

# CONCILIER STRATÉGIE PATRIMONIALE ET ENGAGEMENT POUR LA NATURE.

LES AVANTAGES DU DON IFI À LA FONDATION  
POUR LA NATURE ET L'HOMME.

AVRIL 2026



FONDATION  
POUR LA NATURE  
ET L'HOMME

“

*Depuis plus de 35 ans, la Fondation pour la Nature et l'Homme agit avec une conviction forte : préserver la nature, c'est protéger notre santé, notre bien-être et notre avenir commun.*

*Reconnue d'utilité publique, la Fondation s'appuie sur une expertise solide, nourrie notamment par son Conseil scientifique, pour porter des solutions concrètes, réalistes et adaptées aux grands défis environnementaux de notre temps.*

**VOTRE CONTACT** : Sylvie Marmol,  
Directrice administrative et financière  
tél. : 01 41 22 10 70  
e-mail : [votrecontact@fnh.org](mailto:votrecontact@fnh.org)



*Agriculture, biodiversité, mobilité : ses actions visent à transformer durablement nos modèles, au plus près des réalités de terrain.*

*Dans un contexte où chacun peut agir à son échelle, le don IFI constitue un levier puissant pour allier engagement et stratégie patrimoniale. En choisissant de soutenir la Fondation pour la Nature et l'Homme, vous contribuez à accélérer des projets à fort impact, tout en donnant du sens à votre impôt.*

*Sylvie Marmol*



- 6 L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) en synthèse
- 7 Déterminer son assiette taxable et optimiser sa base
- 8 Calculer son impôt et activer les mécanismes de réduction
- 9 Les dates à retenir pour effectuer votre déclaration IFI
- 11 La Donation Temporaire d'Usufruit (DTU) : comment viser le zéro IFI ?
- 12 Réduisez votre IFI grâce à la donation avec réserve d'usufruit
- 13 Transformer un héritage en levier d'action avec le don sur succession
- 14 Pourquoi faire un don IFI à la Fondation pour la Nature et l'Homme ?
- 15 Les enjeux des 3 programmes de la Fondation

A photograph of two children climbing a large tree. A young girl in the foreground is looking up, holding onto a branch. A boy is visible behind her, also climbing. The scene is set in a lush, green environment with sunlight filtering through the leaves.

**IFI EN 2026**

Les bases que vous devez connaître.

# L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) en synthèse

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) a succédé à l'ISF avec une philosophie claire : recentrer la fiscalité sur le patrimoine immobilier pour encourager l'investissement dans l'économie réelle.

## Ce qui change pour vous

Contrairement à l'ancien ISF qui taxait l'intégralité de vos actifs (épargne, titres, bijoux, véhicules), l'IFI ne cible que vos actifs immobiliers détenus directement (résidences, locatif) ou indirectement (parts de SCI, SCPI, OPCI).

## Le seuil de déclenchement en 2026

Si la valeur nette de votre patrimoine immobilier excède 1,3 million d'euros au 1<sup>er</sup> janvier 2026, vous êtes assujetti à cet impôt. À noter que si ce seuil est franchi, le calcul de l'impôt s'applique dès 800 000 € selon un barème progressif.

## Modalités déclaratives

La déclaration de votre IFI reste synchronisée avec celle de vos revenus (formulaire 2042-IFI). C'est également lors de cette étape que vous pouvez déduire 75% du montant de vos dons à la FNH de votre impôt final.

# Déterminer son assiette taxable et optimiser sa base

L'IFI ne frappe pas l'ensemble de votre patrimoine mais uniquement vos actifs immobiliers, qu'ils soient détenus en direct ou via des sociétés.

## Les biens imposables au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Sont concernés tous les biens bâtis et non bâtis :

- ◆ Appartements, maisons, dépendances et garages.
- ◆ Biens en cours de construction à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2026.
- ◆ Terrains à bâtir et terrains agricoles.
- ◆ Immeubles détenus via des parts de SCI, SCPI ou OPCI (à hauteur de la valeur représentative des immeubles).

## Les leviers d'optimisation : exonérations et abattements.


Tout l'enjeu est de calculer votre «Patrimoine Net Taxable» en appliquant les dispositifs légaux :

- ◆ **Résidence principale** : un abattement forfaitaire de 30 % est appliqué sur sa valeur vénale.
- ◆ **Biens professionnels** : ils sont totalement exonérés s'ils sont nécessaires à l'exercice de votre profession principale.
- ◆ **Actifs «verts» et ruraux** : les bois et forêts, ainsi que les parts de groupements forestiers, bénéficient d'une exonération de 75 % (sous conditions). Il en va de même pour les biens ruraux loués par bail à long terme.

## Le passif déductible : ce que vous pouvez retrancher.

Vous pouvez déduire les dettes existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2026, à condition qu'elles soient liées à un actif imposable :

- ◆ Emprunts immobiliers (capital restant dû).
- ◆ Dettes liées à des travaux (rénovation, agrandissement, entretien).
- ◆ Impôts liés aux biens (taxe foncière).  
*Note : la taxe d'habitation, lorsqu'elle subsiste sur les résidences secondaires, n'est pas déductible.*



**Attention au plafonnement des dettes** : si votre patrimoine taxable dépasse 5 millions d'euros et que vos dettes excèdent 60 % de cette valeur, la déduction de la fraction excédant ce seuil est limitée à 50 %. Un calcul complexe où l'anticipation est la clé.

# Calculer son impôt et activer les mécanismes de réduction

Une fois votre patrimoine net taxable défini, le montant de l'impôt est calculé selon un barème progressif.

## Le barème de l'IFI 2026

Bien que l'imposition ne se déclenche qu'à partir de 1,3 M€, le calcul commence dès 800 000 €.

Tranche d'imposition	Taux
Jusqu'à 800 000 €	0 %
Entre 800 000 € et 1 300 000 €	0,5 %
Entre 1 300 000 € et 2 570 000 €	0,7 %
Entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	1 %
Entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,25 %
Au-delà de 10 000 000 €	1,5 %

## La décote : un coup de pouce pour les patrimoines «intermédiaires»

Si votre patrimoine net taxable est compris entre 1,3 M€ et 1,4 M€, vous bénéficiez d'un lissage automatique.

Cette décote se calcule ainsi :  $17\,500 \text{ €} - (1,25\% \times \text{valeur du patrimoine net taxable})$ .

## Le mécanisme du plafonnement à 75 %

L'IFI est un impôt qui ne doit pas être «confis-catoire». Le total de vos impôts (IFI + Impôt sur le revenu de l'année précédente) ne peut dépasser 75 % de vos revenus de 2025. En cas de dépassement, l'excédent est déduit de votre IFI.



### Exemple concret :

Pour un patrimoine de 3 000 000 €, votre IFI brut est de 15 690 €.

En effectuant un don de 20 920 € à la FNH, vous effacez intégralement votre IFI (réduction de 75 %).

Le coût réel de votre don après avantage fiscal n'est que de 5 230 €, tout en agissant concrètement pour la transition écologique.

# Les dates à retenir pour effectuer votre déclaration IFI

Vous pourrez déclarer vos revenus 2025 en ligne à partir du 9 avril 2026.

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

## Si vous déclarez votre IFI au format papier :

- ◆ 19 mai 2026.

## Si vous déclarez votre IFI en ligne :

- ◆ 21 mai 2026 pour les départements 1 à 19 et non-résidents ;
- ◆ 28 mai 2026 pour les départements 20 à 54 (Corse comprise) ;
- ◆ 4 juin 2026 pour les départements 55 à 95 et les DOM.

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](https://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 19 mai 2026 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.



**MAITRISER SON IFI**

**Dispositifs avancés  
pour une fiscalité choisie.**

# La Donation Temporaire d'Usufruit (DTU) : comment viser le zéro IFI ?

Pour les propriétaires d'un patrimoine immobilier locatif, la Donation Temporaire d'Usufruit est l'outil de gestion le plus puissant pour effacer le poids de la fiscalité : IFI, impôt sur le revenu et prélèvements sociaux.


## Le mécanisme : donner l'usage sans perdre la propriété

Le principe repose sur le démembrement de votre bien : vous conservez la nue-propriété (les murs) et vous transmettez l'usufruit (les revenus) à la FNH pour une durée déterminée, au minimum de 3 ans.

En 2026, ce montage reste l'un des rares leviers permettant de sortir intégralement la valeur vénale d'un actif de votre assiette IFI. Puisque vous ne percevez plus les loyers, vous ne payez plus d'impôt sur le revenu ni de prélèvements sociaux (17,2 %) sur ces sommes. C'est une stratégie de neutralisation fiscale totale sur l'actif de votre choix.

## Une stratégie réversible et sécurisée

L'atout majeur de la DTU réside dans sa souplesse. Réalisée par acte notarié, elle est temporaire (généralement de 5 à 10 ans). À l'échéance, vous récupérez la pleine propriété de votre bien automatiquement, sans frais ni formalités de succession. C'est la solution idéale pour les donateurs n'ayant pas un besoin immédiat de revenus, souhaitant optimiser leur fiscalité tout en finançant la transition écologique.



**L'impact FNH** • Confier un usufruit à la Fondation, c'est transformer la fiscalité en une «rente écologique». En 2026, ces revenus stables nous permettent de planifier des actions de long terme pour la protection de la biodiversité et le plaidoyer environnemental.

# Réduisez votre IFI grâce à la donation avec réserve d'usufruit

## Quel principe ?

Vous donnez à la Fondation pour la Nature et l'Homme (FNH) la nue-propiété de votre bien immobilier, tout en conservant l'usufruit – c'est-à-dire le droit d'habiter le bien ou d'en percevoir les loyers jusqu'à la fin de votre vie.

## En termes concrets

Vous restez chez vous, ou vous continuez à encaisser vos revenus locatifs. Vous ne renoncez à rien dans l'imédiat. Vous choisissez simplement que ce bien, à terme, servira une cause qui vous tient à cœur.

## Les avantages fiscaux

### 1. **Votre assiette IFI diminue immédiatement**

L'IFI est calculé sur la valeur en pleine propriété de vos biens immobiliers. En transmettant la nue-propiété à la FNH, cette fraction sort de votre patrimoine taxable dès la donation. **Vous ne payez plus l'IFI sur la valeur de la nue-propiété transmise.**

### 2. **Une réduction d'IFI directe de 75 %**

En tant que fondation reconnue d'utilité publique (FRUP), la FNH vous ouvre droit à une **réduction d'IFI égale à 75 % du montant de votre don**, dans la limite de 50 000 € par an (article 978 du Code général des impôts). C'est l'un des leviers fiscaux les plus puissants existants en matière d'IFI.

*Exemple : pour un don de nue-propiété d'une valeur de 60 000 €, vous bénéficiez d'une réduction d'IFI de 45 000 € la première année.*

### 3. **Des droits de donation réduits**

La donation n'est taxée que sur la valeur de la nue-propiété – et non sur la pleine propriété. Cette valeur est calculée selon un barème légal qui tient compte de votre âge : plus vous êtes jeune, plus la nue-propiété représente une fraction faible de la valeur totale du bien, et donc plus l'économie de droits est importante.

### 4. **Aucun droit de succession à la transmission finale**

À votre décès, l'usufruit s'éteint naturellement. La FNH recouvre alors la pleine propriété du bien **sans avoir à acquitter de droits de succession** – une exonération dont bénéficient les fondations reconnues d'utilité publique.

# Transformer un héritage en levier d'action avec le don sur succession

Recevoir un héritage est souvent un moment de réflexion sur les valeurs que l'on souhaite perpétuer. Le don sur succession est un dispositif fiscal méconnu qui permet à un héritier de détourner une partie des biens reçus vers une cause d'intérêt général, comme la protection de la nature, tout en allégeant considérablement la fiscalité liée à la transmission.

## Un mécanisme de déduction simple et puissant

Le principe est aussi direct qu'efficace : en tant qu'héritier (enfant, conjoint, frère ou sœur), vous pouvez décider de reverser tout ou partie de votre part d'héritage à la Fondation pour la Nature et l'Homme. Ce don, effectué dans les 12 mois suivant le décès, est intégralement soustrait de l'assiette taxable des droits de succession.

Concrètement, la part donnée à la Fondation est considérée comme n'ayant jamais fait partie de votre patrimoine. Vous ne payez donc aucun droit

de succession sur cette somme, quelle que soit votre tranche d'imposition (qui peut atteindre 55 % entre proches ou 60 % entre tiers). C'est une "double victoire" : vous honorez la mémoire d'un proche par un geste engagé sans subir la pression fiscale habituelle.

En plus de l'économie sur les droits de succession, ce dispositif présente un avantage stratégique pour votre propre patrimoine. En diminuant la valeur nette des actifs immobiliers que vous intégrez, vous limitez mécaniquement l'augmentation de votre future assiette IFI.



# 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 au bien-être et à la santé de tous, faites un don à la FNH. Ainsi, vous nous aidez à déployer un nouveau cadre économique et social, respectueux de l'humain et de l'environnement.

C'est 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 [#JagisJePlante](#) 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 Restau Responsable](#)® qui vise à accompagner partout en France les acteurs de la restauration collective au quotidien afin de parvenir à servir 20% de produits bio (i.e. sans pesticides) dans les cantines (écoles, crèches, universités, hôpitaux, Ehpad...).



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](http://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 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.



RETROUVEZ TOUS NOS  
CONSEILS EN LIGNE



# Les enjeux des 3 programmes de la Fondation



## Mieux vivre avec la nature

Démontrer que concilier nos exigences du quotidien avec la protection de la biodiversité est non seulement possible, mais bénéfique pour notre santé, notre économie et notre bien-être.

*#Plus de nature dans nos vies*



## Bien manger pour sa santé et la planète

Démontrer qu'il est possible de bien vivre de l'agroécologie quand on est agriculteur ou éleveur, et que des solutions existent pour offrir au plus grand nombre accès à une alimentation bio et durable.

*#Moins de pesticides dans nos assiettes*



## Se déplacer autrement

Démontrer qu'il est possible de faire de la mobilité décarbonnée un choix gagnant-gagnant pour les citoyens, les industriels et la planète.

*#Décarbonner nos trajets*



FONDATION  
POUR LA NATURE  
ET L'HOMME

Ce guide pratique vous est proposé par la Fondation pour la Nature et l'Homme (FNH), fondation reconnue d'utilité publique créée en 1990, spécialiste des questions environnementales et plaçant systématiquement l'humain au cœur de ses propositions. Elle répond aux enjeux indissociables de la transition écologique : santé, bien-être, prospérité économique juste et solidaire.

Notre conviction profonde ? Préserver la Nature (lutte contre l'effondrement de la biodiversité et le changement climatique) est indispensable pour garantir un avenir désirable aux enfants, aux femmes et aux hommes de cette planète.

Si vous êtes assujetti(e) à l'impôt sur la fortune (IFI), vous découvrirez dans ce guide les mécanismes de défiscalisation dont la Fondation peut vous faire bénéficier et concilier ainsi optimisation de votre stratégie patrimoniale et engagement pour la nature.



*Pour faire un don IFI,  
cliquez ici ou scannez le QR code*

CRÉÉE EN 1990, LA FONDATION POUR LA NATURE ET L'HOMME EST RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

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

