

"מכירת מקרקעין בארץ ובחו"ל – היבטי מיסוי"

כנס לשכת רו"ח ביס המלח - 19.2.2014

עו"ד ורו"ח קובי צרפתי
אלתר ושות', משרד עו"ד

מכירת מקרקעין בישראל

המסגרת הנורמטיבית

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963

הגדרת "מקרקעין" – סעיף 1 לחוק

**"מקרקעין" – "קרקע בישראל לרבות בתים, בנינים ודברים
אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע"**

מכירת מקרקעין בישראל – חוק מיסוי מקרקעין

מכירת מקרקעין על ידי יחיד

• חישוב ליניארי:

שבח ריאלי עד 6.11.01 – מס שולי.

שבח ריאלי עד 31.12.11 – 20%.

שבח ריאלי מיום 1.1.12 – 25%.

שבח ריאלי בעל מניות מהותי ב"איגוד מקרקעין" – 30%.

• הסדר מיסוי מיוחד בדירות מגורים: חישוב ליניארי ופטורים

ל"דירת מגורים מזכה" בהתאם לפרק חמישי 1 לחוק מסמ"ק.

מכירת מקרקעין על ידי חברה

• מס חברות על השבח הריאלי - 26.5%.

מכירת מקרקעין בישראל – חוק מיסוי מקרקעין

מכירת מקרקעין על ידי חברה משפחתית

- השבח מיוחס להכנסה החייבת של הנישום המייצג.
- חבות במס כמו של יחיד - מס שבח על השבח הריאלי לפי חישוב ליניארי.
- קיזוז הפסדים.

ו"ע 1346/08 תל-און אחזקות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין
ביום 24.1.13 קבע ביהמ"ש המחוזי כי **חברה משפחתית אינה זכאית לפטור ממס שבח**. ביהמ"ש ביסס את קביעתו על הגדרת "דירת מגורים" בסעיף 1 לחוק מסמ"ק:
"דירת מגורים" - דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה;

מכירת מקרקעין בישראל – חוק מיסוי מקרקעין

החזקה של מקרקעין כחברת בית

הגדרת חברת בית – סעיף 64 לפקודה

"חברת מעטים כמשמעותה בסעיף 76, שכל רכושה ועסקיה הם החזקת בנינים, הכנסתה תיחשב, לפי בקשתה, כהכנסתם של חברי החברה, וחלוקתה של אותה הכנסה, לענין השומה, בין חברי החברה, כולם או מקצתם, תיעשה כפי שיורה המנהל..."

החלטת מיסוי 49/08

רשות המיסים הכירה בכך שהשבח ממכירת מקרקעין על ידי חברת בית, יחושב כהכנסה החייבת ברמת חברי החברה. אולם, יום הרכישה לצורך חישוב השבח ייקבע ליום רכישת הנכס על ידי חברת הבית.

מכירת מקרקעין בישראל – חוק מיסוי מקרקעין

מכירת מניות באיגוד מקרקעין בישראל ע"י חברה זרה

מהו הדין החל ?

תשובה: ראו בהמשך...

מכירת מקרקעין בחו"ל – פקודת מס הכנסה

תחולה לפקודת מס הכנסה

מאחר וחוק מיסוי מקרקעין חל על מקרקעין בישראל בלבד, משטר המס במכירת מקרקעין בחו"ל נקבע בפקודת מס הכנסה.

מקור החיוב במס רווח הון

סעיף 89(ב) לפקודה קובע:

(1) "תושב ישראל חייב במס על רווח הון שנצמח או שהופק

בישראל או מחוץ לישראל; לענין זה, "תושב ישראל" -

לרבות אזרח ישראלי..."

(2) "תושב חוץ חייב במס על רווח הון שנצמח או שהופק

בישראל;"

מכירת מקרקעין בחו"ל – פקודת מ"ה

הגדרות חשובות – סעיף 88 לפקודה

"נכס": כל רכוש, בין מקרקעין ובין מיטלטלין, וכן כל זכות או טובת הנאה ראויות או מוחזקות, והכל בין שהם בישראל ובין שהם מחוץ לישראל, למעט: (1) מיטלטלין של יחיד המוחזקים על ידיו לשימושו האישי...; (2) מלאי עסקי; (3) זכות חזקה במקרקעין – **בין שבדין ובין שביושר - המשמשים לצרכי מגורים ולא לשם השתכרות או ריווח**; (4) זכויות במקרקעין וזכויות באיגוד כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין שעל מכירתם מוטל מס שבח או שהיה עשוי להיות מוטל אילולא הפטור לפי החוק האמור;

מכירת מקרקעין בחו"ל - פקודת מ"ה

הגדרות - "מחיר מקורי" ("שווי הרכישה")

- 1) נכס שנקנה - סכום שהוציא הנישום לרכישתו של אותו נכס;
- 2) בנכס שנתקבל בחליפין - התמורה בעת החליפין;
- 3) בנכס שנתקבל במתנה: מיום 1.4.1968 ואילך –
 - א) אם הנכס נתקבל במתנה שלא מקרוב, התמורה ביום המכירה.
 - ב) אם הנכס נתקבל במתנה פטורה ממס לפי ס' 97(א)(4) או (5) – יתרת המחיר המקורי של הנכס בעת שניתן במתנה על ידי הרוכש האחרון שרכשו שלא במתנה פטורה ממס;
- 4) בנכס שנתקבל בירושה - שווי הנכס ביום פטירת המוריש; ואולם אם נפטר המוריש אחרי 31.3.1981 - יהיה השווי השווי שהיה נקבע אילו מכר המוריש את הנכס.
- 5) בנכס שיצר הנישום - הסכום שהוציא הנישום ליצירת הנכס;
- 6) בנכס שהגיע אל הנישום בכל דרך אחרת – "הסכום שהוציא הנישום לרכישתו של אותו נכס..."

מכירת מקרקעין בחו"ל - פקודת מ"ה

הגדרות חשובות נוספות

"פחת" - הסכומים הניתנים לניכוי לגבי נכס לפי סעיף 21, וכן הסכומים שהופחתו מהכנסה חייבת בשל המחיר המקורי של הנכס; **"יתרת המחיר המקורי"** - המחיר המקורי של נכס לאחר שנוכו ממנו סכומי הפחת;

"יתרת המחיר המקורי המתואם" - יתרת המחיר המקורי למעט יתרת הוצאות ההשבחה ומחצית יתרת הוצאות ההחזקה, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום הרכישה ובתוספת יתרת הוצאות כל השבחה כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום גמר ההשבחה;

"מכירה" - לרבות חליפין, ויתור, הסבה, העברה, הענקה, מתנה, פדיון, וכן כל פעולה או אירוע אחרים שבעקבותם יצא נכס בדרך כל שהיא מרשותו של אדם, והכל בין במישרין ובין בעקיפין, אך למעט הורשה;

מכירת מקרקעין בחו"ל - פקודת מ"ה

הגדרות נוספות

"תמורה" - המחיר שיש לצפות לו ממכירת נכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה, או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום; אולם אם פקיד השומה שוכנע, כי המחיר בעד הנכס נקבע בתום לב ובלי שהושפע במישרין או בעקיפין מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה - ובמקרקעין גם בתנאי שהמכירה נעשתה בכתב – תהא התמורה המחיר שנקבע; והכל בניכוי הוצאות המכירה שהוציא הנישום באותה מכירה. בפדיון איגרת חוב או נייר ערך מסחרי, יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה.

"ריווח הון" - הסכום שבו עולה התמורה על יתרת המחיר המקורי

"סכום אינפלציוני" - חלק ריווח ההון השווה לסכום שבו עולה יתרת המחיר המקורי המתואם על יתרת המחיר המקורי;

"ריווח הון ריאלי" - ריווח ההון פחות הסכום האינפלציוני;

מכירת מקרקעין בחו"ל – פקודת מ"ה

קיזוז הפסד הון

סעיף 92(א)

"(1) סכום הפסד הון שהיה לאדם בשנת מס פלונית ואילו היה ריווח הון היה מתחייב עליו במס, יקוזז תחילה כנגד ריווח ההון הריאלי וכל שקל חדש של היתרה יקוזז כנגד שלושה וחצי שקלים חדשים של סכום אינפלציוני חייב;

לענין זה רואים שבח והפסד כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963, כאילו היו ריווח הון או הפסד הון, לפי הענין;

...

(3) היה לאדם הפסד הון במכירת נכס מחוץ לישראל, ושאלו היה רווח היה מתחייב עליו במס בישראל, יחולו עליו הוראות פסקה (1), ואולם הפסד הון מנכס כאמור יקוזז תחילה כנגד רווח הון מחוץ לישראל."

מכירת מקרקעין בחו"ל – מיסוי בישראל

החזקה של מקרקעין בחו"ל כיחיד תושב ישראל

מס רווח הון לפי חישוב ליניארי:

- עד ליום 31.12.2002 - מס שולי.
- מיום 1.1.2003 ועד ליום 31.12.2011 – 20%.
- מיום 1.1.2012 ואילך – 25%.
- יש הגורסים כי אין חבות במס בגין מכירת דירת מגורים בחו"ל שלא נועדה לשם השתכרות או רווח (מאחר והדירה אינה עונה על הגדרת "נכס" בסעיף 88 לפקודה).

החזקה של מקרקעין בחו"ל כחברה תושבת ישראל

מס רווח הון (חברות) - 26.5%.

מכירת מקרקעין בחו"ל – מיסוי ישראלי

החזקה של מקרקעין בחו"ל כחברה זרה

- סוגית התושבות של החברה - מבחני השליטה והניהול
}ראו גם עמ"ה 1029/00 **ניאגו** מיום 12.1.12 וע"מ 1090-06
ינקו וייס אחזקות 1996 בע"מ מיום 18.12.13.
- חשיפה לחנ"ז (סעיף 75ב לפקודה לאחר תיקון מס' 198).

החזקה של מקרקעין בחו"ל כחברה זרה שקופה

L.L.C (Limited Liability Company) – ארה"ב

L.L.C הינה "יצור כלאיים".

מצד אחד זוהי חברה בעלת ישות משפטית נפרדת אשר החברים בה (members) נהנים מהגבלת אחריות, ומצד שני הינה ישות שקופה לצרכי מס אמריקאי.

מכירת מקרקעין בחו"ל – מיסוי ישראלי

L.L.C (Limited Liability Company) – המשך

קיימת אפשרות ל-L.L.C לבחור להיחשב כחברה רגילה לצרכי מס בארה"ב (Check The Box).
על אף שבארה"ב ה-L.L.C נחשבת לישות שקופה, **בישראל, רואים אותה כחבר בני אדם**, כך שהחבר הישראלי אשר שילם מס בארה"ב בגין הכנסתה (כפי חלקו), אינו יכול, על פניו, לקבל זיכוי ממיסי חוץ בהתאם לסעיפים 199 – 214 לפקודת מס הכנסה, זאת מאחר ולא מיוחסת לתושב הישראלי הכנסה על פי הדין בישראל.

יחד עם זאת, על פי חוזר מס הכנסה מס' 5/2004 **ניתן לבקש "שקיפות" של ה-L.L.C בישראל**, כך שהכנסותיה תיוחסנה לנישום הישראלי כפי חלקו, תוך מתן זיכוי בגין מס אמריקאי.

מכירת מקרקעין בחו"ל

אמנות למניעת מיסי כפל - כללי

מדינת ישראל חתומה על אמנות למניעת כפל מס עם 53 מדינות.

מטרות האמנות למניעת מיסי כפל:

- חלוקת "עוגת המס" בין המדינות.
- מתן מענה למצבי כפל מס.
- הסדרת מנגנונים למניעת כפל מס.
- חילופי מידע.
- מניעת התחמקות ממס.

עקרונות באמנות המס:

- האמנות מושתתות על הדין הפנימי של כל מדינה.
- האמנות גוברות על הוראות פקודת מס הכנסה (סעיף 196(א) לפקודה).
- האמנה אינה מרעה את מצבו של הנישום.

מכירת מקרקעין בחו"ל

אמנות למניעת מיסי כפל (המשך)

רווחי הון ממקרקעין

הכלל:

- זכות מיסוי ראשונית למדינת המקור (בה נמצאים המקרקעין).
- זכות מיסוי שניונית למדינת התושבות.

מכירת מקרקעין בחו"ל

אמנות למניעת מיסי כפל (המשך)

סעיף 7 לאמנת המס עם ארה"ב

"(1) הכנסה מנכסי מקרקעין...ורוחים ממכירתם או חילופם של נכסים אלה...או מפעולה אחרת בנכסים או בזכות אלו, רשאית המדינה המתקשרת שבה נמצאים אותה נכסים או אוצרות טבע להטיל עליה מס.

(2) סעיף קטן (1) יחול על הכנסה הנובעת מן הניצול, משימוש ישיר, השכרה או משימוש בכל צורה אחרת של נכסי מקרקעין.

(3)(א) רוחים שהפיק תושב ישראל מהעברת זכות במקרקעין של

ארצות הברית (UNITED STATES REAL PROPERTY)

(INTEREST) או מהעברת זכות בשותפות, נאמנות או עזבון, במידה

שניתן ליחסם לזכות במקרקעין של ארה"ב (UNITED STATES)

(REAL PROPERTY INTEREST), ניתן לחייבם במס בארצות

הברית..."

מכירת מקרקעין בחו"ל

אמנות למניעת מיסי כפל (המשך)

אמנת המס עם גרמניה

סעיף 3: "(1) הכנסה מנכסי מקרקעין מותר להטיל עליה מס בארץ שבה מצויים נכסים אלה.

(2) המונח "נכסי מקרקעין" יוגדר בהתאם לדיני הארץ שבה נמצאים הנכסים הנידונים... המונח יכלול גם מניות וזכויות כיוצא באלה, שאינן מניות וזכויות הנסחרות בבורסה, בחברה אשר רכושה מורכב אך ורק מנכסי דלא ניידים, הנמצאים במדינה המתקשרת שחברה כאמור היא תושב בה, ורכוש נלווה לכך, או רכוש החשוב לשם ניהול סדיר, תיקון או החזקה של נכסים אלה, ובלבד שמניות או זכויות כאמור, וההכנסה הנובעת ממניות או זכויות כאמור, חבות מס באותה מדינה מתקשרת..."

סעיף 17א(1): "הון המתבטא בנכסי מקרקעין, כמוגדר בסעיף 3,

ס"ק (2), אפשר להטיל עליו מס בארץ שבה מצויים נכסים אלה."

מכירת מקרקעין בחו"ל

דוגמה:

למשה בית קבע בישראל בו מתגוררת משפחתו, לרבות ילדיו הקטינים, ובו הוא שוהה בעת הימצאותו בישראל. למשה נכסים רבים וקשרים כלכליים ענפים בישראל ובעולם. כמו כן, לרגל עסקיו משה שוהה בקפריסין במשך מרבית ימי השנה. משה מחליט למכור מגרש בארה"ב.

הדילמה:

לאיזו מדינה מוקנית זכות מיסוי בגין מכירת המגרש ?

מכירת מקרקעין בחו"ל

זיכוי ממיסי חוץ

מנגנון שמטרתו במניעת מיסי כפל באמצעות מתן זיכוי בגין המס ששולם בחו"ל כנגד המס המוטל בישראל.

נסיבות היוצרות כפל מס במכירת מקרקעין בחו"ל:

- "תושבות כפולה" – המוכר נחשב הן לתושב ישראל והן לתושב המדינה הזרה.
- זכות מיסוי כפולה הן למדינה הזרה בתור מדינת המקור והן לישראל בתור מדינת המושב.

מכירת מקרקעין בחו"ל

תנאים וכללים בקבלת זיכוי ממיסי חוץ (עיקריהם):

1. רק תושב ישראל זכאי לזיכוי ממיסי חוץ.
2. ניתן זיכוי בגין הכנסות שהופקו מחוץ לישראל בלבד.
3. מדובר במיסים הנחשבים ל"מסי חוץ" כהגדרתם בסעיף 199 לפקודה – לרבות מיסים פדראליים ומיסים מדינתיים, אך למעט מיסים עירוניים.
4. המיסים מהווים תשלום חובה סופי (לא כולל קנסות וריבית).
5. המיסים שולמו בפועל לרשויות המס.
6. המס מחושב כאחוז מההכנסה.
7. המס וההכנסה צריכים להיות באותה מדינה.
8. יש לסווג את הכנסת החוץ בהתאם לשיטת ה"סלים" (מקורות) לפי מדינות בהן נמצאת הפעילות.
9. יש לתרגם את הכנסת החוץ לפי כללי מס הכנסה (המרה לשקלים חדשים של סכומים שמקורם מחוץ לישראל).

מכירת מקרקעין בחו"ל

זיכוי ממיסי חוץ

מצב 1 - המס שולם במדינה גומלת (מדינת אמנה)

- יש לפעול לפי הוראות האמנה הרלוונטית ולפי הוראות סעיפים 199 – 214 לפקודה.

מצב 2 - המס שולם במדינה שאינה מדינת אמנה

- יש לפעול לפי הוראות סעיפים 199 – 214 לפקודה.

דגשים נוספים

- חשיבות רבה לשאלת ה"תושבות" לצורכי מס.
- בחינת הוראות חנ"ז (סעיף 75ב לפקודה).
- בחינת דיני המס המקומי – למשל חשיפה למס סניף (כדוגמת ארה"ב) ומיסים עקיפים.
- בחישוב רווח ההון ממכירת המקרקעין בחו"ל יש לבצע התאמות בהתאם לתקנות הפחת לצורכי מס הכנסה.

מכירת מקרקעין בחו"ל

מכירת מקרקעין בארה"ב

מיסוי יחיד

- מכירה של נכס שהוחזק לתקופה של עד שנה: מס שולי החל על יחיד (מס פדראלי בשיעור של עד כ- 40% + מס מדינתי).
- מכירה של נכס שהוחזק במשך למעלה משנה: מס על רווח ההון בשיעור של 15% - 20% + מס מדינתי.

מיסוי חברה

- מס חברות פדראלי פרוגרסיבי (בנוסף חל מס מדינתי):
- עד הכנסה שנתית של 50,000 דולר - מס חברות פדראלי בשיעור של 15%.
- מעבר לכך שיעור המס עולה בהדרגה עד ל- 35%.

מכירת מקרקעין בחו"ל

מכירת מקרקעין בארה"ב (המשך)

פחת לצרכי מס בארה"ב

• נדל"ן למגורים 27.5 שנים.

• נדל"ן מסחרי 39 שנים.

• בסיס שווי שונה בין ישראל לבין ארה"ב לצורכי פחת:

בקבלת נכס מקרקעין במתנה או בירושה שווי הנכס שיקבע לצורכי פחת הינו שווי השוק של הנכס במועד קבלתו, ולא עלותו ההיסטורית של הנכס...

מס עיזבון ומס מתנות

מס עיזבון – פטור על נכסים בשווי של עד 60,000 דולר.

שעור המס 40% משווי נכסי העיזבון. יתכן גם מס ירושה מדינתית.

יחיד - חשיפה פוטנציאלית למס מתנות ו/או למס עיזבון.

חברה משפחתית בשילוב L.L.C - חשיפה אפשרית למס עיזבון.

מכירת מקרקעין בישראל – חוק מיסוי מקרקעין

וחזרה לשאלה:

מכירת מניות באיגוד מקרקעין בישראל ע"י חברה זרה

מהו הדין החל ?

התשובה – רמז: הדין המקומי...אמנת המס...מה גובר ?



קובי צרפתי

עו"ד ורו"ח (ישראל, ארה"ב)

שותף מנהל שלוחת חיפה

אלתר ושות', משרד עו"ד

שד' פל-ים 2, חיפה

טל. 04-8622191

נייד 052-2412430

koby@altertax.co.il