

Les avantages de l'investissement dans la construction ou l'achat d'immeubles locatifs

Le système israélien, à propos de l'immobilier, est un système mixte : libéral quand il s'agit de louer des appartements, achetés dans des immeubles existants ; avec l'intervention de l'Etat quand il s'agit de construire des immeubles locatifs.

De ce fait, il existe en Israel deux lois différentes dont le but est soit d'encourager les constructions massives d'appartements destinées à la location, soit d'inciter à la location d'appartements achetés dans des immeubles déjà existant.

Le but de ces nouvelles lois est d'augmenter l'optimisation fiscale des revenus provenant des recettes locatives, afin de réduire partiellement le manque d'appartements locatifs à travers l'augmentation du parc de locations.

Les lois existantes à ce jour sont :

1. **Hok idoud ashkaot on** (חוק עידוד השקעות הון)

C'est une loi ancienne qui donne des réductions d'impôts sur ces recettes locatives

2. **Hok leidoud bniat dirot leaskara lamegurim** (חוק לעידוד בניית דירות להשכרה למגורים)

Qui est une nouvelle loi.

Ces deux lois visent à donner tant aux privés qu'aux sociétés, des allègements fiscaux dans le cadre d'investissements dans des immeubles et des maisons locatives. Chaque loi donne des avantages différents que nous allons tenter de présenter de la façon la plus claire possible.

Ces deux lois sont parallèles et chaque investisseur pourra choisir une seule de ces lois. Mais, une fois la loi choisie, on ne peut plus revenir en arrière.

1. la première loi : **Hok idoud ashkaot on** (חוק עידוד השקעות הון)

Elle offre comme avantage une réduction du taux d'imposition.

a. avantages fiscaux proposés par la loi :

- diminution des pourcentages d'imposition

Objet de l'imposition	Imposition selon la loi d'encouragement	Imposition standard
Recettes locatives en privé	20%	A partir de 30%
Recettes locatives en Sté	11%	26.5%
Dividendes en Sté	20% sur le solde soit 28.8% total	30% soit 48.8% au total

Mais aussi,

- Une augmentation de la dépense amortissement.

Cet avantage est en fait essentiel. Il permet d'accorder un amortissement de 20% sur la valeur du bien (sans la valeur du terrain qui représente le tiers de la valeur totale du bien acheté). Comparativement à l'imposition standard qui permet de déduire un amortissement variant de 2% à 4% annuel, la déduction de 20% d'amortissement génère une perte d'exploitation du bien pendant les cinq premières années, qui de ce fait, évite le paiement d'un quelconque impôt sur les recettes locatives.

- Exemption de la TVA

La loi sur la TVA permet une exemption générale de TVA sur les recettes locatives d'habitation faites en privé comme en société. Cette loi en particulier, donne également une exemption de TVA sur la vente des appartements destinés à la location à condition qu'ils aient été loués sur une période minimale de 5 ans. Cela suppose aussi que la TVA à récupérer sur l'achat ou la construction de ces appartements ne sera pas déductible ou récupérable.

b. Quelles sont les conditions pour profiter de ces avantages?

- L'identité des propriétaires

Le propriétaire des appartements peut être soit un particulier soit une société.

- Les biens à louer doivent répondre à des critères

Ceux "d'un immeuble neuf à louer" qui est un immeuble qui a reçu l'attestation par "la direction du centre des investissements". S'il s'agit d'un immeuble entier, la condition de base est que la moitié des surfaces au sol de l'immeuble soit destinée à la location d'habitation. Il n'y a pas de quantité minimale du nombre d'appartements dans l'immeuble.

L'immeuble lui-même peut être un ensemble d'unités (petits immeubles) rassemblées sur un même terrain.

S'il s'agit d'un immeuble partiellement destiné à la location, il faut désigner six appartements au minimum à la location, pour obtenir l'autorisation de la centrale des investissements sur un immeuble en particulier. **Attention, cette loi concerne les immeubles construits après le 1/1/2000.**

- Période de location minimale et limites de vente

Cette loi exige une période minimale de cinq ans de location sur les sept années qui suivent la fin de **la construction ou de l'achat**. Il n'y a pas de limite de temps de la location à un même locataire.

En cas de vente de cet immeuble, on ne peut vendre la moitié de cet immeuble avant la fin des cinq années de location.

- Limite sur les montants maximum des recettes locatives.

La direction des centrales d'investissements a fixé un plafond aux recettes locatives qui bénéficient des réductions d'impôt, en fonction de la taille de l'appartement loué, du nombre de chambres et de l'emplacement géographique. Le plafond actuel est de 6200 Nis par mois. Toute location dont le montant est entre 6200 Nis et 8000 Nis mensuel recevra un abattement sur la base de 6200 Nis.

Toute location qui dépassera les 8000 Nis mensuel n'aura droit à aucune réduction d'impôts.

2. Hok leidoud bniat dirot leaskara lamegurim (חוק לעידוד בניית דירות להשכרה למגורים)

Il est important de préciser que la loi donne des avantages fiscaux aux sociétés uniquement, sur des maisons faisant partie d'immeubles entièrement destinés à la location à long terme.

a. avantages fiscaux proposes par la loi :

- Réduction des taux d'imposition

La réduction d'impôt s'applique sur la plus-value réalisée lors de la vente de l'immeuble. Il s'agit d'un impôt 0 sur cette plus-value.

Prise en compte d'un amortissement annuel des maisons de 20% au lieu de 24% selon la fiscalité standard, à condition que l'immeuble soit loué pendant 10 ans par cette même société.

Possibilité de déduire la perte d'exploitation des locations de tout bénéfice de la même année.

Cependant, l'exemption de TVA proposée dans la première loi, sur la vente de l'immeuble, n'est pas applicable dans le cadre de cette seconde loi. Seules les locations seront exemptées de TVA.

b. Quelles sont les conditions pour profiter de ces avantages?

- Identification des propriétaires de l'immeuble :

La société sera obligatoirement israélienne et ne pourra pas être une société familiale (hevra mishpahtit).

- Caractéristiques de l'immeuble :

L'immeuble doit dater au maximum de l'année 2007 ou être plus récent que cette date. Il doit contenir un minimum de 16 appartements, sur quatre étages au minimum, dont la superficie de chacune ne dépasse pas 100 mètres carrés. Il faut que 70% des appartements au minimum soient loués comme logements. Le reste peut ne pas être loué mais ne peut être utilisé à une autre fin que la location logement. Il est donc primordial que la société propriétaire de l'immeuble veille à ce que ses locataires n'utilisent pas leur maison à des fins commerciales.

- Période de location et limites sur la vente de l'immeuble.

L'immeuble devra être loué sur une période de 25 ans au moins. La location se traduira par des contrats d'un an chacun et les appartements ne pourront être loués au ministère de l'intégration pour loger les olim ou au ministère du bâtiment.

La vente de l'immeuble se fera d'un seul tenant à une date précise et à un acheteur unique, seulement après 10 ans de location.

- Les montants des loyers maximums :

La loi ne stipule aucun plafond des loyers perçus.

Pour conclure, il paraîtrait que la première loi donne des réductions fiscales à court terme alors que la deuxième loi les donne sur le long terme, essentiellement sur la vente de l'immeuble. Il est clair que chaque investissement relève d'une situation particulière qui mérite une étude précise pour décider quelle loi sera la plus adaptée selon le cas.

Esther Amar

Essec-Paris

Fiscaliste et conseillère d'entreprise agréée.

www.tsioncslt.com