Image not found or type unknown

La taxe immobilière d’amélioration ou Etel Hashbaha

Fiche pratique publié le **05/05/2016**, vu **1296 fois**, Auteur : Maître Hagege-Maruani

Vous souhaitez profiter de droits de construction octroyés par les autorités locales, ou vous vendez un bien sujet à des droits de construction ? Attention, ces droits sont considérés comme une amélioration pour votre bien, et vous pourriez être soumis à une taxe locale dite Etel Hashbaha, indépendante de la taxe sur la plus-value, ou de toute Arnona, impôt local, ou prélèvement municipal.

1. **Qu’est ce qu’une amélioration?**

En Israël, la commission locale d’urbanisme, attachée généralement à une mairie, a pour rôle d’établir l’aménagement de territoire d’une région, statuer sur la destination des terres, et décider des possibilités de construction d’un terrain. Dans le cas où celle-ci décide d’autoriser pour un territoire donné (un quartier par exemple), des droits de construction supplémentaires, les biens concernés seront taxés. Cette amélioration due à ces droits de construction peut être par exemple le droit de construire une pièce sur le toit des derniers étages d’immeubles, d’ajouter des terrasses, ou de faire une piscine pour les maisons.

2. **Quand s’applique cette taxe ?**

?la taxe est due par le propriétaire de chaque bien concerné, soit au moment où il dépose sa demande de permis de construire pour profiter des droits octroyés, soit lorsqu’il vend son bien. Il est donc important, avant de mettre un bien en vente, de vérifier les droits de construction non exploités qui s’y rapportent, et de demander éventuellement une évaluation par expert de la taxe applicable. Cette taxe est donc imputable au vendeur mais elle pourrait, à ce moment-là être répercutée sur le prix de vente.

3.Que se passe-t-il dans les projets Tama 38 ?

?Depuis quelques années, la volonté de l’Etat et des autorités locales en Israël a permis la mise en place d’un plan d’aménagement du territoire destiné aux immeubles anciens non conformes aux nomes sismiques. Dans les cas où les copropriétaires décident de faire les travaux de mise aux normes, l’Etat octroie des droits de construction à l’immeuble lui permettant d’ajouter souvent des terrasses, des abris, des caves, et des étages supplémentaires, et ce, sans taxe de Etel Hashbaha pour ces droits. C’est ainsi que dans de nombreux immeubles, les copropriétaires revendent leurs droits exemptés à des promoteurs qui – en contrepartie de l’ajout de caves, abris et terrasses, aux appartements existants – reçoivent des copropriétaires les droits de construire des étages supplémentaires sur le toit et le bénéfice des nouveaux appartements construits et vendus.

Pour en savoir plus sur l'immobilier en Israël :

http://yhm-law.com/immobilier-en-israel/

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés