



Expert-Israel

Comparaison sur le rendement d'un investissement immobilier en France et en Israel

Hypothèses retenues

- ▶ Achat de deux biens équivalents à Paris et Tel-Aviv
- ▶ Nous avons retenu comme parité
 $1 \text{ EUR} = 4.5 \text{ NIS}$
- ▶ Nous considérons que les prix de l'immobilier à l'achat et à la location sont équivalents à Paris et Tel-Aviv



1€ = 4,5 NIS

	STUDIO PARIS		STUDIO TEL AVIV	
	Fiscalité française	EUR	Fiscalité Israélienne	NIS
Prix d'achat		200 000		900 000
Frais d'enregistrement	Frais de notaire 8%	16 000	Taxe d'acquisition 5% + 1 % avocat = 6 %	54 000
Cout Total d'acquisition		216 000		954 000
Apport 1/3 du montant total		72 000		318 000
Emprunt 2/3 du montant total	3% sur 20 ans	144 000	3% sur 20 ans	636 000
Remboursement mensuel		800		3 600
Remboursement annuel		9 600		43 200
Dont intérêts mensuels moyens les 5 premières années		300		1 350
Dont intérêts annuels moyens les 5 premières années		3 600		16 200
Impôts locaux annuels	Taxe Foncière	800	Arnona payée par le locataire	-
Loyer mensuel		850		3 825
Loyer annuel		10 200		45 900
Revenu locatif avant impot		5 800		29 700
Rendement annuel avant d'impot		2,7%		3,1%
Impôts sur le revenu	impot marginal à 41 %	2 378	Impot forfaitaire 10 %	2 970
Prélèvement sociaux	CSG + CRDS à 15,5%	899	Pas de prélèvements sociaux en Israel	-
Revenu Net apres impots	En tenant compte de la taxe foncière	1 723		26 730
Rendement annuel net d'impot		0,8%		2,8%

On constate ici clairement que le rendement de l'investissement à Tel-Aviv est trois fois plus rentable que le rendement de l'investissement réalisé à Paris