ETSA PATRIMOINE

GUIDE PATRIMONIAL
ÉDITION 2026

LE GUIDE COMPLET

L'impôt sur la fortune *immobilière*

Seuil, assiette, calcul, dettes, plafonnement et leviers légaux : ce qu'il faut savoir pour piloter son IFI dans la durée.



Votre partenaire *en gestion de patrimoine.*

Fondé par Jonathan Rosen en 2020, Etsa Patrimoine est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine installé à Levallois-Perret. Il accompagne dirigeants, professions libérales, holdings, familles, entrepreneurs et investisseurs sur trois terrains : les placements financiers, l'immobilier et l'ingénierie patrimoniale.

01 **Un travail coordonné**
Chaque recommandation est partagée avec le conseil habituel du client.

02 **Une vision globale**
Fiscalité, juridique, immobilier et allocation financière, traités ensemble.

03 **Rigueur et objectivité**
Une sélection guidée par la sécurité et la rentabilité des produits.

15	120 M€	+ 350	20 ans
cabinets partenaires experts-comptables, avocats, notaires, banques d'affaires	**d'encours**	**familles accompagnées**	**d'expérience cumulée**

Google 5,0 ★★★★★ plus de 70 avis clients

LE CABINET EST RÉFÉRENCÉ PAR :

BFM BUSINESS · DÉCIDEURS MAGAZINE · GESTION de FORTUNE LE MAGAZINE DE LA GESTION PRIVÉE · L'AGEFI · ClubPatrimoine

ETSA PATRIMOINE DANS LES MÉDIAS

Une expertise reconnue *et partagée.*

Jonathan Rosen, Gérant d'Etsa Patrimoine, intervient régulièrement dans les médias économiques et patrimoniaux pour partager l'analyse du cabinet sur les grands sujets patrimoniaux.



B SMART · OCTOBRE 2026

Smart Patrimoine

La transmission de son entreprise : anticipation et structuration.

Voir le replay ↗



BFM BUSINESS · JUILLET 2024

Inside Private Equity

Le Grand Débrief : le private equity dans l'allocation patrimoniale.

Voir le replay ↗

SES DERNIÈRES PRISES DE PAROLE

JUIL. 2026

Le Village de la Justice

Le family office et la transmission d'entreprise

MAI 2026

Club Patrimoine

Donation aux enfants et stratégies de transmission

JANV. 2026

Grand Forum du Patrimoine

Les opportunités du non coté

DISTINCTION

DÉCIDEURS · FRANCE 2026

Pratique de qualité

Gestion de patrimoine, Île-de-France

3e année consécutive

Au *sommaire*

01	Qui est concerné	05
02	Ce qui entre dans le patrimoine taxable	06
03	Le calcul de l'impôt	08
04	Les dettes et le plafonnement	10
05	Les leviers pour alléger l'IFI	11
06	Déclarer et anticiper	13
07	Notre accompagnement	14

AVANT DE COMMENCER

Ce qu'il faut *retenir*

Un seuil de 1,3 M€

Apprécié au 1er janvier, sur le patrimoine immobilier net du foyer.

Un impôt sur l'immobilier seulement

Placements financiers, entreprises et liquidités n'entrent pas dans l'assiette.

Une assiette à bien délimiter

Détention indirecte, SCPI, unités de compte immobilières : tout se déclare à sa juste valeur.

Des dettes déductibles

Sous conditions : nature, date, justification et, pour certaines, plafonnement.

Une stratégie de détention

Exonérations, démembrement, dons, plafonnement : l'IFI se pilote dans la durée, avec l'organisation de votre patrimoine.

01 Qui est *concerné*

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) vise les foyers dont le patrimoine immobilier non professionnel dépasse 1 300 000 €, dettes déduites, au 1er janvier de l'année.

1,3 M€

de patrimoine immobilier net taxable, au 1er janvier

0,5 à 1,5 %

de taux, par tranches, au-delà de 800 000 €

30 %

d'abattement sur la valeur de la résidence principale

Source : service-public.gouv.fr, fiches F563 et F138, vérifiées le 6 mars 2026.

LE PÉRIMÈTRE DU FOYER

Couple

Une seule déclaration

Biens du couple marié ou pacsé, ou du concubinage notoire.

Enfants mineurs

Biens inclus

Ceux dont les parents ont l'administration légale.

Résidence fiscale

France ou étranger

Résident : biens en France et à l'étranger. Non-résident : biens situés en France.

À JOUR 2026

Les règles présentées sont celles en vigueur au 13 novembre 2026, pour l'IFI dû au titre de 2026. Le projet de loi de finances pour 2027, rejeté en première lecture par l'Assemblée nationale le 4 novembre 2026, est examiné par le Sénat dans sa version initiale.

02 Ce qui entre dans *le patrimoine taxable*

L'IFI ne vise que l'immobilier, détenu directement ou à travers des sociétés et certains contrats. Placements financiers, liquidités et biens professionnels en sont exclus.

	IMPOSABLE	HORS IFI OU EXONÉRÉ
Détention directe	Résidence principale et secondaire, locatif, terrains, monuments historiques	Immobilier affecté à votre activité professionnelle, sous conditions
Via des sociétés	Parts de SCI, SCPI, OPCI, à hauteur de leur fraction immobilière	Immobilier affecté à l'activité opérationnelle d'une société
Via des contrats	Unités de compte immobilières d'une assurance-vie, fraction immobilière d'un PER en compte-titres	Fonds en euros, unités de compte non immobilières
Biens particuliers	Usufruit, droit d'usage et d'habitation	Bois et forêts, biens ruraux loués à long terme, location meublée professionnelle : exonération partielle ou totale

Source : service-public.gouv.fr, fiche F563. L'immobilier détenu indirectement n'est pas retenu si vous détenez moins de 10 % du capital de la société propriétaire, sous conditions.

CE QUI N'ENTRE PAS DANS L'IFI

Liquidités, actions, obligations, fonds en euros, private equity, parts d'une entreprise opérationnelle : la part financière du patrimoine n'est pas taxée. La répartition entre immobilier et financier est donc un levier à part entière.

2.1

L'immobilier détenu indirectement

Parts de société civile, SCPI, OPCI ou unités de compte : seule la fraction de leur valeur qui correspond à de l'immobilier est imposable. Elle se calcule à partir de la composition de l'actif, communiquée en général par la société de gestion ou l'assureur.



2.2

Usufruit et nue-propriété

En règle générale, l'usufruitier déclare le bien pour sa valeur en pleine propriété ; le nu-propriétaire ne déclare rien. Dans certains cas, comme l'usufruit légal du conjoint survivant, l'imposition est répartie selon le barème fiscal de l'usufruit.

Cas général

L'usufruitier déclare tout

Le bien est retenu en pleine propriété chez l'usufruitier.

Exceptions

Une imposition répartie

Usufruitier et nu-propriétaire déclarent chacun leur part.

Source : service-public.gouv.fr, fiche F563 ; CGI, article 968.

BON À SAVOIR · LA VALEUR À DÉCLARER

Les biens se déclarent à leur valeur vénale au 1er janvier, c'est-à-dire au prix auquel ils pourraient être vendus. Une sous-évaluation expose à un redressement : l'estimation se documente, par des ventes comparables ou une expertise.

03 Le calcul *de l'impôt*

Une fois le seuil de 1,3 M€ dépassé, l'impôt se calcule par tranches sur la valeur nette taxable, à partir de 800 000 €.

VALEUR NETTE TAXABLE	TAUX
Jusqu'à 800 000 €	0 %
De 800 000 € à 1 300 000 €	0,50 %
De 1 300 000 € à 2 570 000 €	0,70 %
De 2 570 000 € à 5 000 000 €	1 %
De 5 000 000 € à 10 000 000 €	1,25 %
Au-delà de 10 000 000 €	1,50 %

Source : service-public.gouv.fr, fiche F138, vérifiée le 6 mars 2026.

CE QUE REPRÉSENTE L'IFI SELON LE PATRIMOINE NET TAXABLE

3 900 €

par an pour 1,5 M€, soit 0,26 % du patrimoine

15 690 €

par an pour 3 M€, soit 0,52 %

48 190 €

par an pour 6 M€, soit 0,80 %

LA DÉCOTE

Entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, une décote égale à 17 500 € moins 1,25 % de la valeur nette taxable réduit l'impôt. Pour 1 350 000 €, l'IFI brut de 2 850 € est ramené à 2 225 €.

3.1

Un exemple complet

Un couple détient sa résidence principale, estimée à 1 500 000 €, et un appartement locatif de 1 000 000 €, financé par un emprunt dont il reste 300 000 € à rembourser.

	MONTANT
Résidence principale, après abattement de 30 %	1 050 000 €
Appartement locatif	1 000 000 €
Emprunt restant dû	– 300 000 €
Valeur nette taxable	1 750 000 €

LE CALCUL PAR TRANCHES

De 800 000 € à 1,3 M€
0,50 % × 500 000 €

2 500 €

De 1,3 M€ à 1,75 M€
0,70 % × 450 000 €

3 150 €

Exemple théorique : IFI de 5 650 € par an, avant réductions et plafonnement. Valeurs supposées au 1er janvier.

NOTRE LECTURE

L'IFI se joue moins sur le barème que sur l'assiette : ce que l'on détient, comment, et ce que l'on peut en déduire.

04 Les dettes *et le plafonnement*

Les dettes existant au 1er janvier et liées aux biens imposables se déduisent, à condition d'être justifiées. Un plafonnement limite par ailleurs le poids total de l'IFI et de l'impôt sur le revenu.

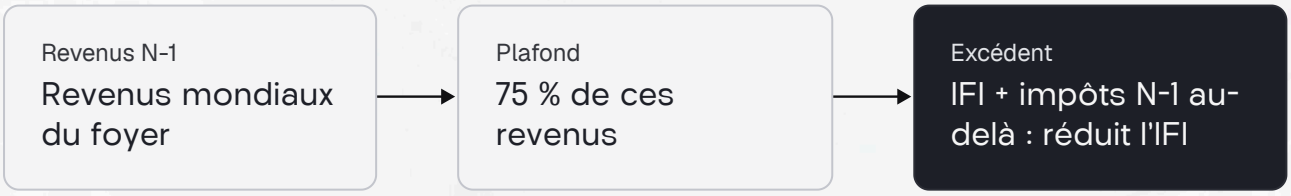
	DÉDUCTIBLES	NON DÉDUCTIBLES
Emprunts	Acquisition, travaux, achat de parts à hauteur de l'immobilier	Emprunts sans lien avec un bien imposable
Impôts	Taxe foncière, droits de succession liés aux biens	Taxe d'habitation, impôt sur le revenu foncier
Sociétés	Quote-part des dettes liées aux biens immobiliers	Dettes sans lien avec l'immobilier

Source : service-public.gouv.fr, fiches F563 et F138. Certaines dettes sont retenues de façon limitée, notamment les prêts remboursables in fine et les prêts familiaux, ainsi que les dettes des patrimoines les plus importants.

4.1

Le plafonnement à 75 % des revenus

Pour un résident fiscal français, l'IFI de l'année et les impôts sur les revenus de l'année précédente ne peuvent dépasser 75 % des revenus de cette même année. L'excédent vient réduire l'IFI.



Source : service-public.gouv.fr, fiche F138. Il concerne surtout les patrimoines immobiliers importants qui produisent peu de revenus.

05 Les leviers *pour alléger l'IFI*

Réduire l'IFI ne consiste pas à vendre son immobilier. Il s'agit d'organiser la détention, de choisir les bons supports et d'utiliser les dispositifs prévus par la loi.

01 · Dons

Une réduction de 75 %

Les dons à des organismes d'intérêt général réduisent l'IFI de 75 % de leur montant, dans la limite de 50 000 €.

02 · Démembrement

La nue-propriété

Acheter une nue-propriété l'exclut en principe de votre assiette. Donner la nue-propriété en gardant l'usufruit ne réduit pas l'IFI du donateur.

03 · Allocation

Des actifs hors assiette

Placements financiers, private equity, fonds en euros : diversifier réduit la part imposable du patrimoine.

04 · Activité

Les biens professionnels

Immobilier affecté à votre activité ou à celle d'une société opérationnelle : exclu, sous conditions.

Source : service-public.gouv.fr, fiches F138 et F563.

POURQUOI ÊTRE ACCOMPAGNÉ

Chaque levier a ses conditions et ses effets sur les autres impôts : revenus, transmission, liquidité. C'est l'ensemble du patrimoine, et non le seul IFI, qui doit guider la décision.

5.1

Les supports exonérés ou partiellement exonérés

ACTIF	TRAITEMENT
Bois et forêts	Exonération partielle, sous engagement d'exploitation
Biens ruraux loués à long terme	Exonération partielle ou totale, sous conditions
Location meublée professionnelle	Exonération des logements, si les conditions du statut sont remplies

Source : service-public.gouv.fr, fiche F563.

5.2

Un cas pratique

Marc et Sophie, 62 et 60 ans, ont un patrimoine immobilier net de 3 200 000 € : résidence principale, résidence secondaire et deux appartements locatifs peu rentables. Leur IFI dépasse 15 000 € par an.

1

ARBITRER

Vendre un appartement peu rentable

Le produit est placé hors assiette : assurance-vie diversifiée, private equity.

2

RÉINVESTIR

Acheter de l'immobilier en nue-propriété

Des parts de SCPI en nue-propriété, hors assiette pendant la durée du démembrement.

3

CHAQUE ANNÉE

Utiliser les dons

Soutenir une cause et réduire l'IFI de 75 % du don.

Cas fictif. Les effets dépendent des valeurs, de la fiscalité de la vente et des conditions de chaque dispositif.

06 Déclarer *et anticiper*

L'IFI se déclare avec la déclaration de revenus, au printemps, sur l'annexe 2042-IFI, et se paie avec l'avis d'impôt, à la fin de l'été.

1

1ER JANVIER

Date d'évaluation

Patrimoine, dettes et situation du foyer s'apprécient à cette date.

2

PRINTEMPS

Déclaration

Annexe 2042-IFI, déposée avec la déclaration de revenus.

3

FIN D'ÉTÉ

Paiement

L'impôt figure sur l'avis adressé avec celui de l'impôt sur le revenu.

Source : service-public.gouv.fr, formulaire R50668 (2042-IFI).

POINT DE VIGILANCE	CE QU'IL FAUT REGARDER
Évaluation des biens	Valeur vénale documentée, cohérente d'une année sur l'autre
Parts de sociétés	Fraction immobilière, immobilier opérationnel, seuil de 10 %
Dettes	Justificatifs, prêts in fine et familiaux, dettes des sociétés
Contrats	Part immobilière des unités de compte au 1er janvier

POURQUOI ÊTRE ACCOMPAGNÉ

L'IFI se prépare bien avant la déclaration : les arbitrages, les donations ou les dons doivent intervenir avant le 1er janvier pour produire leurs effets l'année suivante.

07 Notre *accompagnement*

Notre rôle : mesurer votre IFI, vérifier l'assiette et l'évaluation de vos biens, puis organiser la détention de votre patrimoine pour l'alléger durablement.

1

AUDIT OFFERT

Analyser votre patrimoine immobilier

Biens détenus en direct et via des sociétés, dettes, contrats, revenus.

2

DIAGNOSTIC

Chiffrer votre IFI

Assiette, évaluation, dettes déductibles, plafonnement, leviers disponibles.

3

MISE EN PLACE

Organiser la détention

Arbitrages, démembrement, réinvestissement hors assiette, dons.

4

DANS LA DURÉE

Piloter avec vous

Préparation de chaque déclaration, évolutions législatives.

Tous nos rendez-vous sont sans engagement jusqu'à la souscription, en présentiel à Paris ou en visioconférence.

NOS ENGAGEMENTS

01

Audit offert

Une analyse complète de votre situation, sans engagement jusqu'à la souscription.

02

Un interlocuteur dédié

Des rendez-vous réguliers, en présentiel à Paris ou en visioconférence.

03

Aucun frais d'entrée

Sur l'ensemble des enveloppes financières.

7.1

Deux formules d'accompagnement

À partir de 100 000 €

Gestion Privée

Aucun frais d'entrée sur toutes les enveloppes financières. Un accompagnement patrimonial (abonnement), fixé selon votre situation, qui ne démarre qu'à la souscription. Rendez-vous trimestriels, réallocations, aide à la déclaration de revenus, accès à notre réseau de partenaires.

À partir de 1 000 000 €

Family Office

Parts institutionnelles. Rémunération alignée sur vos résultats : une commission de 5 % sur la performance annuelle nette de vos contrats d'assurance-vie, de capitalisation et PER. Aucune commission de performance n'est prélevée sur une année de performance nulle ou négative.

Le détail de notre rémunération figure dans nos documents réglementaires, remis avant toute souscription.

7.2

Ce que vous gagnez

ENJEU	NOTRE RÉPONSE
L'impôt	Un IFI mesuré et allégé, dans le respect des règles
La sécurité	Des évaluations et des dettes documentées
La cohérence	IFI, revenus et transmission pensés ensemble
Le suivi	Un interlocuteur dédié, des points réguliers

AUDIT OFFERT

Quelle formule *pour votre patrimoine ?*

Échangeons sur votre situation et vos objectifs, en présentiel à Paris ou en visioconférence. Vous pouvez aussi nous joindre au 06 79 58 16 40.

Réserver mon audit ↗

PASSEZ À L'ACTION

Pilotez votre IFI *dans la durée.*

Vous souhaitez :

Vérifier l'assiette et l'évaluation de vos biens ?

Mesurer l'effet d'un arbitrage ou d'un démembrement ?

Organiser votre patrimoine immobilier avant le 1er janvier ?

Préparer la transmission de vos biens ?

Prendre rendez-vous ↗

L'audit de votre situation est offert, en présentiel ou en visioconférence : nous analysons votre patrimoine immobilier et chiffrons les leviers adaptés.

INTERLOCUTEUR

Jonathan Rosen

Gérant, Etsa Patrimoine

CONTACT

06 79 58 16 40

j.rosen@etsa-patrimoine.com

BUREAUX

128 rue de Villiers, 92300 Levallois-Perret

ETSA PATRIMOINE

Des solutions concrètes pour faire *fructifier votre patrimoine.*

ETSA-PATRIMOINE.COM

Avertissement. Ce document a un caractère informatif. Il ne constitue ni un conseil personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une consultation juridique ou fiscale. Les règles citées concernent les résidents fiscaux français et sont celles en vigueur au 13 novembre 2026 ; le projet de loi de finances pour 2027 peut modifier certaines d'entre elles. Les exemples chiffrés sont théoriques. Les placements non cotés et les SCPI présentent un risque de perte en capital et une liquidité réduite. Toute stratégie doit être validée par un professionnel habilité au regard de votre situation.

Sources. Code général des impôts, articles 964 à 983 ; service-public.gouv.fr, fiches F563 et F138 (vérifiées le 6 mars 2026) et formulaire R50668 (2042-IFI) ; Assemblée nationale, scrutin n° 9759 du 4 novembre 2026. Consultation du 13 novembre 2026.

Etsa Patrimoine, SARL au capital de 5 000 €, RCS Nanterre 887 794 758, siège social : 128 rue de Villiers, 92300 Levallois-Perret. Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 20006673 (orias.fr) en qualité de conseiller en investissements financiers (CIF), membre de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF, de courtier d'assurance ou de réassurance (COA) et de mandataire d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (MIOBSP). Compétence juridique appropriée (CJA). Carte professionnelle immobilière n° CPI 9201 2020 000 045 329 délivrée par la CCI Paris Île-de-France (transactions immobilières).