

היבטי מיסוי ברכישה, מכירה והשכרת נכסים בחו"ל



תוכן עניינים

1. כללי
2. סוגי נכסים לרכישה בחו"ל
3. בחירת מסלול מיסוי להכנסות מנכס בחו"ל
4. סעיפי מס הכנסה הקשורים למיסוי הכנסות שכירות מחו"ל
5. אמנות מס בגין שכירות ומכירת נכסים בחו"ל וזיכוי מס חו"ל
6. חובת הגשת דו"ח בגין הכנסות שכירות
7. דגשים מרכזיים: מיסוי ברכישה והשכרת נכסים בחו"ל
 - א. ידע הוא כוח – תכנון מס חכם מתחיל כאן
 - ב. אסטרטגיות מיסוי אופטימליות – מקסום הטבות והפחתת נטל המס
 - ג. סיווג הכנסות והשלכות מיסוי – משיכת הרווח המקסימלי מהשקעתך
 - ד. מדוע חוברת זו חיונית להשקעתך?
 - ה. השוואה בין מסלולי מיסוי – דוגמה מספרית
8. שאלות ותשובות לפי נושאים:
 - א. קיזוז הפסדים
 - ב. חובות דיווח
 - ג. מסלולי מיסוי
 - ד. ביטוח לאומי
 - ה. אמנות מס
 - ו. מע"מ
 - ז. מכירת נכסים

כללי

בשנים האחרונות, אנו עדים למגמה הולכת וגוברת של משקיעים ישראלים הפונים לשווקי הנדל"ן הבינלאומיים. הרכישה והשכרה של נכסים מעבר לים מציעה הזדמנויות השקעה מגוונות, אך גם מציבה אתגרים מיסויים ייחודיים המחייבים הבנה מעמיקה של דיני המס בישראל ובמדינות היעד.

חוברת מקצועית זו נכתבה במטרה להאיר את הסוגיות המיסויות המורכבות העומדות בפני המשקיע הישראלי בנדל"ן בחו"ל. המדריך מספק מפה ברורה בסבך החוקים, התקנות והאמנות הבינלאומיות, ומציע כלים מעשיים לתכנון מס אופטימלי.

בעולם הגלובלי של ימינו, משקיע מתווכח אינו יכול להסתפק בהבנת התשואה הגולמית על השקעתו. עליו להביא בחשבון את המיסוי הדו-מדינתי, את האמנות למניעת כפל מס, ואת האינטראקציה המורכבת בין שיטות המס השונות. חוברת זו מציעה ניתוח מעמיק של היבטים אלו, תוך התייחסות לסוגים שונים של נכסים, למסלולי מיסוי אלטרנטיביים, ולהשלכות המעשיות על החלטות ההשקעה.

המדריך מתמקד בסוגיות מפתח, החל מסוגי הנכסים המתאימים להשקעה בחו"ל, דרך שיטות החישוב ואחוזי המס בישראל, ועד לניתוח מפורט של אמנות המס והשפעתן על זיכוי מס זר. בנוסף, ניתן דגש מיוחד על חובות הדיווח וההצהרה החלות על תושב ישראל המחזיק בנכסים מניבים מעבר לים.

בעידן של שקיפות מידע בינלאומית וחילופי מידע אוטומטיים בין רשויות המס, הבנה מעמיקה של היבטי המיסוי בהשקעות נדל"ן גלובליות אינה רק יתרון - היא הכרח. חוברת זו תשמש לכם מצפן מהימן בניווט בין שיקולי המס השונים, ותסייע לכם למקסם את התשואה נטו על השקעותיכם, תוך ציות מלא לדרישות החוק בישראל ובמדינות היעד. אנו מזמינים אתכם לצלול לעומקם של הנושאים המרתקים המוצגים בפרקים הבאים, ולגלות כיצד ידע ותכנון מס נכון עשויים להפוך את השקעת הנדל"ן הבינלאומית שלכם למוצלחת ורווחית יותר.

2

סוגי נכסים לרכישה בחו"ל

ישראלים רבים בוחרים להשקיע בנכסים מחוץ לישראל מסיבות שונות, כגון גיוון תיק ההשקעות, הזדמנויות עסקיות או רכישת בית נופש. הנכסים הנפוצים ביותר לרכישה בחו"ל כוללים:

1. דירות מגורים: בין אם להשכרה או לשימוש אישי.
2. בתים פרטיים: לעתים כבית שני או כהשקעה לטווח ארוך.
3. נכסים מסחריים: כגון חנויות, משרדים או מבני תעשייה.
4. קרקעות: לצורכי השקעה או פיתוח עתידי.
5. נכסי נופש: דירות או בתים באזורי תיירות פופולריים.
6. קבלת נכסים בחו"ל בירושה / מתנה.

סוג החישוב ואחוז המס המשולם בישראל בהכנסות ממקרקעין מחו"ל בישראל, הכנסות משכירות נכסים בחו"ל חייבות במס הכנסה. אחוז המס תלוי במדרגות המס האישיות של הנישום, כאשר ההכנסה משכירות מתווספת להכנסותיו האחרות. ככלל:

- מס שולי: ההכנסה תחויב במס לפי מדרגות המס הרגילות, העשויות להגיע עד 50% (נכון לשנת 2024), ההכנסה תחושב בניכוי הוצאות פתח, מימון והוצאות שונות הקשורות בניהול הנכס, מהכנסה זו ניתן לקזז מס זר.
- מסלול 15%: קיימת אפשרות לבחור במסלול מס מופחת של 15% על ההכנסה ברוטו, ללא אפשרות לנכות הוצאות או לקבל פטורים (ניתן לנכות הוצאות פחת בלבד), ולא ניתן לקזז מס זר ששולם בגין הכנסה זו בחו"ל. החישוב מתבצע על בסיס שנתי, כאשר יש לדווח על ההכנסות בדו"ח השנתי למס הכנסה.

3

בחירת מסלול מיסוי להכנסות מנכס בחו"ל



מסלול 1: מס שולי (רגיל)

- מאפשר ניכוי הוצאות מההכנסה ברוטו, כולל:
 - כחת
 - הוצאות מימון
 - הוצאות ניהול ואחזקה
- המס מחושב לפי מדרגות המס האישיות (עד 50% נכון ל-2024).
- יתרון משמעותי: ניתן לקזז מס זר ששולם בחו"ל כנגד חבות המס בישראל.

מסלול 2: מס מופחת (15%)

- שיעור מס קבוע של 15% על ההכנסה ברוטו
 - אין אפשרות לניכוי הוצאות (למעט כחת)
 - חיסרון משמעותי: לא ניתן לקזז מס זר ששולם בחו"ל
- בשני המסלולים יש להגיש דו"ח שנתי למס הכנסה בישראל.**

שיקולים לבחירת המסלול המתאים:

1. שיעור המס במדינה הזרה - אם המס הזר גבוה, עדיף בדרך כלל המסלול הרגיל שמאפשר קיזוז
2. היקף ההוצאות - אם יש הוצאות משמעותיות, המסלול הרגיל עשוי להיות כדאי יותר
3. מדרגות המס האישיות - למי שנמצא במדרגות מס נמוכות, המסלול הרגיל עשוי להיות עדיף.

הבחירה בין המסלולים תלויה בנסיבות האישיות של הנישום ובמאפייני הנכס והשכירות

סעיפי מס הכנסה הקשורים למיסוי הכנסות שכירות מחו"ל

4

- מספר סעיפים בפקודת מס הכנסה רלוונטיים למיסוי הכנסות שכירות מחו"ל:
1. סעיף 2(6): מגדיר הכנסה מדמי שכירות כמקור הכנסה החייב במס.
 2. סעיף 122א: מאפשר מסלול מס מופחת של 15% על הכנסות משכירות מחו"ל.
 3. סעיף 17: מפרט את ההוצאות המותרות בניכוי מהכנסות שכירות.
 4. סעיף 196: עוסק בזיכוי ממס זר ששולם בחו"ל על ההכנסה.

אמנות מס בגין שכירות ומכירת נכסים בחו"ל וזיכוי מס חו"ל

ישראל חתומה על אמנות מס עם מדינות רבות למניעת כפל מס.

עקרונות כלליים:

1. רוב האמנות קובעות כי המדינה בה נמצא הנכס רשאית למסות את ההכנסה ראשונה ולמדינת ישראל קיימת זכות שיווית לגבות מס, כלומר אם המס הינו 31% בארץ והמדינה בה נמצא הנכס גבתה 20%, מדינת ישראל תוכל לגבות 11% נוספים.
2. ישראל מעניקה זיכוי בגין המס ששולם בחו"ל, עד לגובה המס בישראל.
3. אמנת יוצאת דופן בהיבט מיסוי השכרה ומכירה הנה אמנת המס עם יוון:
 - קיים הבדל משמעותי בין הנוסח האנגלי והעברי של האמנה למניעת כפל מס בין ישראל ליוון.
 - בנוסח האנגלי (סעיף 6(1)), הכנסה מנכסי מקרקעין תמוסה רק במדינה בה נמצאים הנכסים, כלומר יש זכות מיסוי בלעדי למדינה בה נמצא הנכס הנמכר.
 - ואין זה משפיע על ישראלים שמוכרים נכס ביוון?
 - אין צורך לשלם מס בארץ כלל על מכירה או השכרה.
 - משמעות: לפי הנוסח העברי, ישראל רשאית למסות את ההכנסות ולתת זיכוי על המס ששולם ביוון, בנוסח העברי הניסוח שונה אך הניסוח האנגלי גובר.
 - רשות המיסים בישראל נוטה לפעול לפי הנוסח האנגלי, עם זאת, בתי המשפט בישראל טרם הכריעו באופן סופי בסוגיה זו.
4. אמנה נוספת יוצאת דופן בהיבט מיסוי השכרה בלבד הנה אמנת המס עם צרפת:
 - סעיף 6 (הכנסה מנכסי מקרקעין) "הכנסה שמופקת ממקרקעין (לרבות הכנסה מחקלאות או מייעור) תהיה חייבת במס רק במדינה המתקשרת שבה נמצאים המקרקעין האמורים."
 - למדינה המתקשרת שבה נמצאים נכסי המקרקעין (מדינת המקור) יש זכות מיסוי בלעדית על הכנסות משכירות ומשימוש בנכסים אלה.
 - הכלל הבסיסי באמנה קובע שהכנסה מנכסי מקרקעין תמוסה במדינה שבה נמצאים המקרקעין, ללא קשר למקום מושבו של בעל ההכנסה.
 - ההגדרה של "נכסי מקרקעין" נקבעת בהתאם לחוקי המדינה שבה נמצאים הנכסים.
 - המונח כולל בכל מקרה: נכסים נלווים לנכסי מקרקעין, משק חי וציוד המשמשים בחקלאות וייעור, זכויות שחלות עליהן הוראות החוק הכללי הדן במקרקעין, זכות ההנאה מנכסי מקרקעין, וזכויות לתשלומים משתנים או קבועים תמורת ניצול או

- הזכות לניצול מרבי מחצבים, מקורות ואוצרות טבע אחרים.
- סעיף זה חל על הכנסה המופקת משימוש ישיר בנכסי מקרקעין, מהשכרתם או משימוש בנכסי המקרקעין בכל דרך אחרת.
- הסעיף חל גם על הכנסה מנכסי מקרקעין של מיזם ועל הכנסה מנכסי מקרקעין המשמשים לביצוע שירותים אישיים בידי עצמאי.

זיכוי מס חו"ל:

- סעיף 200 לפקודת מס הכנסה מסדיר את נושא זיכוי המס הזר, כלומר מס ששולם במדינה בה נמצא הנכס.
- הזיכוי ניתן עד לגובה המס הישראלי על אותה הכנסה.
- אם המס ששולם בחו"ל גבוה מהמס בישראל, לא ניתן לקבל החזר על ההפרש.
- יש אפשרות לנצל את עודף הזיכוי בשנים הבאות, בכפוף למגבלות מסוימות.
- חשוב לשמור את כל האישורים על תשלומי המס בחו"ל לצורך קבלת הזיכוי.

ומה קורה במדינות ללא אמנת מס עם ישראל, האם ניתן לקזז מס זר?

כן, ניתן לקזז מס זר ששולם במדינות שאין להן אמנת מס עם ישראל, אם כי הכללים מעט שונים וכחות נוחים בהשוואה למצב בו קיימת אמנת מס. המסגרת החוקית לקיזוז מס זר ללא אמנה הזכות לקיזוז מס זר במדינות ללא אמנה מעוגנת בדין הפנימי הישראלי:

1. סעיף 200 לפקודת מס הכנסה קובע את העיקרון הבסיסי של מתן זיכוי מס זר לתושב ישראל.

2. סעיפים 201-210 לפקודה מפרטים את הכללים והמגבלות לקיזוז המס הזר.

הבדלים עיקריים בין קיזוז מס זר עם אמנה וללא אמנה

במדינות ללא אמנה:

1. קיזוז מוגבל יותר:
 - הזיכוי ניתן רק עבור מס ששולם על הכנסה שמקורה באותה מדינה זרה.
 - אין אפשרות לזיכוי עקיף (זיכוי בגין מס ששולם על ידי חברה מוחזקת) אלא במקרים מסוימים.

2. תקרת הזיכוי:

- הזיכוי מוגבל לשיעור המס הישראלי על אותה הכנסה.
- ללא אפשרות לזיכוי המס העודף בשנים הבאות (למעט זיכוי עודף בגין הכנסות פאסיביות מסוימות).

3. דרישות תיעוד מחמירות יותר:

- נדרש תיעוד מלא ומפורט על המס ששולם בחו"ל.
- במקרים רבים נדרש אישור רשמי מרשויות המס הזרות.

דגשים חשובים לגבי קיזוז מס במדינות ללא אמנה

1. הגדרת "מס זר":

- רק מסים ברמה הלאומית (ולא מסים מוניציפליים או מקומיים) ניתנים לקיזוז.
- המס חייב להיות דומה במהותו למס הכנסה בישראל.

2 סיווג ההכנסה:

- חשוב שסיווג ההכנסה יהיה זהה בשתי המדינות.
- אם המדינה הזרה מסווגת הכנסה כרווח הון, וישראל כהכנסה פירותית, עלולים להיווצר קשיים בקיזוז.

3. היבטים מעשיים:

- שמירת כל האסמכתאות על תשלומי המס בחו"ל.
- תרגום רשמי של מסמכים למדינות שאינן דוברות אנגלית.
- שקילת האפשרות לקבלת אישור מקדמי מרשויות המס בישראל במקרים מורכבים

מגבלות נוספות בקיזוז מס ללא אמנה

1. אין הגנה מאפליה:

- בהעדר אמנה, המדינה הזרה עשויה להטיל מס גבוה יותר על תושבי ישראל.
- אין הגנה מפני מיסי כפל ספציפיים (כגון מס עיזבון או מס יציאה).

2. אין תיאום סיווג הכנסות:

- בהעדר אמנה, אין כללים ברורים לסיווג הכנסות (למשל, מהו עסק קבע).
- הדבר עלול להוביל לחיוב במס בשתי המדינות ללא אפשרות קיזוז מלא.

3. אין מנגנוני יישוב מחלוקות:

- אין מנגנון רשמי ליישוב מחלוקות מס בין שתי המדינות
 - במקרה של פרשנות שונה, הנישום עלול להיפגע ללא יכולת לערער אפקטיבית
- חשוב לציין שלמרות המגבלות, החוק הישראלי מאפשר קיזוז מס זר גם ללא אמנת מס, במטרה למנוע מיסוי כפול. עם זאת, בהשקעות משמעותיות, הדבר מחייב תכנון מס מוקדם ותשומת לב מיוחדת למבנה העסקה וההיבטים המיסויים שלה.

חובת הגשת דו"ח בגין הכנסות שכירות

6

חובת הגשת דו"ח שנתי למס הכנסה חלה על כל אדם שיש לו הכנסות החייבות במס, כולל הכנסות משכירות. להלן פירוט לגבי חובת הגשת דו"ח בגין הכנסות שכירות, עם דגש על הכנסות שכירות מחו"ל:

1. הכנסות שכירות בישראל:

- אם סך ההכנסות משכירות למגורים בישראל נמוך מ-337,000 ש"ח בשנה (נכון ל-2024), ומשולם עליהן מס במסלול 10%, אין חובה להגיש דו"ח שנתי.
- אם ההכנסות גבוהות מסכום זה, או אם בוחרים במסלול מיסוי אחר, קיימת חובת הגשת דו"ח.

2. הכנסות שכירות מחו"ל:

- קיימת חובה להגיש דו"ח שנתי על כל הכנסה משכירות מחו"ל, ללא קשר לגובה ההכנסה.
- חובה זו חלה גם אם ההכנסה פטורה ממס בישראל בשל אמנת מס.

3. שווי נכסים בחו"ל לשנת מס:

- אם הנכסים בשווי של מעל 2,086,000 ₪ (מעודכן לשנת 2024).
- אם בוצעו העברות ב-12 חודשים מעל 500,000 ₪ לחו"ל.



חובת דיווח על נכס
₪ 2,086,000+



העברת כספים לחו"ל
₪ 500,000

4. טכסים ומסמכים נדרשים:

- יש למלא טופס 1301 (דו"ח שנתי ליחיד) ולצרף את טופס 1322 (פירוט הכנסות מחו"ל).
- יש לצרף אישורים על תשלומי המס בחו"ל לצורך קבלת זיכוי מס זה.
- במקרה של בחירה במסלול 15% על הכנסות שכירות מחו"ל, יש לצרף הודעה על כך.

5. מועד הגשת הדו"ח:

- ככלל, יש להגיש את הדו"ח השנתי עד ל-30 באפריל בשנה העוקבת לשנת המס.
- אם מדובר בנישום המיוצג על ידי רואה חשבון או יועץ מס, המועד עשוי להידחות עד בהתאם לתוכנית אורכות שמפרסמת רשות המיסים

6. סנקציות על אי הגשת דו"ח:

- אי הגשת דו"ח במועד עלולה לגרור קנסות, ריביות והצמדה.
- במקרים חמורים, אי דיווח על הכנסות מחו"ל עלול להיחשב כעבירה פלילית.

דגשים מרכזיים: מיסוי ברכישה והשכרת נכסים בחו"ל

א. ידע הוא כוח – תכנון מס חכם מתחיל כאן

חובות דיווח וגילוי בהשקעות נדל"ן בינלאומיות – השלמת מעגל ההשקעה בתכנון מיסוי מדויק

דגש מקצועי	משמעות למשקיע
חובת דיווח על נכסים בשווי מעל כ-2.1 מיליון ₪	השקעתך בנדל"ן בחו"ל עברה את רף הדיווח הישראלי - גם ללא הכנסות, חלה עליך חובת הגשת דו"ח שנתי. מומלץ להיערך מראש לדרישות התייעוד והדיווח.
העברות כספים מעל 500,000 ₪ לחו"ל	סעיף 131(א)(15) לפקודה דורש דיווח על העברות כספים משמעותיות - שקיפות מונעת חשיפה לביקורת עתידית.
מכירת נכס בחו"ל	דיווח רווח הון תוך 30 יום + צירוף לדו"ח השנתי. אין דיווח למיסוי מקרקעין (רק נכסים בישראל).
רכישה / ירושה / מתנה בחו"ל	דיווח בהצהרת הון בלבד.
דיווח למע"מ	פטור ממע"מ - סעיף 14 לחוק מע"מ (לא עסקה בישראל)

מידע חיוני: רכישת נכס/קבלת נכס בירושה אינה מחייבת דיווח מיידי לרשות המיסים, אלא תקבל ביטוי בהצהרת הון בעת דרישה. עם זאת, ההכנסות השוטפות מחייבות דיווח שנתי.

יתרון אסטרטגי: תכנון נכון של עיתוי המכירה ומבנה העסקה עשוי לחסוך לך עשרות אחוזים בחבות המס הכוללת.

לוח זמנים - חובות דיווח לנכס בחו"ל

מכירת נכס	קבלת הכנסה	העברת כספים	רכישת נכס
מכירת נכס דיווח רווח הון תוך 30 יום דיווח בדו"ח שנתי +	הכנסות שכירות חובת דיווח בדו"ח שנתי בחירת מסלול מיסוי	העברת 500k + ₪ חובת דיווח בדו"ח שנתי סעיף 131(א)(15)	העברת 500k + ₪ אין חובת דיווח מיידי יפיע בהצהרת הון

ב. אסטרטגיות מיסוי אופטימליות – מקסום הטבות והפחתת נטל המס
לבחירתך שני מסלולי מיסוי מרכזיים:

מסלול מיסוי 15%	מסלול מיסוי רגיל
✓ שיעור מס קבוע ונוח	✓ קיזוז מלא של כל ההוצאות
✓ פטור מדמי ביטוח לאומי	✓ אפשרות לקיזוז מס זר
✓ פשטות חישוב ודיווח	✓ אפשרות לקיזוז הפסדים
! אין אפשרות לקיזוז מס זר	! חייב בביטוח לאומי על הכנסה מעל כ-35,000 ₪ בשנה

הידעת?

מסלול 15% מיועד ליחידים בלבד! חברות ממוסות במס חברות תוך קיזוז מס זר (בשיעור מוגבל למס החברות בישראל - 23%).

חישוב מס על הכנסות ממקרקעין בחו"ל



ג. סיווג הכנסות והשלכות מיסוי – משיכת הרווח המקסימלי מהשקעתך

סוג הכנסה/פעילות	סיווג וחבות מס	דגש מקצועי
דירת מגורים בחו"ל	זכאי לבחור מסלול מיסוי 15% או מס שולי	אין הבדל בחישוב המס בין דירת מגורים בחו"ל לנכס מסחרי בחו"ל
נכס מסחרי בחו"ל	זכאי לבחור מסלול מיסוי 15% או מס שולי	יתרון משמעותי על פני נכס מסחרי בישראל (המתחיל מ-31% מס)
AIR BNB השכרה לטווח קצר	פעילות עסקית (לא פאסיבית)	חיוב במס הכנסה + ביטוח לאומי, שיקולי פריסת הכנסה קריטיים
הפסד משכירות	ניתן לקיזוז כנגד הכנסה פאסיבית אחרת מחו"ל	סעיף 29 לפקודה מאפשר תכנון מס אופטימלי באמצעות קיזוז הפסדים

שים לב! סעיף 122(ו) אינו מאפשר קיזוז הכנסות שכ"ד מחו"ל כנגד הוצאות שכ"ד בישראל, ולהיפך.

סוגי נכסים ואופן המיסוי



שולי 15%
דירת מגורים

השכרה ארוכת טווח
מסלול 15% או מס שולי



שולי 15%
נכס מסחרי

השכרה ארוכת טווח
מסלול 15% או מס שולי



עסקי
Airbnb

השכרה לטווח קצר
מס הכנסה + ביטוח לאומי

להזכיר! חיוב בביטוח לאומי חל במסלול מס שולי בגין הכנסה פאסיבית מעל הכנסה של כ-35,000 ₪ בשנה בניגוד למסלול 15% בו אין חבות ביטוח לאומי.

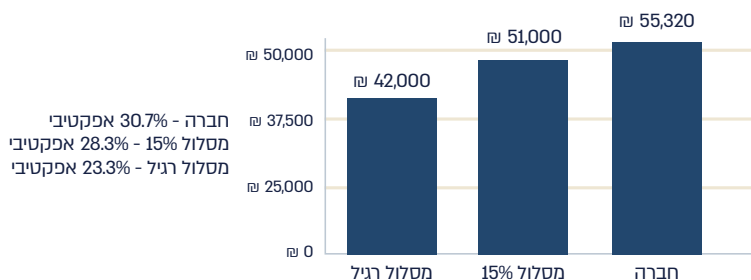
ד. מדוע חוברת זו חיונית להשקעתך?

- ידע מקצועי - היבטי מיסוי מורכבים מוסברים בשפה ברורה ויישומית
- חיסכון כספי - זיהוי הזדמנויות לחיסכון במס והימנעות מטעויות יקרות
- בטחון בהשקעה - הכרת זכויותיך וחובותיך מול רשויות המס בישראל
- תכנון ארוך טווח - אסטרטגיות להשבחת הנכס ומקסום התשואה נטו

"תכנון מס אינו מותרות, אלא הכרח עסקי בעידן הגלובלי"

ה. השוואה בין מסלולי מיסוי - דוגמא מספרית

<p>נתוני הדוגמה</p> <p>הכנסה שנתית: 180,000 ₪</p> <p>הוצאות כלליות: 40,000 ₪ (לא ניתן לנכות במסלול 15%)</p> <p>הוצאות פחת: 20,000 ₪ (ניתן לנכות גם במסלול 15%)</p> <p>מס זר: 15% (27,000 ₪)</p>	<p>חישוב מסלול 15%</p> <p>הכנסה (180,000) - הוצאות פחת (20,000) = 160,000 ₪</p> <p>15% מס על 160,000 = 24,000 ₪</p> <p>24,000 ₪ + 27,000 ₪ מס זר = 51,000 ₪</p>
<p>חישוב מסלול רגיל</p> <p>הכנסה (180,000) - הוצאות (60,000) = 120,000 ₪</p> <p>35% מס על 120,000 = 42,000 ₪</p> <p>סה"כ מס: 42,000 ₪</p>	<p>חישוב חברה</p> <p>הכנסה (180,000) - הוצאות (60,000) = 120,000 ₪</p> <p>23% מס על 120,000 = 27,600 ₪</p> <p>השלמה בישראל: 27,600 - 27,000 = 600 ₪</p> <p>רווח נקי בחברה: 120,000 - 27,600 = 92,400 ₪</p> <p>מס דיבידנד: 92,400 * 30% = 27,720 ₪</p> <p>סה"כ מס: 27,000 ₪ + 600 ₪ + 27,700 ₪ (דיבידנד) = 55,320 ₪</p>



לא לשכוח! המס האפקטיבי בחברה גבוה יותר אך כאשר מבוצעת השקעה דרך חברה היא ממוסה בשלב אחד במיסוי דו שלבי טרם משיכת הרווחים (מס חברות וללא מס דיבידנד) כך ששיעור המס האפקטיבי יכול להיות נמוך יותר.

שאלות ותשובות לפי נושאים

א. קיזוז הפסדים

1. האם ניתן לקזז הפסד פסיבי מחו"ל כנגד הכנסה בישראל?
לא. לפי סעיף 29 לפקודה, הפסד פסיבי מחו"ל מקוזז רק כנגד הכנסה פסיבית מחו"ל.
2. האם ניתן לקזז בין הכנסות ממספר נכסים בחו"ל?
כן. הפסדים פסיביים בחו"ל מקוזזים כנגד הכנסה פסיבית אחרת בחו"ל. הכל בסל אחד (פסיבי חו"ל).
3. האם ניתן לקזז הפסד משכירות בחו"ל כנגד רווח הון ממכירת הנכס?
הפסד שמקורו בפחת יוכר כנגד רווח הון במכירת אותו בניין, לפי סעיף 29(1)(ב) לפקודה.
4. האם ניתן לקזז הוצאות שכירות בחו"ל כנגד הכנסות משכירות בישראל?
לא. סעיפים 17(12) ו-122(ו) חלים רק על דירה ששכר בישראל.

ב. חובות דיווח

1. האם רכישת נכס בחו"ל מחייבת דיווח?
עצם רכישת הנכס אינה מחייבת דיווח, אך העברת סכום מעל 500,000 ₪ לחו"ל במהלך 12 חודשים רצופים חייבת בדיווח.
- יש חובת דיווח על החזקת נכסים בשווי מעל 2,086,000 ₪ בחו"ל.
2. האם נכסים שהתקבלו בירושה חייבים בדיווח?
עצם קבלת הירושה אינה חייבת בדיווח. הירושה אינה אירוע מס.
- הנכס יירשם בהצהרת ההון בעת הגשתה.
- הכנסות מהנכס חייבות בדיווח.
3. מתי מדווחים על מכירת נכס בחו"ל?
יש להגיש דיווח על רווח הון (טופס 1399) תוך 30 יום מיום המכירה.
- יש לצרף את הדיווח גם לדוח השנתי.

ג. מסלולי מיסוי

1. מהם מסלולי המיסוי להכנסות משכירות מחו"ל?
מסלול א': מס של 15% על הברוטו בניכוי פחת בלבד, ללא זיכוי מס זר.
- מסלול ב': חישוב רווח (הכנסה בניכוי הוצאות) ומיסוי לפי מדרגות המס השולי, עם זיכוי מס זר.
2. האם מסלול 15% חל על נכס מסחרי?
כן. סעיף 122א אינו חל רק על דירת מגורים אלא על כל נכס מקרקעין שמושכר.

3. האם מסלול 15% חל על השכרה לטווח קצר (Airbnb)?

לא. מסלול 15% חל רק על הכנסה שאינה מעסק. השכרה לטווח קצר נחשבת פעילות עסקית

4. האם מסלול 15% חל על חברות?

לא. מסלול 15% חל על יחיד בלבד. חברה תשלם מס חברות על הרווח.

ד. ביטוח לאומי

1. האם יש חובת תשלום ביטוח לאומי על הכנסות משכירות בחו"ל?

במסלול 15%: יש פטור מדמי ביטוח לפי סעיף 350(א)(7) לחוק הביטוח הלאומי.
במסלול הרגיל: יש חבות בדמי ביטוח לאומי על הכנסות פסיביות מעל 25% מהשכר הממוצע במשק.

ה. אמנות מס

1. מה קובעת אמנת המס בד"כ?

האמנה קובעת זכות מיסוי ראשונית למדינה בה נמצאים המקרקעין וזכות מיסוי שיוויונית לישראל (השלמה בישראל).

2. מה קובעת אמנת המס עם יוון?

הנוסח האנגלי (המחייב) קובע זכות מיסוי בלעדית ליוון על הכנסות ממקרקעין שם, ואין זכות מיסוי לישראל כלל.

3. מה קובעת אמנת המס עם צרפת?

האמנה קובעת זכות מיסוי בלעדית לצרפת על הכנסות ממקרקעין שם, ואין זכות מיסוי לישראל כלל.

4. איך האמנות של יוון וצרפת מתייחסות לפעילות Airbnb בהקשר של זכות מיסוי בלעדית למדינת המקור?

כלל זכות המיסוי הבלעדית בשכירות שייכת למדינת המתקשרת האחרת, כלומר ליוון/צרפת במקרה הנ"ל. האמנות לא מתייחסות לפעילות Airbnb בעניין של זכות מיסוי בלעדית. יתכן ומדינת ישראל תטען כי הכנסה מ-Airbnb, הנה הכנסה מפעילות עסקית, לשים לב שקיימת חשיפה בנקודה הנ"ל, לדעתנו על הנישום תחול החובה להוכיח כי ההכנסה הנה פאסיבית.

ו. מע"מ

1. האם יש חבות במע"מ על השכרת נכס בחו"ל?

אין חבות במע"מ כיוון שהנכס נמצא מחוץ לישראל (סעיף 14 לחוק מע"מ).

ז. מכירת נכסים

1. האם מכירת נכס שהתקבל בירושה חייבת במס?

כן, המכירה חייבת במס רווח הון בישראל (מלבד במדינות עם אמנות מיוחדות). יש "כניסה לנעלי המוריש" לעניין עלות, פחת ויום רכישה. ניתן בתנאים מסוימים לבצע step up באמצעות טופס 905.

משרדנו עוסק בתחומים הבאים



ביטוח ופיננסים

- < בחינת השקעות פיננסיות – תיק מנוהל / תיק פיננסי
- < בדיקת תיק ביטוח – ביטוחים / פנסיות / השקעות
- < תכנון פיננסי
- < פתיחה, איחוד וניוד של מוצרים פיננסיים
- < בהתאם לפרופיל הלקוח



ראיית חשבון

- < תכנוני מס
- < ניהול דיוני שומות מול רשות המיסים
- < ביקורת ועריכת דוחות כספיים לחברות
- < הנהלת חשבונות לחברות / עצמאים / שותפויות
- < דוחות אישיים לבעלי שליטה / יחידים / חייבים
- < בהגשת דוח
- < הצהרות הון ובדיקת השוואות הון



אשראי והשקעות

- < ייעוץ וליווי השקעות נדל"ן
- < יעוץ וליווי גיוס אשראי כהון חוזר לעסק / השקעה בעסק / הלוואות מדינה
- < ייעוץ עסקי
- < ייעוץ משכנתאות



מעסיקים

- < הפקת תלושי שכר
- < דיווח טפסי 100 / 102 / 126 / 856
- < חישוב פיצויים / טפסי 161 / סיום העסקה
- < חוות דעת מומחה לבתי משפט בנושא
- < דיני עבודה



החזרי מס

- < החזרי מס שבח
- < חישובי מס שבח טרם הגשתם
- < למיסוי מקרקעין
- < החזרי מס לשכירים



פרישה

- < תכנון פרישה
- < קיבוע זכויות
- < בחינת היבטי מס
- < הפקת אישורי מס מרשות המיסים

טל. 03-5174295 // הרכבת 58, מגדל אלקטרה סיטי, ת"א