

## Les Modalités de la Fiscalité en Israël

L'alya des français a pris de l'ampleur depuis 2 ans et plus particulièrement depuis cette année 2015, mais le système fiscal israélien reste difficile à appréhender pour les « olim » des nouvelles générations ou même des plus anciennes

Il serait donc intéressant de passer en revue les points essentiels à retenir ou à clarifier pour mieux comprendre le système fiscal israélien, à travers les cas présentés ci-après.

### La fiscalité de l'immobilier

#### Achat et Vente en Israel

1. Lors de l'achat d'un bien, il existe une taxe d'achat à payer selon la valeur du bien mais aussi selon le statut de l'acheteur et le cas de la maison, unique ou non.

Statut de l'acheteur	Maison unique	Montant de l'achat en shekalim	Taxe (%)
Olé hadash( max 7 ans après l'aliyah)	oui	Jusqu'à 1,700,220	0.5
Olé hadash	oui	Sur le solde qui dépasse le plafond précédent	5
israélien	oui	Jusqu'à 1,568,800	0
israélien	oui	Sur la tranche suivante jusqu'à 1,860,790	5
israélien	oui	Sur la tranche suivante jusqu'à 4,800,605	8
israélien	non	jusqu'à 4,800,605 Et le solde	8 10

2. Lors de la vente d'un bien, appartement, par exemple, les pourcentages d'imposition varient selon le nombre d'appartements détenus par le même propriétaire et en fonction de la date d'achat de l'appartement.

Ainsi il existe un cas unique d'exemption totale d'impôt sur une plus-value immobilière, c'est celui de la vente d'une maison » unique « , 18 mois au moins après l'avoir achetée.

3. Si les acheteurs sont des non-résidents, il faut que cette maison soit unique dans le monde entier, soit que le vendeur n'ait pas d'autre maison à l'étranger .

Pour les propriétaires de plusieurs biens immobiliers qui vendraient l'un de ces biens avant fin 2017, il existe **des exemptions partielles** :

La plus-value proportionnelle enregistrée jusqu'à fin 2013 sera exemptée, mais le reste de la plus-value sera imposé selon le règlement fiscal de la période.

De façon plus générale, la plus-value immobilière en Israël se décompose fiscalement en deux parties: une plus-value inflationniste et une plus-value réelle.

Pour simplifier les explications, nous dirons que la plus-value inflationniste est exemptée d'impôts et que la plus-value réelle est imposable aux taux suivants selon la période sur laquelle elle porte.

Période de la plus-value	Imposition correspondante
Jusqu'à 7/11/2001	Imposition marginale personnelle du propriétaire
Du 7/11/2001 au 31/12/2011	20%
Depuis le 1/1/2012	25%

Dans tous les cas de figures, il faut s'adresser à un fiscaliste afin d'évaluer précisément votre imposition sur la plus-value réalisée.

### Location d'habitats

Quand un propriétaire israélien ou étranger, loue sa maison a une personne **privée** (et non une société) dans le but de l'habiter, il existe plusieurs options fiscales pour être en règle avec le fisc israélien.

Juste pour information, le fisc israélien a décidé de resserrer son contrôle des impôts payés en général et envoie depuis un peu plus d'un an, des demandes de justificatifs et d'explication portant sur les sources de revenus pour tout foyer fiscal qui détiendrait plus de deux appartements.

Près de 100,000 contrôles de ce type ont été fait sur tout Israël depuis 1 an environ.

1. "Ptor ": exemption d'impôt

Un foyer fiscal peut être exempté d'impôt sur ses recettes locatives tant que leur somme totale mensuelle ne dépasse pas les 5070 Nis en 2015. Il s'agit donc bien d'une somme par foyer fiscal et non par appartement. Ces recettes n'ont pas l'obligation d'être déclarées lors d'un bilan annuel, mais il est parfois intéressant de les déclarer afin de donner une image plus exhaustive des revenus qui alimentent un foyer fiscal.

2. "Masloul " 10%

Cette option exige le paiement **de 10% d'impôt sur le total des entrées locatives** et non sur le bénéfice. Cette option est adaptée si les propriétaires ont plusieurs appartements loués dont la recette locative totale mensuelle dépasse les 5070 Nis et s'ils n'ont pas de dépenses sur leur appartement hormis de son amortissement.

S'il y avait des dépenses du type « emprunt immobilier », rénovation, agent immobilier et autres, le dernier "masloul " est plus intéressant.

Concrètement, il faut ouvrir aux impôts un dossier de paiement de 10% sur les recettes locatives et demander des facilités de paiements mensuels ou annuels selon ce que permet la trésorerie du propriétaire

3. . "Masloul" 30%

Cette option consiste à payer **30% d'impôts sur le bénéfice** de l'appartement loué.

Concrètement, il faut ouvrir aux impôts un dossier de paiement de 30% de recettes locatives afin de pouvoir présenter un bilan en fin d'année.

Dans le but de minimiser l'impôt à payer voire l'annuler, il est primordial de garder toutes les dépenses effectuées sur la maison le long de l'année. Il est important de préciser que ce type de "masloul " peut engendrer un paiement au bitouah leumi si le bénéfice déclare annuel dépassait les 25,000 Nis.

Quoi qu'il en soit, chaque cas doit être étudié séparément et un même propriétaire peut choisir des options différentes pour chacun de ses appartements, et réviser ses options chaque année.

### **Locations pour périodes de vacances courtes**

Il s'agit d'une activité commerciale pour laquelle le propriétaire devrait s'inscrire comme Ossek-registre de commerce.

Lorsqu'il ouvrira un registre de commerce en tant que ossek ( patour ou mourshe-voir article précédent), l'imposition sera différente de l'imposition passive à 30% et sera telle que nous l'avons expliqué dans notre article précédent sur les différents types de structure et leurs impositions.

Cette situation exige la tenue annuelle /mensuelle d'un ossek( registre de commerce) incluant déclarations comptables et fiscales.

Si les clients sont à majorité Touristes, il sera exempté de TVA sur ses recettes et pourra récupérer sa TVA sur ses dépenses et investissements divers .Il est important de vérifier au cas par cas quelle est la structure la plus adaptée.

## **Fiscalité sur les revenus de France**

### **Notion de "guiloui miratson"(déclaration spontanée)**

Il est important de souligner et prévenir que le contrôle du fisc israélien sur l'ensemble de la population s'est resserré depuis 1.5 an. Et les olims ou citoyens de retour s'échappent pas à ces mesures. De nombreux olims ayant fait leur aliyah avant l'année 2007, ont préféré ne pas déclarer leurs recettes de France et se trouvent être actuellement en porte à faux avec le fisc israélien. Une enquête du fisc israélien envoyée "au hasard" a une grande partie de la population depuis plus d'un an et demi ( tofes numéro 5329 n1)' exige la déclaration des sources des revenus quotidiens avec laquelle la famille vit en Israël.

Ceux qui sont dans le cas de non déclaration cité ci-dessus et qui recevraient une demande d'enquête de ce type seront dans l'obligation de détailler leurs recettes depuis leur aliyah **sans prescription**.

Une option est envisageable pour ceux qui n'ont pas déclaré leurs recettes de France à ce jour et qui n'ont pas reçu le document numéro 5329 , elle consiste à procéder à un "guiloui miratson "( גילוי )

(מראון) ce qui signifie une déclaration spontanée. Cette dernière fait l'objet d'une prescription actuelle de 2003.

### ***Recettes autres que les revenus d'activités***

Pour tout olé monté en Israël après 2007, ses recettes passives seront exemptées dans leur majorité pendant les 10 premières années d'aliyah par le fisc israélien. Après les 10 ans d'exemption l'imposition israélienne sera appliquée en accord avec la convention France-Israël

Retraites : les retraites d'établissements publics ne seront pas imposées en Israël. Les retraites d'établissements privés ne seront imposées qu'en Israël d'après la convention France-Israël, à partir du moment où le olé est bien résident fiscal israélien.

### Location d'un logement :

Selon la convention, seule cette recette est totalement et uniquement imposable en France.

### Dividendes

Ils sont exemptés pendant les 10 premières années d'aliyah après 2007.

Après la période d'exemption, les impôts déjà payés en France constitueront un crédit d'impôt à déduire au-devant du fisc israélien. La fiscalité sur les dividendes entre les deux pays est bien complexe et demande une analyse précise des différents critères énoncés dans la convention afin d'appliquer correctement la fiscalité adaptée.

### Intérêts sur dépôts bancaires

Les intérêts perçus sur un dépôt bancaire en France seront imposés de 5% d'impôt à la source selon le paragraphe 11(3) de la convention. En Israël, le olé sera imposé sur ces mêmes intérêts selon la loi fiscale israélienne (actuellement 25%), en déduction des impôts déjà payés en France. Ceci après sa période d'exemption de 10 ans après l'aliyah.

### ***Recettes actives provenant d'un travail rémunéré***

#### **Salaires édités par une entreprise française**

Dans le cadre de la loi fiscale israélienne (paragraphe 14(1)..) qui stipule qu'un olé hadash est exempté d'impôts sur les recettes **obtenues** à l'étranger, les salaires émis par une entreprise française à un olé hadash seront exemptés, si le olé séjourne à l'étranger au cours de périodes régulières pendant l'année.

Selon le Décret fiscal "hozer 1/11" des impôts israélien, sera considérée une recette produite à l'étranger si le olé passe plus de 40 jours ouvrés annuels à l'étranger.

Il est important de souligner que selon le fisc israélien toutes recettes exemptées d'impôt n'ont pas d'obligation d'être déclarées au fisc israélien.

#### **Nom propre ou artisan inscrit en France**

De la même manière, un olé qui continuerait d'activer une structure en France en étant résident étranger et séjournant plus de 40 jours ouvrés en France pendant l'année fiscale, paierait des impôts

minorés en France en tant que résident étranger et serait exempté en Israël sur ces recettes. Elles n'ont également pas l'obligation d'être déclarées au fisc israélien.

### **Fiscalité d'une entreprise en Israël gérée par un olé hadash .**

La question la plus fréquente formulée par les fiscalistes à la recherche d'une optimisation fiscale légale entre la France et Israël, est de savoir si une partie du bénéfice réalisé par une structure israélienne, au nom d'un olé hadash d'après 2007, pourrait être exempté d'impôt selon le fisc israélien.

Pour comprendre la problématique, il est intéressant de définir quelques principes de base sur les relations fiscales entre les deux pays:

**-selon le paragraphe 14 de la convention**, un citoyen israélien qui aurait une activité commerciale en France sera imposé en France si :

Il dispose " d'un établissement stable" du quel il opère

S'il réside plus de 183 jours par an en France.

La recette est alors exemptée d'impôt selon le fisc israélien.

**- selon le paragraphe 4.1.5.d du Décret fiscal israélien 1/ 2011**, un bénéfice provenant d'une activité réalisée en France et en Israël par un olé hadash ou un citoyen de retour "vatik", pourra bénéficier d'une exemption partielle d'impôt israélien si le bénéfice produit en France nécessite la présence minimale du même olé 40 jours ouvrés à l'année.

Ces recettes exemptées d'impôt en Israël auront l'obligation d'être déclarées lors des bilans de fin d'année, contrairement aux recettes réalisées en France par des structures françaises.

Donc si un olé hadash dispose d'un établissement stable lors de ses séjours en France à partir duquel il opère ses activités commerciales, ses recettes produites en France ne seront pas exemptées si l'ensemble des jours passés en France comporte moins de 40 jours ouvrés par an.

- Selon le même hozer fiscal israélien 1/11, Le partage du bénéfice imposable en France et en Israël devra être déclaré et expliqué au fisc israélien lors de la présentation des bilans de fin d'année. Il est généralement basé sur un prorata du nombre de jours de travail à l'étranger par rapport au total des jours de travail dans l'année fiscale, diminué des jours de vacances.

Après lecture de tous ces points, on comprend à quel point le sujet est délicat et il est préférable de vérifier au cas par cas.

En conclusion, il est important de souligner que le nombre élevé d'olim hadashim en Israël et l'augmentation de nouvelles entreprises créées par ces derniers, engendre un contrôle renforcé par le fisc israélien sur tous les points énoncés précédemment.

Esther Amar

ESSEC-Paris

Fiscaliste agréée par le fisc israélien

[www.tsioncslt.com](http://www.tsioncslt.com) +972-2-6513320