

Personnes imposables

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est dû par les personnes physiques lorsque leur patrimoine immobilier dépasse une valeur de **1 300 000 €**.

L'assiette est établie au niveau de chaque foyer fiscal, et porte sur la totalité des **biens et droits immobiliers détenus au 1^{er} janvier de l'année d'imposition**, sis en France et à l'étranger pour les personnes fiscalement domiciliées en France, ou sur les seuls biens situés en France pour les personnes domiciliées fiscalement à l'étranger. Sont également prises en compte, les parts ou actions de sociétés ou organismes détenues, ceci à **proportion de leur valeur représentative de biens ou de droits immobiliers**.

Les **biens grevés d'usufruit** sont évalués en pleine propriété (art 968 du CGI) et pris en compte dans le patrimoine de l'**usufruitier** (exceptions prévues aux 1^o, 2^o et 3^o de l'art 968 du CGI).

En cas d'**indivision**, la déclaration est faite selon la quote-part détenue par le déclarant.

Les dettes relatives aux biens imposables à l'IFI sont déduites, le cas échéant à proportion de la fraction de la valeur imposable.

La forêt étant un bien immobilier, elle doit être intégrée dans l'assiette de l'IFI.

Taux d'imposition

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable
N'excédant pas 800 000 €	0
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50 %
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70 %
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1 %
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,50 %

Pour les redevables dont le patrimoine a une valeur nette taxable égale ou supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €, un système de décote permet d'atténuer le montant de l'impôt, qui sera réduit d'une somme égale à :

17 500 € - 1,25 % X (X = valeur nette taxable du patrimoine).

Déclaration

L'IFI se déclare sur l'imprimé n° 2042-IFI, annexe à la déclaration d'impôt sur le revenu n° 2042, en même temps et dans les mêmes délais que celle-ci, selon que vous souscrivez votre déclaration en ligne ou papier.

Des pénalités sont prévues en cas de déclaration insuffisante, retard de déclaration ou de paiement.

Exclusion de l'assiette de l'IFI

→ Cas des parts de Groupements Forestiers (GF)

Soulignons tout d'abord que les **actifs non immobiliers des GF n'entrent pas dans l'assiette de l'IFI**.

D'autre part, l'art. 965 du CGI exclut également, pour la détermination de l'assiette de l'IFI, les biens affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, **agricole** (dont la production forestière) ou libérale de la **société qui les détient**. L'application de ce principe permet l'exclusion des parts de GF de l'assiette de l'IFI, si tous les biens immobiliers que le GF détient sont **affectés exclusivement à la production forestière**. Il n'est pas exigé que cette activité soit exercée à titre principal par la société.

Location du droit de chasse : Le fait que la chasse soit louée ne remet pas en cause l'exclusion, dans la mesure où il s'agit d'une activité exercée **à titre accessoire constituant le complément indissociable de l'activité de production forestière** (activité agricole).

→ Parts sociales représentant moins de 10% du capital et des droits de vote

L'art. 965 du CGI dispose que les parts ou actions de sociétés ou d'organismes qui ont une activité industrielle, commerciale, artisanale, **agricole** (forestière) ou libérale dont le redevable **détient directement et, le cas échéant, indirectement**, seul ou conjointement avec les membres du foyer fiscal, **moins de 10 % du capital et des droits de vote ne sont pas prises en compte dans l'assiette de l'IFI**.

→ Biens professionnels :

Selon l'art. 975 du CGI, **les biens professionnels**, c'est-à-dire affectés à l'activité principale du contribuable, qu'elle soit de type industriel, commercial, artisanal, **agricole** ou libéral, **sont totalement exonérés**.

Exonération propre aux biens forestiers

Les **bois et forêts peuvent être exonérés pour les trois quarts de leur valeur vénale** sous certaines conditions. Les parts de GF ou de Groupements Fonciers Ruraux (GFR) peuvent également bénéficier de ce même régime.

Remarque : alors qu'elles étaient à prendre en compte pour le calcul de l'ISF, les sommes déposées sur un Compte d'Investissement Forestier et d'Assurance, sont en raison de leur nature mobilière, en dehors du champ de l'Impôt sur la Fortune Immobilière.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière : application aux biens forestiers

→ Conditions et engagements pour bénéficiaire de cette disposition

- ✓ Obtenir un **certificat** du Directeur Départemental des Territoires (DDT) attestant que les bois et forêts concernés sont susceptibles de présenter une « **garantie de gestion durable** ».

Important : 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'impôt de solidarité sur la fortune **demeurent valables au titre de l'impôt sur la fortune immobilière, pour le temps restant à courir.**

- ✓ S'engager à présenter dans un délai de **3 ans** et à appliquer **pendant 30 ans** une **garantie de gestion durable, qui implique l'application d'un document de gestion : Plan Simple de Gestion (PSG), Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS), Règlement Type de Gestion (RTG).** Entre-temps, le propriétaire doit s'engager à appliquer le régime d'exploitation normale prévu par le décret du 28 juin 1930.

Précisions :

- Le **PSG** devra contenir **la liste des parcelles** engagées au titre de l'IFI, avec les **dates d'engagement.**
- Pour les parcelles situées en site NATURA 2000 doté d'un document d'objectifs, le propriétaire devra signer un **contrat ou adhérer à la charte NATURA 2000**, en complément de son document de gestion, ou disposer d'un document de gestion approuvé au titre de l'article L 122-7 du Code forestier.

Cet engagement doit être pris par le redevable en son nom et celui de ses ayants cause, à l'occasion de la souscription de **la déclaration qui porte mention pour la première fois de biens susceptibles de bénéficier de la taxation réduite.** La déclaration doit être accompagnée de l'engagement à remplir ces diverses conditions (CERFA N° 52213#05).

- ✓ **Parts de GF ou de GFR entrant dans le champ d'application de l'IFI** : Les **parts de GF** ou de **GFR, acquises à titre onéreux** doivent être **détenues depuis plus de 2 ans.** Cette condition n'est pas exigée pour les parts souscrites lors de la constitution du groupement ou à l'occasion d'une augmentation de capital.

Attention : cette exonération n'est applicable ni aux parts de sociétés d'épargne forestière, ni à celles des Groupements Fonciers Agricoles possédant des biens forestiers, ou encore à celles d'autres sociétés.

MISE EN ŒUVRE EFFECTIVE DU DOCUMENT DE GESTION, BILAN DECENNAL OBLIGATOIRE : seuls présentent une **garantie de gestion durable, les bois et forêts gérés conformément à un document de gestion, sous réserve de la mise en œuvre effective du programme de coupes et travaux prévu.** Aussi, à chaque **dixième anniversaire** du bénéfice de l'exonération partielle au titre de l'IFI, le contribuable doit présenter un bilan de la mise en œuvre de son document de gestion aux services de la DDT, ceci à l'aide du formulaire CERFA N° 14350*03. Pour ce faire il dispose d'un délai de **6 mois à compter du premier janvier.** Les propriétaires concernés ont donc jusqu'au 30 juin pour produire ce bilan. Si ce bilan n'est pas fourni, **les biens correspondants ne bénéficient plus de l'exonération partielle pour les années restant à courir.**

L'Impôt sur la Fortune Immobilière : application aux biens forestiers

→ **Sanctions en cas de non-respect des engagements**

En cas de non-respect des engagements pris : le Trésor public demandera le versement de l'impôt ayant donné lieu à l'exonération, augmenté d'un droit supplémentaire, ceci en proportion de la superficie concernée par l'infraction. En outre, l'engagement est maintenu sur les superficies n'ayant pas fait l'objet d'infraction.

Attention : Si la forêt est vendue et que l'acheteur ne respecte pas les engagements pris, l'ancien propriétaire non fautif peut se voir réclamer le rappel des droits. Il est donc conseillé d'insérer dans le contrat de vente des biens concernés par ce régime, une clause selon laquelle l'acquéreur s'engage à respecter les engagements pris par le vendeur. Cette clause doit être reportée dans les actes successifs jusqu'au terme de l'engagement. Le vendeur pourra ainsi se retourner contre l'acquéreur fautif.

Pour en savoir plus :

Pour plus de précisions : [art. 964 à 983 du CGI](#) ; [art 281 H bis annexe III du CGI](#) ; [art 313 BL annexe III du CGI](#).

Bulletin Officiel des Finances Publiques-impôts : [BO-PAT-IFI-20-20-20-10](#) ; [BOI-PAT-IFI-20-20-20-20](#) ; [BOI-PAT-IFI-20-20-20-30](#) ; [BOI-PAT-IFI-30-10](#) ; [BOI-PAT-IFI-30-10-10](#) ; [BOI-PAT-IFI-30-10-20](#) ; [BOI-PAT-IFI-30-20](#) ;