

## טיפים 10 -

### מיסוי מקרקעין בישראל ובחו"ל

אבי נוימן, יגאל רופא

PriceWaterhouseCoopers קסלמן וקסלמן, רואי חשבון -

פורסם ב - **THE MARKER** ביום 7.12.2003

דומה כי רפורמת המס הגדולה שנכנסה לתוקפה בינואר 2003, דחקה לשולי הכותרות את רפורמת המס בנדל"ן שנכנסה לתוקפה עוד בשלהי שנת 2001. מטרתה של רפורמת המס בשוק הנדל"ן היתה להקל ולעודד עסקאות נדל"ן במשק, יעד שכנראה לא השיג את מטרתו עקב המיתון המתמשך בענף. רפורמת הנדל"ן לוותה בהוראות מקילות והנחות מס לא מבוטלות, ואולם, ההקלות וההנחות המרכזיות ברפורמה הוגדרו כהוראת שעה ותוקפם ככל הנראה יפוג עם תום שנה זו. עם תום שנת המס מומלץ איפוא להיות ערים למספר נקודות חשובות כמפורט להלן:

1. **השכרת דירת מגורים** – הכנסה מהשכרת דירות למגורים בישראל בידי יחיד, עד לסכום כולל של 7,540 ש"ח בשנת 2003 הינה פטורה ממס. מקום בו סך ההכנסות עולה על תקרה זו, הפטור קטן בסכום שעולה על התקרה. לפיכך, ליחידים בעלי הכנסות מדירות מגורים העולות על התקרה המצויינת לעיל מומלץ לבחון מסלול מס חלופי בשיעור אחיד של 10% על סך ההכנסות העשוי להיות נמוך משמעותית מהמס שיחול במסלול ניצול תקרת הפטור. כך לדוגמא: יחיד שהכנסותיו מדירות מגורים מגיעות לכדי 10,000 ש"ח ישלם מס של כ- 2,500 ש"ח (הנחת מס שולי – 50%) במסלול הפטור ואילו מס של 1,000 ש"ח במסלול החלופי של 10%.

2. **השכרת מבנה עסקי** – יחידים המשכירים נכסי מקרקעין לעסקים חייבים במס על הכנסותיהם החל מהשקל הראשון ואינם זכאים לפטור ממס (בדרי"כ מס מינימלי בשיעור 30% ועד לשיעור מס של 50%). יחד עם זאת, תכנון נכון של רכישת המבנה העסקי תוך שלוב מימון עצמי עם הון זר עשוי להקטין משמעותית את ההכנסה החייבת במס מדי שנה, שכן כנגד ההכנסות שמפיק היחיד משכ"ד ניתן לתבוע הוצאות פחת, מימון ואחזקה שאף במקרים מסויימים יביאו לידי דיווח כולל של הפסד. אם אכן בשנים מסויימות נוצר לכם הפסד כתוצאה מקיזוז הוצאות אלו ניתן יהיה לקזז הפסד זה באותה שנת מס כנגד הכנסות משכר או בעתיד כנגד חבות מס השבח שתקום בעת מכירת הנכס.

3. **השכרת מקרקעין בחו"ל** – החל משנת 2003, הכנסות שכ"ד מהשכרת מקרקעין בחו"ל חייבת במס בידי יחידים וחברות (עד שנת 2002 ניתן היה לטעון לפטור מהכנסות אלו בשל שיטת המיסוי הטריטוריאלית שהיתה קיימת). כיום, מסלול המיסוי הרגיל על הכנסות שכ"ד מחו"ל מתיר את כל ההוצאות הניתנות לניכוי כגון: פחת, מימון ואחזקה ואף מאפשר זיכוי מס זר כנגד חבות המס הישראלית (שיעור מס התחלתי של 30% ועד לשיעור כולל של 50%). מנגד, על פי הרפורמה, קיים מסלול מיסוי מיוחד ליחידים, לפיו ישולם מס של 15% על אותה הכנסה אך כנגדה יהיה ניתן לנכות אך ורק הוצאות פחת. במסלול זה לא יתאפשר זיכוי מס חוץ העשויים לחול במדינת מקום המצאותו של נכס המקרקעין. יש לשים לב, כיאת הבחירה בין שני המסלולים ניתן לבצע עם הגשת דוח המס לרשויות המס.

4. **אופן החזקות נכסי נדל"ן בחו"ל** – לאור השוואת שיעור המס החל על רווחי הון ליחידים וחברות כאחד, עולה כי החזקה במישרין של נכס הנדל"ן בחו"ל תניב את תוצאת המס הנמוכה ביותר בעת מימוש נכס הנדל"ן (מס בשיעור של 25% על נכסי מקרקעין שנרכשו לאחר 1 בינואר 2003 תוך מתן זיכוי מס זר). החזקה באמצעות חברה ישראלית תייקר את חבות המס שכן בעת משיכת רווחי החברה לידי היחיד יחול מס נוסף, אם כי לגבי הכנסות שוטפות יתכן ותקום עדיפות להחזקה באמצעות חברה. אופציה נוספת להשקעה בנכס נדל"ן בחו"ל אפשרית דרך השקעה באמצעות חברה זרה במדינת מקלט מס (אופשור). הן רווחי ההון והן הרווחים השוטפים ימוסו במקרה כזה בידי היחיד כדיבדנד בשיעור של 25%, אך מנגד לא ניתן יהיה לקבל זיכוי מס זר על הכנסות ששולם בגינן מס במדינת מקום המצאותו

של הנכס המושכר. השימוש בחברה הזרה כדאי מקום בו נכס הנדל"ן נרכש לפני תחילתה של רפורמת המס בנדל"ן (נכסים ותיקים).

5. **הנחה זמנית במס** – שימו לב, כי רק עד תום השנה, על פי הוראת שעה, מכירות של נכסי מקרקעין חייבי מס יזכו להנחת מס בשיעור של 10% מסך המס המחושב (מס מחושב על הרווח לאחר 1.1.2003 – 25%). כמו כן, אלו מכס המתכננים רכישת נכס מקרקעין בקרוב, מוטב כי תקדימו את הרכישה עד לתום השנה על מנת שתזכו בהנחה ממס רכישה בשיעור של 10% על מדרגת המס העליונה (שיעור מס של 4.75% חלף שיעור מס של 5.0%). על פי הודעות לעתונות מטעם רשויות המס, הקלות אלו לא יוארכו בשנת 2004.

6. **התרת הוצאות מימון** – אחד הנדבכים המרכזיים ברפורמת המס בנדל"ן הינו התרת הוצאות מימון מהשבח הן ליחידים והן לחברות וזאת רק על נכסי מקרקעין שנרכשו לאחר 7 בנובמבר 2001, סוגיה שהיתה נתונה למחלוקת קשה עם שלטונות מס שבח ערב הרפורמה. ואולם, בד בבד עם רפורמת המס התבשרנו השנה בפסק דין תקדימי של בית המשפט העליון בעניין מ.ל. השקעות ולפיו נקבע, כי ניתן לנכות הוצאות מימון גם על נכסי מקרקעין שנרכשו לפני התאריך המצויין לעיל. על פי אותו פסק דין מותרות גם הוצאות נוספות בעלות קשר ישיר למימון הרכישה, השבחתו או החלפתו. לפיכך, מומלץ לבחון דרישת הוצאות מימון בניכוי בשומות עצמיות המוגשות למס שבח על נכסי מקרקעין שנרכשו לפני רפורמת המס בנדל"ן, לרבות בחינה זהירה לבקשת תיקון שומות שהוגשו בעבר.

7. **פחת מואץ לנכסים** – על פי תקנות מס הכנסה שהותקנו בשלהי שנת 2002, נכסי מקרקעין שנרכשו במהלך שנת 2003 וירכשו עד תום השנה זכאים לפחת בשיעור מוגדל של 25%. כך לדוגמא: בניינים עליהם זכאי בעל הנכס לפחת שנתי בשיעור של 5% יזכה בפחת מוגדל בשיעור של 5% בשנה זו. לפיכך, מומלץ להקדים עסקאות קרובות עד לתום השנה, על מנת לזכות בפחת המוגדל.

8. **חילוף נכסים** – בהתאם לרפורמת המס בנדל"ן, אם בבעלותכם "נכס מקרקעין ישן", לרבות מבנה עסקי, הנכם יכולים, בתנאים מסויימים, להחליף נכס זה ב"נכס מקרקעין חדש" וזאת בפטור יחסי על מרכיב מס השבח החל בעת חילוף נכסים. האמור לעיל לא יחול בעת מכירת הנכס הישן לצד קשור שהינו קרוב, אך רכישה מצד כאמור לא תפגע בהקלות.

9. **אופציות במקרקעין** – שימו לב, כי מתן אופציה לרכישת נכס מקרקעין במחיר של 5% משווי המקרקעין ולתקופה מירבית של 24 חודשים, לא תחשב כעסקת מכירה לכל דבר ועניין. המשמעות היא שחבות המס נדחת רק לעת החתימה על ההסכם הסופי. השימוש באופציות המקרקעין עשוי להיות אטרקטיבי מקום בו הצדדים נתונים תחת התקיימותם של תנאים מתלים שלא בשליטתם, שכן אז חבות המס לא תקום אם העסקה לא תצא אל הפועל. לחילופין, אלו מביניכם אשר רוצים לשמר את ההקלות במס של שנה זו ניתן לבחון ביצוע חוזה אופציה שאינו עונה על התנאים המצויינים בסעיפי הרפורמה, כך שיום העסקה ישמר עוד בשנת 2003 ולא יגלוש לשנים מאוחרות יותר.

10. **עסקאות קומבינציה** - הרפורמה במיסוי נדל"ן הביאה לשינוי מהותי בכל הקשור לעסקאות קומבינציה שהיו נפוצות בתקופת הגאות של שוק הנדל"ן. עד לרפורמה, הצדדים לעסקת קומבינציה היו חייבים במס בעת החתימה, גם אם העסקה יצאה אל הפועל לאחר שנים רבות. בהתאם לרפורמה, יחיד החותם על הסכם קומבינציה עם קבלן (מכירת חלק המקרקעין תמורת קבלת מספר דירות) עשוי שלא להתחייב במס בעת החתימה על החוזה, אם ביקש לדחות את יום המכירה עד למועד סיום הבניה על הקרקע או תחילת מכירת הדירות. יחד עם זאת, שימו לב כי עסקאות קומבינציה שיתבצעו עד תום השנה וינצלו את הוראות דחיית אירוע המס, יאבדו את ההנחות במס הניתנות לאירועי מכר רק עד תום שנה זו.

**אבי נוימן, רואה חשבון ומשפטן מכהן כמנהל בכיר במחלקת המסים של קסלמן וקסלמן – PWC.**  
**יגאל רופא, רואה חשבון, מכהן כמנהל במחלקת המסים של קסלמן וקסלמן – PWC.**

**האמור במאמר זה הינו על דעת הכותבים בלבד ואין לראות בו חוות דעת או המלצה מקצועית.**  
K:\DATA\Missim\NOIMAN\Themarket.doc 10