RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-PAT-IFI-20-20-10-20180608
Date de publication : 08/06/2018

PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Biens et droits immobiliers imposables appartenant au redevable

Positionnement du document dans le plan :

PAT - Impôts sur le patrimoine
Impôt sur la fortune immobilière
Titre 2 : Assiette
Chapitre 2 : Biens soumis à l'impôt
Section 1 : Biens et droits immobiliers imposables appartenant au redevable

Sommaire :

I. Définition des biens et droits immobiliers imposables
II. Détention directe des biens et droits immobiliers

1

En vertu du 1° de l'article 965 du code général des impôts (CGI), est incluse dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) la valeur nette, au 1er janvier de l'année d'imposition, de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant aux personnes composant le foyer fiscal.

Il s'agit des biens et droits immobiliers appartenant aux personnes faisant l'objet d'une imposition commune et composant le foyer fiscal d'imposition (sur la notion de foyer fiscal il convient de se reporter au BOI-PAT-IFI-20-10).

I. Définition des biens et droits immobiliers imposables

10

Sont compris dans l'assiette de l'IFI tous les biens et droits immobiliers.

De façon générale, s'entendent de biens immobiliers au sens de l'article 965 du CGI tous les immeubles par nature au sens des dispositions des articles 518 et suivants du code civil.

20

Sont ainsi imposables, en premier lieu, les immeubles bâtis quelle que soit leur affectation, c'est-à-dire les immeubles loués, mis à disposition ou dont le propriétaire se réserve la jouissance (résidence

principale ou secondaire, affectés à l'exercice d'une activité professionnelle ou non etc.).

Sont concernées toutes les constructions fixées au sol à perpétuelle demeure et qui présentent le caractère de véritables bâtiments.

Tel est par exemple le cas d'un bien dont le dispositif de liaison, d'ancrage ou de fondation révèle qu'il ne repose pas simplement sur le sol et n'y est pas maintenu par son seul poids, et ce même s'il s'agit de constructions légères et temporaires.

De même, sont concernées les constructions qui, bien que non fixées au sol, ne sont pas conçues de manière à pouvoir être déplacées.

En revanche, les simples constructions qui ne sont pas fixées au sol et qui peuvent être transportées facilement ne sont pas imposables (cabines, kiosques, guérites, baraques foraines, par exemple).

30

Les bâtiments s'entendent, non seulement des fondations et de leurs appuis, des murs, des planchers, des toitures, des cheminées, quelles que soient leurs dimensions et caractéristiques, mais également des aménagements faisant corps avec eux.

Un immeuble en cours de construction constitue également un élément du patrimoine immobilier imposable de son propriétaire. Sa valeur vénale dépend de son état d'avancement au 1er janvier de l'année de l'imposition.

Les constructions édifiées sans permis de construire sont imposables.

40

Sont également comprises dans l'assiette, en second lieu, les propriétés non bâties de toute nature et quelle que soit leur affectation. Sont ainsi concernés tous les terrains, qu'ils soient productifs de revenus ou non, cultivés ou non, cadastrés ou non, loués ou non, mis à disposition ou non.

Il s'agit notamment, et de façon non exhaustive, des terrains à bâtir, terres agricoles, landes, pâtures, bois et forêts, étangs, mines.

50

Sont en outre compris dans l'assiette de l'IFI les droits immobiliers (droits démembrés, droit d'usage, droit du preneur d'un bail à construction, servitudes, etc.). Sur le traitement de l'usufruit et de la nue propriété, il convient de se reporter au BOI-PAT-IFI-20-20-30-10.

En ce qui concerne le bail à construction, il s'agit d'un contrat par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier (BOI-ENR-JOMI-30 au I-A § 150). En principe, et sauf stipulations contraires de l'acte constitutif du bail à construction, le bailleur reste propriétaire du terrain pendant la durée du bail à construction et devient propriétaire en fin de bail des constructions édifiées. Durant le bail, le bailleur propriétaire du terrain doit déclarer dans son patrimoine imposable la valeur vénale du terrain déterminée en tenant compte de l'existence du bail à construction. Le preneur, titulaire d'un droit réel immobilier, est imposé sur la valeur vénale des droits que lui confère le bail, notamment sur les constructions.

Toutefois, une concession dans un cimetière, qui constitue un droit d'usage avec affectation spéciale et n'est pas dans le commerce, n'a pas à être incluse dans le patrimoine du redevable.

II. Détention directe des biens et droits immobiliers

60

Sont compris dans l'assiette les biens et droits immobiliers dont les membres du foyer fiscal ont la propriété au sens du droit civil ou dont ils sont titulaires.

Pour plus de précisions sur les éléments de preuve de la propriété, il convient de se reporter au BOI-PAT-IFI-20-20-40.

S'agissant des modalités particulières d'imposition des biens faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail ou de location-accession ou de certaines modalités particulières de détention (fiducie, tontine etc.), il convient de se reporter au BOI-PAT-IFI-20-20-30-30.

S'agissant des cas particuliers des trusts ou institutions comparables, il convient de se reporter au BOI-PAT-IFI-20-20-30-20.

70

Les biens et droits immobiliers détenus par l'intermédiaire de sociétés, organismes ou de toutes autres structures, français ou étrangers, non dotés de la personnalité morale, sont considérés comme détenus directement par le redevable détenteur de droits dans la société ou l'organisme. Ils entrent dans le champ du 1° de l'article 965 du CGI et non dans celui de son 2°. Il n'est pas tenu compte de l'interposition de la structure sans personnalité morale pour l'imposition de ces biens et droits immobiliers.

Tel est notamment le cas pour les sociétés en participation.

> **Remarque :** S'agissant toutefois des fonds communs de placement et des fonds de placement immobilier définis respectivement à l'article L. 214-8 du code monétaire et financier (CoMoFi) et à l'article L. 214-71 du CoMoFi, des règles d'assiette particulières sont applicables. Elles sont détaillées au II § 120 à 180 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-20.

De même, les parts ou actions de sociétés ou d'organismes mentionnées au 2° de l'article 965 du CGI détenues par l'intermédiaire de sociétés ou d'organismes non dotés de la personnalité morale sont considérées comme détenues directement par le redevable dans les conditions prévues à ce même 2° de l'article 965 du CGI.

80

Est assimilée à la détention directe d'un bien immobilier la détention de parts de sociétés immobilières de co-propriété définies à l'article 1655 ter du CGI, à raison des immeubles correspondant aux droits du redevable dans la société.

En effet, les membres des sociétés dotées de la transparence fiscale au sens de l'article 1655 ter du CGI sont considérés, sur le plan fiscal, comme personnellement propriétaires des locaux à la jouissance desquels leurs actions ou parts sociales leur donnent vocation.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 25/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11303-PGP.html/identifiant=BOI-PAT-IFI-20-20-10-20180608