

CAPSULE INFO>VEILLE

Nouvelle-Zélande : Nouvelles règles en fiscalité immobilière

En 2019, le New Zealand Inland Revenue Department (NZIRD) a présenté de nouvelles règles en matière de fiscalité immobilière. Certaines règles visent à garantir que les acheteurs ou les vendeurs de propriétés qui pratiquent la spéculation immobilière respectent leurs obligations fiscales, tandis que d'autres limitent les pertes locatives qui peuvent être déclarées par un contribuable.

Nouvelles règles sur la spéculation immobilière

En Nouvelle-Zélande, les propriétaires immobiliers ne sont pas tenus légalement de déclarer à l'organisation fiscale la vente de leur résidence principale. Le NZIRD estime que le tiers des ventes de propriétés se déroule sans que le vendeur et l'acheteur indiquent leur numéro d'identification fiscale sur les documents de cession.

Les personnes qui s'abstiennent de mentionner leur numéro sont généralement des spéculateurs qui pratiquent des opérations de vente-achat (flipping), c'est-à-dire qui achètent un bien immobilier avec l'objectif de le revendre rapidement à un prix supérieur. Ces investisseurs sont souvent des constructeurs-propriétaires qui s'installent dans une résidence, la rénovent et la revendent à profit pour ensuite s'établir ailleurs afin de répéter le même manège. Cette façon de faire n'a rien d'illégal. Par contre, lorsque l'intention première est de créer des revenus, le bénéfice devrait être déclaré par le contribuable comme un gain en capital, voire un revenu d'entreprise.

À partir du 1^{er} janvier 2020, de nouvelles règles s'appliqueront aux personnes qui achèteront ou vendront une résidence : ils devront fournir leur numéro d'identification fiscale sur les documents de cession de propriété. Ce changement en apparence mineur améliorera l'intégrité du système fiscal. Dorénavant, si un propriétaire occupant achète et vend des propriétés deux fois ou plus en moins de deux ans, le NZIRD considérera qu'il tente de créer un revenu. Il reviendra alors à cette personne de démontrer le contraire.

Nouvelles règles sur les pertes locatives

À partir de l'année d'imposition 2019-2020, les dépenses déductibles liées à un immeuble locatif seront aussi assujetties à de nouvelles règles. Elles seront dorénavant limitées (ring-fenced), ce qui signifie qu'elles ne pourront être utilisées que pour réduire la part imposable des revenus de location.

Plus précisément, les déductions pour les immeubles d'habitation ne pourront plus dépasser les revenus de location bruts. Toute déduction excédentaire devra être reportée aux années suivantes jusqu'à ce qu'elle puisse être utilisée. Il ne sera donc plus possible pour un contribuable d'utiliser sa perte locative afin de réduire ses autres revenus, comme son salaire.

Références

NEW ZEALAND INLAND REVENUE DEPARTMENT (page consultée le 6 décembre 2019). Compliance strengthened for property speculation, [en ligne], <https://media.ird.govt.nz/articles/compliance-strengthened-for-property-speculation/>

NEW ZEALAND INLAND REVENUE DEPARTMENT (page consultée le 6 décembre 2019). New rules for reporting income tax on rental properties, [en ligne], <https://www.classic.ird.govt.nz/campaigns/2019/ring-fencing-residential-rental-deductions/>