Image not found or type unknown

Fiscalité à partir du troisième appartement

publié le **20/12/2016**, vu **3227 fois**, Auteur : Emmanuel Charbit, Avocat

Nous évoquions ce projet de loi dans notre veille juridique en date du 4 aout dernier, le voilà qu'il arrive dans les cartons de fin d'année avec une mise en application dès le 1er janvier à venir. Le ministre des Finances Moshe Kahalon envisage d'instaurer un nouvel impôt pour tous les propriétaires d'au moins trois appartements.

Nous évoquions ce projet de loi dans notre veille juridique en date du 4 aout dernier, le voilà qu'il arrive dans les cartons de fin d'année avec une mise en application dès le 1er janvier à venir.

Le ministre des Finances Moshe Kahalon envisage d'instaurer un nouvel impôt pour tous les propriétaires d'au moins trois appartements.

Le projet de loi envisagé cet été et celui qui a été validé par la commission des finances en fin de semaine dernière à qui il ne manque plus qu'un vote devant la Knesset pour prendre force de loi a connu certaines modifications, et nous allons en définir ici les grandes lignes.

Que prévoit le texte :

Le texte prévoit une fiscalité pour les propriétaires de trois appartements au moins, mais en fait, il s'agit des propriétaires de deux appartements et demi. Ainsi, seront concernés par cette réforme fiscale les propriétaires de moins de trois appartements. Le fait d'être titulaire de la moitié des droits sur un troisième appartement créera les conditions de l'imposition.

Montant de cette nouvelle taxe :

Cette imposition sera d'un montant équivalent à 1% la valeur du bien dans la limite de 18.000 NIS (soit l'équivalent de 1.500 NIS par mois).

Dans le souci d'une certaine « justice », la loi prévoit des montants permettant l'exemption de la taxe lorsque le montant de deux des appartements est inférieur à 1.150.000 NIS et un plafond progressif sera instauré lorsque deux des appartements détenus auront une valeur entre 1.150.000 et 1.400.000 NIS, dans ces deux cas le troisième appartement est celui dans lequel vit le contribuable.

Base de calcul :

La valeur des appartements en question sera d'ailleurs établie sur la base de plusieurs critères que seront entre autre la surface, l'indice du développement économique et périphérique de la région. Ainsi la surface et l'emplacement seront les indices appliqués et non la valeur réelle ou supposée du bien. La surface sera d'ailleurs fixée à l'aide de ce qui est inscrit au cadastre.

Quel type de bien entre dans le cadre de la loi :

La loi ne concerne que les appartements dans lequel on habite ou que l'on loue (qu'ils soient

loués ou pas), c'est à dire les appartements dont on a possession. Est donc exclue de la loi, la possession d'appartements qui sont en construction et/ou pour lesquels aucun tofes 4 (autorisation d'habitation) n'a été donné.

Par contre, les appartements obtenus par donation ou héritage entreront dans le champ d'application de la loi. La part de l'héritage ou de la donation sera donc primordial pour les propriétaires de deux appartements, puisqu'à partir de la moitié des biens sur un appartement on pourra se voir soumis au nouvel impôt.

De plus ici, pas de place pour la séparation de biens, puisque la loi parle de cellule familiale.

Un couple ayant un appartement en commun et dont chacun des membres aurait hérité ou acquis avant leur mariage (ou union reconnue) se verra soumis à l'impôt.

Avantages proposés par la loi :

La raison première de cette loi est de pousser les propriétaires à vendre certains de leurs biens afin de ne pas avoir à payer cette nouvelle taxe. Ainsi le législateur va offrir des avantages aux propriétaires « conciliants ».

En effet, la loi propose d'offrir le montant de 75.000 NIS à tous les « vendeurs de troisième appartement » d'ici octobre 2017, afin de compenser le possible impôt de plus-value à devoir payer. Cependant, pour être éligible, il faudra être propriétaire de plus de deux appartements dès aujourd'hui et en fonction des conditions qui seront établies par la commission des finances.

Enfin, l'Etat propose de permettre aux vendeurs avant octobre 2017 de déposer le montant de la vente (dans un maximum de 2.500.000 NIS) dans des fonds de pension pour retraite (koupat gemel) non imposé sur la plus-value sous certaines conditions.

Nous restons donc en attente du dernier vote, celui de la Knesset en plénière, qui entérinera cette loi mais en voici les grandes lignes.

La question qui peut se poser est également celle de savoir si une telle loi passera l'obstacle d'un recours devant la Cour Suprême qui pourrait avancer son illégalité pour rétroactivité.

D'un point de vue plus global, cette loi semble être le début d'une fiscalité hybride, d'un agrégat, entre un impôt foncier par sa nature (immobilier uniquement), un impôt sur la fortune par son assiette (à partir d'un certain niveau de patrimoine) et un impôt sur les successions (héritage immobilier entre dans le calcul du patrimoine). Aujourd'hui, aucun de ces trois impôts n'existe en Israël.

Ce document ne constitue pas une consultation juridique et ne remplace pas un conseil juridique et/ou fiscal spécifique. Nous serons heureux de répondre à toutes vos questions juridiques. Notre cabinet est spécialisé en droit immobilier, des successions, en création et gestion de sociétés et en matière de propriété intellectuelle.

-

Emmanuel Charbit, Advocate
Admitted to practice in France and Israel

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Weizman St. 4
Asia House, 4th floor
Tel Aviv 6423904
Tel: +972 73 21 60 167
Cel: +972 54 22 89 869
Fax: +972 73 21 60 100
Email: emmanuel@charbitlaw.com ou emmanuel@anc-law.co.il
Web: www.charbitlaw.com
Blog: Legavox
Image not found or type unknown

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés