

L'Impôt sur la Fortune Immobilière et les contrats d'assurance vie et de capitalisation

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) taxe le patrimoine immobilier non professionnel du contribuable. Nous vous expliquons son calcul et les règles applicables à l'épargne placée dans les contrats d'assurance vie et de capitalisation.

Comment se calcule l'IFI ?

Vous êtes concerné par l'Impôt sur la Fortune Immobilière si votre foyer fiscal détient un **patrimoine immobilier dont la valeur nette taxable est supérieure à 1,3 million d'euros** au 1^{er} janvier de l'année concernée. Vous devez additionner les valeurs de votre résidence principale, résidence secondaire, biens loués ainsi que les parts de vos Sociétés Civiles Immobilières (SCI), Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) et Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI), pour la fraction réellement investie en actif immobilier direct ou indirect. Votre résidence principale fait l'objet d'un abattement de 30% sur sa valeur avant imposition. Enfin, vous pouvez déduire les dettes liées à ce patrimoine et certains biens (terres agricoles, forêts, biens professionnels,...) peuvent être exonérés.

Pour connaître le montant à régler, il faut ensuite appliquer le barème progressif ci-dessous, qui vous permet d'être exonéré de taxation sur les premiers 800 000 € de la valeur taxable de ce patrimoine :

Barème progressif de l'IFI	
Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux d'imposition
Inférieure à 800 000 €	0%
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50%
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,70%
Entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1,00%
Entre 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25%
Supérieure à 10 000 001 €	1,50%

Par exemple, un patrimoine immobilier de 1,4 million d'euros se verra taxé à hauteur de :

- 0 % sur les premiers 800 000 €
- 0,50 % x 500 000 € de 0,8 à 1,3 million €, soit 2 500 €
- 0,70 % x 100 000 €, soit 700 €

Au total, ce foyer règlera donc environ 3 200 € d'IFI.

Quelles règles s'appliquent aux contrats d'assurance vie et de capitalisation ?

L'IFI ne concerne que les contrats d'assurance vie rachetables. Pour être déclarables, les contrats d'assurance vie et de capitalisation doivent être investis dans des supports en unités de compte détenant au 1^{er} janvier un certain pourcentage d'actifs immobiliers. Si ce seuil est atteint, seule la part réellement investie en immobilier sera soumise à l'IFI. Le montant imposable à déclarer vous est communiqué dans votre relevé de situation annuel qui vous est adressé en début d'année.

Les nouveaux Plans d'Épargne Retraite (dont le PERIN) et les contrats de type PERE, PERP, contrat retraite Madelin, ne sont pas rachetables, aucune valeur n'est donc en principe imposable à l'IFI pendant la phase d'épargne. Toutefois, l'administration considère que lorsque ces contrats deviennent rachetables parce que l'âge de la retraite est atteint ou en raison d'un événement de la vie rendant possible son déblocage anticipé, celui-ci entre dans le calcul de l'IFI pour la fraction de sa valeur de rachat représentative d'actifs imposables.

Le montant imposable à déclarer pour ces solutions d'épargne retraite est communiqué chaque année dans un courrier spécifique et individuel, ou sur demande.

Pour la déclaration 2026, les parts des montants investis dans les supports en unités de compte présents dans nos contrats et imposables à l'IFI sont :

Supports en unités de compte déclarables à l'IFI	Taux IFI pour les résidents fiscaux français	Taux IFI pour les non résidents fiscaux
Aestiam Horizon	97,00%	85,81%
Atream Euro Hospitality C	45,44%	15,38%
Immorente AR	93,96%	74,77%
Immorente MS	93,96%	74,77%
Immorente SR	93,96%	74,77%
LF Multimmo LF Philosophale 2-A	87,75%	81,10%
Ofi Invest Immo Selection	81,48%	43,85%
Ofi Invest ISR Experimmo A ISR	46,02%	14,86%
Ofi Invest Patrimoine Immobilier	91,97%	91,97%
Pierrevenus	96,98%	96,02%
SC Pierre Impact	71,83%	28,55%
SC Pythagore	61,32%	46,34%
SC Tangram 2A	83,33%	73,44%
SCI Cap Santé	83,22%	71,99%
SCI Capimmo	89,56%	54,17%
Selectinvie	88,72%	88,72%
Selectipierre	99,28%	99,28%
Sélectipierre 2	97,20%	97,20%
Ufifrance Immobilier	96,88%	96,88%
Victoire Immo 1	61,28%	61,28%

Les taux IFI des non résidents diffèrent car ces derniers sont exonérés de la part de leurs actifs immobiliers détenus à l'étranger. Les taux annoncés dans cette fiche ont vocation à évoluer chaque année.

Votre intermédiaire reste à votre disposition pour répondre à vos questions.

Document non contractuel à caractère publicitaire à jour au 22 mai 2026. Réf : V6019K (05/2026) - Crédits photo : Getty Images.

Abeille Vie : Société anonyme d'Assurances Vie et de Capitalisation au capital de 1 205 528 532,67 €

Entreprise régie par le Code des assurances - Siège social : 70 avenue de l'Europe - 92270 Bois-Colombes - 732 020 805 RCS Nanterre