

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-IFI-10-10-20180608

Date de publication : 08/06/2018

DGFIP

### **PAT - IFI - Champ d'application - Fait générateur et annualité de l'imposition**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

PAT - Impôts sur le patrimoine

Impôt sur la fortune immobilière

Titre 1 : Champ d'application

Chapitre 1 : Fait générateur et annualité de l'imposition

#### **Sommaire :**

I. Fait générateur

II. Annualité de l'impôt

## **I. Fait générateur**

**1**

Conformément à l'[article 964 du code général des impôts \(CGI\)](#), le fait générateur de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est constitué par le fait, pour une personne physique domiciliée en France, d'être, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, propriétaire d'un patrimoine imposable, tel que défini à l'[article 965 du CGI](#), situé en France et hors de France, d'une valeur nette supérieure à 1,3 M€.

**10**

Pour les personnes physiques non domiciliées en France, le fait générateur de l'impôt est constitué par le fait d'être propriétaire, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, d'un patrimoine imposable tel que défini à l'article 965 du CGI, limité aux seuls biens et droits immobiliers situés en France et aux parts ou actions de sociétés ou organismes à raison des seuls biens et droits immobiliers situés en France, dont la valeur nette excède le même seuil d'imposition, soit 1,3 M€.

**20**

*Le point de savoir si une personne est ou n'est pas domiciliée en France s'apprécie au premier jour de la période d'imposition (en ce sens, [Cass. com., 21 juin 2011](#),*

*n° 10-23136 ; solution rendue s'agissant de l'impôt de solidarité sur la fortune qui demeure valable en matière d'IFI).*

## II. Annualité de l'impôt

### 30

Aux termes de l'article 964 du CGI, l'IFI est un impôt annuel. Les conditions d'assujettissement s'apprécient au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année d'imposition.

### 40

Les actifs immobiliers composant le patrimoine imposable sont pris en considération, pour l'application de l'IFI, dans leur consistance et pour leur valeur constatées au premier jour de la période d'imposition.

### 50

A titre d'exemple, l'immeuble pour lequel une promesse unilatérale de vente aurait été consentie continue d'appartenir au redevable et doit être déclaré s'il fait toujours partie de son patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

En revanche, l'immeuble ayant fait l'objet d'une donation par un acte authentique antérieur au 1<sup>er</sup> janvier n'a pas à être compris dans le patrimoine du donateur à cette date, même si l'acte a été publié postérieurement.

### 60

Toute modification, intervenant dans le courant de l'année d'imposition, de la consistance ou de la valeur du patrimoine demeure sans incidence sur l'assiette et l'exigibilité de l'impôt dû au titre de l'année en cause, que le patrimoine s'accroisse (legs, donation, succession, acquisition immobilière, etc.), diminue (donation et pertes de quelque nature qu'elles soient, etc.) ou change de composition (achats, ventes, etc.).

### 70

Toutefois, il doit être tenu compte des biens qui ne figurent pas dans le patrimoine imposable du redevable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, mais qui, rétroactivement, viendraient à en faire partie par suite d'un événement postérieur : vente annulée, bien acquis sous condition suspensive lorsque la condition vient à se réaliser, etc.

Tel est aussi le cas du partage de biens indivis qui a pour conséquence d'attribuer à chaque propriétaire un droit exclusif sur certains biens en échange de droits indivis qu'il possédait sur l'ensemble des valeurs à partager et de lui permettre de disposer seul, sans le concours des autres indivisaires, des biens mis dans son lot.

### 80

En sens inverse, il n'y a pas lieu de retenir, pour l'assiette de l'impôt, les biens qui figuraient dans le patrimoine imposable du redevable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition et qui viendraient à en sortir par suite d'un événement postérieur à cette date, mais ayant un effet rétroactif (partage de biens indivis par exemple).

### 90

Si l'événement modifiant rétroactivement la consistance du patrimoine imposable intervient après le dépôt de la déclaration annuelle à souscrire au titre de l'IFI, il convient de déposer, auprès du service des impôts des particuliers (SIP) qui a reçu la déclaration principale, une déclaration rectificative. En pratique, cette situation ne devrait être qu'exceptionnelle (BOI-PAT-IFI-20-20-40).

