

מדריך למיסוי הכנסות ורווחים מנדל"ן בחו"ל

אמיר סוראיה, רו"ח; אילן אלאל, רו"ח

בעשור האחרון חל גידול משמעותי בהשקעות תושבי ישראל בחו"ל, ככלל, ובנדל"ן מניב בחו"ל, בפרט. האמור הינו פועל יוצא של תהליך הגלובליזציה, המיתון המתמשך במשק הישראלי וכמובן התשואה הגבוהה יחסית על השקעות בנדל"ן מניב בחו"ל. השקעות כאמור כרוכות בסוגיות מיסוי בינלאומי, להן על פי רוב השפעה משמעותית על תשואת ההשקעה וכפועל יוצא על כדאיות ההשקעה. ברם, לא אחת המשקיעים אינם מקדישים את תשומת הלב הראויה להיבטי המיסוי ורק EX-POST מתגלים עיוותי המס. בכדי להימנע מכפל מס וניצול הטבות המס הקבועות בחוק, מומלץ לבחון מבעוד מועד את היבטי המיסוי הכרוכים בהשקעה כאמור ואת מבנה ההתאגדות האופטימלי.

קיימות שתי חלופות עיקריות להשקעה בנדל"ן בחו"ל, כדלהלן: (א) כיחיד, או (ב) באמצעות חברה (תושבת ישראל או חברה תושבת חוץ). לצורכי מס כל אחת מהחלופות הנ"ל נחלקת לשתיים, כך שלמעשה קיימות ארבע חלופות מיסוי עיקריות להשקעה בנדל"ן בחו"ל. חלופת המיסוי האופטימלית, אינה חד-משמעית ונגזרת מנושאים שונים – מיסויים ואחרים. אולם, ניתן לקבוע מספר חזקות אשר יהוו בסיס לבחירת חלופת המיסוי האופטימלית.

ברשימה זו, נעמוד על היבטי מיסוין של הכנסות שכירות (פסיביות) ורווחי הון מנדל"ן בחו"ל, בכל אחת מחלופות המיסוי דלעיל.

1. החזקה כיחיד

במסגרת הרפורמה במס, שתחילתה מיום 1 בינואר 2003, הורחב בסיס המס בישראל, כך שתושבי ישראל חייבים במס הן על הכנסות ורווחים שהופקו בישראל והן על הכנסות ורווחים שהופקו מחוץ לישראל. כפועל יוצא, לאחר הרפורמה במס, הכנסות שכירות ורווחי הון שהופקו או נצמחו בחו"ל ככלל חייבים במס בישראל.

בהחזקה של נדל"ן בחו"ל כיחיד קיימות שתי חלופות למיסוי הכנסות השכירות, כדלהלן: (א) מסלול ה-15%, או (ב) מסלול המס השולי. אין מניעה להחליף מדי שנה את מסלול המס, כך שמדי תקופה מומלץ לבחון את מסלול המיסוי המועדף. נדגיש כי על מנת להיכלל במסלול אי לעיל נדרש שהכנסות היחיד מדמי שכירות לא יגיעו לכדי עסק.

להלן נעמוד על היבטי המיסוי בכל אחת מהחלופות:

(א) מסלול ה-15%

במסלול זה הכנסות השכירות חייבות במס בשיעור של 15%. אולם, לא יותרו בניכוי הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה (כגון, הוצאות מימון והוצאות אחזקה), למעט הוצאות פחת. על פי רוב הכנסות השכירות חייבות במס הן בישראל והן בחו"ל, זאת

בהתאם לדין הפנימי במדינת המקור, קרי, במדינה בה מצוי הנכס. במקרה כאמור, בכדי למנוע כפל מס, נקבע מנגנון על פיו זכאי היחיד לזיכוי מס בישראל בגין המיסים ששולמו בחו"ל על ההכנסה (להלן גם: "מיסי חוץ"). אולם, מנגנון הזיכוי אינו חל במסלול זה. לאמור, במסלול זה לא ינתן כל זיכוי או ניכוי בגין מיסי חוץ אשר שילם הנישום.

(ב) מסלול המס השולי

מסלול זה הינו מסלול המס ה"רגיל". קרי, תשלום מס על מלוא ההכנסה, לאחר ניכוי כל ההוצאות שהוצאו בייצורה, על פי מדרגות המס להכנסה שאינה מיגיעה אישית. כמו כן, יינתן זיכוי בגין מיסי חוץ אשר שילם היחיד בחו"ל, אם בכלל, וזאת עד לגובה המס החל בישראל על הכנסות אלה.

יוצא אפוא, כי תת המסלול המועדף בהחזקה כיחיד אינו חד-משמעי ונגזר, בין היתר, משיעור ההוצאות הכרוכות בייצור ההכנסה, הוראות אמנת המס עליה חתומה ישראל (אם בכלל) והדין הפנימי במדינה בה נרכש הנכס. ככל ששיעור ההוצאות ושיעור המס בחו"ל גבוהים יותר כך אטרקטיביות מסלול ה- 15% קטנה יותר.

במכירת הנכס יחולו הוראות חלק ה' לפקודת מס הכנסה. במידה והנכס נרכש לאחר 1 בינואר 2003, רווח הון, במידה וקיים, חייב במס בשיעור של 25% בישראל. במידה והנכס נרכש לפני 1 בינואר 2003, יש לחלק את הרווח לשניים, כדלהלן: (א) רווח הון שנצבר עד ליום 1 בינואר 2003, אשר חייב במס מלא על פי מדרגות המס להכנסה שאינה מיגיעה אישית ו- (ב) רווח הון שנצבר החל מיום 1 בינואר 2003, אשר חייב במס מופחת בשיעור של 25%. שיעור המס המופחת כפוף לתאום בגין הפחת שנוכה. במידה ושולמו מיסי חוץ בגין רווח ההון, יינתן זיכוי מהמס בישראל. חלוקת הרווח תעשה על פי יחס תקופת החזקה בנכס, על פי קו ישר, דהיינו, ליניארית. נציין כי בטכניקה הנ"ל אין הגיון כלכלי, ועל כן במקרים מסוימים, לדעתנו, ניתן לערער עליה.

2. החזקה במסגרת חברה

חלופה שנייה להשקעה בנדל"ן בחו"ל הינה באמצעות חברה. גם חלופה זו נחלקת לשניים מבחינה מיסוית- חברה תושבת ישראל וחברה תושבת חוץ (חברה זרה). סיווג חברה על פי אחת משתי החלפות הנ"ל תלוי בשני מבחנים – מבחן ההתאגדות ומבחן השליטה והניהול. בהתאם למבחנים דלעיל, חברה אשר התאגדה בישראל או שהשליטה והניהול על עסקיה הינו בישראל תסווג כחברה תושבת ישראל, אחרת החברה תסווג כחברה תושבת חוץ. על ידי תכנון מתאים, על פי רוב, ניתן לערוך את העסקה כך שהחברה תוגדר על פי החלופה המועדפת לנישום.

להלן נעמוד על היבטי המיסוי בכל אחת מהחלופות:

(א) חברה תושבת ישראל

למן הרפורמה במס, כאמור, תושב ישראל (בין אם חברה ובין אם יחיד) חייב במס בישראל על בסיס פרסונלי. אולם, בניגוד להחזקה כיחיד, אין באפשרות חברה לבחור בין מסלול ה-15% לבין המסלול המס ה"רגיל". לשון אחר, חברה תושבת ישראל חייבת במס על הכנסות מהשכרת נדל"ן בחו"ל, לאחר ניכוי הוצאות מתייחסות, על פי שיעור מס החברות בישראל, כקבוע בסעיף 126 לפקודת מס הכנסה (34% בשנת 2005). בדומה למסלול המס השולי, גם בחלופה זו יינתן זיכוי בגין מיסי חוץ אשר שילמה החברה בחו"ל, אם בכלל, וזאת עד לגובה המס החל בישראל על הכנסות אלה.

חלוקת רווחי החברה ליחיד תחויב במס נוסף בשיעור של 25%, כך ששיעור המס הסופי ליחיד, על הכנסות שכירות, בחלופה זו הינו 50.5%. במידה ושיעור המס בחו"ל גבוה מ-34% (בשנת 2005) שיעור המס הסופי ליחיד אף גבוה יותר. אולם, למיטב ידיעתנו, על פי רוב, שיעור המס בחו"ל על הכנסות שכירות פסיביות נמוך מזה שבישראל.

גם בחלופה זו במכירת הנכס יחולו הוראות חלק ה' לפקודת מס הכנסה, כמפורט בסעיף 1 לעיל, בשינויים המתחייבים. כפועל יוצא, בחלופה זו שיעור המס הסופי ליחיד בגין רווחי הון הינו בטווח שבין 43.75% לבין 50.5%.

(ב) חברה תושבת חוץ

החזקה של יחיד תושב ישראל בנדל"ן בחו"ל באמצעות חברה תושבת חוץ על פי רוב תביא לסיווגה כחברה נשלטת זרה (להלן: "חנ"ז"), אלא אם כן שיעור המס החל בחו"ל על הכנסות החנ"ז גבוה מ-20%. המשמעות המעשית בהגדרתה של חברה חנ"ז הינה חיוב בעלי השליטה בחברה (החזקה ב-10% או יותר מאמצעי השליטה) במס על הרווחים שטרם חולקו (דיבידנד רעיוני). על הדיבידנד הרעיוני יחול מס בשיעור של 25% בישראל. במקביל יינתן זיכוי בגין המס שהיה משולם בחו"ל, במידה והרווחים היו מחולקים בפועל. למותר לציין, הכנסות ורווחי החנ"ז אינם חייבים במס בישראל.

אם החברה אינה מוגדרת חנ"ז, הכנסותיה ורווחיה אינם חייבים במס בישראל ובעלי המניות יחויבו במס בישראל על רווחים שחולקו (מס בשיעור של 25%, בכפוף לזיכוי בגין מיסי חוץ).

כאשר הכנסות ורווחי חברה תושבת חוץ מנדל"ן פטורים ממס בחו"ל, שיעור המס הסופי ליחיד תושב ישראל בחלופה זו הינו 25%, להבדיל מהחזקה במסגרת חברה תושבת ישראל בה שיעור המס הסופי ליחיד עשוי להגיע עד לכ-50%. ללמדך, כאשר שיעור המס בחו"ל על הכנסות ורווחים מנדל"ן נמוך משיעור המס בישראל, שיעור המס הסופי ליחיד בהחזקה

באמצעות חברה תושבת חוץ הינו נמוך יותר, מאשר בהחזקה בנדל"ן במסגרת חברה תושבת ישראל. אולם, כאמור, בעלי השליטה בחנ"ז חייבים במס על דיבידנדים גם אם אלה טרם חולקו.

3. אמנות למניעת כפל מס

האמור לעיל יפה כל עוד לא נקבע אחרת באמנת המס עליה חתומה ישראל, אם בכלל, עם המדינה בה נרכש הנכס. שהרי, אמנות המס גוברות על הדין הפנימי בישראל ולעיתים הן מקנות הקלות ממס, עד כדי פטור מלא ממס בישראל, על הכנסות ורווחי תושבי ישראל מנדל"ן בחו"ל. כך לדוגמה, ישראל חתומה על אמנה למניעת כפל מס עם צרפת. בהתאם לאמנה זו, הכנסות מהשכרת נדל"ן בצרפת פטורות ממס בישראל. אולם, כאמור, הן עשויות להתחייב במס בצרפת, בהתאם להוראות המיסוי בה (למיטב ידיעתנו, תושבי חוץ זכאים להטבות מס מסוימות בצרפת). יחד עם זאת, במרבית האמנות לישראל זכות מיסוי שורית, כך שעל פי רוב הכנסות מהשכרת נדל"ן בחו"ל יחויבו במס הן בישראל והן בחו"ל (מדינת המקור).

4. סוף דבר

המבנה המועדף להשקעה בנדל"ן בחו"ל אינו חד-משמעי ונגזר בעיקר משיעור המס החל על ההכנסה והרווחים בחו"ל, מסכום ההוצאות הכרוכות בייצור ההכנסה ומהוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה ישראל. יחד עם זאת, החזקה של נדל"ן בחו"ל במסגרת חברה תושבת ישראל, על פי רוב, תביא לחבות מס גבוהה יותר, ביחס להחזקה כיחיד או להחזקה במסגרת חברה תושבת חוץ. למותר לציין, בבחירת מבנה ההשקעה יש להתחשב באלמנטים נוספים, כגון, העלויות הכרוכות בכל אחת מהחלופות, כגון, העלויות הכרוכות בהקמה ותפעול של חברה, לרבות, עלויות ניהול ספרים שירותים מקצועיים ואגרות, והגבלת אחריות בפעילות במסגרת של חברה בע"מ.

בטבלה להן מרוכזים היבטי מיסוי עיקריים בכל אחת מחלופות המיסוי:

חברה			יחיד		מסלול מס נושא
תושבת חוץ	נשלטת זרה (חנ"ז)	תושבת ישראל	מסלול ה- 15%	מסלול המס השולי	
25% על דיבידנדים שחולקו.	25% על דיבידנד רעיוני.	שכירות – .50.5% רווחי הון – בין 43.75% ל-50.5%.	שכירות – .15% רווחי הון – בין 25% ל- .49%	שכירות – מס שולי (עד 49%). רווחי הון – בין 25% ל-49%.	שיעור מס סופי בישראל עד למישור היחיד על הכנסות שכירות (פסיביות) ורווחי הון. (*)
ל.ר. (ייתן זיכוי בגין מיסי חוץ על דיבידנדים).	ל.ר. (ייתן זיכוי רעיוני בגין מיסי חוץ על דיבידנדים).	כ.ן.	לא.	כ.ן.	זיכוי בגין מיסי חוץ על הכנסות ורווחים מנדל"ן.
ל.ר.	ל.ר.	כל סוגי ההוצאות הכרוכות בייצור ההכנסה מותרות בניכוי.	לא יותרו בניכוי כל הוצאות, למעט הוצאות פחת.	כל סוגי ההוצאות הכרוכות בייצור ההכנסה מותרת בניכוי.	ניכוי הוצאות בישראל.

(*) שיעורי המס המפורטים בטבלה לעיל אינם כוללים את המס החל על ההכנסה והרווחים בחו"ל, אם בכלל. יחד עם זאת, כאשר שיעור המס בחו"ל נמוך משיעור המס בישראל (ועל פי רוב אכן כך), במסלול המס השולי ובהחזקה במקרקעין במסגרת חברה תושבת ישראל, שיעורי המס המפורטים דלעיל כוללים את המס בחו"ל, זאת מכיוון שבמסלולים אלה מתקבל זיכוי בגין מיסי חוץ.

רשימה זו נועדה למסירת מידע כללי בלבד. אין לראות בחומר המתפרסם ברשימה זו משום ייעוץ או חוות דעת כלשהיא. לפני נקיטת צעדים כלשהם אנו ממליצים על קבלת ייעוץ מקצועי.