



# Avantages exceptionnels sur la fiscalité immobilière en Israël

Fiche pratique publié le 10/03/2014, vu 1182 fois, Auteur : [Maître Hagege-Maruani](#)

**Au début de l'année 2014, de nouvelles lois fiscales sont entrées en vigueur en Israël, réduisant considérablement le champ d'application des exemptions classiques de la taxe sur la plus-value en Israël. Parallèlement à cela, des mesures transitoires permettent aujourd'hui de pouvoir vendre deux appartements tout en profitant d'une exemption partielle qui s'avère selon les cas très conséquente.**

1. La teneur de la réforme : l'exemption de taxe sur la plus-value immobilière, accordée traditionnellement une fois tous les quatre ans a été abolie au 1<sup>e</sup> janvier 2014, laissant place à une imposition forfaitaire de 25% sur les plus-values pour tous les vendeurs possédant plus d'un bien. De même, après cette date, l'exemption est désormais réservée aux Israéliens ou aux étrangers prouvant qu'ils ne possèdent pas d'autre bien ni en Israël ni dans leur pays de résidence.
2. La période de transition : jusqu'à la fin 2017, il est possible pour les propriétaires de plusieurs biens et/ou pour les étrangers, de profiter encore de mesures transitoires. Ainsi, les personnes qui auraient pu être éligibles à la traditionnelle exemption tous les quatre ans avant la réforme peuvent aujourd'hui vendre, durant la période transitoire, et sous certaines conditions, deux appartements d'habitation, tout en bénéficiant d'une exemption partielle. Le calcul de la taxe se fera alors de façon linéaire et proportionnelle à la durée de détention du bien. Quant à ceux qui n'auraient été en droit de demander aucune exemption avant la réforme, ils peuvent aujourd'hui vendre un appartement selon cette règle.
3. Les cas privilégiés : puisque la taxe sur la plus-value est calculée au prorata du nombre d'années de détention du bien, et ne s'applique effectivement que sur la période d'après le 1<sup>e</sup> janvier 2014, il est essentiel de noter que pour un appartement acquis il y a longtemps la taxe peut être encore aujourd'hui minime voire quasi nulle. Ainsi, plus les biens sont vendus tôt à partir 1<sup>e</sup> janvier 2014, moins la part de la période imposée sera importante.

Dans tous les cas et au regard des réformes votées il est plus que recommandé pour les étrangers et/ou les détenteurs de plusieurs appartements en Israël de profiter de l'occasion de vendre au plus tôt leurs biens dans le cadre de cette exemption partielle qui peut se révéler parfois presque totale.

**Yaël Hagege Maruani**

Avocat au Barreau d'Israël.

Publié à titre d'information générale, ne constitue pas une consultation juridique personnelle.