

FISCALITÉ DU PATRIMOINE

# IFI 2026

## SEUIL, BARÈME ET CALCUL

Le guide pratique pour vérifier votre situation

**SEUIL : 1,3 MILLION €**



# AU PROGRAMME

L'essentiel de l'IFI 2026 en 9 points

**01** Le seuil d'imposition

**02** Le barème progressif

**03** Un exemple de calcul

**04** Les biens imposables

**05** Résidence et dettes

**06** Couples et non-résidents

**07** La déclaration 2042-IFI

**08** La checklist pratique

# LE SEUIL DE L'IFI EN 2026

## Le chiffre à retenir



### Seuil d'assujettissement

Vous êtes imposable lorsque votre patrimoine immobilier net taxable est strictement supérieur à 1 300 000 €.



### Point de départ du calcul

Une fois le seuil franchi, le barème s'applique à partir de 800 000 €. Ces deux montants ne doivent pas être confondus.



**Patrimoine immobilier net taxable**

apprécié au 1er janvier 2026

# BARÈME IFI 2026

Un barème progressif par tranches

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Jusqu'à 800 000 €        | 0 %    |
| 800 000 à 1 300 000 €    | 0,50 % |
| 1 300 000 à 2 570 000 €  | 0,70 % |
| 2 570 000 à 5 000 000 €  | 1 %    |
| 5 000 000 à 10 000 000 € | 1,25 % |
| Au-delà de 10 000 000 €  | 1,50 % |



**Chaque taux s'applique  
uniquement**

à la fraction située dans la tranche.

# EXEMPLE : PATRIMOINE DE 1 350 000 €

Calcul de l'impôt brut puis application de la décote

| TRANCHE                  | BASE | TAUX   | MONTANT |
|--------------------------|------|--------|---------|
| 10 à 800 000 €           |      | 0 %    | 0 €     |
| 2800 000 à 1 300 000 €   |      | 0,50 % | 2 500 € |
| 31 300 000 à 1 350 000 € |      | 0,70 % | 350 €   |

IFI BRUT

2 850 €

DÉCOTE : 625 €

IFI NET : 2 225 €



# QUELS BIENS SONT IMPOSABLES ?

Les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement



## Résidences

Principale et secondaires



## Locations

Maisons, appartements, dépendances



## Terrains

À bâtir ou non bâtis



## Sociétés

Fraction immobilière des parts



## Construction

Immeubles en cours au 1er janvier

# RÉSIDENCE PRINCIPALE ET DETTES

Deux éléments déterminants pour calculer le patrimoine net taxable

## ABATTEMENT DE 30 %

La résidence principale reste imposable, mais seulement 70 % de sa valeur vénale est en principe retenue lorsqu'elle est détenue directement.

Maison estimée à 1 000 000 €

**Valeur IFI retenue : 700 000 €**

## DETTES DÉDUCTIBLES

- Acquisition d'un actif imposable
- Construction ou agrandissement
- Travaux d'amélioration et d'entretien
- Taxe foncière restant due
- Emprunts liés aux parts immobilières

# COUPLES ET NON-RÉSIDENTS



## Un seul seuil pour le foyer

Le seuil de 1,3 million d'euros n'est pas doublé pour un couple. Les biens des époux, partenaires de Pacs ou concubins notoires sont regroupés.



## Résidents fiscaux français

Ils sont en principe imposables sur leurs actifs immobiliers situés en France et à l'étranger, sous réserve des conventions fiscales.



## Enfants mineurs

Les biens des enfants mineurs sont intégrés lorsque les parents en ont l'administration légale.



## Non-résidents

Ils peuvent être imposables lorsque leurs actifs immobiliers situés en France dépassent le seuil légal.

# 2042 IFI

Déclaration jointe  
à celle des revenus

## COMMENT DÉCLARER L'IFI ?

### La déclaration annexe n° 2042-IFI

01

#### Évaluer

Valeur vénale au 1er janvier 2026

02

#### Déduire

Les dettes légalement admises

03

#### Déclarer

Avec la déclaration de revenus

04

#### Justifier

Conserver avis de valeur et pièces

# CHECKLIST AVANT DE DÉCLARER

## Les vérifications essentielles



Recenser tous les biens détenus au 1er janvier



Estimer leur valeur vénale réelle



Appliquer l'abattement de 30 % à la résidence principale



Identifier les actifs exonérés ou professionnels



Déduire uniquement les dettes admises



Vérifier si le total net dépasse 1,3 million €



Calculer la décote entre 1,3 et 1,4 million €



Conserver les justificatifs d'évaluation

# SOURCES OFFICIELLES

Références utilisées pour ce guide 2026

**Impots.gouv.fr**

Calcul de l'IFI

CONSULTER

**Service-Public.fr**

Personnes et biens concernés par l'IFI

CONSULTER

**Service-Public.fr**

Calcul de l'impôt sur la fortune immobilière

CONSULTER

**Légifrance**

Article 977 du Code général des impôts

CONSULTER

**Ministère de l'Économie** Comment fonctionne l'impôt sur la fortune immobilière ?

CONSULTER

Information générale - vérifiez toujours votre situation particulière et les textes en vigueur.