



## L'impact exercé par les modifications fiscales prévues en 2010 sur l'activité des promoteurs immobiliers

En raison des droits de transcription élevés, avant il était plus judicieux pour les promoteurs immobiliers à ne pas vendre les plus grands immobiliers développés ou gardés à la vente séparément, mais à les vendre sous forme d'une société spécifique, en la plaçant par cession dans une société spécifique et à vendre cette société, elle-même. Les modifications proclamées le 08. juillet 2009. dans la loi „2009. évi LXXVII.” sur „les modifications de la loi visant à transformer le système de l'égalité devant les charges publiques” auxquelles nous souhaitons attirer votre attention dans le présent bulletin d'information concernent cette structure d'affaires fondamentalement.

Les règles d'imposition internationales concernant le bénéfice provenant de la vente d'un immobilier ou d'un immobilier holding.

A partir du 01. janvier 2010, la Hongrie étendra son droit d'imposition

Le modèle de la Convention OCDE visant à régler uniformément les problèmes les plus généraux de la double imposition, portant sur l'imposition de la fortune et le revenu transfère le droit d'imposition des revenus provenant des biens immobiliers à l'état sur le territoire duquel l'immobilier générant des revenus se situe. Afin d'éviter les erreurs d'interprétation, et afin de pouvoir définir le terme des biens immobiliers, le droit de l'état selon la situation du bien est à observer. Pour les plus-values aussi, le modèle de la Convention permet, en tant qu'exception sous l'imposition selon la résidence fiscale de la personne ayant obtenu le revenu, que le bénéfice provenant de la vente des obligations, dont plus que 50% de la valeur provient directement ou indirectement de biens immobiliers situés dans un autre pays soit assujetti à l'imposition dans l'état selon la situation du bien immobilier.

Jusqu'à présent, le système fiscal hongrois n'a pas exploité cette possibilité. Aussi, si un étranger a vendu à un autre étranger une société spécifique possédant uniquement de l'immobilier, aucune obligation de paiement de droit ne s'imposait suite à cette transaction, et aucune obligation de paiement d'impôt sur le bénéfice suite à la vente ne s'imposait non plus, malgré le fait, que l'achat de la société spécifique ne visait que l'acquisition de l'immobilier, que celui-ci possédait en Hongrie. Les dispositions de la loi imposant cette modification valident le droit de l'imposition en Hongrie à partir du 01. janvier 2010, et élargissent ainsi le nombre des contribuables et l'assiette.

## L'assujettissement des propriétaires des sociétés disposant de bien immobiliers en Hongrie

### Définition

Le terme de la « société disposant de bien immobiliers » vient d'être introduit dans la loi sur l'impôt sur les sociétés et les dividendes, et il est également repris dans la loi sur l'impôt sur les revenus:

Le contribuable est ses entreprises liées disposant d'un immobilier dans le pays, au cas où

1. la valeur des immobiliers dans le pays représente plus de 75 % dans la valeur marchande des actifs figurant dans le rapport de gestion du cercle concerné et
2. au cas où quelque membre (actionnaire) est un ressortissant étranger pendant au moins un jour de l'exercice et nous ne disposons d'aucun accord visant à éviter la double imposition avec son pays dont il est le ressortissant, ou si l'accord dont nous disposons permet l'imposition en Hongrie du gain de change.

Les règles précitées ne concernent pas les sociétés cotées en bourse reconnues.

### Le rôle des accords passés pour éviter la double imposition

Sur la base des susdits, le bénéfice provenant du retrait ou l'aliénation de la participation d'un membre d'une société disposant de biens immobiliers, et en cas d'un membre particulier, au-delà des énoncés, le bénéfice provenant du prêt de la participation ne pourra être assujéti à l'impôt en Hongrie seulement faute d'un accord visant à éviter la double imposition en Hongrie, ou seulement si l'accord permet l'imposition d'un tel revenu. Selon les données publiées pour apporter des justifications à l'appui de la loi, 44 sur les 65 accords en vigueur ne comprennent aucune règle spéciale concernant les membres des sociétés disposant de propriétés immobiliers. En général, ce sont les accords les plus anciens. Nous avons passé de tels accords avec quelques pays disposant d'importants investissements en Hongrie, p.ex. l'Autriche, le Chypre, l'Allemagne, la Grande-Bretagne, l'Italie, l'Espagne, les Etats-Unis. En même temps, quelques accords passés avec des pays partenaires très actifs dans le domaine de l'investissement dans l'immobilier comprennent de telles dispositions, par exemples les accords conclus avec la France, l'Israël, ou l'Irlande. Dans les cas pareils, il faut peser individuellement la provenance étrangère et les données du groupe donné, afin de pouvoir définir l'assujettissement.

### L'assujettissement d'un organisme étranger

Au cas où l'assujettissement existe, le membre de la société (organisme étranger) disposant de biens immobilier est assujéti à l'impôt après son revenu acquis suite au retrait ou l'aliénation de sa participation le jour de l'aliénation ou de la réduction de capital. L'assiette est composée de la différence de la contrevaletur reçue et la valeur d'acquisition moins les frais justifiés, à condition, que cela donne un montant positif, donc au cas où l'entreprise engrange un bénéfice. Les cas, où le membre apporte sa participation, ou la transmet gratuitement constituent également une aliénation. La contrevaletur à prendre en compte lors de l'établissement de l'assiette est le prix de marché habituel, lorsqu'il s'agit d'un transfert gratuit et d'une vente à une entreprise liée, et la valeur des actifs en échange des participations incorporées, en cas d'une réduction de capital. Le taux est équivalent au taux de l'impôt général sur les sociétés, prévu 19% à partir du 01 janvier 2010.

### L'assujettissement d'un particulier étranger

Au cas où le membre de la société disposant de biens immobiliers est un particulier étranger cédant, ou prêtant sa participation moyennant un contrevalet, ou le retire d'une telle société, le lieu de l'acquisition du revenu sera à l'intérieur du pays à partir de l'exercice prochain. Si, faute d'un accord, ou aux termes de l'accord, le revenu ainsi acquis est imposable en Hongrie, alors les règles liées aux revenus extraits de l'entreprise, ou provenant des gains de change, ou du prêt des valeurs mobilières seront à appliquer pour définir le revenu, et ce malgré le fait que la recette est définie selon les règles générales provenant des biens immobiliers. Le revenu ne peut donc pas être réduit de la quote-part définie en fonction du temps passé depuis le moment de l'acquisition, le contribuable sera tenu de payer 25% de retenu à la source après le bénéfice total.

### Le 20 novembre: délai de paiement des impôts pour les membres

Aux termes des nouvelles règles sur l'ordre de l'imposition, le membre de la société disposant de biens immobiliers en Hongrie assujéti à l'impôt ne sera pas assujéti au versement et à la déclaration d'un acompte fiscal, il pourra répondre à ses obligations d'imposition, de déclaration et de versement des impôts jusqu'au 20 novembre suivant l'exercice fiscal. Au cas où le membre n'était pas en mesure de répondre à ses obligations d'imposition faute de la déclaration de la société disposant de biens immobiliers en Hongrie auprès du fisc, la société assumera une responsabilité illimitée et solidaire pour l'impôt infligé au membre.

### Un immobilier holding pourra également être une participation déclarée

Lors de l'élaboration de la modification de la loi, les entreprises disposant de biens immobiliers ont été prévues d'être retirées de l'effet de la participation déclarée, pareillement aux sociétés étrangères contrôlées. Finalement, il a été décidé, que cette restriction ne s'appliquera pas en vue de faire rapatrier les structures holding fonctionnant dans les pays à imposition préférentielle, et de les étendre sur le secteur de l'immobilier. Aussi, sous l'optique de l'impôt sur les sociétés, le résultat réalisé sur la base d'une participation d'au moins 30%, déclaré au fisc dans les 30 jours suivant l'acquisition, et gardé pendant au moins un an, continuera à être considéré comme neutre. Le bénéfice réduira, la perte augmentera l'assiette.

## Obligation de fournir des renseignements spéciaux en cas de société disposant des immobiliers

### Obligation de fournir des renseignements aux entreprises liées sur la proportion des immobiliers

Le contribuable est tenu d'informer ses entreprises liées disposant de biens immobiliers dans le pays, sur les données nécessaires afin de pouvoir définir la proportion des biens immobiliers, et ce dans les 60 jours à compter du délai de soumission de la déclaration de l'impôt sur les sociétés, donc en général jusqu'à fin juillet. Compte tenu du fait, que la définition de cette proportion doit se baser sur le prix du marché, cela sous-entend, que les actifs sont à évaluer chaque année par les sociétés aux prix du marché.

### Déclaration à faire auprès du fisc

Au cas où le groupe est considéré comme une société disposant des biens immobiliers, chaque membre du groupe est également considéré pareillement –

aux termes de la loi -, et chaque contribuable est donc tenu d'en faire une déclaration auprès du fisc, dans les 90 jours après le délai de soumission de la déclaration d'impôt. Dans la déclaration, il faut indiquer, s'il est considéré comme société disposant de biens immobiliers selon la loi sur l'impôt sur les sociétés, ou si ce statut a été annulé. Il doit également déclarer, si les membres étrangers de la société ont aliéné leurs participations au cours de l'exercice passée, ou pas. Si oui, il doit fournir des informations sur la date de l'aliénation, la valeur nominale de la participation, et sur le pays dont le membre est ressortissant. Ce dernier est déclaré sur la base de la déclaration faite par le membre étranger.

#### L'obligation du fisc à fournir des renseignements

Le fisc publie sur sa page web le nom, siège, numéro fiscal des sociétés disposant des propriétés immobiliers déclarés, jusqu'au 30 septembre de chaque année, ou - en cas d'un délai de déclaration différent - dans les 120 jours à compter de celle-ci.

## La modification des règles sur les droits

#### La réduction générale du taux des droits

Suite à la modification de la loi sur les droits, le taux général du droit lié à l'aliénation à titre onéreux connaîtra une baisse considérable à partir du 01 janvier 2010 : il sera réduit de 10 à 4 pourcent, et à 2 pourcent, en cas d'une transaction dépassant 1 milliard de HUF. Le plafond maximal sera de 200 millions de HUF par immobilier. Lorsque l'immobilier couvre un appartement, le taux réduit de 2 pourcent restera jusqu'à une valeur de 4 millions de HUF, et à part cela, un droit général de 4 pourcent remplacera le taux de 6 pourcent jusqu'à présent.

#### L'acquisition d'une participation dans une société disposant des immobiliers sera assujettie à des droits

En même temps, l'obligation du versement du droit lié à l'aliénation à titre onéreux s'étendra à l'acquisition des fonds dans une société disposant de biens immobiliers à l'intérieur du pays. Le terme de la société disposant de biens immobilier n'est pas défini dans la loi, et il n'y a aucune allusion non plus à une définition stipulée dans une autre loi, par conséquent, la disposition est à appliquer quelconque soit la proportion de l'immobilier par rapport aux actifs. Une obligation de versement de droits se produit dès le moment, où l'acquéreur des biens obtient seul, avec ses proches, avec une société, ou ils sont propriétaires majoritaires, ou avec ses entreprises liées au moins 75% du fonds total de la société disposant de biens immobiliers. Vu que les accords sur la double imposition ne s'étendent pas sur les droits, les propriétaires hongrois et étrangers sont pareillement assujettis au versement des droits.

#### L'assiette des droits

L'assiette du droit constitue la valeur marchande des immobiliers en possession de la société divisée par le nombre des quotes-parts de propriété, au moment, où l'acquéreur et son cercle associé atteignent la quote-part de 75%. Le fonds acquis, hérité, ou obtenu par donation avant le 01. janvier 2010, ou il y a plus de 5 ans, divisé par le nombre des quotes-parts sera prélevé de l'assiette. Pareillement, la valeur marchande par part sociale qui sera acquise après le 01. janvier 2010, et sera assujettie à un droit à titre onéreux, ou acquise sous quelconque titre légale donnant droit à une exonération du versement des droits sera exonérée de

**Obligation de déclaration**

l'obligation de versement des droits. Les propriétaires des parts sociales appartenant au cercle associé à l'acquéreur seront tenus de verser les droits sur la base de l'assiette calculée en fonction de leurs apports sociaux.

Une fois la quote-part de 75% atteint dans une société disposant de biens immobilier, la personne dont l'acquisition de biens avait pour conséquence que le groupe des propriétaires liés a atteint la quote-part de 75%, doit faire une déclaration auprès du fisc. Il est tenu d'assumer la déclaration des données de tout le cercle de propriétaires liés. En effet, lors de l'acquisition d'une quote-part d'au moins 75% dans une société, tout membre exerçant le control en commun est tenu de verser le droit lié à l'acquisition des biens.

**Données de control**

Afin de permettre le control du versement des droits, le fisc impose aux notaires ainsi qu'au Tribunal de Commerce de lui fournir des données de control. Le Tribunal de Commerce fourni des données jusqu'au 31 janvier, au cas ou quelconque des membres des sociétés enregistrées chez lui a atteint une majorité qualifiée, ou est devenu propriétaire unique, ou si un changement a eu lieu dans la répartition des apports. Les notaires fournissent des données au fisc sur les propriétaires des organismes étrangers disposant d'un immobilier dont la valeur marchande dépasse les 500 millions de HUF, ainsi que sur la répartition de leur participation. Cette déclaration est à faire dans les 45 jours à compter du délai de déclaration des impôts sur les immobiliers. En cas d'une imposition basée sur la surface, cette obligation de déclaration concerne les bâtiments atteignant les 1 000 m<sup>2</sup> et le terrain atteignant le 10 000 m<sup>2</sup>.

**L'exemption générale des droits en cas de transformation des sociétés sera supprimée**

Une des solutions visant à réduire les coûts des transferts des biens immobiliers consistait jusqu'à présent à effectuer ces transferts sous forme de fusion, cession, transformation de sociétés. Selon les nouvelles règles, l'exonération ne s'appliquera dans l'avenir que pour la transformation préférentielle prévue dans la loi sur l'imposition des sociétés, donc au cas où la transformation n'entraîne pas la modification de la structure propriétaires, les anciens propriétaires ayant acquis une proportion équivalente dans la nouvelle société établie à la suite de la transformation. Cependant l'acquisition de bien sous forme d'un échange de participation préférentiel sera acquittée de l'obligation du versement des droits.

**Les modifications des règles relatives aux droits apportant du soutien au financement et à la commercialisation des immobiliers****Promotion du crédit-bail financier de l'immobilier**

En cas de l'acquisition d'un immobilier pour conclure un contrat de crédit-bail financier de l'immobilier, l'entrepreneur versera à partir du 01 janvier 2010 un droit à taux réduit revenant à 2%, au cas où au moins 50% de son chiffre d'affaires réalisé l'année précédente provenait d'une activité de crédit-bail financier. (Jusqu'à présent, les 50% du chiffre d'affaires ont dus provenir des activités liés au crédit-bail financier de l'immobilier.)

**Délais prolongeables sur demande**

Le paquet fiscal accepté comprend également des allègements provisoires, grâce auxquels les impacts négatifs de la crise financière peuvent être temporairement allégés. Une demande peut être déposée pour solliciter la prolongation de la

**Exemption  
provisoire -  
cession-bail**

période d'exonération du paiement des droits de 4 à 6 ans, en cas de la construction d'une habitation, et lorsqu'il s'agit d'une acquisition de propriété pour laquelle une déclaration demandant l'établissement des droits a été déposée entre le 01 octobre 2004 et le 31 mai 2009. Le délai de 2 ans, fixé en tant que condition pour pouvoir bénéficier des droits à un taux réduit en cas d'une revente ou une passation de contrat de crédit bail financier de deux ans pourra être également prolongé, sur demande à 4 ans. Le délai de soumission des demandes est le 31 janvier 2010, au cas où le délai initialement fixé expire entre 1 octobre 2008 et 15 janvier 2010, et en cas d'une expiration après cette date, le délai de soumission est équivalent au délai initial. Si le droit majoré d'une indemnité de retard a été déjà payé, suite au délai expiré avant l'entrée en vigueur de la modification de la loi (avant le 09 juillet 2009.), mais le contribuable sollicite la modification du délai, le fisc remboursera le droit supplémentaire.

Compte tenu des difficultés de financement bancaire, une exonération du versement des droits est autorisée en cas de l'achat d'immobilier pour une affaire de cession-bail entre l'entrée en vigueur de la modification de loi (le 09 juillet 2009) et le 31 décembre 2012. Cette règle est applicable, au cas où l'immobilier était en possession du preneur jusqu'à la passation de contrat de crédit-bail, la vente a eu lieu uniquement pour assurer le financement, et au cas où le droit de propriété sera re-transféré au preneur une fois la durée du contrat de crédit-bail expire.

## Suppression de la cotisation au fonds culturel

**A partir du 01  
janvier 2010**

Encore un allègement aux promoteurs immobiliers: l'obligation de verser une cotisation au fonds culturel sera supprimée à partir du 01. janvier 2010.

Nous restons à votre entière disposition pour répondre à toute question relative aux sujets abordés dans cette Newsletter.

**Sándor SZMICSEK**  
Associé fiscal

+36-1-429-30-10  
[s.szmicsek@mazars.hu](mailto:s.szmicsek@mazars.hu)

**Dr. Zsuzsa FEKETE**  
Directrice - transaction services

+36-1- 885-0279  
[Zsuzsa.Fekete@mazars.hu](mailto:Zsuzsa.Fekete@mazars.hu)

**Mazars Kft.**  
1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.

Avertissement : les informations ci-dessus visent uniquement à fournir des indications à caractère général ; en aucun cas, elles ne pourront être utilisées pour remplacer une consultation auprès d'un professionnel, ni ne pourront servir de base à toute décision ou action, sans consultation préalable de votre conseiller.