

LES APPARTEMENTS DE VACANCES NE SONT PAS DES "LOGEMENTS D'HABITATION" DONNANT DROIT A DES ALLEGEMENTS FISCAUX.

Ces dernières années, de nombreux Israéliens et des résidents étrangers achètent des appartements de vacances en Israël.

Un appartement de vacances est considéré comme une unité de logements qui de par le permis de construire doivent être mis à la disposition du grand public à des fins saisonnières durant l'année.

Il existe des zones spécifiques conformément au plan de construction des villes pour l'utilisation par le Grand public, pour le tourisme, les loisirs, les hôtels, et également sur les bords de mer.

Dans la pratique, il y a des acheteurs qui utilisent ces appartements à titre privé et/ou pour des locations annuelles, de ce fait ces unités n'ont plus l'utilisation publique à des fins saisonnières comme prévu.

Bien que les administrations ne puissent empêcher cela, elles souhaitent endiguer le flots des locations annuelles sur des biens construits dans les zones touristiques, qui sont régité par la législation relative aux locations saisonnières selon un cahier des charges.

Les tribunaux ont déterminé que l'utilisation d'appartements de vacances conçus pour les loisirs et utilisés à titre d'appartement d'habitation est illégale.

L'approche de l'administration fiscale est que les appartements de vacances ne sont pas des "logements d'habitation et /ou location" donnant droit à des exemptions et des allégements fiscaux.

Les appartements de vacances sont à louer au public pour de courtes périodes et donc les revenus de ces appartements sont considérés comme des gains supplémentaires.

Cette approche de l'administration fiscale a des significations supplémentaires : même quand le propriétaire d'un appartement de vacances vend son bien il ne peut pas bénéficier de l'exonération fiscale sur la plus-value immobilière tel que prévu sur la vente d'un logement considéré comme résidence principale.

De ce fait lors de l'acquisition d'un appartement de vacances l'acheteur ne pourra bénéficier de l'exonération de la taxe d'acquisition ou des mesures en vigueur dans le cadres des palliers d'imposition et sera imposée au taux fixe de 5%.

De même celui qui est propriétaire d'un appartement de vacances et souhaite acquérir une résidence principale pourra bénéficier des exonérations par rapport à la taxe d'acquisition tout en restant propriétaire d'un appartement de vacances.

A titre d'exemple : Dans le cadre d'une succession, une personne qui est titulaire d'un appartement ordinaire et d'appartement de vacances, après son décès, le successeur sera considéré comme le détenteur d'un seul appartement d'habitation dans le cadre des droits de succession pour l'exemption des droits sur les biens hérités.

Tout ce qui a été expliqué ci-dessus est en vigueur à ce jour ; cependant plusieurs cas sont en cours de jugement devant les tribunaux et les décisions finales pourraient influencer dans un sens ou dans un autre.

Nous suivons ces procédures de près et nous vous informerons au fur et à mesure du développement.

Le but de ces informations juridiques et économiques est de tracer les (grandes lignes du droit en Israël .

Ceci ne peut cependant pas remplacer une consultation auprès d'un avocat).

Sitruk & Co – Cabinet d'Avocats
18 av. de Jérusalem, Bureau 417B, Ashdod
Tel. 08-8647685 - Fax : 08-6341626
Yossi@sitruk-law.com www.sitruk-law.com