

מיסוי נדל"ן בחרי"ל



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

מיסוי הכנסות מנדל"ן בחו"ל

בבחירת מבנה השקעות יש להתחשב בפרמטרים הבאים:

- ✓ התשואה הצפויה מההשקעה
- ✓ הדין המקומי ושיעור המס במדינה בה מצוי המקרקעין
- ✓ אופי ואופן מימון ההשקעה
- ✓ עלויות תפעול
- ✓ דרך מימוש הרווחים הצפויים
- ✓ שימוש באמנות למניעת כפל מס

מיסוי דמי שכירות בחו"ל

תזכורת:

לאור שיטת המס הפרסונאלית, תושב ישראל חייב במס בישראל על כלל הכנסותיו בארץ ובחו"ל ותושב חוץ חייב במס בישראל בגין הכנסות שהופקו בישראל.

מיסוי שכירות בחו"ל - המשך

מסלולי מיסוי :

מסלול מס רגיל

- בחלופה זו קיימת אפשרות לנכות כנגד ההכנסות כל ההוצאות, כולל פחת, נסיעות לחו"ל והוצאות מימון.
- זיכוי ממס ששולם בחו"ל.
- אפשרות קיזוז הפסדים.

תשלום מס בשיעור של 15%

- תשלום מס בשיעור של 15% על דמי השכירות, בניכוי הוצאות פחת בלבד, ללא אפשרות לזיכוי מהמס ששולם בחו"ל.

מיסוי שכירות בחו"ל - המשך

- ✓ ככל שההוצאות גדולות יותר ושיעור המס בחו"ל גבוה יותר, המסלול הרגיל עדיף.
- ✓ ככל שסכום הפחת גבוה יותר ושיעור המס בחו"ל נמוך בהשוואה לשיעור המס בישראל, כך עולה עדיפות מסלול מס בשיעור 15% לעומת המסלול הרגיל.
- ✓ אין מניעה לחישוב המס במסלול שונה לגבי כל נכס ונכס.
- ✓ ניתן לבחור בכל שנה ושנה במסלול שונה לגבי אותו נכס (למשל: כאשר ההוצאות עולות).

מיסוי שכירות בחו"ל - המשך

| מסלול מס מופחת | | מסלול מס רגיל | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|
| ב' | א' | ב' | א' | <u>דוגמא</u> |
| 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | הכנסה |
| 400 | 800 | 400 | 800 | עלויות אחזקה ומימון (לרבות פחת בסך 200) |
| 20 | 40 | 20 | 40 | מיסי חוץ ששולמו |
| 800 | (1000-200) 800 | 600 | 200 | הכנסה חייבת במס |
| 120 | (15%*800)120 | 300 | 100 (לפי שיעור מס שולי 50%) | חבות במס |
| - | - | (20) | (40) | זיכוי מיסוי חוץ |
| 120 | 120 | 280 | 60 | מס לתשלום בישראל |
| 460 | 40 (1000-800-40-120) | 300 | 100 | סה"כ נטו בישראל בידי המשקיע |
| לא ניתן לקזז הפסדים. החלפת מסלולים עשויה לאפשר קיזוז | | במגבלות סי' 29 לפקודה | | קיזוז הפסדים עו"ד ורו"ח קובי צרפתי |

מכירת נדל"ן בחו"ל

תחולה לפקודת מס הכנסה

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

מכירת נדל"ן 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%.

החזקה של מקרקעין בחו"ל כחברה תושבת ישראל

מס רווח הון (חברות) – 24%.

מכירת נדל"ן בחו"ל – מיסוי ישראלי

החזקה של מקרקעין בחו"ל כחברה זרה

- סוגית התושבות של החברה - מבחני השליטה והניהול
- חשיפה לחנ"ז (חברה נשלטת זרה).

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 נדל"ן 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 נדל"ן בחו"ל

אמנות למניעת מיסי כפל - כללי

מדינת ישראל חתומה על אמנות למניעת כפל מס עם 54 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 אמנות המס:

- האמנות מושתתות על הדין הפנימי של כל מדינה.
- האמנות גוברות על הוראות פקודת מס הכנסה.
- האמנה אינה מרעה את מצבו של הנישום.

מכירת נדל"ן 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

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

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 מדורג עד **40% משווי נכסי העיזבון**. יתכן גם מס ירושה מדינתי.

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



קובי צרפתי

עו"ד ורו"ח (ישראל, ארה"ב)

צרפתי ושות', משרד עו"ד

ת"א: ברקוביץ 4 (מגדל המוזיאון)

טל. 03-6935239

חיפה: הפל"ים 2 (בנין אורן)

טל. 04-8622191

נייד : 052-2412430

koby@kobytax.co.il