

15. השקעות נדל"ן של ישראלים בחו"ל - כיצד להשקיע אחרי הרפורמה?

15.1 מבוא

בפרק זה נצביע על הנושאים המרכזיים ברפורמה, שהינם בעלי השלכה ישירה על מיסוי השקעות נדל"ן של ישראלים בחו"ל.

ניתן לדבר על החזקה של נדל"ן מניב במספר דרכים אפשריות:

1. החזקה כיחיד תושב ישראל.
2. החזקה במסגרת חברה ישראלית.
3. החזקה במסגרת חברה זרה תושבת מדינת אמנה או תושבת מקלט מס.
4. החזקה באמצעות חברה שקופה.

בנסיבות מסוימות ניתן יהיה לעבור בין המסלולים בלא חבות במס - אם בדרך של העברת נכס מיחיד לחברה⁶⁷⁴, אם בדרך של הפיכת החברה לשקופה⁶⁷⁵, ואם בדרך של שינוי מקום מושבה של חברה - רלווקיישן⁶⁷⁶. מכאן נובעת חשיבות הבדיקה המחודשת של אופן ההחזקה גם ביחס לנכסים קיימים.

נבחן תחילה את השלכות המס של החזקה כיחיד, ולאחר מכן כחברה תושבת ישראל (להלן: "חברה ישראלית") וכחברה תושבת חוץ (להלן: "חברה זרה"). בהשלכות המס של החזקה כחברה שקופה לא נדון, מאחר שההשלכות של החזקה כיחיד דומות ככלל, לצד היתרונות המופנמים בהתאגדות ואחריות מוגבלת על-

⁶⁷⁴ ראו סעיף 104 לפקודה.

⁶⁷⁵ ראו סעיף 64 לפקודה (חברת בית) או סעיף 64א(1) שנוסף בתיקון 132 לפקודה (חברה שקופה).

⁶⁷⁶ הדבר אפשרי לגבי חברות שהואגדו בחו"ל, על-ידי שינוי מקום השליטה והניהול בהן, אם כי יש להיות ערים למיסוי הרעיוני שעשוי לחול מכוח סעיף 100א, שנוסף בתיקון 132 לפקודה.

פי הדין הכללי. לשם הדגמה בלבד, נתאר בהמשך את המבנה המומלץ ביחס להשקעות של יחיד תושב ישראל בארה"ב - השקעה באמצעות שותפות אמריקאית שקופה.

15.2 החזקה כיחיד תושב ישראל

15.2.1 דמי שכירות על נכסים בחו"ל

15.2.1.1 עד הרפורמה

דמי שכירות על השכרת נדל"ן בחו"ל לא התחייבו במרבית המקרים במס בישראל. זאת במקרים שהכנסות אלה התקבלו לראשונה בחו"ל, ואופיינו כהכנסה "פסיבית" או כהכנסה מעסק שהניהול והשליטה בו מופעלים מחוץ לישראל.

רווחי הון ממכירת נדל"ן בחו"ל בידי יחיד תושב ישראל או חברה ישראלית היו חייבים במס מלא בישראל בשיעורים הרגילים. דהיינו - עד 50% ליחיד ו-36% לחברה.

15.2.1.2 לאחר הרפורמה: אפשרות לבחור בין שני מסלולי מיסוי

הכנסות הנובעות מדמי שכירות מנדל"ן בחו"ל יחויבו במס בידי יחידים ישראלים באחד משני מסלולים על-פי בחירתם:

(1) מסלול רגיל

על-פי מסלול זה יחול מס בשיעור מלא על ההכנסה נטו. ליחידים - עד 50% בשלב הראשון ועד 49% בעתיד. ואולם, יותר לקזז מדמי השכירות את ההוצאות הרלוונטיות ואת המס הזר ששולם.

(2) מסלול מקוצר

על-פי מסלול זה יחול מס בשיעור של 15% על המחזור - כלומר, דמי השכירות, ויותר לנכות רק פחת⁶⁷⁷. ואולם, לא יותרו בניכוי הוצאות אחרות בהן נשא המשכיר, כגון הוצאות מימון (אם הנכס נרכש בהון זר) ואחזקה. יתרה מזאת, במסלול זה גם לא ניתן יהיה לקזז כנגד המס בישראל את המס הזר ששולם בחו"ל. מכאן, שככל שההוצאות רבות יותר והמס במדינת המקור גבוה יותר, הופכת החזקה כיחיד לפחות ופחות כדאית. שהרי במצב כזה, המסלול המקוצר, של 15% מס, עלול לגלם שיעור מס אפקטיבי גבוה בהרבה. מיסוי לפי הדין הכללי, במסגרתו מוכרות מלוא ההוצאות והמס הזר, אף הוא אינו מהווה פתרון. שכן, משמעותו אינה אלא חבות במס על הרווח בשיעורי המס המלאים של יחיד - עד 50%.

הבחירה במסלול המקוצר אפשרית רק להכנסות פסיביות המופקות מדמי שכירות בחו"ל בידי יחיד. לגבי הכנסות שכירות, שהן הכנסה מעסק, וכן הכנסות שכירות בידי חברה, בין עסקיות ובין פסיביות, לא ניתן יהיה לבחור במסלול המקוצר. הן תחויבנה, לכן, בשיעורי המס המלאים, דהיינו - 36% לחברה ועד 50% ליחיד, ולעניין ניכוי הוצאות, יחולו ההוראות הכלליות. כלומר, מסלול זה רלוונטי למי שמחזיק במספר מצומצם של נכסים, ללא מנגנון ניהול והפעלה מסובך המערב יגיעה אישית רבה⁶⁷⁸.

נזכיר, כי בנושא זה הרפורמה תיכנס לתוקף כבר ביום 1.1.2003. לכן, לבעלי נכסים אשר מתכוונים להמשיך ולהשכיר את הנכס גם לאחר מכן מוצע לשקול לגבות דמי שכירות מראש עוד לפני תום שנת המס 2002, וכך לחסוך את המס שיוטל עליהם בעתיד בישראל.

15.2.2 חיסכון בעלויות ופשטות

⁶⁷⁷ ראו את נוסח סעיף 122א שנוסף לפקודה לאחר תיקון 132.

⁶⁷⁸ להבחנה בין השכרה פסיבית לעסקית ראו הדוגמאות שהובאו לעיל, בהערה 539.

יתרון נוסף להחזקה כיחיד הינו הפשטות של דרך החזקה זו, העשויה להביא גם לחיסכון בעלויות. אין צורך בהקמה של חברות החזקה, וניתן לחסוך את העלויות הכרוכות בכך - עלויות הקמה, אגרות שנתיות, עלויות לצורך הפעלת שליטה וניהול בחו"ל, וכן עלויות ניהול ספרים במסגרת של חברה (אם כי חובות ניהול ספרים אינן קיימות במדינות מסוימות). עלויות אלה עלולות להיות משמעותיות ולהוות שיקול משמעותי בדבר צורת החזקת הנכס. עם זאת, ככל שדמי השכירות גבוהים יותר, משקלן היחסי של ההוצאות הקבועות הנובעות מפעולה באמצעות חברה קטן, וחשיבותו של שיקול זה קטנה, בהתאמה.

15.2.3 רווח הון במכירת הנכס: 25% מס בישראל מכאן ואילך וזיכוי בגין

המס הזר

מכירת הנכס תהיה כפופה למס רווחי הון. על-פי הרפורמה, שיעור המס יהיה 25% בלבד, אך זאת ביחס לנכסים שנרכשו לאחר 1.1.2003. ביחס לנכסים קיימים, שיעור המס של 25% יחול באופן ליניארי⁶⁷⁹, על-פי יחס תקופות ההחזקה לפני ואחרי ה-1.1.03. על-כן, ככל שהנכס יוחזק זמן רב יותר לאחר המועד הקובע, שיעור המס יילך ויתקרב לשיעור של 25%. ולהפך: מקום בו הצפי הוא למכירה במועד קרוב, של נכס המוחזק שנים ארוכות, שיעור המס האפקטיבי יהיה גבוה (קרוב ל - 50%). כנגד המס שיחול בישראל יינתן זיכוי של המס הזר ששולם בעת מכירת הנכס בחו"ל.

⁶⁷⁹ ראו את סעיף 91 לפקודה לאחר תיקון 132.

15.2.4 שימוש באמנות מס ובפטורים בדין הפנימי של מדינות מסוימות

יתרון נוסף של החזקה במישרין כיחיד תושב ישראל, לעומת החזקה כחברה זרה, לדוגמה, עשוי לבוא לידי ביטוי במקרים בהם מעמד של "תושב ישראלי" מקנה הקלות ממס מכוח אמנות למניעת כפל מס. עם זאת, ככל שהמדובר בהכנסה ממקרקעין (דמי שכירות או רווחי הון), ברוב האמנות עליהן חתומה ישראל (למעט חריגים) אין מוענקות הקלות כאמור כאשר המקרקעין מוחזקים בידי יחיד - לא בישראל ואף לא במדינת האמנה בה נמצא הנכס.

יוצאות דופן בהקשר זה הן האמנות של ישראל עם צרפת ויוון. האמנה עם צרפת⁶⁸⁰ כוללת הוראה, לפיה דמי השכירות יחויבו במס רק במדינה בה נמצאים המקרקעין⁶⁸¹. הוראה דומה כלולה גם באמנה עם יוון⁶⁸² ביחס לרווחי הון ממכירת מקרקעין או מניות בחברה שעיקר נכסיה מורכבים ממקרקעין⁶⁸³. מכאן, שביחס להשכרה בצרפת וביחס למכירה ביוון לא יחול חיוב נוסף בישראל מעבר למס הזר, כאשר המקרקעין מוחזקים על-ידי תושב ישראל - יחיד או חברה.

חשוב גם לציין כי במדינות מסוימות מוענק, לעיתים, פטור ממס על-פי הדין הפנימי לתושבי חוץ המחזיקים נדל"ן במדינה. כך, הוא הדין, לדוגמה, באנגליה לגבי רווחי הון ממכירת נדל"ן⁶⁸⁴. וכך, לדוגמה, הוא הדין אף בצרפת ביחס לדמי שכירות⁶⁸⁵. פטורים אלה מוענקים, דרך כלל, לתושבי חוץ ללא קשר לקיומה של אמנת מס, כך שלמעמד כתושב ישראל, יחיד או תאגיד, אין השפעה מיוחדת לעניין זה.

⁶⁸⁰ אמנה בין ממשלת ישראל לבין ממשלת הרפובליקה הצרפתית מ-1995 בדבר מניעת מיסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מיסים על הכנסה והון (כ"א 36, 1153).

⁶⁸¹ שם, סעיף 6.

⁶⁸² אמנה בין הרפובליקה ההלנית לבין מדינת ישראל מ-1995 בדבר מניעת מיסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מיסים על הכנסה (כ"א 76, 219).

⁶⁸³ שם, סעיף 13.

⁶⁸⁴ ראו E.T.H. (לעיל, הערה 126), 653.

⁶⁸⁵ שם, 209.

15.2.5 שיקולים נוספים וסיכום

לבסוף, נזכיר כי מעבר לשיקולי המס קיימים אף שיקולים נוספים לגבי ההחלטה, האם לפעול או להימנע מלפעול כיחיד, ובהם היעדר היכולת לנצל את האחריות המוגבלת המאפיינת תאגיד, גמישות נמוכה יותר ביחס להכנסת שותפים, היקפי פעילות ושיקולים נוספים אותם נפרט בהמשך⁶⁸⁶.

החזקה כיחיד כדאית כיום בייחוד כאשר מדובר במספר מצומצם של נכסים, שאינם ממומנים בהון זר, כאשר הפקת דמי השכירות אינה כרוכה בהוצאות גבוהות (תחזוקה ואגרות), ואינה מתחייבת במס גבוה במדינה בה נמצא הנכס.

15.3 החזקה במסגרת חברה

החזקה באמצעות חברה אפשרית במסגרת חברה ישראלית או במסגרת חברה זרה.

15.3.1 החזקת נדל"ן בחו"ל במסגרת חברה ישראלית

15.3.1.1 אימתי תיחשב חברה תושבת ישראל?

כאמור, לאחר הרפורמה חברה תיחשב כ"תושבת ישראל" אם היא מקיימת אחת משתי חלופות⁶⁸⁷:

⁶⁸⁶ ראו להלן, פסקה 15.4.5.

⁶⁸⁷ ראו דיון לעיל, פרק 5.

(1) ההתאגדות בישראל

האחת, החברה התאגדה בישראל. זהו למעשה מבחן חדש, שכן המבחן הקודם דרש "רישום ועיקר פעילות" בישראל, שהינו מבחן מצמצם יותר ואינו מוגדר באופן ברור. לאחר הרפורמה, כל חברה שהתאגדה בישראל תיחשב באופן אוטומטי כתושבת ישראל.

(2) שליטה וניהול בישראל

החלופה השנייה, הינה: שליטה וניהול בישראל, מבחן הזהה למבחן הנוהג כיום. משמעות המבחן היא שחברה שהתאגדה ונרשמה בחו"ל עשויה להיחשב כתושבת ישראל, מקום בו השליטה והניהול על עסקיה הינו בישראל. המבחן בוחן את מקום הפעלת השליטה והניהול היומיומיים של החברה, מקום קבלת ההחלטות העסקיות החשובות ומקום התכנסות הדירקטוריון. לאחרונה הוצא חוזר על-ידי נציבות מס הכנסה המפרט מהם הסממנים הנבדקים על-ידי רשויות המס, ובהם בין היתר גם מסמכי ההתאגדות של החברה, פרוטוקולים מישיבות דירקטוריון, פרטים אודות בעלי מניות, עובדים, חשבונות בנק, הסכמי התקשרות עם נותני שירותים, מקום החזקת ספרי החשבונות ועוד⁶⁸⁸.

15.3.1.2 חברת החזקות של נדל"ן שהיא חברה בחו"ל לא תיחשב בדרך כלל**לתושב ישראל**

בחברה, שכל פעילותה היא החזקת נדל"ן, בדרך כלל אין פעילות ניהול יומיומית. עם זאת, אם וככל שיש כוונה שלא להיחשב כחברה תושבת ישראל, יש להקפיד על הפעלת סממני שליטה וניהול בחו"ל, ובכלל זה קבלת ההחלטות העסקיות המרכזיות שם. כגון, רכישה או מכירה של נכס או השכרה לתקופה ארוכה, חתימה על חוזה השכירות בחו"ל, ותיעוד מתאים וגיבוי בפרוטוקולים המעידים על שליטה וניהול בחו"ל. מוצע גם

⁶⁸⁸ ראו לעיל, הערה 136.

להקפיד על קיום חשבונות בנק בחו"ל, רואה-חשבון בחו"ל, ואיש קשר בחו"ל שיהיה אחראי על ניהול הנכסים. כל המרבה בסממנים זרים - מקטין מחלוקת אפשרית עם רשויות המס בנושא.

15.3.1.3 מיסוי הכנסות שכירות

כאשר החברה היא תושבת ישראל, דמי השכירות שתפיק בחו"ל יחובו במס חברות בישראל. זאת לאור החלת שיטת המס הפרסונלית, לפיה תושב ישראל ימוסה על הכנסותיו מכל מקום בעולם.⁶⁸⁹ חברה כזו לא תוכל לבחור במסלול המס של 15% המוקנה אופציונלית ליחיד ותחויב בשיעורי המס הרגילים - 36% על ההכנסה נטו.⁶⁹⁰ החברה תהיה זכאית אומנם לזיכוי מן המס הזר, ששולם במדינה בה נמצא הנכס; אולם, מקום בו שיעור מס זה נמוך מ-36%, וזהו המצב במרבית המדינות, תיאלץ החברה להשלים על-פי-רוב את היתרה בישראל. מעבר למס ברמת החברה, יש לקחת בחשבון שמשיכת הסכומים למישור היחיד כדיבידנד, תתחייב במס נוסף של 25%, ובסך הכל שיעור המס המשוקלל עד לרמת היחיד יעמוד על 52%.

15.3.1.4 מיסוי רווחי הון ממכירת הנכס

בדומה להחזקה בידי יחיד, מכירת הנכס על-ידי החברה תהיה כפופה למס רווחי הון בישראל. לאחר הרפורמה, שיעור המס יהיה 25% בלבד. אך זאת, כאמור, ביחס לנכסים שנרכשו לאחר ה-1.1.2003 בלבד. ביחס לנכסים קיימים, שיעור המס של 25% יחול באופן ליניארי. כלומר, על-פי יחס תקופות ההחזקה לפני ואחרי המועד הקובע. יש לקחת בחשבון, שעשוי לחול מס גם במדינה הזרה בה נמצאים המקרקעין, אם כי כאשר מדובר במדינת אמנה, במרבית המקרים המס הזר יוכר כזיכוי מול המס הישראלי החל. במקרה בו שיעור המס בחו"ל נמוך מזה שבישראל, סה"כ שיעור המס המשוקלל ברמת החברה יעמוד, אפוא, על 25% -

⁶⁸⁹ ראו הדיון לעיל.

⁶⁹⁰ ראו הדיון לעיל, בפסקה 15.2.1.2.

36% מס, בהתאם למועד הרכישה של הנכס ולפחת שנדרש בגינו. אך כאמור, העברה ליחיד כדיבידנד תתחייב במס נוסף בשיעור של 25%⁶⁹¹. מכאן, שביחס לרווח ההון, שיעור המס המשוקלל יהיה בין 43.75% ל-52%.

15.3.1.5 שימוש באמנות מס ופטורים בדין הפנימי של מדינות מסוימות

היבטי המס, החלים על חברה תושבת ישראל, דומים בהקשר זה לאלו שפורטו לעיל לגבי יחיד תושב ישראל⁶⁹². במרבית המקרים, מעמדה של החברה המחזיקה במקרקעין כתושבת ישראל לא יקנה לה הטבות מיוחדות מכוח אמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה ישראל, שכן בדרך כלל זכות המיסוי ביחס לשכירות וביחס לרווחי הון ניתנת לשתי המדינות, קרי: הן למדינה בה נמצאים המקרקעין והן למדינת המושב של החברה. למדינת המקור ניתנת זכות מיסוי ראשונית ולמדינת המושב נשמרת זכות מיסוי שיווית, בכפוף למתן הקלה, דרך כלל, זיכוי - בשל המס הזר. כאמור, בהקשר זה האמנות של ישראל עם צרפת ויוון יוצאות דופן⁶⁹³: ביחס להשכרה בצרפת וביחס למכירה ביוון, מעבר למס הזר, לא חל חיוב נוסף בישראל, כאשר המקרקעין מוחזקים בידי תושב ישראל - יחיד או חברה.

כמו כן, ללא קשר לאמנות, במדינות מסוימות מוענק פטור ממס על-פי הדין הפנימי לתושבי חוץ המחזיקים נדל"ן במדינה. כאמור, כך הוא הדין, לדוגמה, באנגליה לגבי רווחי הון ממכירת נדל"ן ובצרפת ביחס לדמי שכירות.

15.3.1.6 סיכום

החזקה באמצעות חברה ישראלית, מובילה במרבית המקרים לתוצאות מס גבוהות יותר מאשר החזקה כיחיד ישראלי ואף מאשר החזקה במסגרת חברה זרה, עקב החיוב הדו שלבי במס, הן ברמת החברה והן ברמת

⁶⁹¹ סעיף 125ב(2) לפקודה. בשונה מכך, דיבידנד המשתלם על נייע זר חייב בשיעור של 35% עד תום שנת המס 2006.

⁶⁹² ראו הדין לעיל, פסקה 15.2.4.

⁶⁹³ שם, שם.

היחיד, בעל המניות המקבל דיבידנד. עם זאת, מקום בו אין להותירם בחברה, החזקה כחברה עשויה להוביל לתוצאות מס נמוכות יותר.

15.3.2 החזקת נדל"ן בחו"ל באמצעות חברה זרה תושבת חוץ

15.3.2.1 חברה תושבת חוץ מהי?

על מנת שחברה שהיאגדה בחו"ל תוכר כחברה זרה (חברה תושבת חוץ) יש, כאמור, להקפיד על כך שהשליטה והניהול על עסקיה יופעלו מחוץ לישראל, הכל בהתאם למבחנים שפורטו לעיל בנושא זה⁶⁹⁴.

15.3.2.2 עד הרפורמה

על-פי הדין, טרם הרפורמה, לא חל חיוב במס בישראל על הכנסתה של חברה זרה משכירות או מכירת נכס בחו"ל. גם חלוקת הדיבידנד לבעל המניות הישראלי לא התחייבה במס בישראל, ובלבד שסכומי ההכנסות התקבלו בחו"ל והופקדו בחשבון בנק בחו"ל קודם להעברתם לישראל.

15.3.2.3 לאחר הרפורמה

כאמור, השינוי שמביאה עימה הרפורמה הוא במישור בעלי המניות. על-פי המוצע, במקרים בהם המדובר ב"חברה נשלטת זרה", יחול חיוב במס על בעלי שליטה ישראלים (מעל 10% בזכויות), כאילו קיבלו בידם את הכנסת החברה הבלתי מחולקת (מיסוי בגין דיבידנד רעיוני)⁶⁹⁵.

⁶⁹⁴ ראו לעיל, פסקה 5.1.3.

⁶⁹⁵ על הנסיבות בהן תוכר חברה פלונית כחני"ז עמדנו בדיונו לעיל, פסקה 12.3.

ההשלכות האופרטיביות של כללי ה-C.F.C. הינן מרחיקות לכת. כללים אלה חוסמים למעשה את מרבית הפרצות ותכנוני המס שאפשרו לתושבי ישראל להימנע מתשלום מס בישראל על הכנסות פסיביות המופקות מתשואה על הון בחו"ל. לאחר הרפורמה, בעלי שליטה תושבי ישראל, בחברות כאמור שיוכרו כחנ"ז, יחויבו במס בגין חלקם ברווחים של החברה הנובעים מהכנסות פסיביות בשיעור של 25%, אפילו אם יימנעו מלמשוך רווחים אלה כדיבדנד בפועל.

יוזכר, כי ההוראות המחילות את כללי ה-C.F.C. עשויות לחול גם ביחס לחברות זרות תושבות מדינת אמנה⁶⁹⁶, אם כי ביחס לאלה חלות הקלות מסוימות והכרה בדיווחים במדינת המושב של החנ"ז לעניין סיווג ההכנסה, חישובה, קביעת הפסדים והמס הזר החל, מבלי שנטל ההוכחה יהיה על הנישום⁶⁹⁷.

15.3.2.4 סיכום

מן האמור לעיל עולה, כי במקרים מסוימים, ובייחוד כאשר קיים פטור ממס במדינה בה נמצאים המקרקעין על מכירתם בידי תושבי חוץ (כגון אנגליה) או על דמי השכירות, שיעור המס הכולל בהחזקה באמצעות חברה זרה עשוי לעמוד, בדרך כלל, על 25% בלבד עד רמת היחיד, במקום 52% בהחזקה באמצעות חברה ישראלית. שיעור המס עלול להיות גבוה יותר ככל שהמס בחו"ל גבוה יותר, ובמקרים מעין אלה יש לבחון גם את האפשרות להחזיק הנדל"ן במישרין כיחיד.

⁶⁹⁶ ראו לעיל, פסקה 12.4.5.

⁶⁹⁷ ראו סעיפים 75ב(א)(1)(ב), 75ב(א)(12) ו-75ב(ג)(3) לפקודה.

15.4 מסקנות: החלופות העדיפות להשקעה של ישראלים בנדל"ן בחו"ל לאחר הרפורמה - היתרונות והחסרונות העיקריים לפי כל אחת מן החלופות

15.4.1 מבוא

סקרנו עד כה את השלכות המס העיקריות של הרפורמה על החזקה של נדל"ן בחו"ל, שיחולו ככלל החל מיום 1.1.2003. בפרט, הצגנו את ההשלכות העיקריות הנובעות מהחזקת נדל"ן בכל אחת מן הדרכים: כיחיד, כחברה ישראלית וכחברה זרה, תוך סקירת הוראות הרפורמה הרלוונטיות.

להלן נצביע על החלופות העדיפות להשקעה של ישראלים בנדל"ן בחו"ל לאור הרפורמה, ועל ההיבטים המרכזיים שיש בהם כדי להצביע על היתרונות והחסרונות העיקריים של כל אחת מן הדרכים האפשריות. נציג את תוצאות הניתוח על-ידי טבלאות, ובתוך כך נאמוד את החלופות העדיפות להשקעה של ישראלים בנדל"ן בחו"ל לאור הרפורמה, ועל ההיבטים המרכזיים שיש בהם כדי להצביע על היתרונות והחסרונות העיקריים של כל אחת מן הדרכים האפשריות.

15.4.2 מיסוי הכנסות שכירות פסיביות (שאינן מעסק)

החזקה כחברה זרה	החזקה כחברה ישראלית	החזקה כיחיד
אם החברה הינה חברה נשלטת זרה (חנ"ז) - 25% מס על דיבידנד רעיוני לבעל שליטה (מעל 10%) על בסיס שנתי.	36% מס במישור החברה. יותרו בניכוי הוצאות וזיכוי בגין מס זר.	לפי בחירת היחיד: * 15% מס על המחזור בניכוי פחת (ללא הכרה בהוצאות ומס זר).
אם החברה אינה חנ"ז - יחול חיוב במס בגין דיבידנד (25%) רק בעת חלוקתו ליחיד.	* במקרה של העברה ליחיד כדיבידנד - ישולם עוד 25% מס על הדיבידנד (סה"כ 52%).	או * שיעורי מס רגילים (עד 50%) תוך הכרה בהוצאות וזיכוי בגין מס זר.

במקרה של הוצאות נמוכות הכרוכות בהפקת ההכנסות משכירות (תחזוקה, אגרות, מימון) ומס זר נמוך (או פטור ממס בחו"ל), מיסוי כיחיד במסגרת המסלול של 15% מס עשוי להיות המשתלם ביותר. במקרים אחרים, עדיפה בדרך כלל החזקה כחברה זרה - בייחוד מקום בו קיימת כוונה לחלק את הסכומים כדיבידנד עד רמת היחיד.

מנגד, החזקה במסגרת חברה ישראלית בדרך כלל אינה משתלמת מבחינת מס, אלא בנסיבות מיוחדות - מקום בו מס החברות הזר על השכירות הינו גבוה יחסית, וכאשר קיימת, בנוסף, כוונה שפעילות ההשכרה תהיה ארוכת טווח, תוך השקעת הרווחים מחדש בחו"ל ואי חלוקתם כדיבידנד.

15.4.3 מיסוי הכנסות שכירות עסקית

החזקה כחברה זרה	החזקה כחברה ישראלית	החזקה כיחיד
<p>* הכנסות שכירות עסקית לא ימוסו בישראל במסגרת כללי חנ"ז.</p> <p>* יחול חיוב במס בגין דיבידנד (25%) רק בעת חלוקתו ליחיד.</p>	<p>* 36% מס במישור החברה. יותרו בניכוי הוצאות וזיכוי בגין מס זר.</p> <p>* במקרה של העברה ליחיד כדיבידנד - ישולם עוד 25% מס על הדיבידנד (סה"כ 52%).</p>	<p>שיעורי מס רגילים (עד 50%) תוך הכרה בהוצאות וזיכוי בגין מס זר.</p>

בשכירות עסקית, החזקה במסגרת חברה זרה תניב, במרבית המקרים, את תוצאות המס הנמוכות ביותר - 25% מס עד רמת היחיד. אומנם, שיעור זה הינו בנוסף למס הזר המשולם (העשוי להיות מוכר כניכוי), אך מאחר שבמרבית המקרים המס הזר המשולם נמוך מ - 36%, חלופה זו עדיין כדאית יותר.

15.4.4 רווח הון ממכירת הנכס

החזקה כיחיד	החזקה כחברה ישראלית	החזקה כחברה זרה
* 25% מס בגין נכסים שנרכשו לאחר היום הקובע (1.1.2003).	* 25% מס ביחס לנכסים שנרכשו לאחר היום הקובע (1.1.2002).	* אם החברה הינה חנ"ז ורווח ההון פסיבי - 25% מס על דיבידנד רעיוני לבעל שליטה (מעל 10%) בשנת המכירה.
* חישוב ליניארי לגבי נכסים שנרכשו עובר ליום הקובע (שיעור מס משוקלל בין 25% ל-50%).	* חישוב ליניארי לגבי נכסים שנרכשו עובר ליום הקובע (שיעור מס משוקלל בין 25% ל-36%).	* כאשר אין חלים כללי חנ"ז (מכירה של נכס המשמש בעסק) - יחול חיוב במס בגין דיבידנד (25%) רק בעת חלוקתו ליחיד.
	* בכל מקרה של חלוקת דיבידנד, חיוב נוסף במס של 25% - סה"כ שיעור מס של 43.75% עד 52%.	

במכירת נכס הון, החזקה כיחיד עשויה להניב את תוצאת המס הנמוכה ביותר עקב הורדת שיעור המס על רווחי הון ל-25%; אם כי ביחס לנכסים קיימים - באופן ליניארי.

גם במקום שבו קיימת חבות במס בחו"ל בגין מכירת הנכס, עשויה החזקה כיחיד להניב את שיעור המס הנמוך ביותר, וזאת כיוון שהמס הזר יוכר כזיכוי בהחזקה כיחיד, בעוד שבמקרה של חברה זרה ההכרה היא כניכוי בלבד (וגם זאת רק בנסיבות בהן הכסף מועבר לישראל). כך, לדוגמה, אם ההכנסה היא 100, שיעור

המס הזר הוא 20% ושיעור המס הישראלי הוא 25% - תוספת המס ליחיד בישראל תהא 5 בלבד (לאחר זיכוי); בעוד שחברה זרה תידרש לתוספת מס של 20 בישראל (25% מן הרווח בניכוי המס הזר שהוא 80, בהיעדר זיכוי עקיף לפי כללי ה-C.F.C.) - המס הכולל בישראל ובח"ל יהיה 40, לעומת 25 בלבד בהחזקה כיחיד.

נציג זאת בטבלה:

חברה זרה	יחיד	
100	100	הכנסה
(20)	(20)	מס זר ששולם (20%)
80	80	יתרה
20 (25% מ-80)	5 (25 פחות 20 ששולם)	תוספת מס בישראל (25%)
40	25	סה"כ חבות המס

אם המדובר בנכס המוחזק כבר היום בחברה זרה, עשויה גם החזקה זו להניב מס נמוך ביותר. כך, לדוגמה, מקום בו קיים פטור ממס על מכירת המקרקעין על-ידי תושב זר (כגון באנגליה), שיעור המס הכולל עד לרמת היחיד יעמוד על 25% בלבד, וללא החלת שיעור מס ליניארי ביחס לנכסים קיימים, כפי שהמצב הוא לגבי יחיד. בנוסף, החזקה באמצעות חברה תושבת סינגפור עשויה להביא ל-0% מס עד לרמת החברה, תושב ישראל, ו-25% ברמת היחיד.

15.4.5 שיקולים נוספים והערה כללית לסיום

ביחס לצורת ההחזקה קיימים, כמובן, גם שיקולים נוספים שיש לקחתם בחשבון:

- א. ניצול עיקרון האחריות המוגבלת של חברה.
- ב. עלויות הכרוכות בהקמת חברה, אגרות שנתיות, ניהול ספרים וכו'.

- ג. מגבלות חוקיות במדינה בה מצויים המקרקעין ביחס להחזקה על-ידי תושבים זרים, כגון דרישה להחזקה באמצעות חברה מקומית, במדינות שונות במזרח אירופה.
- ד. שיעורי המס המקומיים ביחס להחזקה כיחיד או כחברה, לדוגמה בארצות-הברית - רווח הון לטווח ארוך בידי יחיד 18%-20% בלבד⁶⁹⁸.
- ה. קיומם של הפסדים צבורים שכנגדם ניתן לקזז הכנסות עתידיות ממקרקעין.
- ו. תחולה של מיסי עיזבון במדינות מסוימות כאשר ההחזקה היא כיחיד.
- ז. הוראות של אמנות ספציפיות למניעת כפל מס, כגון צרפת או יוון⁶⁹⁹.
- ח. ביטוח לאומי.

ביחס לחלק מן השיקולים ניתן לתת פתרון על-ידי שימוש בחברה שקופה המאפשרת, מצד אחד, להתחייב במס ברמת היחיד בלבד; ומצד שני, ליהנות מעיקרון האחריות המוגבלת של החברה.

15.5 דוגמה ויישום: השקעות של תושבי ישראל בנדל"ן בארה"ב

לאור הרפורמה על-ידי שימוש בשותפות שקופה

בהמשך לניתוח דלעיל, נציג להלן את מבנה ההשקעה המומלץ ביחס להשקעות יחיד תושב ישראל בנדל"ן בארה"ב - השקעה דרך שותפות אמריקאית שקופה.

⁶⁹⁸ ראו: E.T.H. (לעיל, הערה 126), 677.

⁶⁹⁹ ראו הדיון לעיל, פסקה 15.2.4. שיקול זה רלוונטי לגבי החזקה כתושב ישראל, יחיד או תאגיד.

15.5.1 לפני הרפורמה

כפי שהוזכר לעיל, בתקופה שלפני הרפורמה העיקרון שעמד בבסיס בחירת מבנה האחזקה בנדל"ן בחו"ל, ובהשקעות בכלל, היה האופי הטריטוריאלי של פקודת מס הכנסה. אומנם, לגבי מיסוי רווחי ההון קבעה הפקודה במפורש, שקיימת תחולה בינלאומית כוללת על בסיס פרסונלי של תושבות, אך לגבי מיסוי הכנסות רגילות⁷⁰⁰ הדין הישראלי קבע תחולה טריטוריאלית.

לפיכך, מבני ההחזקה שלפני הרפורמה התבססו, כאמור, על החזקה דרך חברה זרה אשר נחשבה כגוף נפרד לצורכי מס בעיני הדין הישראלי. כך, עקרונית, בעזרת תכנון קפדני ושמירה על ניהול ושליטה אמיתיים מחוץ לישראל, לא היו הרווחים המופקים מן ההשקעה חייבים במס כלשהו בישראל.

15.5.2 לאחר הרפורמה

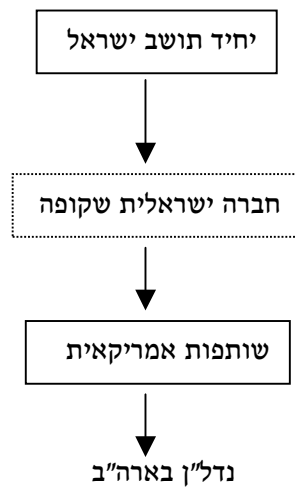
לעומת זאת, לאחר הרפורמה, המבנה שיש ליצור ביחס להשקעות נדל"ן בארה"ב הינו כזה, השם דגש על שקיפות חברות ההחזקה השונות, הן ביחס לדין האמריקאי והן ביחס לדין בישראל. מבנה כזה יוכל לנצל את הפחתת המס על רווח הון בישראל מ-50% ל-25%, וזאת החל מה-1.1.03.

15.5.3 תיאור המבנה המומלץ

להלן המבנה המומלץ: יחיד תושב ישראל ישקיע ישירות או דרך חברה ישראלית שקופה (במידה שהוא חפץ ביתרונות התאגידיים של השקעה במסגרת של חברה בע"מ), שתחזיק בשותפות אמריקאית מוגבלת (LLP) אשר הינה בגדר גוף שקוף לצורכי מס, הן בדין האמריקאי והן בדין הישראלי. ה-LLP תשקיע בנדל"ן בארה"ב.

⁷⁰⁰ להוציא הכנסות מעסק או ממשלח-יד או מעבודה שנפלו לגדר סעיף 5 לפקודה, כנוסחו עובר לתיקון 132 לפקודה.

בנוסף, אם הוחלט על שימוש בחברה ישראלית שקופה, חברה זו תבצע הליך check the box, שהינו הליך בחירה, פשוט וטכני, על-פיו בוחרת החברה להיחשב כחברה שקופה לצורכי מס בארה"ב⁷⁰¹.
להלן תרשים זרימה המציג את מבנה ההשקעה המוצע:



15.5.4 ניתוח היבטי המס

להלן ניתוח היבטי המס הנובעים ממבנה זה.

⁷⁰¹ ראו את הכללים שהוצאו מכוח סעיף 8832 לקוד המיסים של ארה"ב (IRC). ראו גם שמעון כהן ושלומי רגב, "LLC - ההיית או חלמתי חלום?", מיסים ט/ז 1 (תשס"ב), א-64.

15.5.4.1 רווח הון: מיסוי בארה"ב ובישראל

במידה שהנכסים הנמכרים הוחזקו במשך למעלה משנה, יחול בארה"ב מס רווח ההון (long term capital gain), בשיעור של 20% או 18%, במידה שהנכס הנמכר הוחזק במשך למעלה מ-5 שנים⁷⁰². המיסוי ייעשה במישור היחיד, שכן ה-LLP והחברה הישראלית השקופה אשר ביצעה check the box, הינם גופים שקופים לצורכי מס בארה"ב.

בישראל, היחיד יהיה חייב במס רווח הון בשיעור של 25%, תוך קבלת זיכוי על המס ששולם בארה"ב. כאמור, שיעור זה יחול על נכסים שנרכשו לאחר ה-1.1.03. במקרה שנרכשו קודם לכן, יחול שיעור מס ליניארי על-פי יחס תקופות ההחזקה בנכס, לפני ואחרי ה-1.1.03⁷⁰³.

15.5.4.2 דמי שכירות: מיסוי בארה"ב ובישראל

בארה"ב, תהא חבות במס על-פי המס השולי, החל על היחיד (עד 39.1%)⁷⁰⁴, כולל הכרה בהוצאות מימון. בישראל, תהיה חבות במס על-פי שיעורי המס הרגילים (עד 50%), תוך הכרה בהוצאות וזיכוי בגין המס הזר. במידה שמדובר בהכנסות פאסיביות, יוכל היחיד לבחור לשלם מס בשיעור של 15% על המחזור בניכוי פחת וללא הכרה בהוצאות ובמס הזר⁷⁰⁵.

15.5.4.3 חלוקת דיבידנדים: אי מיסוי בארה"ב ובישראל

מאחר שכלל הגופים נחשבים כגופים שקופים לצורכי מס, הן בישראל והן בארה"ב, הרי שחלוקת דיבידנדים על-ידם לא תקים חבות במס בישראל ובארה"ב כאחד.

⁷⁰² ראו: E.T.H. (לעיל, הערה 126), 677.
⁷⁰³ השיעור של 25% לא יחול על אותו חלק של רווח ההון הריאלי בגובה הפחת המתואם מיום זה. על חלק זה יחולו שיעורי המס הרגילים, לגבי חברה - שיעור אחיד של 36%, ולגבי יחיד - שיעור שולי מירבי בגובה 50%.
⁷⁰⁴ ראו: E.T.H. (לעיל, הערה 126), 677.
⁷⁰⁵ ראו הדיון לעיל, פסקה 15.2.1.2.

15.5.5 טבלה

נציג את הניתוח בטבלה שלהלן.

סוג הכנסה	מיסוי בארה"ב	מיסוי בישראל
רווח הון	מס בשיעור של 20% בארה"ב (בתנאי שהנכס הוחזק למעלה משנה) או 18% (החזקה של 5 שנים).	מס בשיעור 25% על רווח ההון, תוך קבלת זיכוי בגין המס ששולם בארה"ב. קרי, השלמה למס בשיעור 25%.
הכנסות שכירות	מס בשיעור של עד 39.1%, כולל הכרה בהוצאות מימון.	שיעורי המס הרגילים (עד 50%) תוך הכרה בהוצאות וזיכוי בגין המס הזר. במידה שמדובר בהכנסות פסיביות, ניתן לבחור לשלם מס בשיעור של 15% על המחזור בניכוי פחת וללא הכרה בהוצאות ובמס הזר.
חלוקת דיבידנד מהשותפות לחברה הישראלית השקופה וממנה ליחיד	לא חייב במס.	לא חייב במס.

15.6 מבנים קיימים

יצוין כי ניתן, במרבית המקרים, לערוך התאמות במבני החזקה קיימים, אשר, מטבע הדברים, תוכננו על מנת לתת מענה למצב החוקי הקודם ולהתאימם להוראות הרפורמה, אולם נושא זה מצריך דיון נפרד.