



Les revenus locatifs en Israel

publié le 12/02/2018, vu 4097 fois, Auteur : [Emmanuel Charbit, Avocat](#)

Deux décisions de justice poussent les autorités fiscales à fixer de nouvelles règles concernant l'imposition des revenus locatifs. Multipropriétaires, vos revenus sont essentiellement tirés de cette activité, les impôts augmentent. Qu'en est-il pour tous les autres propriétaires et contribuables.

Deux décisions de justice poussent les autorités fiscales à fixer de nouvelles règles concernant l'imposition des revenus locatifs. Multipropriétaires, vos revenus sont essentiellement tirés de cette activité, les impôts augmentent. Qu'en est-il pour tous les autres propriétaires et contribuables ?

L'autorité fiscale israélienne a annoncé que les quelques 400 propriétaires de 10 appartements et plus en Israël se verront appliquer une fiscalité nouvelle. En effet, à partir de maintenant les revenus tirés de la location de 10 appartements seront considérés comme un revenu commercial et seront imposés jusqu'à 50%.

Concernant les revenus tirés de la location de 5 appartements, ils se verront appliqués la fiscalité existante réduite et forfaitaire à hauteur de 10% des revenus.

Pour les propriétaires ayant entre 5 et 10 appartements en location, se verra appliquer une étude afin de déterminer si ce revenu peut être considéré ou pas comme un revenu commercial.

Cette publication est issue de deux décisions de justice de la Cour Suprême. La première concerne le célèbre avocat d'affaires S. Biran qui vient casser la décision d'instance inférieure ayant autorisé l'application de la fiscalité réduite de 10% sur les revenus tirés de ses 25 appartements en location.

La seconde voit le juge considéré que si la location d'appartements est une activité à la marge d'une activité principale, il en est différent pour des propriétaires de plus de 20 appartements.

Le juge a décidé d'appliquer des critères précis comme entre autres la façon dont a été financée l'acquisition du bien, la durée de propriété, la régularité des transactions, le montant financier des contrats...

Ainsi, selon la directive interne de l'autorité fiscale qui paraît ces jours-ci, lorsqu'il apparaîtra que le revenu est régulier et continu, qu'il est géré de manière ordonnée et organisée et qu'il existe un lien entre l'activité des biens et les revenus de leurs propriétaires, il y aura une indication sérieuse sur l'existence de revenus commerciaux. Il est également indiqué que si le propriétaire souhaite prouver que ces revenus ne sont pas commerciaux, la charge de la preuve pèsera sur lui et il devra convaincre qu'il existe des raisons spéciales de déroger à la règle.

De manière plus simple et pour la plupart des propriétaires qui mettent en location leurs biens moins nombreux, les règles de fiscalité locative en Israël sont les suivantes et au choix :

- Exonération totale si le revenu locatif mensuel est inférieur à 5,030 NIS (réévalué chaque année) ou partielle au-dessus de ce montant et dans un maximum de deux fois le montant exonéré,
- Le montant forfaitaire réduit de 10% évoqué plus haut et pour un revenu global ne dépassant pas 334,000 NIS pour 2017, auquel viendra désormais s'ajouter la condition d'un nombre d'appartements,
- L'imposition des revenus du travail avec un barème débutant à 31%, permettant de pouvoir déduire certaines dépenses engagées dans la conservation du bien comme les travaux ou les intérêts de la dette. À noter que les sommes versées au titre de cette imposition pourront être déduites de l'impôt sur la plus-value en cas de vente du bien.

Le choix de l'une des méthodes est à effectuer après une étude précise des différents biens et du montant global du revenu locatif.

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, Avocat

Tel: +972 73 21 60 167

Cel: +972 54 22 89 869

Fax: +972 73 21 60 100

Email: emmanuel@charbitlaw.com

Web: www.charbitlaw.com

Blog: [Legavox](#)