



# Modification couteuse de l'impôt sur plus-value immobilière

Actualité législative publié le 16/01/2024, vu 583 fois, Auteur : [Emmanuel Charbit, Avocat](#)

**Un nouveau calcul de la plus value immobilière pour faire entrer de l'argent dans les caisses de l'Etat en temps de guerre et pour augmenter l'offre immobilière dans un pays où cela manque fortement.**

## Modification couteuse de l'impôt sur plus-value immobilière

En 2014, Israël a changé la règle en termes d'impôt sur la plus-value immobilière. Jusqu'à cette époque par des mécanismes légaux et de temps, un propriétaire pouvait vendre sans plus-value ces biens immobiliers, même s'il en détenait plusieurs.

A partir de 2014 un impôt sur la plus-value s'est appliqué automatiquement à tous dès que l'on était propriétaire d'au moins deux appartements ou dès le premier pour les résidents étrangers. Nous étions alors dans l'âge d'or de l'immobilier en Israël avec une croissance insolente, des projets immobiliers en développement et une demande à l'opposé de l'offre proposée.

Ainsi le ministère des finances a fixé à 25% l'impôt à régler sur la plus-value, celle-ci permettant toutefois de déduire certains frais comme les impôts d'acquisition, les honoraires d'avocat, d'agents immobiliers, les rénovations et autres dépenses liées à l'appartement, son acquisition et son entretien.

Afin de ne pas pénaliser les propriétaires de longue date, il a été prévu un mécanisme de calcul selon lequel la plus-value était divisée par le nombre d'années de propriété et la part des années avant 2014 était exonérée d'impôt en totalité.

Par exemple, vous aviez acheté un appartement en 2004 pour 1,5 millions de NIS, vous le vendiez 3 millions NIS en 2024. La plus-value de 1,5 millions de NIS divisée en 20 années de propriété, permettez d'obtenir une plus-value annuelle de 75,000 NIS.

Puisque les 10 années avant 2014 se voyaient exonérer, seul 750,000 NIS était la base de calcul de la plus-value pour aboutir à un impôt de 187,500 NIS (25% de 750,000 NIS) et non 375,000 NIS. Économie substantielle !!!

Mais depuis plusieurs mois les événements se précipitent ; la hausse des taux d'intérêts a rendu le marché immobilier atone et la guerre depuis le 7 octobre a fini de l'anesthésier. De son côté, l'État a besoin d'argent et constate que l'annulation de cette exonération issue de la loi de 2014 serait une manne sur laquelle il serait dommage de fermer les yeux pus longtemps.

La proposition de loi vise à atténuer dès 2026 l'exonération existante de façon progressive\* mais l'idée d'une exonération totale avant 2014 semble devoir être oubliée et l'objectif évident et de mettre des appartements sur un marché au ralenti mais où l'offre n'est toujours pas suffisante, encore plus dans un pays où nombre de chantiers sont à l'arrêt depuis le program du 7 octobre.

Un tel changement pourrait apporter des problématiques fiscales nombreuses mais également successorales dans le cadre de préparation succession internationale. Nous vous tiendrons informé de l'avancement de ce projet de loi.

\*Le Ministère des Finances envisage dans un premier temps de fiscaliser à hauteur de 10% les années anciennement exonérées puis 20% en 2028 et enfin fiscalité unique de 25% à partir de 2030.

Emmanuel Charbit, Avocat et Notaire

Barreau d'Israel

**Email:** [emmanuel@charbitlaw.com](mailto:emmanuel@charbitlaw.com)

**Web:** [www.charbitlaw.com](http://www.charbitlaw.com)

**Blog:** [Legavox](#)