

## L'impôt sur la fortune immobilière en 2025

En 2025, près de 193 600 foyers ont reçu de l'administration fiscale un avis d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Ces avis représentent un montant total d'imposition de 2,3 Md€, en hausse de 8,0 % par rapport à 2024.

Le patrimoine immobilier net soumis à cette imposition, d'un montant total de 493 Md€, a crû de 5,6 % en 2025, en raison principalement de l'augmentation de 4,0 % du nombre de foyers imposables et, dans une moindre mesure, de l'augmentation du patrimoine moyen par foyer (+1,5 %). L'IFI payé représente 0,47 % du patrimoine immobilier net déclaré.

Les foyers imposés à l'IFI perçoivent en moyenne 322 100 € par an et payent 60 200 € d'impôt sur leurs revenus de 2024 (contribution exceptionnelle sur les hauts revenus comprise). Ils habitent souvent en Île-de-France et sont davantage en couple et plus âgés que le reste de la population.

Les dons renseignés dans les déclarations de l'IFI, qui peuvent sous certaines conditions donner droit à une réduction d'impôt, ont augmenté de 12 % et atteignent 0,25 Md€.

Auteurs : Olivier Arnal et Thomas Péquignot

### En 2025, l'impôt sur la fortune immobilière augmente de 8,0 % et atteint 2,3 Md€

En 2025, le montant d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'élève à 2,3 Md€, en hausse de 8,0 % par rapport à 2024 [tableau 1]. Le nombre de foyers imposables à l'IFI augmente, lui, de 4,0 % (193 600 foyers) et le patrimoine net de 5,6 % (493 Md€). Le montant d'IFI payé représente 0,47 % du patrimoine net imposable.

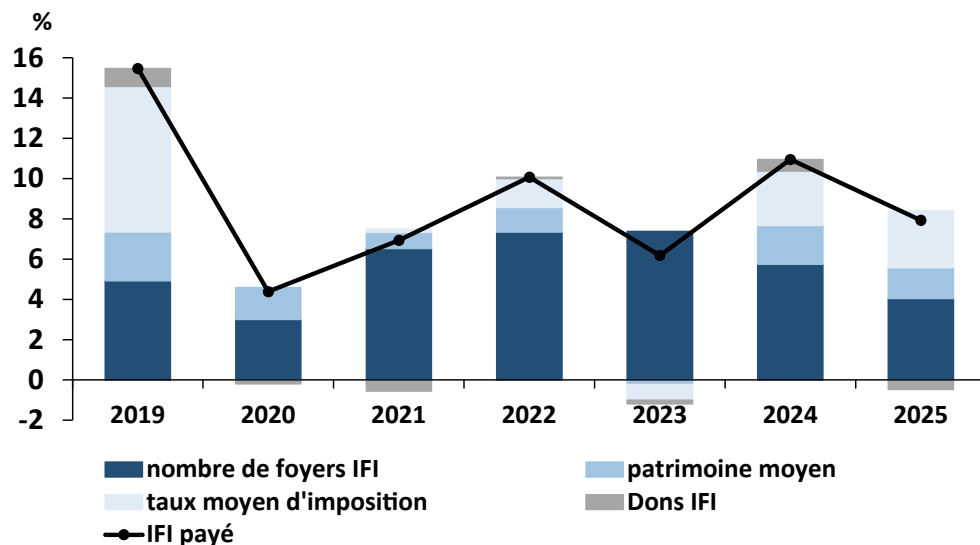
Tableau 1 : Nombre de foyers et montant d'IFI au 1<sup>er</sup> janvier

	2024	2025	évolution (%)
<b>Effectif</b>	186 100	193 600	4,0
<b>Patrimoine net total (M€)</b>	466 793	492 827	5,6
<b>IFI payé (M€)</b>	2 159	2 332	8,0
<b>Patrimoine moyen (M€)</b>	2,51	2,55	1,5
<b>Dons IFI (M€)</b>	221	248	12,2

Source: DGFIP

La hausse du patrimoine net imposable à l'IFI en 2025 s'explique principalement par une augmentation de 4,0 % du nombre de foyers à l'IFI, le patrimoine moyen net imposable, à 2,5 M€, progressant plus légèrement, de 1,5 % (+1,3 % en moyenne annuelle sur la période 2018-2025). [graphique 1]. Les périodes d'augmentation de valeurs immobilières sont propices à l'augmentation notable des recettes d'IFI, car le barème IFI est inchangé depuis sa création en 2018.

Graphique 1 : Décomposition de l'évolution du montant d'IFI, en variation annuelle



Note de lecture : L'IFI payé a augmenté de 8,0 % entre 2024 et 2025 dont 4,0 points de pourcentage proviennent de l'augmentation du nombre de foyers IFI et 2,8 points du taux moyen d'imposition.  
 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 2025), bien loin derrière d'autres impôts comme la TVA (35 %), l'impôt sur le revenu (23 %) ou l'impôt sur les sociétés (10 %) [DGFIP stats n°43].

L'IFI moyen des foyers imposables s'élève à près de 12 000 €<sup>1</sup> en 2025 contre 11 600 € en 2024 (+3,8 %). Le patrimoine immobilier net moyen et le montant d'IFI des foyers au taux marginal le plus élevé du barème (au-dessus de 10 M€) ont augmenté respectivement de 6,9 % et 12 %.

### Plus un foyer imposé à l'IFI a un patrimoine immobilier brut important, moins sa résidence principale pèse dans celui-ci

En 2025, le patrimoine brut soumis à l'IFI s'élève à 573 Md€ et le patrimoine net imposable (obtenu après déduction des dettes et de l'abattement de 30 % sur la résidence principale) à 493 Md€, en hausse de 5,6 %. Cette hausse a été portée pour 4,9 points de pourcentage par les « autres immeubles bâtis » (i.e. les immeubles bâtis détenus autres que la résidence principale, tels que les résidences secondaires ou les biens loués) et « l'immobilier détenu indirectement » (e.g. via des parts de SCI). L'accroissement du stock de résidences principales a contribué à hauteur de 0,9 point de pourcentage à cette hausse.

Ce dynamisme est d'abord le fait de l'augmentation de la valeur brute du patrimoine, les dettes afférentes ayant augmenté plus modérément (+ 2,1 %), soit une contribution négative de 0,1 point à l'accroissement de la valeur imposable nette. Le poids des dettes dans le patrimoine immobilier brut est stable dans le temps, autour de 6 % [graphique 2].

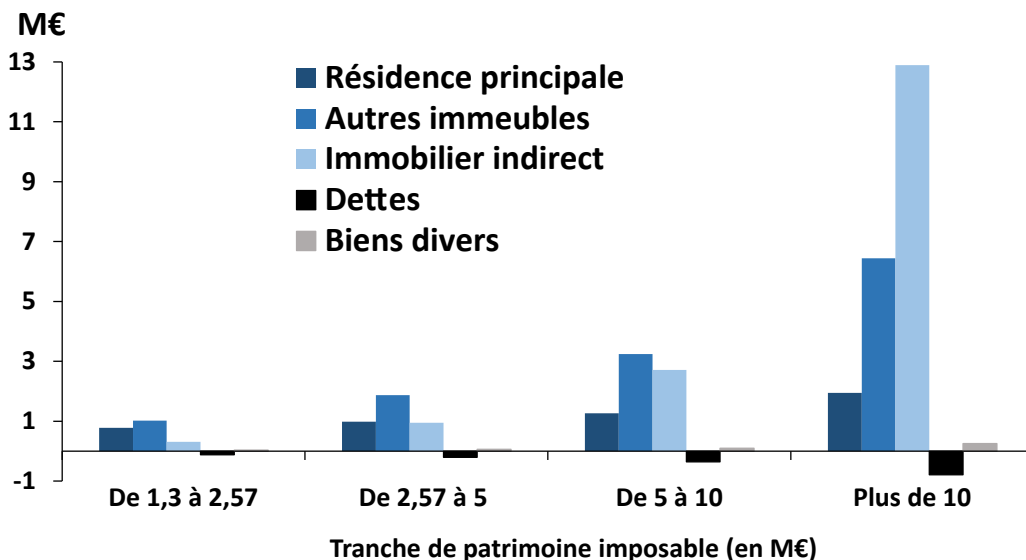
Pour les foyers ne dépassant pas la première tranche du barème de l'IFI, la valeur moyenne de leur résidence principale s'élève à 777 600 €. Les immeubles qu'ils détiennent directement sont estimés à 1,0 M€ en moyenne (48 % de leur patrimoine) et l'immobilier détenu

<sup>1</sup> L'ensemble des montants et effectifs inférieurs à 1 million présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine près. Les évolutions supérieures à 10 points ont été arrondies à l'unité près

indirectement atteint 0,4 M€ en moyenne. Enfin, les dettes déclarées représentent 5,6 % de leur patrimoine brut.

Pour les foyers dont le patrimoine est supérieur à 10 M€, le montant moyen de la résidence principale s'élève à 1,9 M€. Les immeubles qui sont détenus directement sont estimés à 6,4 M€ et ne correspondent qu'à 30 % de leur patrimoine. En revanche, la part de l'ensemble des bâtiments détenus indirectement atteint 60 %. Enfin, ils semblent être relativement moins endettés au titre de ces patrimoines (3,7 % du patrimoine brut).

Graphique 2 : Composition du patrimoine immobilier brut moyen



Notes : Les résidences principales sont, ici, 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.

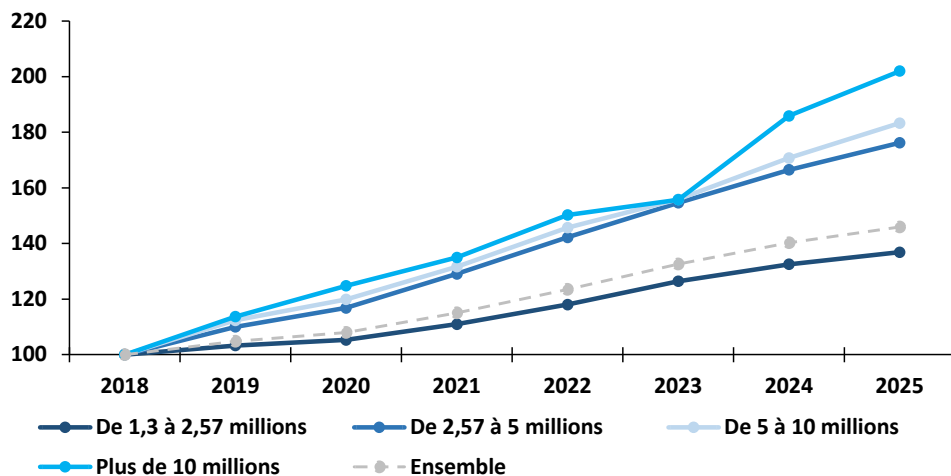
### Trois quarts des foyers à l'IFI ne dépassent pas la première tranche de son barème

Parmi les 193 600 foyers fiscaux déclarants l'IFI, près des trois quarts ont un patrimoine immobilier imposable compris entre 1,3 et 2,57 M€. Le nombre de foyers présents dans cette catégorie a progressé de 37 % depuis 2018 [graphique 3]. Cette catégorie représente 33 % de l'IFI payé avec un montant moyen de 5 400 €.

Plus de deux foyers à l'IFI sur dix se situent dans les tranches comprises entre 2,57 et 5 M€ de patrimoine, en hausse de 76 % par rapport à 2018. Ces foyers représentent 30 % des recettes de l'IFI et le montant moyen de leur IFI s'élève à plus de 17 000 €.

Enfin, les foyers des tranches supérieures représentent moins de 6 % des foyers IFI, mais leur nombre a fortement augmenté, avec une hausse de 83 % depuis 2018 pour les foyers dont le patrimoine est compris entre 5 et 10 millions d'euros et de 102 % sur la même période pour ceux supérieurs à 10 millions d'euros. Ces deux catégories de foyers représentent 37 % de l'IFI payé, avec des montants moyens respectifs d'IFI de 49 000 € et 189 200 € en 2025.

Graphique 3 : Évolution du nombre de foyers par tranche d'imposition, base 100 en 2018



Source : DGFIP

En 2025, c'est le patrimoine immobilier net des foyers dont le patrimoine imposable est supérieur à 10 M€ qui augmente le plus. Le patrimoine immobilier net total de ces foyers est de 46 Md€ en 2025 (+16 %), soit un patrimoine moyen supérieur à 20 M€ et un patrimoine médian de 14 M€. Le montant d'IFI payé par les 2 300 foyers de cette catégorie a augmenté de 78 M€ (+22 %) et s'élève à 436 M€ ; il représente 0,94 % de leur patrimoine net (contre 0,47 % pour l'ensemble des foyers IFI). La hausse du montant d'IFI de cette catégorie correspond à 3,6 points de pourcentage des 8,0 % de croissance globale de l'IFI.

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

En 2025, 98 % des foyers fiscaux à l'IFI déclarent leurs revenus de l'année 2024 en France. Ils ont en moyenne 322 100 € de revenus annuels, montant en hausse de 13 % par rapport à 2023 [tableau 2]. L'impôt sur le revenu (IR) et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) payés par ces foyers s'élèvent à 60 200 € en moyenne<sup>2</sup>, ce qui représente un taux moyen d'imposition de 18,7 % (18,9 % en 2023). A titre de comparaison, les foyers non imposés à l'IFI perçoivent 35 800 € de revenus en moyenne en 2024 (+3,7 % sur un an).

La différence d'évolution avec les foyers à l'IFI peut s'expliquer par la composition différente des revenus, ces derniers n'évoluant pas au même rythme. En effet, les sources de revenu des foyers IFI sont plus diversifiées que pour les redevables à l'IR seul, notamment au profit de revenus de capitaux mobiliers et de revenus fonciers. Les revenus de capitaux mobiliers (RCM) constituent 36 % des revenus des foyers redevables à l'IFI, mais seulement 3,2 % des revenus des foyers à l'IR seul. De même, 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 14 % et 10 % des revenus déclarés, contre 1,5 % au maximum chacun pour les foyers à l'IR seul.

Symétriquement, les revenus des foyers à l'IR seul sont majoritairement constitués de traitements et salaires (62 %), contre 19 % pour les foyers à l'IFI. De même, les pensions et rentes constituent plus de 27 % des revenus des foyers à l'IR seul, et seulement 15 % de ceux à l'IFI.

<sup>2</sup> La contribution différentielle sur les hauts revenus, impôt institué en loi de finances pour 2025 avec versement d'un acompte fin 2025, ne s'appliquait pas au titre des revenus 2024. Elle n'est donc pas intégrée à l'analyse.

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

Catégorie de revenus des foyers IR	Foyers non imposés à l'IFI		Foyers imposés à l'IFI	
	Montants déclarés	Montant moyen	Montants déclarés	Montant moyen
	% du total	k€	% du total	k€
Traitements et salaires	62,3	22,3	18,5	59,6
Pensions et rentes	26,5	9,5	14,7	47,3
Revenus de capitaux mobiliers	3,2	1,2	36,2	116,6
Revenus fonciers	1,5	0,5	10,3	33,2
Revenus professionnels	5,5	2,0	5,9	18,9
Revenus divers (dont plus-values)	1,0	0,4	14,4	46,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>35,8</b>	<b>100,0</b>	<b>322,1</b>
<b>Impôt (IR + CEHR)</b>	<b>5,4</b>	<b>1,9</b>	<b>18,7</b>	<b>60,2</b>

Source : DGFiP.

Les foyers redevables de l'IFI sont plus âgés que ceux qui ne sont redevables que de l'IR. L'âge moyen du premier déclarant du foyer fiscal à l'IFI est ainsi de 70 ans, contre 52 ans 1/2 pour les 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 38 % de plus de 75 ans. Moins de 30 % des foyers soumis à l'IFI ont entre 45 et 64 ans. En 2025, 43 % des foyers redevables de l'IFI habitent en Île-de-France dont 23 % à Paris intra-muros. À titre de comparaison, seulement 18 % des autres foyers fiscaux sont domiciliés en Île-de-France et 3,5 % à Paris. Par ailleurs, 70 % des foyers à l'IFI sont en couple (mariés ou pacsés) contre seulement 31 % pour les autres foyers.

### Encadré 1 : 13 300 foyers imposables à l'IFI ne paient pas d'IR

En 2025, 13 300 foyers assujettis à l'IFI n'acquittent pas d'IR sur les revenus 2024 en raison de revenus faibles ou de réductions et crédits d'impôt (RICI). Ces foyers ont un RFR médian de 38 900 euros. Ils possèdent un patrimoine immobilier moyen de 2,4 M€ et paient en moyenne 8 100 € d'IFI. La moitié de ces foyers a un déclarant principal âgé de plus de 68 ans. Parmi ces 13 300 foyers, 4 600 ont un IR nul avant RICI et 8 800 mobilisent des RICI pour annuler leur impôt.

Les 8 800 foyers ayant un impôt sur le revenu positif avant RICI ont un RFR médian de 52 500 € et un impôt médian avant RICI de 2 600 €. 25 % ont un impôt avant RICI supérieur à 5 600 €.

Parmi les 4 600 foyers dont l'impôt est nul avant RICI<sup>3</sup>, 2 900 foyers ont leur impôt réduit par l'imputation d'au moins 2 000 € de charges déductibles ou de déficits. Par ce mécanisme, le RFR médian de ces foyers passe de 29 100 € avant imputation à 14 200 € après (le RFR moyen étant réduit de 52 300 € avant à 23 500 € après).

Les 1 700 autres foyers (dont l'impôt avant RICI est nul et qui ont déduit moins de 2 000 € de charges ou de déficits) ont pour point commun de déclarer de faibles revenus. Leur RFR médian est de 19 300 €, et leur RFR par part médian est de 10 800 €. Leur patrimoine immobilier moyen et médian s'élève respectivement à 2,5 M€ et 1,9 M€. Dans de rares cas, l'impôt peut être faible au regard du RFR si le foyer perçoit des revenus exonérés d'impôt ou relevant du régime micro-entrepreneur du fait du prélèvement libératoire. 200 foyers sont dans cette situation, avec des revenus de cette nature de plus de 2 000 €.

<sup>3</sup> Dont 1 091 ont par ailleurs fait l'objet d'un prélèvement forfaitaire libératoire sur leurs revenus de capitaux mobiliers et/ou d'une imposition sur leurs plus-values imposables réalisées lors de la cession d'immeubles ou de biens meubles qui ont été déclarées lors de la cession des biens.

## 248 M€ de dons sont effectués par des foyers imposés à l'IFI

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 2025, 36 600 foyers à l'IFI (19 % des foyers imposés à l'IFI) ont indiqué avoir effectué de tels dons, pour un total de 248 M€ (+12 %). La hausse des dons s'explique davantage par l'augmentation du montant du don moyen (+7,2 %) que par celle du nombre de donateurs (+4,7 %). Le don d'un foyer donateur à l'IFI s'élève en moyenne à 6 800 €, et à 2 500 € pour le don médian. La réduction d'impôt total au titre des dons s'établit à 167 M€, soit 4 600 € par donateur en moyenne. Plus en détail, 18 % des foyers de la première tranche du barème IFI ont fait un don moyen de 3 500 € en 2025. 21 % des foyers de la tranche des patrimoines supérieurs à 10 M€ ont réalisé un don moyen de 32 700 €.

### Encadré 2 : 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, de laquelle on déduit un abattement forfaitaire de 30 % sur la résidence principale puis les 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 1er 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 3 : 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 2025 sur la fortune immobilière au 1er janvier 2025 ; ce sont des données dites « d'émission ».

Les données budgétaires publiées par ailleurs correspondent aux données des avis émis mais aussi à celles non recouvrées d'avis antérieurs ainsi qu'à celles relatives aux contrôles fiscaux. Les montants calculés à partir de ces deux types de données diffèrent donc compte tenu des différences d'observation temporelle (date d'émission *versus* date de collecte).

Directrice de la publication : Amélie Verdier

Rédacteurs en chef : Sophie Maillard | Thomas Laurent

Autres publications :

[www.impots.gouv.fr/etudes-et-statistiques](http://www.impots.gouv.fr/etudes-et-statistiques)

Contact presse :

[cabinet.communication@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:cabinet.communication@dgfip.finances.gouv.fr)

ISSN : 2823-5924

Direction Générale des Finances publiques

Département des études et des statistiques fiscales



FINANCES PUBLIQUES