

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**  
**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Identifiant juridique : BOI-PAT-IFI-10-20-30-20180608

Date de publication : 08/06/2018

**PAT - IFI - Champ d'application - Personnes imposables - Personnes  
physiques domiciliées hors de France**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

PAT - Impôts sur le patrimoine

Impôt sur la fortune immobilière

Titre 1 : Champ d'application

Chapitre 2 : Personnes imposables

Section 3 : Personnes physiques domiciliées hors de France

**Sommaire :**

I. Personnes concernées

II. Étendue de l'obligation fiscale

A. Biens et droits immobiliers détenus directement situés en France

B. Biens et droits immobiliers détenus indirectement situés en France

**1**

Conformément aux dispositions de l'[article 964 du code général des impôts \(CGI\)](#), les personnes physiques qui n'ont pas leur domicile fiscal en France sont assujetties à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) lorsque la valeur nette de leurs biens et droits immobiliers imposables, détenus directement et indirectement, situés en France, est supérieure à 1,3 million d'euros.

**I. Personnes concernées**

**10**

Il s'agit des personnes physiques qui n'ont pas en France leur domicile fiscal :

- soit au sens de l'[article 4 B du CGI](#) (règle générale) ;

- soit par application des règles prévues par les conventions fiscales (s'agissant des États liés à la France par une convention, il convient de se référer au [BOI-INT-DG-20-20-80](#)).

Sur la notion de domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du CGI, il convient de se référer au [BOI-PAT-IFI-10-20-20](#).

## II. Étendue de l'obligation fiscale

20

L'article 964 du CGI précise que les personnes physiques domiciliées hors de France ne sont soumises à l'IFI qu'au titre des biens et droits immobiliers situés en France, qu'ils soient détenus directement ou indirectement.

### A. Biens et droits immobiliers détenus directement situés en France

---

30

Les biens immobiliers situés en France s'entendent de ceux qui ont une assiette matérielle en France métropolitaine ou dans les départements et régions d'outre-mer (Guadeloupe, Réunion, Mayotte, Guyane et Martinique).

Les droits immobiliers situés en France sont ceux afférents à des biens immobiliers situés en France.

### B. Biens et droits immobiliers détenus indirectement situés en France

---

40

L'article 964 du CGI précise que les personnes physiques qui n'ont pas leur domicile fiscal en France sont imposées sur les parts ou actions de sociétés ou d'organismes mentionnées au 2° de l'article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

50

Il s'agit notamment des parts ou actions de sociétés ou d'organismes définis au I-A § 10 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-10, qu'ils soient établis en France ou hors de France.

60

L'actif de la société ou de l'organisme, dont le redevable détient des parts ou actions, à prendre en compte est constitué :

- des immeubles bâtis ou non bâtis situés sur le territoire français ou des droits immobiliers portant sur ces biens (usufruit, nue propriété, droit d'usage, etc.), donnés ou non en location ;
- des titres ou des droits d'une personne morale ou d'un organisme, établi en France ou hors de France, propriétaire, directement ou indirectement, de biens ou droits immobiliers situés sur le territoire français.

Si la société ou l'organisme ne détient pas de tels biens dans son actif, le redevable n'est pas imposé sur sa participation.

70

Les règles de détermination de l'assiette telles que prévues au 2° de l'[article 965 du CGI](#) et aux articles suivants du CGI s'appliquent dans les mêmes conditions.

Ainsi, les exclusions de certaines parts ou actions prévues aux troisième et quatrième alinéas du 2° de l'article 965 du CGI, à l'[article 972 bis du CGI](#) et à l'[article 972 ter du CGI](#) s'appliquent pour la détermination de l'assiette du redevable non domicilié en France ([BOI-PAT-IFI-20-20-20-20](#)).

Par exemple, une personne physique non domiciliée en France qui détient moins de 10 % du capital et des droits de vote d'une société ayant pour activité une activité commerciale, propriétaire d'un immeuble situé en France ne sera pas soumise à l'IFI sur la valeur des parts ou actions de cette société, sous réserve des exceptions mentionnées au cinquième alinéa du 2° de l'article 965 du CGI.

## 80

La valeur imposable des parts ou actions est déterminée dans les conditions prévues au 2° de l'[article 965 du CGI](#) ([BOI-PAT-IFI-20-20-20-10](#)).

Ne sont ainsi notamment pas pris en considération, pour la valorisation des parts ou actions, les biens et droits immobiliers situés sur le territoire français détenus par la société ou l'organisme et affectés à sa propre activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, ou libérale dans les conditions prévues au a du 2° de l'article 965 du CGI.

## 90

La personne physique qui n'a pas son domicile fiscal en France est également imposée sur les biens et droits immobiliers situés en France dont elle dispose via des modalités particulières de détention : trust ([BOI-PAT-IFI-20-20-30-20](#)), fiducie, unités de compte de contrats d'assurance vie ou de contrats de capitalisation, crédit-bail, etc. ([BOI-PAT-IFI-20-20-30-30](#)).

## 100

Le redevable non domicilié en France est soumis à l'IFI sur les biens et droits immobiliers situés en France détenus via des sociétés ou organismes qui ne sont pas dotés de la personnalité morale, ou qui sont inscrits à l'actif d'une société immobilière de co-propriété définie à l'[article 1655 ter du CGI](#) ([BOI-PAT-IFI-20-20-10](#)).