

GUIDE FISCAL 2025

SPÉCIAL IFI · IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

***Comment votre don peut contribuer
à la transformation écologique
et réduire votre IFI ?***



FONDATION
POUR LA NATURE
ET L'HOMME

Dépasser les clivages, inspirer les courages

Sommaire

- ◆ Qu'est-ce que l'IFI ? 3
- ◆ Comment se compose l'assiette fiscale de l'IFI ? 4
- ◆ Comment se détermine le montant de l'IFI ? 5
- ◆ Pour les SCI, l'article 973 du CGI s'applique toujours 7
- ◆ Les dates à retenir pour effectuer votre déclaration IFI 8
- ◆ Comment obtenir une déduction fiscale de votre IFI ? 9
- ◆ Pourquoi faire un don IFI à la Fondation pour la Nature et l'Homme ? 10
- ◆ 5 défis prioritaires au cœur de notre action 11

Ce guide pratique vous est proposé par la Fondation pour la Nature et l'Homme (FNH), fondation reconnue d'utilité publique créée en 1990 qui œuvre pour une véritable transformation écologique de notre société, en plaçant l'humain au centre de sa réflexion et en ne laissant personne de côté.

Il présente les spécificités de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la fiscalité associée à cet impôt, les mécanismes de défiscalisation dont les dons aux associations et fondations – telles que la FNH, toutes les infos pratiques dont le calendrier à respecter pour remplir sa déclaration IFI.



Retrouvez toutes nos informations en ligne



Qu'est-ce que l'IFI ?

L'IFI désigne l'Impôt sur la Fortune Immobilière et remplace depuis la première loi de Finances du gouvernement Macron l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF).

La principale différence entre l'ISF et l'IFI réside dans la base d'imposition. Alors que l'ISF portait sur l'ensemble des actifs du foyer fiscal (parts sociales, placements bancaires et financiers, épargne, liquidités, meubles et véhicules) l'IFI s'applique au seul patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement.

Ainsi, dès lors que vous possédez un patrimoine immobilier net taxable d'une valeur excédant 1,3 million d'euros au 1^{er} janvier 2025 et que vous êtes fiscalement domicilié en France, vous êtes assujetti à cet impôt. La déclaration IFI s'effectue toujours au même moment que la déclaration de l'impôt sur le revenu, via le formulaire 2042 IFI.



Comment se compose l'assiette fiscale de l'IFI ?

Quels sont les biens imposables ?

Il s'agit des biens immobiliers bâtis et non bâtis :

- ◆ appartements, maisons, garages ;
- ◆ biens en cours de construction au 1^{er} janvier 2025 ;
- ◆ terrains agricoles ;
- ◆ immeubles détenus via des parts ou des actions de Sociétés Civiles Immobilières (SCI).

Quels sont les biens totalement ou partiellement exonérés ?

- ◆ les biens à usage professionnel sont totalement exonérés ;
- ◆ la résidence principale bénéficie d'un abattement de 30 % ;
- ◆ certains biens comme les bois et forêts, les parts de groupements forestiers (à hauteur de 75 %), les biens ruraux loués par bail à long terme sont partiellement exonérés.

Quelles sont les dettes déductibles ?

Elles recouvrent notamment des dépenses liées :

- ◆ à l'acquisition de biens ou de droits immobiliers imposables (emprunts immobiliers) ;
- ◆ à des travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation, d'entretien ;
- ◆ à l'acquisition de parts ou d'actions de Sociétés Civiles Immobilières ;
- ◆ au paiement d'impôts. (taxe foncière, droits de succession).

Toutefois, il existe un plafond de dettes déductibles : si la valeur réelle de votre patrimoine immobilier dépasse 5 millions d'euros et que la somme totale des dettes dépasse 60 % de cette valeur, alors le montant des dettes excédant ce seuil n'est admis en déduction qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

Comment se détermine le montant de l'IFI ?

L'IFI suit un barème progressif : en fonction de la tranche à laquelle correspond votre patrimoine net taxable, le taux d'imposition diffère.

Tranche d'imposition	Taux d'imposition
De 0 à 800 000 €	0%
De 800 000 € à 1 300 000 €	0,5%
De 1 300 000 € à 2 570 000 €	0,7%
De 2 570 000 € à 5 000 000 €	1%
De plus de 5 000 000 € à 10 000 000 €	1,25%
Supérieure à 10 000 000 €	1,50%



Exemple Pour un patrimoine net taxable de 3 000 000 €, le montant de l'IFI sera de 15 690 € (2 500 € + 8 890 € + 4 300 €). Le calcul se décompose de la façon suivante :

- ◆ Tranche 0 à 800 000 € = 0 €
- ◆ Tranche 800 001 € à 1 300 000 € : 500 000 € x 0,5% = 2 500 €
- ◆ Tranche 1 300 001 € à 2 570 000 € : 1 270 000 € x 0,7% = 8 890 €
- ◆ Tranche 2 570 001 € à 3 000 000 € : 430 000 € x 1% = 4 300 €
- ◆ Total : 2 500 € + 8 890 € + 4 300 € = 15 690 €

Bénéficiez d'une décote suivant la valeur de votre patrimoine

Dès lors que l'ensemble de votre patrimoine est compris entre 1,3 et 1,4 million d'euros, vous bénéficiez d'une décote, directement déduite du montant de l'IFI.

Celle-ci s'obtient grâce à la formule suivante : 17 500 € - (1,25 % x le montant du patrimoine net taxable).



Exemple pour un contribuable ayant un patrimoine immobilier dont la valeur nette est de 1 360 000 € au 1^{er} janvier 2025 :

$$\begin{aligned} \text{IFI brut} &= (1\,300\,000 - 800\,000 \times 0,5\%) \\ &\quad + (1\,360\,000 - 1\,300\,000 \times 0,7\%) \\ &= (500\,000 \times 0,5\%) + (60\,000 \times 0,7\%) \\ &\rightarrow 2\,500 + 420 = 2\,920 \end{aligned}$$

L'IFI brut est de 2 920 €

Application de la décote de l'impôt :

$$\begin{aligned} 17\,500 - (1\,360\,000 \times 1,25\%) &= \\ 17\,500 - 17\,000 &= 500 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{IFI net} = 2\,920 - 500 = 2\,420$$

L'IFI net est donc de 2 420 €

Bénéficiez d'un abattement lorsque la somme de l'IFI et de l'IR dépasse un certain plafond

La somme de l'IFI et de l'impôt sur le Revenu ne doit pas s'élever au-delà de 75 % des revenus perçus en 2024. En cas de dépassement, la différence est retranchée du montant de l'impôt sur la Fortune Immobilière.



Exemple avec les données fiscales d'un contribuable pour l'année 2024 :

- ◆ IFI 2024 : 180 185 €
- ◆ IR 2024 : 25 000 €
- ◆ Revenus perçus en 2024 : 150 000 €

CALCUL DU PLAFONNEMENT DE L'IFI :

- ◆ Somme IFI + IR = 180 185 + 25 000 = 205 185 €
- ◆ 75 % des revenus perçus en 2024 : 0,75 x 150 000 = 112 500 €

Le total de l'IFI et de l'IR pour l'année 2024 dépasse 75 % des revenus perçus en 2024 par le contribuable d'un montant de 92 685 € (205 185 - 112 500 = 92 685).

Cet excédent est ainsi déduit du montant de l'IFI à payer : 180 185 - 92 685 = 87 500.

Le contribuable bénéficie ainsi d'une réduction de l'IFI d'un montant de 87 500 €.

Pour les SCI, l'article 973 du CGI s'applique toujours

Avec le nouvel amendement à l'article 973 du CGI, il s'agit de ne tenir compte dans la détermination de la valeur nette des parts sociales d'une SCI uniquement des dettes qui seront contractées pour l'acquisition de biens immobiliers. Ce changement se répercutera donc surtout sur les contribuables qui détiennent indirectement des biens immobiliers via des parts dans une SCI et dont les dettes ne sont pas afférentes à des actifs imposables.



Les dates à retenir pour effectuer votre déclaration IFI

Vous pourrez déclarer vos revenus en ligne de 2024 à partir du 10 avril 2025.

La date limite de déclaration dépend du mode que vous choisissez (formulaire papier ou en ligne) et de votre département

Département	Date limite de déclaration
01 au 19	Jeudi 22 mai 2025 à 23h59
20 au 54 (y compris le 2A et le 2B)	Mercredi 28 mai 2025 à 23h59
55 au 974/976	Jeudi 5 juin 2025 à 23h59
Non-résidents	Jeudi 22 mai 2025 à 23h59

Dès lors que votre résidence principale est équipée d'un accès à Internet, que vous résidez en France, et que vous êtes en mesure d'utiliser ce moyen de communication, vous devez obligatoirement effectuer votre déclaration en ligne via le site impots.gouv.fr. Néanmoins, si vous effectuez votre déclaration IFI pour la première fois ou si vous résidez dans une zone considérée comme « blanche », la déclaration sous format papier est autorisée.

Si vous devez faire une déclaration papier, la déclaration de revenus doit être déposée avant le mardi 20 mai 2025 à 23h59, y compris pour les résidents français à l'étranger.



En cas de retard de déclaration ou de paiement de l'IFI, des pénalités s'appliquent comme suit :

- ♦ une majoration de 10 % si la déclaration s'effectue dans les 30 jours après une mise en demeure de l'administration fiscale ;
- ♦ 40 % si ce délai est dépassé.

Par ailleurs, si le paiement n'est pas effectué avant la date limite indiquée sur l'avis d'imposition, un redressement de 10 % est appliqué sur le montant dû et si votre déclaration est incomplète ou incorrecte faute d'une évaluation erronée, des intérêts de retard de 2,4 % par an sont facturés.

Comment obtenir une déduction fiscale de votre IFI ?

Il existe trois façons de réduire le montant de votre IFI : soit en réduisant le montant des actifs imposables, soit en augmentant les dettes déductibles soit en réduisant le montant de l'IFI lui-même.

1. Réduisez le montant de vos actifs imposables : donation temporaire d'usufruit

En donnant un usufruit temporaire sur un ou plusieurs biens immobiliers, le nu-propiétaire n'a rien à acquitter concernant son bien vis-à-vis de l'IFI pendant toute la durée du démembrement.

2. Augmentez vos dettes déductibles

L'IFI portant sur la valeur nette du patrimoine immobilier au 1^{er} janvier 2025, son calcul s'effectue après abattement des dettes existantes à cette date.

Certaines dettes étant déductibles, il peut être pertinent de réaliser des opérations permettant d'augmenter la somme de ces dettes, par exemple :

- ◆ des travaux d'agrandissement, de rénovation, d'entretien, etc. ;
- ◆ l'acquisition de parts de SCI ;

3. Faites un don en faveur de la transition écologique

Le don à une fondation reconnue d'utilité publique constitue bien la seule possibilité de réduire directement le montant net de votre IFI. En effet, si vous faites un don au profit d'une fondation reconnue d'intérêt public comme l'est la Fondation pour la Nature et l'Homme, vous pouvez profiter d'une exonération de l'IFI correspondant à 75 % des dons réalisés, dans la limite de 50 000 euros par an, soit un don d'un montant maximal de 66 670 €.

A savoir : Les avantages fiscaux au titre de l'IFI et de l'impôt sur le revenu ne sont pas cumulables pour un même don à un organisme d'intérêt général. Néanmoins, vous pouvez répartir votre don entre les deux dispositifs.



Pour l'impôt sur le Revenu, vous pouvez déduire 66 % du montant de vos dons, dans la limite de 20 % de votre revenu net imposable.

Pour l'impôt sur la Fortune Immobilière, comme énoncé précédemment vous pouvez déduire 75 % de votre don, dans la limite de 50 000 euros.

Pourquoi faire un don IFI à la Fondation pour la Nature et l'Homme ?

Soutenez une cause qui vous tient à cœur et qui combine transformation écologique et dimension sociale.

Si vous souhaitez agir concrètement en faveur de la transformation écologique et solidaire et contribuer à la préservation de la biodiversité, faites un don à la FNH. Ainsi, vous nous aiderez à déployer un nouveau cadre économique et social, respectueux de l'humain et de l'environnement.

C'est déjà grâce à au soutien de milliers de donateurs que nos actions ont des impacts concrets et significatifs. Pour faire évoluer les politiques publiques, nous proposons des solutions et des réponses adaptées aux décideurs politiques et nous menons également des campagnes en direction du grand public pour lui donner les clés pour comprendre et agir.

En témoigne, le projet **J'agis, je plante** qui, pour remettre la nature au centre, invite à l'action individuelle s'inscrivant dans une dynamique collective.

Ou encore, la création de notre outil **Mon Resto Responsable®** qui vise à accompagner sur tout le territoire les acteurs de la restauration collective au quotidien afin de parvenir à servir 20% de produits bios dans les cantines à horizon 2022.

INVESTISSEZ VOTRE IFI EN FAVEUR D'UNE TRANSFORMATION ÉCOLOGIQUE QUI NE LAISSE PERSONNE DE CÔTÉ

Agissez à nos côtés dans le cadre de l'Impôt sur la Fortune Immobilière en effectuant un don sur notre site Internet : www.fnh.org. Nous vous enverrons un reçu fiscal par e-mail ou par courrier (selon votre souhait) dans un délai maximal de 4 jours suivant la réception de votre paiement.

Pour être éligible, vous devez effectuer votre don IFI 2025 entre la date limite de déclaration de l'année précédente et la date limite de déclaration de l'Impôt sur la Fortune Immobilière de l'année en cours. C'est la date de réception du don qui fait foi.

5 défis prioritaires au cœur de notre action



EN SAVOIR PLUS



Agir pour une biodiversité préservée



Favoriser une restauration collective responsable



Défendre une agriculture sans pesticides



Soutenir un élevage local écologique



Promouvoir une mobilité décarbonée

En s'appuyant sur un conseil scientifique qui bénéficie d'une expertise pluridisciplinaire, en dialoguant avec tous les acteurs concernés, des décideurs économiques et politiques aux associations locales en passant par les citoyens, la FNH élabore, en co-construction avec ces différents partenaires, des solutions concrètes conciliant intérêts écologiques, enjeux économiques et réalités sociales.



SYLVIE MARMOL
Directrice administrative et financière
tél. : 01 41 22 10 70
e-mail : votrecontact@fnh.org

[Pour faire un don IFI,](#)
[cliquez ici ou scannez le QR code](#)



**FONDATION
POUR LA NATURE
ET L'HOMME**

Dépasser les clivages, inspirer les courages

FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE - HABILITÉE À RECEVOIR DES LEGS ET DONATIONS.

6 rue de l'Est - 92100 Boulogne-Billancourt - tél. 01 41 22 10 70

www.fnh.org

