

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## Actualité

Date de publication : 08/06/2018

### **PAT - Création de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) (loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, art. 31)**

---

#### **Série / Division :**

PAT - IFI

#### **Texte :**

L'article 31 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a supprimé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) anciennement codifié de l'article 885 A du code général des impôts (CGI) à l'article 885 Z du CGI et a créé un nouvel impôt sur la fortune immobilière (IFI) codifié de l'article 964 du CGI à l'article 983 du CGI.

L'assiette de ce nouvel impôt est constituée par la valeur nette au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant au redevable et à son foyer fiscal, ainsi que des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme. Y sont assujetties les personnes physiques dont les actifs immobiliers imposables ont une valeur supérieure à 1 300 000 €.

A cet égard, des précisions sont apportées sur :

- le champ d'application de l'IFI ;
- les modalités de détermination de l'assiette ;
- les règles d'évaluation des biens ;
- le passif déductible ;
- les actifs exonérés ;
- le calcul de l'impôt ;
- les obligations déclaratives ;
- le contrôle de l'impôt, les pénalités et les règles contentieuses.

Les dispositions relatives à l'IFI sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Par exception, les dons et versements ouvrant droit aux avantages fiscaux prévus à l'article 885-0 V bis du CGI, à l'article 885-0 V bis A du CGI et à l'article 885-0 V bis B du CGI, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2017, effectués entre la date limite de dépôt des déclarations ISF dû au titre de l'année 2017 et le 31 décembre 2017, sont imputables, dans les conditions prévues aux mêmes articles, sur l'IFI dû au titre de l'année 2018.

**Remarque 1** : Les certificats fournis et les engagements pris pour bénéficier de l'exonération des propriétés en nature de bois et forêts et des parts de groupements forestiers au titre de l'ISF demeurent valables au titre de l'IFI, pour le temps restant à courir.

**Remarque 2** : Concernant les engagements collectifs de conservation de parts ou actions signés jusqu'au 31 décembre 2017 en application de l'[article 885 I bis du CGI](#) et en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2018, il résulte des dispositions de cet article, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2017, que les redevables sont tenus de respecter l'ensemble des conditions requises, notamment celles afférentes à la durée minimale de six ans de conservation, à peine de remise en cause du bénéfice de l'exonération partielle d'ISF dont ils ont bénéficié.

**Remarque 3** : Il résulte des dispositions de l'[article 885 I quater du CGI](#), dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2017, que la condition qu'il prévoit de conservation des titres pendant une durée minimale de six ans continue de s'appliquer aux redevables ayant bénéficié de cette exonération, à peine de remise en cause du bénéfice de l'exonération partielle d'ISF dont ils ont bénéficié.

### Actualité liée :

x

### Documents liés :

[BOI-PAT](#) : PAT - Impôts sur le patrimoine

[BOI-PAT-IFI](#) : PAT - Impôt sur la fortune immobilière

[BOI-PAT-IFI-10](#) : PAT - IFI - Champ d'application

[BOI-PAT-IFI-10-10](#) : PAT - IFI - Fait générateur et annualité de l'imposition

[BOI-PAT-IFI-10-20](#) : PAT - IFI - Champ d'application - Personnes imposables

[BOI-PAT-IFI-10-20-10](#) : PAT - IFI - Champ d'application - Personnes imposables - Personnes physiques

[BOI-PAT-IFI-10-20-20](#) : PAT - IFI - Champ d'application - Personnes imposables - Personnes physiques domiciliées en France

[BOI-PAT-IFI-10-20-30](#) : PAT - IFI - Champ d'application - Personnes imposables - Personnes physiques domiciliées hors de France

[BOI-PAT-IFI-20](#) : PAT - IFI - Assiette

[BOI-PAT-IFI-20-10](#) : PAT - IFI - Assiette - Détermination des personnes imposables - Le redevable et son foyer fiscal

[BOI-PAT-IFI-20-20](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt

[BOI-PAT-IFI-20-20-10](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Biens et droits immobiliers imposables appartenant au redevable

[BOI-PAT-IFI-20-20-20](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Parts ou actions de sociétés ou d'organismes

[BOI-PAT-IFI-20-20-20-10](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Parts ou actions de sociétés ou d'organismes - Valeur des parts ou actions de sociétés ou d'organismes représentatives de biens ou droits immobiliers

[BOI-PAT-IFI-20-20-20-20](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Parts ou actions de sociétés ou d'organismes - Exclusions de certaines parts ou actions de sociétés ou d'organismes en raison du niveau de participation

- [BOI-PAT-IFI-20-20-20-30](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Parts ou actions de sociétés ou d'organismes - Définition des activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles et libérales
- [BOI-PAT-IFI-20-20-30](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Régimes particuliers d'imposition
- [BOI-PAT-IFI-20-20-30-10](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Régimes particuliers d'imposition - Biens ou droits démembrés, grevés d'un usufruit, d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage
- [BOI-PAT-IFI-20-20-30-20](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Régimes particuliers d'imposition - Biens ou droits mis en trust
- [BOI-PAT-IFI-20-20-30-30](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Régimes particuliers d'imposition - Modalités particulières d'imposition
- [BOI-PAT-IFI-20-20-40](#) : PAT - IFI - Assiette - Biens soumis à l'impôt - Preuve du droit de propriété
- [BOI-PAT-IFI-20-30](#) : PAT - IFI - Assiette - Évaluation des actifs imposables
- [BOI-PAT-IFI-20-30-10](#) : PAT - IFI - Assiette - Évaluation des actifs imposables - Principes, valeur vénale, immeuble grevé d'un contrat et titres des sociétés ou d'organismes
- [BOI-PAT-IFI-20-30-20](#) : PAT - IFI - Assiette - Évaluation des actifs imposables - Dispositions légales spécifiques pour l'évaluation de certains actifs
- [BOI-PAT-IFI-20-30-30](#) : PAT - IFI - Assiette - Évaluation des actifs imposables - Titres des sociétés ou d'organismes - Non-déductibilité de certaines dettes contractées par la société ou l'organisme
- [BOI-PAT-IFI-20-40](#) : PAT - IFI - Assiette - Déduction du passif
- [BOI-PAT-IFI-20-40-10](#) : PAT - IFI - Assiette - Déduction du passif - Conditions de déductibilité des dettes
- [BOI-PAT-IFI-20-40-20](#) : PAT - IFI - Assiette - Déduction du passif - Passif soumis à imputation spéciale
- [BOI-PAT-IFI-20-40-30](#) : PAT - IFI - Assiette - Déduction du passif - Passif non déductible
- [BOI-PAT-IFI-30](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés
- [BOI-PAT-IFI-30-10](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels
- [BOI-PAT-IFI-30-10-10](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à l'activité principale d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale exercée sous forme individuelle
- [BOI-PAT-IFI-30-10-10-10](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à l'activité exercée sous la forme individuelle - Utilisation des actifs dans le cadre d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale
- [BOI-PAT-IFI-30-10-10-20](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à l'activité exercée sous la forme individuelle - Exercice de l'activité professionnelle par le propriétaire des actifs ou par son conjoint, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire
- [BOI-PAT-IFI-30-10-10-30](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à l'exercice exercée sous la forme individuelle - Exercice à titre principal de l'activité professionnelle par le propriétaire des actifs
- [BOI-PAT-IFI-30-10-10-40](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à l'activité exercée sous la forme individuelle - Affectation des actifs immobiliers à l'exercice de la profession

[BOI-PAT-IFI-30-10-20](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à la profession exercée dans le cadre d'une société de personnes soumise à l'impôt sur le revenu

[BOI-PAT-IFI-30-10-30](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à la profession exercée dans le cadre de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés

[BOI-PAT-IFI-30-10-30-10](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés- Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à la profession exercée dans le cadre d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés - Conditions relatives aux fonctions exercées

[BOI-PAT-IFI-30-10-30-20](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés- Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à la profession exercée dans le cadre d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés - Conditions relatives à la participation détenue

[BOI-PAT-IFI-30-10-30-30](#) : PAT- IFI - Actifs exonérés- Exonération des actifs professionnels - Actifs affectés à la profession exercée dans le cadre d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés - Opérations de fusion, scission de sociétés, apports partiels d'actifs et apports à titre pur et simple

[BOI-PAT-IFI-30-10-40](#) : PAT- IFI - Actifs exonérés - Exonération des actifs professionnels - Dispositions communes aux diverses sociétés

[BOI-PAT-IFI-30-10-50](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés -Exonération des actifs professionnels - Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible, parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements agricoles fonciers non exploitants et biens situés hors de France

[BOI-PAT-IFI-30-20](#) : PAT - IFI - Actifs exonérés - Autres exonérations - Bois et forêts, parts de groupements forestiers, biens ruraux loués à long terme et parts de groupements fonciers agricoles non exploitants qui ne peuvent être qualifiés d'actifs professionnels

[BOI-PAT-IFI-40](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt

[BOI-PAT-IFI-40-10](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Tarif de l'impôt

[BOI-PAT-IFI-40-20](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Réduction d'impôt au titre des dons à certains organismes d'intérêt général

[BOI-PAT-IFI-40-20-10](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Réduction d'impôt au titre des dons à certains organismes d'intérêt général - Champ d'application de la réduction d'impôt

[BOI-PAT-IFI-40-20-10-10](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Réduction d'impôt au titre des dons à certains organismes d'intérêt général - Champ d'application de la réduction d'impôt - Conditions relatives aux contribuables concernés et aux dons éligibles

[BOI-PAT-IFI-40-20-10-20](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Réduction d'impôt au titre des dons à certains organismes d'intérêt général - Champ d'application de la réduction d'impôt - Établissements de recherche ou d'enseignement supérieur ou d'enseignement artistique publics ou privés, d'intérêt général, à but non lucratif et des établissements d'enseignement supérieur consulaire

[BOI-PAT-IFI-40-20-10-30](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Réduction d'impôt au titre des dons à certains organismes d'intérêt général - Champ d'application de la réduction d'impôt - Dons à des fondations reconnues d'utilité publique

[BOI-PAT-IFI-40-20-10-40](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Réduction d'impôt au titre des dons à certains organismes d'intérêt général - Champ d'application de la réduction d'impôt - Dons effectués au profit d'organismes chargés d'insertion

[BOI-PAT-IFI-40-20-10-50](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Réduction d'impôt au titre des dons à certains organismes d'intérêt général - Champ d'application de la réduction d'impôt - Dons à l'Agence nationale de la recherche, au profit des fondations universitaires et des fondations partenariales

[BOI-PAT-IFI-40-20-10-60](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Réduction d'impôt au titre des dons à certains organismes d'intérêt général - Champ d'application de la réduction d'impôt - Dons effectués au profit des associations reconnues d'utilité publique de financement et d'accompagnement de la création et de la reprise d'entreprise

[BOI-PAT-IFI-40-20-10-70](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Réduction d'impôt au titre des dons à certains organismes d'intérêt général - Champ d'application de la réduction d'impôt - Application de la réglementation européenne des aides d'État relative aux aides de minimis

[BOI-PAT-IFI-40-20-20](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Réduction d'impôt au titre des dons aux organismes d'intérêt général - Modalités d'application de la réduction d'impôt et obligations déclaratives

[BOI-PAT-IFI-40-30](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Plafonnement

[BOI-PAT-IFI-40-30-10](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Plafonnement - Modalités d'application du plafonnement

[BOI-PAT-IFI-40-30-20](#) : PAT - IFI - Calcul de l'impôt - Plafonnement - Clause anti-abus - Prise en compte des revenus distribués à certaines sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés

[BOI-PAT-IFI-40-40](#) : PAT - IFI - Droit à restitution acquis par les redevables de l'ISF au titre des années 2011 et 2012

[BOI-PAT-IFI-50](#) : PAT - IFI - Obligations des redevables

[BOI-PAT-IFI-50-10](#) : PAT - IFI - Obligations des redevables - Souscription d'une déclaration

[BOI-PAT-IFI-50-10-10](#) : PAT - IFI - Obligations des redevables - Souscription d'une déclaration - Personnes tenues de souscrire une déclaration

[BOI-PAT-IFI-50-10-20](#) : PAT - IFI - Obligations des redevables - Souscription d'une déclaration - Établissement d'une déclaration

[BOI-PAT-IFI-50-10-30](#) : PAT - IFI - Obligations des redevables - Souscription d'une déclaration - Informations à fournir par la société ou l'organisme

[BOI-PAT-IFI-50-20](#) : PAT - IFI - Obligations des redevables - Paiement de l'impôt

[BOI-PAT-IFI-60](#) : PAT - IFI - Contrôle, pénalités et contentieux

[BOI-PAT-IFI-60-10](#) : PAT - IFI - Contrôle, pénalités et contentieux - Contrôle des déclarations

[BOI-PAT-IFI-60-20](#) : PAT - IFI - Contrôle, pénalités et contentieux - Pénalités applicables

[BOI-PAT-IFI-60-30](#) : PAT - IFI - Contrôle, pénalités et contentieux - Contentieux

**Signataire des documents liés :**

Christophe POURREAU, Directeur de la législation fiscale