



# Réforme fiscale en Israel pour 2014

publié le 11/11/2013, vu 7188 fois, Auteur : [Emmanuel Charbit, Avocat](#)

**Ca y est cela a été voté et cela va tout changer pour les plus-values immobilières dès le 1er janvier 2014.**

## **A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014: Réforme de la fiscalité sur les plus-values**

Le parlement a tranché et à partir du 1er Janvier 2014 entrera en vigueur une réforme lourde sur la taxation des transactions immobilières:

- 1. La situation actuelle et qui durera jusqu'au 31.12.2014 est simple, économique, sans plafond et s'applique à tous, israéliens, étrangers, propriétaires uniques ou multiples:**

Exonération de la taxe sur les plus-values, une fois tous les quatre ans, sur la vente d'un appartement à usage d'habitation quel que soit le nombre d'appartements dont on est propriétaire. En clair, vendez un appartement tous les 4 ans sans payer aucune plus-value.

Exonération de la taxe sur les plus-values, une fois tous les 18 mois pour un appartement à usage d'habitation, à condition que pendant les quatre années précédant la vente le vendeur n'était pas propriétaire de plus d'un appartement.

- 2. La réforme qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014 va changer en profondeur les règles du jeu:**

Fin de l'exonération: Les vendeurs devront payer une taxe sur les plus-values au taux de 25%, même s'ils ont vendu plus de 4 ans auparavant un appartement précédent. Cependant, l'application de ce taux de 25 %, se fera en prenant en compte la valeur de l'appartement à partir de janvier 2014 (et non pas par rapport à la date d'acquisition du bien).

Période transitoire jusqu'en 2018: Pour tous les appartements acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014, il sera toujours possible de réclamer le bénéfice de l'exonération, mais de façon partielle. En effet, pas d'imposition pour la période de détention du bien jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2014, puis un taux de 25% pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 à la date de la vente. Ce régime transitoire est limité à deux appartements d'ici 2018, et son application sera réservée aux vendeurs n'ayant pas vendu d'appartement en exonération d'impôt au cours des quatre dernières années.

Pour les étrangers (non-israéliens): Perte totale de l'exonération de la taxe sur les plus-values, au profit de la méthode issue de la réforme quel que soit le nombre d'appartements. A noter que le calcul de l'impôt sur l'acquisition a déjà été augmentée le 1<sup>er</sup> août 2013 lui aussi quel que soit le nombre d'appartements.

Ce qui reste en l'état: L'exonération de la taxe sur les plus-values sera maintenue pour un particulier propriétaire d'un seul appartement à usage d'habitation au moment de la vente, mais à condition qu'il ait détenu cet appartement au moins 18 mois avant sa vente.

Plafond: L'exonération ne pourra être obtenue que pour un appartement ne dépassant pas la valeur de 5 millions de shekels (même quand cet appartement a été reçu en héritage). Au-delà de cette somme, la taxe sur les plus-values sera appliquée au taux maximal.

Les nouveaux immigrants: Ils bénéficieront du calcul de la taxe d'acquisition réservé aux Israéliens s'ils immigreront dans les deux ans de la transaction.

Exemple de calcul:

	Achat depuis le 1.8.2013			
Prix (en shekels) - Statut	2.000.000 - Appartement unique		2.000.000 - Déjà propriétaire	
Impôt (en shekels)	Israélien	Etranger	Israélien	Etranger
	22.367	109.107	109.107	109.107
	Vente avant le 1.1.2014			
Statut du propriétaire	Appartement unique		Déjà propriétaire	
Impôt (en shekels)	Israélien	Etranger	Israélien	Etranger
	0 (sous réserve des conditions d'exemption cf. 1)	0 (sous réserve des conditions d'exemption cf. 1)	0 (sous réserve des conditions d'exemption cf. 1)	0 (sous réserve des conditions d'exemption cf. 1)
	Vente après le 1.1.2014			
Statut du propriétaire	Appartement unique		Déjà propriétaire	
Impôt (en shekels)	Israélien	Etranger	Israélien	Etranger

0 (sous réserve des conditions d'exemption cf. 1)	25% de la plus value (à compter du 1.1.2014). Prise en compte du statut transitoire jusqu'en 2018	25% de la plus value (à compter du 1.1.2014). Prise en compte du statut transitoire jusqu'en 2018	25% de la plus value (à compter du 1.1.2014). Prise en compte du statut transitoire jusqu'en 2018	
---	--	--	--	--

Ces nouvelles règles ont pour vocation et auront certainement pour résultat de faire baisser le nombre des transactions ainsi que le prix des biens immobiliers.

Pour ceux qui souhaitent éviter ces nouvelles règles, il faudra vendre avant la fin de l'année en cours. Pour ceux qui ne pourront pas ou ne souhaitent pas encore le faire, gardez en tête que la période transitoire permet de ne pas se voir appliquer la totalité de la réforme.

Ces informations sont d'ordres informatifs et ne constituent pas une opinion juridique. Pour une opinion précise et fonction de votre situation, vous pouvez nous joindre par les moyens suivants.

Cordialement,

--

**Emmanuel Charbit, Adv.**

Admitted to practice in France and Israel

T +972 (0) 54 22 89 869

Internet: [www.charbitlaw.com](http://www.charbitlaw.com)

Mail: [Emmanuel@charbitlaw.com](mailto:Emmanuel@charbitlaw.com)