

Fiche Pratique

L'Impôt sur la Fortune Immobilière
et les contrats d'assurance vie et de capitalisation

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) taxe le patrimoine immobilier non professionnel du contribuable. Nous vous expliquons son calcul et les règles applicables à l'épargne placée dans les contrats d'assurance vie et de capitalisation.

Comment se calcule l'IFI ?

Vous n'êtes concerné par l'Impôt sur la Fortune Immobilière que si votre foyer fiscal détient un **patrimoine immobilier dont la valeur nette taxable est supérieure à 1,3 million d'euros** au 1^{er} janvier de l'année concernée. Vous devez additionner les valeurs de votre résidence principale, résidence secondaire, biens loués ainsi que les parts de vos Sociétés Civiles Immobilières (SCI), Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) et Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI), pour la fraction réellement investie en actif immobilier direct ou indirect. Votre résidence principale fait l'objet d'un abattement de 30% sur sa valeur avant imposition. Enfin, vous pouvez déduire les dettes liées à ce patrimoine et certains biens (terres agricoles, forêts, biens professionnels,...) peuvent être exonérés.

Pour connaître le montant à régler, il faut ensuite appliquer le barème progressif ci-dessous, qui vous permet d'être exonéré de taxation sur les premiers 800 000 € de la valeur taxable de ce patrimoine :

Barème progressif de l'IFI	
Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux d'imposition
Inférieure à 800 000 €	0 %
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50 %
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,70 %
Entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1,00 %
Entre 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 001 €	1,50 %

Par exemple, un patrimoine immobilier de 1,4 million d'euros se verra taxé à hauteur de :

- 0 % sur les premiers 800 000 €
- 0,50 % x 500 000 € de 0,8 à 1,3 million €, soit 2 500 €
- 0,70 % x 100 000 €, soit 700 €

Au total, ce foyer règlera donc 3 200 € d'IFI.

Quelles règles s'appliquent aux contrats d'assurance vie et de capitalisation ?

L'IFI ne concerne que les contrats d'assurance vie rachetables. Pour être déclarables, les contrats d'assurance vie et de capitalisation doivent être investis dans des supports en unités de compte détenant au 1^{er} janvier un certain pourcentage d'actifs immobiliers. Si ce seuil est atteint, seule la part réellement investie en immobilier sera soumise à l'IFI. Le montant imposable à déclarer vous est communiqué dans votre situation annuelle qui vous est adressée en début d'année.

Les nouveaux Plans d'Épargne Retraite (dont le PERIN) et les contrats de type PERE, PERP, contrat retraite Madelin, ne sont pas rachetables, aucune valeur n'est donc en principe imposable à l'IFI pendant la phase d'épargne. Toutefois, l'administration considère que lorsque ces contrats deviennent rachetables parce que l'âge de la retraite est atteint ou en raison d'un événement de la vie rendant possible son déblocage anticipé, celui-ci entre dans le calcul de l'IFI pour la fraction de sa valeur de rachat représentative d'actifs imposables. Le montant imposable à déclarer pour ces solutions d'épargne retraite n'est pas communiqué dans ce relevé.

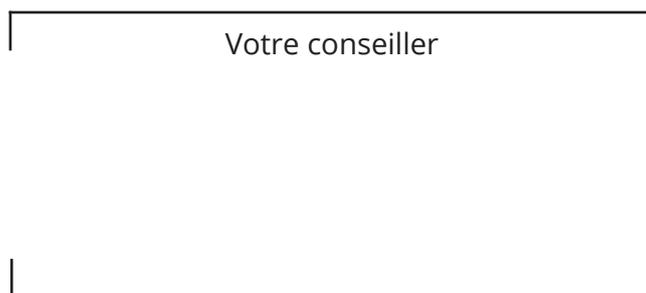
Le montant imposable à déclarer pour ces solutions d'épargne retraite n'est pas communiqué dans ce relevé mais peut être communiqué sur demande.

Pour la déclaration 2024, les parts des montants investis dans les supports en unités de compte accessibles dans nos contrats et imposables à l'IFI sont :

Supports en unités de compte déclarables à l'IFI	Taux IFI pour les résidents fiscaux français	Taux IFI pour les non résidents fiscaux
Afer Immo	83,12 %	83,12 %
Afer Immo 2	64,48 %	14,78 %
Afer Experimmo ISR	37,22 %	16,39 %
Afer Pierre	89,00 %	59,75 %

Les taux IFI des non résidents diffèrent car ces derniers sont exonérés de la part de leurs actifs immobiliers détenus à l'étranger. Les taux annoncés dans cette fiche ont vocation à évoluer chaque année.

Votre conseiller habituel reste à votre disposition pour répondre à vos questions.



Document publicitaire, non contractuel, achevé de rédiger le 10 avril 2024 par le GIE Afer, sur la base de la réglementation en vigueur à cette date.
Crédit photo : Gettyimages.

GIE Afer - Groupement d'Intérêt Économique - régi par les articles L.251-1 à L.251-23 du Code de commerce - 325 590 925 RCS Paris constitué entre l'Association Afer, les sociétés d'assurance Abeille Vie, Abeille Épargne Retraite et le Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire Abeille Retraite Professionnelle - 36 rue de Châteaudun 75441 Paris Cedex 09

Afer - Association Française d'Épargne et de Retraite. Association régie par la loi du 1er juillet 1901 - 36, rue de Châteaudun - 75009 Paris.

Abeille Vie - Société anonyme d'Assurance Vie et de Capitalisation au capital de 1 205 528 532,67 euros - Entreprise régie par le Code des assurances.

Siège social : 70 avenue de l'Europe 92270 Bois-Colombes - 732 020 805 R.C.S. Nanterre.

Abeille Épargne Retraite - Société Anonyme au capital de 553 879 451 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - Siège social : 70 avenue de l'Europe - 92279 Bois-Colombes - 378 741 722 R.C.S. Nanterre.