

## 10) Les impôts sur le patrimoine des ménages

Les impôts sur la détention, la transmission et les revenus du patrimoine des ménages constituent l'une des composantes de la fiscalité du capital qui fait l'objet d'une [autre fiche](#) où sont présentés ses effets sur l'activité économique et sur la distribution des revenus et des richesses. La présente fiche décrit les principales caractéristiques budgétaires et juridiques de la fiscalité du patrimoine des ménages dans son ensemble puis des impôts suivants : l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ; les « *droits de mutation à titre gratuit* » (droits sur les successions et donations ; DMTG) ; l'impôt sur les revenus de l'épargne (impôt sur le revenu (IR) proprement dit et CSG), y compris les plus-values. Les taxes foncières et les « *droits de mutation à titre onéreux* » (DMTO) sont présentés dans la fiche relative aux [impôts locaux](#).

### A) Les impôts sur le patrimoine dans leur ensemble

En comptabilité nationale, le produit de ces impôts en 2020 était de 2,0 Md€ pour l'impôt sur la fortune (IFI et rappels sur l'ISF), de 15,0 Md€ pour les DMTG, de 20,5 Md€ pour les taxes foncières (part ménages), de 16,5 Md€ pour les DMTO, de 1,6 Md€ pour le prélèvement forfaitaire unique sur les revenus capitaux mobiliers qui remplace l'impôt sur le revenu et de 10,3 Md€ pour les prélèvements sociaux (hors CSG et CRDS) qui s'y ajoutent. Selon la commission des comptes de la sécurité sociale (rapport de juin 2021), la CSG et la CRDS sur les revenus du capital se sont élevées à 13,2 Md€. Le conseil des prélèvements obligatoires, dans un [rapport de 2018](#) sur les prélèvements sur le patrimoine des ménages, estimait le produit de l'imposition des revenus fonciers et des plus-values foncières à 5,6 Md€ en 2016. Compte-tenu de la hausse des revenus fonciers déclarés, on peut l'estimer à 6,3 Md€ en 2020.

Au total, la fiscalité du patrimoine a donc rapporté 85,4 Md€ en 2020, soit 3,7 % du PIB, après 88,0 Md€ en 2019, soit 3,6 % du PIB. Le conseil des prélèvements obligatoires l'estimait à 80,0 Md€ en 2016.

## Les impôts sur le patrimoine des ménages et ses revenus (en Md€) en 2020

Impôt	Rendement	Impôt	Rendement
Impôt sur la fortune immobilière	2,0	Droits de succession et donation	15,0
Taxes foncières	20,5	Droits de mutation à titre onéreux	16,5
Prélèvement forfaitaire revenus capitaux mobiliers	1,6	Impôt sur les revenus fonciers	6,3
CSG et CRDS	13,2	Prélèvements sociaux (hors CSG et CRDS)	10,3
		<b>Total</b>	<b>85,4</b>

Source : Insee, commission des comptes de la sécurité sociale, FIPECO.

Les comparaisons entre pays sont difficiles car les statistiques des organisations internationales ne distinguent pas toujours les impôts sur le patrimoine des ménages et des entreprises. La [Commission européenne](#) estime ainsi que les impôts sur le patrimoine des entreprises et ménages (détenion et transmission, mais pas revenus) représentaient 4,2 % du PIB en France en 2019, contre des moyennes de 2,4 % dans la zone euro et de 2,7 % dans l'Union européenne à 28. La France est le pays européen où ces impôts sont les plus importants, derrière le Royaume-Uni (4,3 % du PIB). En Allemagne, ils se montent à seulement 1,3 % du PIB.

### B) L'impôt sur la fortune immobilière et l'impôt de solidarité sur la fortune

En 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) a été supprimé et remplacé par un impôt sur la fortune immobilière (IFI) dont les principales caractéristiques sont les mêmes (barème, estimation à la valeur vénale, exonération des biens professionnels, imposition par foyer fiscal, abattement sur la valeur de la résidence principale, plafonnement...) sauf sur un point essentiel : l'assiette est limitée aux biens immobiliers.

L'ISF a été payé par 358 000 foyers fiscaux et a rapporté 5,1 Md€ en 2017. En 2019, il y a eu 139 000 déclarations à l'IFI et son produit s'est élevé à 2,1 Md€ avec les recettes au titre de l'ISF des années précédentes (résultats des contrôles fiscaux par exemple). En 2020, l'IFI et les rappels d'ISF ont rapporté 2,0 Md€.

#### 1) L'impôt sur la fortune immobilière

L'IFI est dû par les ménages résidents dont le « *patrimoine immobilier net* », en France ou dans le reste du monde, est supérieur à 1,3 M€ et par les ménages non-résidents qui possèdent en France des biens immobiliers d'une valeur nette supérieure à ce montant. Il s'agit du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, net au sens où les dettes du ménage relatives à ces biens sont déduites de ses actifs. Les biens immobiliers professionnels sont exonérés. Si un bien est démembre entre « *nue-propriété* » et « *usufruit* », l'usufruitier est imposé sur la valeur en pleine propriété et le nu-propriétaire est exonéré. Les bois et forêts et les biens ruraux loués à long terme sont partiellement exonérés.

Les contribuables doivent détailler les éléments de leur patrimoine et leur estimation de leur valeur dans une déclaration déposée en même temps que la déclaration d'impôt sur le revenu, désormais le plus souvent en ligne.

Il s'agit des biens détenus directement ou par l'intermédiaire de sociétés immobilières. En outre, des dispositions ont été introduites pour que les ménages ne placent pas leur patrimoine immobilier personnel dans des sociétés non immobilières et dont les parts sont donc exonérées d'IFI mais dont ils ont le contrôle. Toutefois, les particuliers ne connaissent pas nécessairement le patrimoine des sociétés dont ils ont des actions. Ces dispositions sont donc inévitablement complexes, de même que celles visant à faire en sorte que seules les dettes afférentes au patrimoine immobilier puissent être déduites de l'assiette.

### ***a) L'estimation de la valeur du patrimoine***

Les biens doivent être évalués à leur « *valeur vénale réelle* », c'est-à-dire celle à laquelle ils pourraient être vendus, sauf exceptions. Un abattement de 30 % est appliqué sur la valeur vénale de la résidence principale.

Trois méthodes sont utilisées par les services fiscaux pour estimer la valeur vénale : retenir la valeur d'acquisition du bien et lui appliquer un coefficient correspondant à la hausse des prix pour la catégorie de biens en question depuis sa date d'acquisition ; retenir le prix de vente moyen de biens comparables à la date d'estimation ; multiplier les revenus tirés de ce bien par l'inverse d'un taux de rendement moyen pour cette catégorie de biens. Ces trois méthodes présentent des difficultés de mise en œuvre par le contribuable et de contrôle par les services fiscaux.

La première est peu fiable si l'acquisition est ancienne car les indices de prix statistiquement robustes qui sont disponibles sont des moyennes qui ne correspondent pas nécessairement à l'évolution du prix d'un bien particulier.

La deuxième suppose l'existence d'un marché transparent, ce qui n'est pas vraiment le cas pour l'immobilier si on met à part les biens les plus standardisés, ou de statistiques des prix de ce marché suffisamment fiables. Les seules statistiques publiques officielles de prix des transactions, établies par l'Insee et les chambres de notaires, ne donnent cependant que des moyennes sur de larges zones dont le prix d'un bien particulier peut s'éloigner fortement du fait de sa localisation précise, de son état général ou de contraintes particulières (bien occupé, soumis à des servitudes...).

La direction générale des finances publiques met sa base de données sur les transactions à la disposition des contribuables mais il faudrait pouvoir utiliser des outils statistiques pour en tirer une estimation fiable des biens en fonction de leurs caractéristiques (surface du terrain et des planchers, zone géographique...). La méthode statistique dite des « prix hédoniques » est la plus pertinente mais les services fiscaux ne la connaissent pas.

La troisième méthode s'applique seulement aux biens qui procurent un revenu et repose sur l'existence de taux de rendement de référence. Or ceux-ci sont encore moins fiables que les prix des transactions, pour des raisons semblables.

Le prix auquel ces biens sont achetés et revendus constitue l'information la plus fiable dont disposent les services fiscaux. Elle leur permet éventuellement de redresser l'IFI, sous réserve d'un délai de prescription qui est de trois ans.

### ***b) Le calcul de l'impôt***

L'IFI est calculé en appliquant un « *barème progressif par tranche* ». Le montant du patrimoine est décomposé en six tranches. Le taux appliqué est nul sur la première (part du patrimoine inférieure à 0,8 M€) ; il est de 0,5 % sur la deuxième (de 0,8 à 1,3 M€), de 0,7 % sur la troisième (de 1,3 à 2,57 M€), de 1,0 % sur la quatrième (de 2,57 à 5,0 M€), de 1,25 % sur la cinquième (de 5,0 à 10,0 M€) et de 1,5 % sur la sixième (au-delà de 10,0 M€).

Une réduction d'impôt est prévue au titre des dons à des organismes d'intérêt général. Elle est égale à 75 % des versements à ces organismes dans la limite globale de 50 000 €.

Le montant de l'IFI peut enfin être plafonné de sorte que le cumul des impôts sur le revenu et de l'IFI ne dépasse pas 75 % des revenus perçus par le ménage au cours de l'année précédente.

## **2) L'impôt de solidarité sur la fortune**

L'ISF portait sur l'ensemble du patrimoine, immobilier ou non, mais certains biens en étaient exonérés, en particulier : les biens professionnels, c'est-à-dire les biens nécessaires à l'activité principale des entrepreneurs individuels ainsi que les actions et parts de sociétés (non immobilières) où le contribuable détenait plus de 25 % des droits de vote et exerçait une fonction de dirigeant qui lui assurait sa rémunération principale ; les antiquités (âge supérieur à 100 ans), œuvres d'art et objets de collection ; les titres reçus en contrepartie de la souscription au capital d'une PME. Certains biens faisaient l'objet d'une exonération partielle (bois et forêts, biens ruraux loués à long terme, actions de sociétés dont le contribuable est salarié...).

La valeur vénale de certains biens non immobiliers est facile à estimer, notamment les liquidités et les biens cotés sur un marché. Ce n'est pas le cas pour les titres, notamment les actions, non cotés. Le mobilier pouvait être forfaitairement estimé à 5 % du patrimoine total.

Le barème de l'ISF était le même que celui de l'actuel IFI. Il existait deux réductions d'impôt : la première pour les investissements dans des PME ; la deuxième pour les dons à certains organismes d'intérêt général. L'ISF et les impôts sur le revenu étaient globalement plafonnés à 75 % du revenu du ménage.

## **C) Les droits de mutation à titre gratuit**

Les droits de mutation à titre gratuit (DMTG) ont rapporté 15,0 Md€ en 2020, dont 12,6 Md€ pour les droits de successions et 2,5 Md€ pour les droits sur les « *mutations entre vifs* ».

### **1) Les successions**

Les héritiers doivent déposer une déclaration de succession dans les six mois qui suivent le décès, éventuellement par l'intermédiaire d'un notaire, si « *l'actif brut successoral* » est supérieur à 50 000 € (pour les héritiers en ligne directe, 3 000 € sinon).

Il existe des exonérations de droits de succession en raison de la qualité du bénéficiaire (époux du défunt notamment), de la qualité du défunt (victime de guerre par exemple) ou de la nature des biens transmis (totalement, pour les monuments historiques par exemple, ou partiellement, pour certains biens agricoles par exemple).

Les sommes reçues en vertu des clauses d'un contrat d'assurance-vie ou décès ne sont pas incluses dans la succession en droit civil et, pendant longtemps, n'ont pas été soumises aux droits de succession, ce qui est encore le cas des contrats souscrits avant 1991, ou après 1991 mais avant l'âge de 70 ans, si les primes ont été versées avant 1998. Pour les autres contrats, et si les primes ont été versées avant l'âge de 70 ans, un abattement de 152 000 € par bénéficiaire est appliqué puis un taux de 20 % jusqu'à 700 000 € et 31 % au-delà.

Si un bien était démembré et si le défunt en avait seulement l'usufruit, celui-ci est transmis aux héritiers sans droits de succession, mais la donation de la nue-propriété a été taxée au moment du démembrement à un taux d'autant plus élevé que le donateur était âgé.

Les droits sont calculés sur la valeur du patrimoine du défunt, nette de ses dettes. Sous réserve des dispositions précédentes sur l'assurance-vie, certains autres biens et les rattachements d'usufruit, l'ensemble de son patrimoine est pris en compte, y compris les antiquités et œuvres d'art. Les meubles peuvent être estimés forfaitairement à 5 % du patrimoine. Les méthodes d'estimation et de contrôle sont les mêmes que pour l'ISF et l'IFI avec les mêmes difficultés.

L'actif successoral net ainsi établi est divisé entre les héritiers selon les règles du droit civil. La part revenant à chacun est majorée du montant des donations que le défunt lui a consenties au cours des 15 dernières années en franchise de droits (cf. ci-dessous). Un abattement est ensuite appliqué sur chaque part ainsi majorée, qui dépend du lien de parenté avec le défunt.

La part de chaque héritier, après majorations et abattement, est soumise à l'application d'un barème progressif qui dépend du lien de parenté, soit en ligne directe : 5 % jusqu'à 8 100 € ; 10 % de 8 100 à 12 100 € ; 15 % de 12 100 à 15 900 € ; 20 % de 15 900 à 552 000 € ; 30 % de 552 000 à 902 000 € ; 40 % de 902 000 à 1 806 000 € et 45 % au-delà. Sans lien de parenté, le taux est de 60 %. Les droits doivent être payés avec le dépôt de la déclaration mais des délais peuvent être obtenus.

## 2) Les donations

Les principales différences entre les règles relatives aux successions et donations sont les suivantes : certains biens ont été ou sont encore exonérés de droits sur les donations pour des raisons conjoncturelles, notamment pour relancer le marché immobilier ; les donations de biens professionnels ou de parts de sociétés peuvent faire l'objet d'exonérations partielles sous certaines conditions, par exemple de conservation de ces biens et parts ; les « *dons familiaux* » en numéraire aux descendants sont exonérés jusqu'à 32 000 €.

Un abattement variable selon le lien de parenté (100 000 € pour les enfants) est appliqué au montant de la donation ainsi établi puis le résultat est soumis au même barème progressif que pour les successions.

## D) L'imposition des revenus de l'épargne

### 1) Les revenus à fiscalité spécifique

Les produits de « l'épargne réglementée » (livrets A, livrets d'épargne logement, plans d'épargne en actions...) ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu (IR). La plupart d'entre eux ne sont pas non plus soumis à la CSG et aux autres prélèvements sociaux (il existe toutefois d'importantes exceptions comme les revenus de l'épargne logement qui sont exonérés d'impôt sur le revenu et soumis aux prélèvements sociaux).

Les revenus de l'assurance-vie sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % « au fil de l'eau ». Ils ne donnent lieu à IR que lors de leur rachat. Si le contrat a plus de huit ans, le montant imposable (différence entre le prix de rachat et les primes versées) afférent à des primes versées après septembre 2017 et inférieures à 150 000 € fait l'objet d'un abattement (4 600 € pour un célibataire) puis de l'application d'un taux de 7,5 % (sauf si le taux d'imposition au barème de l'impôt sur le revenu est inférieur). Si les primes sont supérieures à 150 000 € et si le contrat a moins de huit ans, le taux d'imposition est de 12,8 %.

Certaines plus-values immobilières sont exonérées d'IR et de CSG, notamment celles réalisées sur la cession de la résidence principale. Les autres plus-values immobilières sont soumises à un taux de 19 % pour l'IR (plus une taxe supplémentaire de 2 à 6 % selon le montant de la plus-value) et de 15,5 % pour la CSG et les autres prélèvements sociaux après application d'un abattement variable selon la durée de détention qui conduit à une exonération si celle-ci dépasse 22 ans. La plus-value est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition sans que celui-ci ne soit corrigé pour tenir compte de la hausse des prix entre l'acquisition et la cession. Les prélèvements sociaux et fiscaux sur les plus-values immobilières sont établis par les notaires qui en versent le montant au trésor public après paiement par le vendeur.

### 2) Les revenus de droit commun

#### **a) La fiscalité de 2013 à 2017**

De 2013 à 2017, les autres revenus du capital (notamment les revenus fonciers, les dividendes et intérêts et les plus-values mobilières) étaient soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux dans les conditions de droit communs, notamment l'application du barème pour l'IR<sup>1</sup> et un taux de 15,5 % pour les prélèvements sociaux, sous réserve du bénéfice d'abattements spécifiques à certains d'entre eux pour le calcul de l'IR :

- les dividendes versés par des sociétés ayant leur siège dans l'Union européenne faisaient l'objet d'un abattement de 40 % qui compensait partiellement leur imposition en amont à l'impôt sur les bénéfices des sociétés ;
- les plus-values sur les valeurs mobilières faisaient l'objet d'un abattement variable selon la durée de leur détention (50 % pour une détention depuis 2 à 8 ans et 65 % pour une détention plus longue).

#### **b) La fiscalité à partir de 2018**

Les revenus fonciers, nets des charges, restent soumis au barème de l'impôt sur le revenu.

---

<sup>1</sup> Avec un dispositif spécifique d'acomptes retenus à la source pour les revenus financiers.

Les revenus des capitaux mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % qui correspond à l'application des prélèvements sociaux au nouveau taux de 17,2 %, après remplacement de cotisations salariales par la CSG, et à une imposition forfaitaire au taux de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu. L'application du barème peut être demandée par les contribuables pour qui elle est plus favorable, notamment ceux qui ne sont pas imposables en raison de la faiblesse de leurs revenus. Pour les ménages qui ont les revenus les plus élevés, supérieurs à 250 000 € et 500 000 €, les contributions exceptionnelles de 3 et 4 % continuent à s'ajouter.

Ce prélèvement forfaitaire unique s'applique aux intérêts, dividendes et revenus assimilés (y compris ceux des comptes et plans d'épargne logement ouverts à partir de 2018) ainsi qu'aux gains de cession de valeurs mobilières ou droits sociaux. Les abattements (40 % sur les dividendes et en fonction de la durée de détention sur les plus-values) appliqués avant le barème sont supprimés (les moins-values restent toutefois déductibles des plus-values dans les mêmes conditions).