 ans, contre 52 ans pour le premier déclarant des foyers non imposés à l'IFI.

Plus de deux tiers des premiers déclarants des foyers à l'IFI sont âgés de plus de 65 ans, et 37 % de plus de 75 ans. La tranche d'âge comprise entre 45 et 64 ans ne compte que 30 % des foyers soumis à l'IFI [graphique 4].

Cependant, parmi les foyers à l'IFI, les plus jeunes déclarent en moyenne un patrimoine immobilier imposable sensiblement plus élevé : 2,8 M€ pour les foyers dont le premier déclarant a moins de 45 ans, 2,5 M€ pour les autres.

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

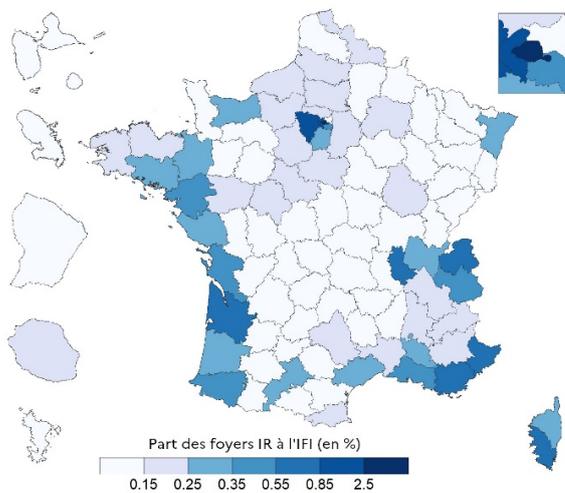


Notes : La classe d'âge du foyer est celle du premier déclarant.

Source : DGFIP.

La géographie des foyers à l'IFI (localisés selon l'adresse du déclarant) est dominée par Paris avec plus de 43 000 foyers (24 % des déclarants à l'IFI), puis les Hauts-de-Seine (9 %) et les Yvelines (5 %) [carte 1].

Carte 1 : Part de foyers à l'IFI parmi les déclarants de l'impôt sur les revenus 2023, par département



Note : la résidence des foyers est donnée par l'adresse indiquée sur la déclaration des revenus 2023, pas par la localisation de leur patrimoine.

Source : DGFIP.

Cette concentration autour de Paris, qui dépasse le poids de l'agglomération parisienne dans la population française, reflète la surreprésentation statistique des foyers payant l'IFI dans ces zones en comparaison de la distribution des foyers à l'IR. Ainsi, la proportion de foyers déclarant l'IFI parmi les foyers à l'IR est plus élevée à Paris (2,9 %), chez les non-résidents (2,7 %), dans 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. Cela ne présage toutefois pas de la localisation des patrimoines autres que les résidences principales.

Sur toute la France, 4 foyers déclarent l'IFI pour 1 000 foyers déclarant l'IR.

Mais il y a également 11,5 k foyers déclarant l'IFI qui résident à l'étranger, dont près d'un tiers au Royaume-Uni

et en Suisse. Les foyers IFI résidant à l'étranger ont un patrimoine net moyen de 3,6 M€, montant supérieur de 46 % aux foyers IFI résidant en France.

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 non professionnel a une valeur nette excédant 1,3 M€. L'IFI est calculé alors en se basant sur la valeur du patrimoine immobilier brut, à laquelle on applique un abattement forfaitaire de 30 % sur la résidence principale puis que l'on diminue des dettes afférentes pour obtenir le patrimoine net imposable. Certaines exonérations et réductions d'impôt sont admises ; celle concernant les dons aux organismes d'intérêt général, limitée par un plafond, est la plus importante d'entre elles.

Le patrimoine imposable contient les immeubles bâtis détenus directement (maisons, appartements, dépendances), les bâtiments classés, les immeubles en cours de construction au 1^{er} 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). L'imposition est calculée en appliquant un taux à la valeur nette du patrimoine imposable suivant 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%

Les données présentées dans cette publication couvrent les foyers fiscaux déclarants l'IFI et proviennent des déclarations 2024 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2024. En pratique, l'administration fiscale collecte chaque année les montants d'impôt indiqués dans les avis, mais aussi ceux non recouverts des émissions antérieures ainsi que ceux relatifs aux contrôles fiscaux. Les données budgétaires publiées par ailleurs peuvent donc être différentes des montants présentés dans cette publication.

Tableau 2 : Répartition des revenus par catégorie et évolution, en comparaison aux autres foyers

Catégorie de revenus des foyers IR	Foyers non imposés à l'IFI			Foyers imposés à l'IFI		
	Montants déclarés	Evolution annuelle	Contribution à l'évolution totale	Montants déclarés	Evolution annuelle	Contribution à l'évolution totale
	(en % du total)	(en %)	(en point de %)	(en % du total)	(en %)	(en point de %)
Traitements et salaires	63,4	6,0	3,8	22,9	4,5	1,0
Pensions et rentes	26,0	5,3	1,4	16,1	10,7	1,6
Bénéfices non commerciaux	2,9	7,7	0,2	4,0	-6,2	-0,3
Revenus fonciers	1,7	3,1	0,1	12,2	4,0	0,5
Bénéfices industriels et commerciaux	1,8	29,1	0,4	0,6	-14,6	-0,1
Revenus divers (dont plus-values)	1,0	-33,5	-0,6	12,8	-12,9	-2,0
Bénéfices agricoles	0,6	16,5	0,1	-0,2	23,4	-0,1
Revenus de capitaux mobiliers	2,6	8,6	0,2	31,6	12,3	3,6
Total	100	5,6	5,6	100	4,4	4,4

Note : Environ 4,5k foyers ont déclaré l'IFI en 2024 mais pas l'impôt sur le revenu.

Source : avis 2024 d'IR sur les revenus 2023, DGFIP.

Rédacteur : Olivier ARNAL

Pour en savoir plus

- Tableaux statistiques téléchargeables : www.impots.gouv.fr/statistiques-impots-des-particuliers
- Données budgétaires de l'IFI : www.impots.gouv.fr/statistiques-donnees-budgetaires-et-autres-impots
- Réglementation : www.impots.gouv.fr/particulier/calcul-de-lifi
- DGFIP Analyses n°08 : Revenus et patrimoine des foyers les plus aisés en France