

היבטי מיסוי ברכישה, מכירה והשכרת נכסים בחו"ל



abituonatbituon
רואי · חשבון

תוכן עניינים

1. כללי
2. סוגי נכסים לרכישה בחו"ל
3. בחירת מסלול מיסוי להכנסות מנכס בחו"ל
4. סעיפים מס הכנסה הקשורים למיסוי הכנסות שכירות בחו"ל
5. אמנהת מס בגין שכירות ומכירת נכסים בחו"ל ויזכי מס בחו"ל
6. חובה הגשת דוח בגין הכנסות שכירות
7. דגשים מרכזיים: מיסוי ברכישה והשכרת נכסים בחו"ל
 - א. ידע הוא כוח – תכנון מס חכם מתחילה כאן
 - ב. אסטרטגיית מיסוי אופטימלית – מקסום הטעות והפחחתת נטל המס
 - ג. סיוג הכנסות והשלכות מיסוי – משיכת הרווח המקסימלי מהשוקער
 - ד. מדוע חוברת זו חיונית להשקעתך?
- ה. השוואת בין מסלולי מיסוי – דוגמה מספרית
8. שאלות ותשובות לפני נושאיהם:
 - א. קיזוז הפסדים
 - ב. חובות דיווח
 - ג. מסלולי מיסוי
 - ד. ביטוח לאומי
 - ה. אמנהת מס
 - ו. מע"מ
- ז. מכירת נכסים

כללי

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

חוברת מקצועית זו נכתבה במטרה להאיר את הסוגיות המיסיות 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 מתחום אינו יכול להסתפק בהבנת התשואה הגלובלית על השקעתו. עליו להבαι בחשבו את המיסוי הדו-מדיני, את האמנות למניעת כפל מס, ואת האינטראקציה המורכבת בין שיטות המס השונות. חוברת זו מציעה ניתוח עמוק של היבטים אלו, תוך תיאור לסתות מסוימות של נכסים, למסלולי מסי אלטרנטיביים, ולהשלכות המעשיות על החלטות השקעה.

המדריך מתמקד בסוגיות מפתحة, החל מסוגי הנכסים המתאימים להשקעה בחו"ל, דרך שיטות החישוב ואחוזי המס בישראל, ועד לניתוח מכורט של אמנות המס והשפעתן על זיכוי מס זר. בנוסף, ניתן דגש מיוחד על חוות הדיווח והערכתה הchlות על תושב ישראל המחזק בנסיבות מעבר לים.

בעידן של שיקיפות מידע בינלאומי וחילופי מידע אוטומטיים בין רשותי המס, הבנה עמוקה של היבטי המיסוי בהשקעות נדל"ן גלובליות אינה רק יתרון - היא הכרת. חוברת זו תשמש לכם מ_tFן מהימן בניתוח בין שיקולי המס השונים, ותסייע לכם למקסם את התשואה נטו על השקעותכם, תוך>Create מלא לדרישות החוק בישראל ובמדינות היעד. אנו מזמינים אתכם לצלול לעומקם של הנושאים המורתקים המוצגים בפרקם הבאים, ולגלוות כיצד ידע ותכנון מס נכון עשוים להפוך את השקעת הנדל"ן הבינלאומית שלכם למצליחה ורוחנית יותר.

2

סוגי נכסים לרכישה בחו"ל

ישראלים רבים בחו"ל השקיעו בנכסים מחוץ לישראל מסיבות שונות, כגון גיון תיק ההשקעות, האזרחות עסקית או רכישת בית נופש. הנכסים הנפוצים ביותר לרכישה בחו"ל כוללים:

1. דירות מגורים: בין אם להשכרה או לשימוש אישי.

2. בתים פרטיים: לעיתים כבית שני או כהשקעה לטווח ארוך.

3. נכסים מסחריים: כגון חניונות, משרדים או מבני תעשייה.

4. קרקעות: לצורכי השקעה או פיתוח עתידי.

5. נכסים נופש: דירות או בתים באזורי תיירות פופולריים.

6. קבלת נכסים בחו"ל בירושה / מתנה.

סוג החישוב ואחוז המשאבים בישראל בהכנסות מקרקעין בחו"ל בישראל, הכנסות משכירות נכסים בחו"ל חיות במס הכנסה. אחוז המס תלוי בדרגות האישיות של הנשים, כאשר הכנסה משכירות מתווספת להכנסותיו האחרות. כלל:

• מס שלו: הכנסה תחוויב במס לפי מדרגות המס הרגילים, העשוויות להעיג עד 50% (נכון לשנת 2024), היחסה תחושב בNICI הוצאות פתוח, מימון והוצאות שונות הקשורות בניהול הנכס, מהכנסה זו ניתן לקזז מס זר.

• מסלול 15%: קיימת אפשרות לבחור במסלול מס מופחת של 15% על הכנסה ברוטו, ללא אפשרות לנכות הוצאות או לקבל פטוריהם (ניתן לנכות הוצאות פתוח בלבד), ולא ניתן לקזז מס זר ששולם בגין הכנסה זו בחו"ל. החישוב מתבצע על בסיס שנתי, כאשר יש לדוח על הכנסות בחו"ח השנתי במס הכנסה.

3

בחירה מסלול מיסוי להכנסות מנכס בחו"ל



מסלול 1: מס שווי (רגיל)

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

מסלול 2: מס מופחת (15%)

- שיור מס קבוע של 15% על הכנסה ברוטו
- אין אפשרות לניכוי הוצאות (למעט פחת)
- חיסרון משמעותי: לא ניתן לקizzare מס זר ששולם בחו"ל

בשני המסלולים יש להגיש דוח שנתי למס הכנסה בישראל.

শיקולים לבחירת המסלול המתאים:

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

הבחירה בין המסלולים תלויה במידה מסוימת של הנישום ובמאפייני הנכס והשכרות

סעיפים מס הכנסה הקשורים למיסוי הכנסות שכירות בחו"ל

4

מספר סעיפים בפקודת מס הכנסה רלוונטיים למיסוי הכנסות שכירות בחו"ל:

1. סעיף 2(6): מגדר הכנסה מדמי שכירות כמקור הכנסה החיב במס.
2. סעיף 122א: אפשר מסלול מס מופחת של 15% על הכנסות שכירות בחו"ל.
3. סעיף 17: מפרט את הוצאות המותರות בגין מהכנסות שכירות.
4. סעיף 196: עסק בזיכוי מס זר ששולם בחו"ל על הכנסה.

אמנות מס בגין שכירות ומכירת נכסים בחו"ל וזכויות מס בחו"ל

ישראל חותמה על אמנות מס עם מדינות רבות למינית כפלי מס.

עקרונות כלליים:

1. רוב האמנות קבועות כי המדינה בה נמצא הנכס רשאית למסות את הכנסה ראשונה ולמדינת ישראל קיימת זכות שיורית לגבות מס, ככלומר אם המס הינו 31% בארץ והמדינה בה נמצא הנכס גבוהה 20%, מדינת ישראל תוכל לגבות 11% נוספים.
 2. ישראל מעניקה זיכוי בגין המס ששולם בחו"ל, עד לנובה המס בישראל.
 3. אמנה יוצאה דופן בהיבט מיסוי השכירה ומכירה הנה אمنت המס עם ייון:
 - קיים הבדל משמעותי בין הנוסח האנגלית והעברית של האמנה למינית כפלי מס בין ישראל ליון.
 - בנוסח האנגלי (סעיף 6(1)), הכנסה מנכסים מקרקעין תמוסה רק במדינה בה מצויים הנכסים, ככלומר יש זכות מיסוי בלבד למדינה בה נמצא הנכס הנזכר.
 - איך זה משביע על ישראלים שמוכרים נכס ביון?
 - אין צורך לשלם מס בארץ כלל על מכירה או השכירה.
 - שימושות: לפי הנוסח העברי, ישראל רשאית למסות את הכנסות ולתת זיכוי על המס ששולם ביון, בנוסח העברי הניסוח שונה אך הניסוח האנגלית גבוהה.
 - רשות המיסים בישראל נועה לפעול לפי הנוסח האנגלית, עם זאת, בתו המשפט בישראל טרם הכריעו באופן סופי בסוגיה זו.
4. אמנה נוספת יוצאה דופן בהיבט מיסוי השכירה בלבד הנה אمنت המס עם צרפתן:
- סעיף 6 (הכנסה מנכסים מקרקעין) "הכנסה שמוספקת מקרקעין (לרוב הכנסה מחקלאות או מייעור) תהיה חייבת במס ורק במדינה המתקשרת שבה מצויים המקרקעין האמורים".
 - למדינה המתקשרת שבה מצויים נכסים מקרקעין (מדינה המקור) יש זכות מיסוי בלבד על הכנסות משכירות ומשימוש בנכסים אלה.
 - הכלל הבסיסי באמנה קובע שהכנסה מנכסים מקרקעין תמוסה במדינה שבה מצויים המקרקעין, ללא קשר למקום מושבו של בעל הכנסה.
 - ההגדרה של "נכסים מקרקעין" נקבעת בהתאם לחוקי המדינה שבה מצויים הנכסים.
 - המונח כולל בכל מקרה: נכסים נלווים לנכסים מקרקעין, משק ח' וכיוזד המשמשים בחקלאות וייעור, זכויות שחלות עליהם הוראות החוק הכללי הדן במקרקעין, זכות הנהנה מנכסים מקרקעין, זכויות לתשלומים משתנים או קבועים תמורת ניצול או

הזכות לניצול מרבי מחזבים, מקורות ואוצרות טבע אחרים.

- סעיף זה חל על הכנסתה המופקת משימוש ישיר בנכסי מקרקעין, מהשכרתם או שימוש בנכסי המקרקעין בכל דרך אחרת.
- הסעיף חל גם על הכנסתה מנכסי מקרקעין של מיזם ועל הכנסתה מנכסי מקרקעין המשמשים לביצוע שירותים אישיים בידי עצמאי.

דיכוי מס ח"ל:

- סעיף 200 לפיקודת מס הכנסתה מסדר את נושא דיכוי המס הזר, כולל מס ששולם במדינה בה נמצא הנכס.
- הדיכוי ניתן עד לגובה המס הישראלי על אותה הכנסתה.
- אם המס ששולם בחו"ל גובה מהמס בישראל, לא ניתן לקבל החזר על ההפרש.
- יש אפשרות לנצל את ועדף הדיכוי בשנים הבאות, בכפוף למוגבלות מסוימת.
- חשוב לשמור את כל האישורים על תשלומי המס בחו"ל לצורך קבלת הדיכוי.

מהו קורה במדיניות ללא אמנת מס עם ישראל, האם ניתן לקיזוז מס זר?

כן, ניתן לקיזוז מס זר ששולם במדיניות שאין להן אמנת מס עם ישראל, אם כי הכללים מעט שונים ופחות נוחים בהשוואה למס ציבורי בו קיימת אמנת מס.

המסגרת החוקית לקיזוז מס זר ללא אמנה

הזכות לקיזוז מס זר במדיניות ללא אמנה מעוגנת בדיון הפנימי הישראלי:

1. סעיף 200 לפיקודת מס הכנסתה קובע את העיקרון הבסיסי של מתן זיכוי מס זר לתושב ישראל.

2. סעיפים 201-210 לפיקודהה מפרטים את הכללים והמוגבלות לקיזוז המס הזר.

הבדלים העיקריים בין קיזוז מס זר עם אמנה ולא אמנה

במדיניות ללא אמנה:

1. קיזוז מוגבל יותר:

- הדיכוי ניתן רק עבור מס ששולם על הכנסתה שמקורה באותה מדינה זרה.

- אין אפשרות לדיכוי עקיף (דיכוי בגין מס ששולם על ידי חברת מוחזקת) אלא במקרים מסוימים.

2. תקרת הדיכוי:

- הדיכוי מוגבל לשיעור המס הישראלי על אותה הכנסתה.

- ללא אפשרות לדיכוי המס העודף בשנים הבאות (למעט דיכוי עודף בגין הכנסתות פאסיביות מסוימות).

3. דרישות תיעוד מחמירות יותר:

- נדרש תיעוד מלא ומפורט על המס ששולם בחו"ל.

- במקרים רבים נדרש אישור רשמי מרשות 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 הכנסה:

- חשוב שסיווג הכנסה יהיה זהה בשתי המדינות.
- אם המדינה הזרה מסוגת הכנסה כרוח הון,ישראל כהכנסה פירוטית, עלולים להויזכר קשיים בקיזוז.

3. היבטים מעשיים:

- שבירת כל האסמכתאות על תשלומי המס בחו"ל.
- תרגום רשמי של מסמכים למדינות שאין דוברות אנגלית.
- שkeitת האפשרות לקבלת אישור מקדמי מרשות 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 כפלי ספציפיים (כגון מס עיזון או מס יציאה).

2. אין תיאום סיווג הכנסות:

- בהעדר אמנה, אין כללי ברורים לסיווג הכנסות (למשל, מהו עסק קבוע).
- הדבר עשוי להוביל לחיקם במס בשתי המדינות ללא אפשרות קיזוז מלא.

3. אין מנגנון יישוב מחלוקת:

- אין מנגנון رسمي ליישוב מחלוקת מס בין שתי המדינות
- במקרה של פרשנות שונה, הנישום עשוי להגיע ללא יכולת לערער אפקטיבית
- חשוב לציין שלמרות המגבלות, החוק הישראלי מאפשר קיזוז מס זר גם ללא אמנה מס, במטרה למneau מיסוי כפול. עם זאת, בהשיקות משמעויות, הדבר מחייב תכנון מס מוקדם ותשומת לב מיוחדת לבניית העסקה וההיבטים המיסויים שלו.

חוות הgesht דו"ח בגין הכנסות שכירות

6

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

1. הכנסות שכירות בישראל:

- אם סך הכנסות משכירות למגורים בישראל נמוך מ- 337,000 ש"ח בשנה (נכון ל-2024), ומשולם עליו מס במלול 10%, אין חובה להגיש דוח שנתי.
- אם הכנסות גבוהות מסקום זה, או אם בוחרים במלול מיסוי אחר, קיימת חובת הגשת דוח.

2. הכנסות שכירות מחו"ל:

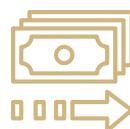
- קיימת חובה להגיש דוח שנתי על כל הכנסה משכירות מחו"ל, ללא קשר לנובה ההכנסה.
- חובה זו חלה גם אם הכנסה פטורה ממיס בישראל בשל אמתת מס.

3. שווי נכסים בחו"ל לשנת מס:

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



חוּבֶת דִּיוֹחׁ עַל נָכָס
+ 2,086,000 ש"ח



העֲבָרָה כְּסָפִים לְחוּבֶל
500,000 ש"ח

4. טפסים ומסמכים נדרשים:

- יש למלא טופס 1301 (דו"ח שנתי יחיד) ולצער את טופס 1322 (פירוט הכנסות מחו"ל).
- יש לצער אישורים על תשלום המיס בחו"ל לצורך קבלת זיכוי מס זה.
- במקרה של בחירה במלול 15% על הכנסות שכירות מחו"ל, יש לצער הודעה על כן.

5. מועד הגשת הדוח:

- ככל, יש להגיש את הדוח השנתי עד 1-30 באפריל בשנה העוקבת לשנת המיס.
- אם מדובר בנישום המוצג על ידי רואה חשבון או יועץ מס, המועד עשוי להיות בהתאם לתוכנית או רשות שמספרמת רשות המיסים

6. סנקציות על אי הגשת דוח:

- אי הגשת דוח במועד עלולה לגרום לנטולות, ריביות והצמדה.
- במקרים חמורים, אי דיווח על הכנסות מחו"ל עלול להיחשב כעבור פלילת.

7

דגשים מרכזים: מיסוי ברכישה והשכרת נכסים בחו"ל

א. ידע הוא כוח – תכנון מס חכם מתחילה כאן

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

דגש מקצועני	משמעות למשקיע
חובות דיווח על נכסים בשווי מעל 2.1 מיליון ש"	ההשקער במד"ן בחו"ל עברה את רף הדיווח הישראלי – גם ללא הכנסות, חלה עליך חוות הגשת דוח' שנתי. מומלץ להיערך מראש לדרישות התיעוד והדיווח.
העברות כספים מעל 500,000 ש"ל בחו"ל	סעיף 131(א)(5) לפכו דרוש דיווח על העברות כספים ממשמעותיות – שיקיפות מוגעת חשיפה לביקורת עיתודית.
מכירת נכס בחו"ל	דיווח רוח הוון תוך 30 ימים + צירוף לדוח' השנתי. אין דיווח למיסוי מקרקעין (רק נכסים בישראל).
רכישה / יירושה / מתנה בחו"ל	dioוח בהצהרת הוון בלבד.
deoוח למע"מ	deoוח מע"מ – סעיף 14 לחוק מע"מ (לא עסקה בישראל)

מידע חיוני: רכישת נכס/קבלת נכס בירושה אינה מחייבת דיווח מיידי לרשות המסים, אלא תקבל ביטוי בהצהרת הוון בעת דרישת. עם זאת, הנסיבות השוטפות מחייבות דיווח שנתי.

יתרונות אסטרטגי: תכנון נכון של עיתוי המכירה ומבנה העסקה עשוי לחסוך לך שירותים אחוזים בחבות המס הכלולות.

לוח זמינים – חוות דיווח לנכס בחו"ל



מכירת נכס	העברה כספים	קבלת הכנסה	רכישת נכס	הכנסות שכירות
deoוח רוח הוון תוך 30 ימים	deoוח מע"מ + צירוף לדוח' שנתי	חובות דיווח בדו"ח שנתי	deoוח הוא כוח – תכנון מס חכם מתחילה כאן	deoוח מיסוי + בחירת מסלול מיסוי
אין חוות דיווח מיידית	סעיף 131(א)(5)	deoוח רוח הוון תוך 30 ימים	deoוח הוא כוח – תכנון מס חכם מתחילה כאן	deoוח בדו"ח שנתי + בחירת מסלול מיסוי

ב. אסטרטגיות מיסוי אופטימליות – מקסום הבעיות והפחחתת נטל המס

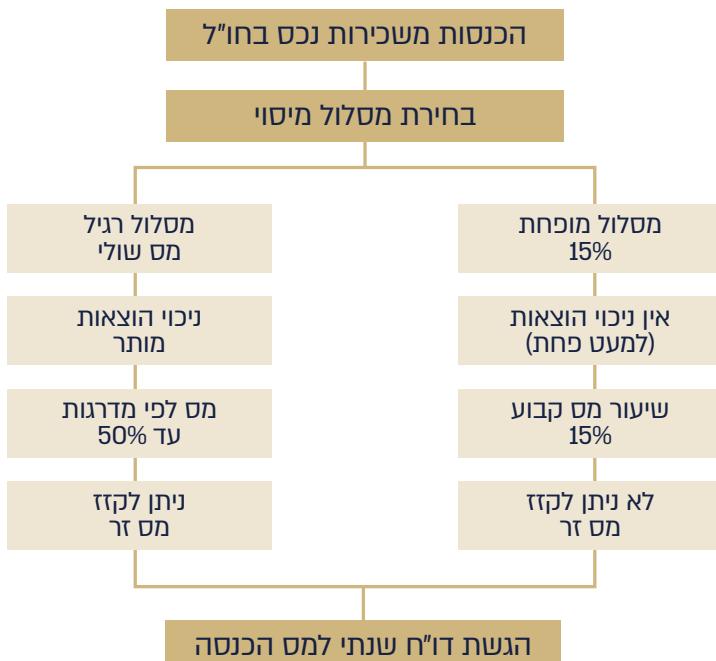
לבחירה שני מסלולי מיסוי מרכזיים:

מסלול מיסוי רגיל	מסלול מיסוי 15%
✓ קיזוז מלא של כל הוצאות	✓ שיעור מס קבוע וננו'
✓ אפשרות לקייזוז מס זר	✓ פטור מדמי ביטוח לאומי
✓ אפשרות לקייזוז הפסדים	✓ פשوط חישוב ודיוקן
⚠ חיוב בביטוח לאומי על הכנסה מעל כ-35,000 ש' בשנה	⚠ אין אפשרות לקייזוז מס זר

הידעת?

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

חישוב מס על הכנסות ממקרקעין בחו"ל



ג. סיווג הכנסות והשלכות מיסוי – משיכת הרוח המקסימלי מההשקעות

סוג הכנסה/פעילות	Sieוג וחבות מס	דגש מקצועי
דירות מגורים בחו"ל	זכאי לבחור מסלול מיסוי 15% או מס שווי	אין הבדל בחישוב המס בין דירת מגורים בחו"ל לנכס מסחרי בחו"ל
נכס מסחרי בחו"ל	זכאי לבחור מסלול מיסוי 15% או מס שווי	יתרונו ממשמעותו על פני נכס מסחרי בישראל (המתחיל מ-31% מס)
AIR BNB השכירה לטווח קצר	פעילות עסקית (לא פאיסיבית)	חייב במס הכנסה + ביטוח לאומי, שיקולי פריסת הכנסה קרייטיים
הפסד משכירות	נתן לקיזוז נגד הכנסה פאיסיבית אחרת בחו"ל	סעיף 29 לפוקודה 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



שוויל 15%
דירות מגורים



שוויל 15%
נכס מסחרי



עסק Airbnb

השכרה ארוכת טווח מסלול 15% או מס שווי מס הכנסה + ביטוח לאומי השכרה לטווח קצר

lezikron! חייב בביטוח לאומי חל במסלול מס שווי בגין הכנסה פאיסיבית מעל הכנסה של כ-35,000 ש"נ בשנה בניגוד למסלול 15% בו אין חבות ביטוח לאומי.

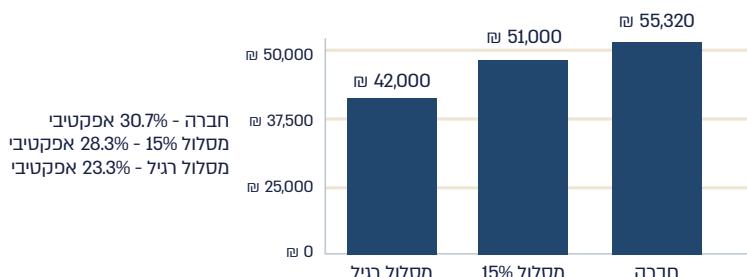
ד. מדוע חוברת זו חיונית להשקעה?

- ידע מקצועי - היבטי מיסוי מורכבים מוסברים בשפה ברורה וישומית
- חיסכון כספי - זיהוי הוצאות לחיסכון במס והימנענות מטויות יקרות
- בטיחון בהשקעה - הכרת זכויות וחובותיך מול רשות המים בישראל
- תכנון ארוך טווח - אסטרטגיות להשבחת הנכס ומקסום התשואה נטו

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

ה. השוואת בין מסלולי מיסוי - דוגמא מספרית

נתוני הדוגמה	чисוב מסלול 15%
הכנסה שנתיות: 180,000 ₪ הוצאות כלניות: 40,000 ₪ (לא ניתן לנכונות במסלול 15%) הוצאות פחחות: 20,000 ₪ (ניתן לנכונות גם במסלול 15%) מס זה: 15% (נ) 27,000 ₪	הכנסה (180,000) ₪ - הוצאות פחות (20,000) ₪ = 160,000 ₪ מס על 160,000 ₪ = 24,000 ₪ סה"כ (מס זה) = 27,000 ₪ + 24,000 ₪
чисוב מסלול רגיל	чисוב חברה
הכנסה (180,000) ₪ - הוצאות (60,000) ₪ = 120,000 ₪ מס על 120,000 ₪ = 23% סה"כ מס: 42,000 ₪	הכנסה (180,000) ₪ - הוצאות (60,000) ₪ = 120,000 ₪ מס על 120,000 ₪ = 27,600 ₪ השלמה בשירות: 600 ₪ רוח נקי בחברה: 92,400 ₪ מס דיבידנד: 27,720 ₪ = 30% * 92,400 ₪ סה"כ מס: 27,700 ₪ + 600 ₪ + (דיבידנד) 55,320 ₪



לא לשוכן ! המס האפקטיבי בחברה גבוה יותר אך כאשר מבוצעת השקעה דרך חברת היא ממושה בשלב אחד במיסוי זו שלבי טרם משיכת הרוחחים (מס חברות וללא מס דיבידנד) כךSSI ששיעור המס האפקטיבי יכול להיות נמוך יותר.

8

שאלות ותשובות לפי נושאים

א. קיזוז הפסדים

- האם ניתן לקיזז הפסק פסיבי מחו"ל כנגד הכנסתה בישראל?
לא. לפי סעיף 29 לפוקודה, הפסק פסיבי מחו"ל מקוזז רק כנגד הכנסתה פסיבית מחו"ל.
- האם ניתן לקיזז בין הכנסתות מסווג נכסים בחו"ל?
כן. הפסדים פסיביים בחו"ל מקוזדים כנגד הכנסתה פסיבית אחרת בחו"ל. הכל בסל אחד (פסיבי בחו"ל).
- האם ניתן לקיזז הפסק משכירות בחו"ל כנגד רוחה הון מכירת הנכס?
הפסק שמקורו בפחת יוכר כנגד רוחה הון במכירתו בניין, לפי סעיף 29(ב) לפוקודה
- האם ניתן לקיזז הוצאות שכירות בחו"ל כנגד הכנסתות משכירות בישראל?
לא. סעיפים 17(12) ו-122(ו) חלים רק על דירה ששכר בישראל.

ב. חובות דיווח

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

ג. מסלולי מיסוי

- מהם מסלולי המיסוי להכנסות משכירות מחו"ל?
מסלול א': מס של 15% על הבוטטו בניכוי פחות בלבד, ללא זיכוי מס זה.
מסלול ב': חישוב רוחה (הכנסתה בגין הוצאות) ומיסוי לפי מדרגות המס השול, עם זיכוי מס זה.
- האם מסלול 15% חל על נכס מסחרי?
כן. סעיף 122 אינו חל רק על דירת מגורים אלא על כל נכס מקרקעין שימושכה.

3. האם מסלול 15% חל על השכירה לטעו קצר (Airbnb)?
לא. מסלול 15% חל רק על הכנסה שאינה עסק. השכירה לטעו קצר נחשבת פעילות עסקית

4. האם מסלול 15% חל על חברות?

לא. מסלול 15% חל על יחיד בלבד. חברת תשלום מס חברות על הרווח.

ד. ביטוח לאומי

1. האם יש חובות תשלום ביטוח לאומי על הכנסות משכירות בחו"ל?
במסלול 15%: יש פטור מדמי ביטוח לאומי לפי סעיף 350(א)(7) לחוק הביטוח הלאומי.
במסלול הרגיל: יש חובות בדמי ביטוח לאומי על הכנסות פסיביות מעלה 25% מהשכר הממוצע במשק.

ה. אמננות מס

1. מה קובעת אמתת המס בד"כ?

האמתנה קובעת זכות מיסוי ראשונית למדינה בה נמצאים המקראין וזכות מיסוי שיורית לישראל (השלמה בישראל).

2. מה קובעת אמתת המס עם יוון?

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

3. מה קובעת אמתת המס עם צרפת?

האמתנה קובעת זכות מיסוי בלבדית לצרפת על הכנסות מקראין שם, ואין זכות מיסוי לישראל כלל.

4. איך האמננות של יוון וצרפת מתיחסות לפעולות Airbnb בהקשר של זכות מיסוי בלבדית למדינת המקור?

כל זכות המיסוי הבלעדית בשכירות שייכת למדינת המתקשרת האחרת, כלומר ליוון/צרפת במקרה הנ"ל. האמננות לא מתיחסות לפעולות Airbnb בעניין של זכות מיסוי בלבדית. יתרון ומדינת ישראל טוען כי הכנסה מ-Airbnb, הנה הכנסה מפעולות עסקית, לשים לב שקיימת חשיפה בណודה הנ"ל, לדעתנו על הנישום תחול החובה להוכיח כי הכנסה הנה פאסיבית.

ו. מע"מ

1. האם יש חובות במע"מ על השכורת נכס בחו"ל?
אין חובות במע"מ כיון שהנכס נמצא מחוץ לישראל (סעיף 14 לחוק מע"מ).

ז. מכירת נכסים

1. האם מכירת נכס שהתקבל בירושה חייבת במס?

כן, המכירה חייבת במס רוח הון בישראל (מלבד במדינות עם אמננות מיוחדות). יש "כניסה לנעלי המוריש" לעניין עלות, פחות יום רכישה. ניתן בתנאים מסוימים לבצע step up באמצעות טופס 905.

משרדנו עוסק בתחוםים הבאים



ביטוח ופיננסים

- < בוחנת השקעות פיננסיות –
תיק מנהל / תיק פיננסי
- < בדיקת תיק ביתוח – ביטוחים / פנסיות / השקעות
- < תכנן פיננסי
- < פתיחה, איחוז ו nomine של מוצרים פיננסיים בהתאם לפרופיל הלקוח



אשראי והשקעות

- < "יעז ולוי השקעות נדלין"
- < יעוז ולוי גיא אשראי כהן חוזר לעסוק
ההשקעה בעסק / הלואות מדינה
- < יעוז עסקית
- < יעוז משכנתאות



האזור מס

- < האזור מס שבך
- < חישובי מס שבך טרם הגשתם
למיסוי מקרקעין
- < האזור מס לשכירים



ראיית חשבון

- < תכונני מס
- < ניהול דינויו שומות מול רשות המיסים
- < ביקורת ועריכת דוחות כספיים לחברות
- < הנהלת חשבונות לחברות / עצמאים / שותפים
- < דוחות אישיים לבני שטיטה / יחידים / ח'יבים
בגהשת דוח
- < הצהרות הון ובדיקת השוואות הון



עסקים

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



פרישה

- < תכנון פרישה
- < קביעוע זכויות
- < בוחנת הייבטי מס
- < הפקת אישורי מס מרשות המיסים

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