

16 פברואר, 2017

אל: לקוחות המשרד

חוזר לקוחות מס' 2/2017

הנדון: השקעה בנדל"ן ספרדי – היבטי מיסוי

במהלך השנים ייעץ משרדנו לחברות נדל"ן ולקבוצות השקעה ישראליות (יחידים, תאגידים וגופים פטורים) המשקיעים בנדל"ן ברחבי העולם, בדגש על אנגליה, גרמניה וארה"ב.

בחוזר זה, נתמקד בשוק אחר, הקרוב יותר לישראל, שנעשה פופולרי עבור משקיעים אירופאים, בינלאומיים וישראלים - ברצלונה. למרות המיתון והאבטלה השוררת בספרד מאז 2010 והקשיים של ספרד להיחלץ ממשבר זה, ברצלונה וקטלוניה כאיים של הצלחה מציגים עלייה עקבית ומרשימה במחירי הנדל"ן בשנים האחרונות. משקיעים זרים מהווים 30% משוק הנדל"ן ועם התפתחותה המהירה של העיר קיימות עדיין הזדמנויות רבות להשקעה.

מערכת המס בספרד

בדומה למערכת המס בישראל, ספרד ממסה יחידים וחברות על בסיס תושבות. תושבים ספרדיים וחברות מקומיות חייבים במס על הכנסתם בספרד ובעולם ואילו כאלו שאינם תושבים חייבים במס על הכנסתם המופקת בספרד. בעוד יחידים תושבי ספרד ממוסים ע"י רשויות המס הפדרליות, הפרובינציאליות והמקומיות, אלו שאינם תושבים ממוסים רק ע"י הרשויות הפדרליות, בלי קשר למיקומם הספציפי של נכסי הנדל"ן בהם הן מחזיקים.

בספרד ניתן למצוא מיסים דומים לאלו הנהוגים בישראל, אך גם כמה הבדלים: מס הכנסה ליחיד, מס חברות, מס רווחי הון, מיסים מקומיים, מע"מ, מס רכישה (transfer tax) ומס בריאות. בשונה בישראל מוטל גם מס עזבון. בנוסף, קיים בספרד מס עושר (Wealth Tax) המוטל על נכסים שערכם גבוהה מ-700 אלף יורו. בעבר דובר על כוונות לבטל את מס העושר בשנת 2017, מה שכנראה לא יצא לפועל.

שיעורי המס בספרד דומים לאלו בישראל: במהלך 2016 שיעור המס המקסימלי על יחידים עמד על 45%, שיעור מס רווחי ההון על 23% (19% לאלו שאינם תושבים), מס החברות על 25% (15% לחברות חדשות). שיעור המע"מ הוא דיפרנציאלי ונע בין ארבעה ל-21%, מס רכישה חל בשיעורים של עד 10%, ומס העושר השנתי נע בין 0.2% - 2.5%. לספרד אמנת מס עם ישראל, המעניקה הגנה מתשלום כפול של מס בשתי המדינות. עם זאת, מס העושר אינו נכלל ברשימת מיסים באמנה ולכן ישולם בספרד ולא יתקבל בגינו זיכוי בישראל.

מיסוי משקיעים בנדל"ן ספרדי

בספרד ישנן עלויות הקשורות ברכישת נדל"ן, אך אין הכרח במעמד תושבות על מנת לרכוש נכסים אלה. רכישת נדל"ן בערך העולה על 500 אלף יורו, יכול להעניק בתנאים מסויימים אישור תושבות ומסלול לאזרחות (ויזת זהב).

שיעורי המס החלים על השקעה בנדל"ן:

בעת הרכישה יחול מס רכישה של 10%, אך קיימות הקלות החלות בנסיבות מסויימות. בעת רכישת דירה יחול מע"מ רק ברכישה הראשונה מהקבלן או מהגוף המממן; ומע"מ יחול בדרך כלל גם על רכישת נכסים מסחריים.

מס על הכנסה מהשכרה ליחידים תושבי חוץ יעמוד על שיעור של 24% מההכנסות ברוטו. על חברות יחול שיעור מס של 25% מהכנסות שכירות נטו.

בעת המכירה יחול מס רווחי הון בשיעור 19-23% ועל חברות יחול שיעור מס החברות.

עלויות בעלות: יחול מס רכוש קהילתי (משתנה), ומס עושר בשיעור 2.5% מסה"כ הרכוש.

הזדמנויות לתכנון מס

ההבדלים הקטנים בין שיעורי המס הישראליים והספרדים מקטינים את הצורך בארביטראז' מיסויי. עם זאת, יש עדיין שיקולים מיסויים וחוקיים רבים להסדיר ברכישת ואחזקת נדל"ן בספרד ע"י יחידים ישראלים לעומת החזקתם ע"י שותפות או חברה. כאשר קיים שוני בין נדל"ן המוחזק למטרת השקעה לעומת שימוש אישי, ובנוסף לתקופת האחזקה ומטרתה לצורך תזרים מניב מהשכרה לעומת הכנסה מפיתוח והשבחת נכס.

ככלל, קיים יתרון מס מיסויים להחזקת נדל"ן בברצלונה באמצעות חברה ספרדית, ואולם יש לבחון את הדברים בכל מקרה לגופה של עסקה ולגופו של משקיע.

נשמח לעמוד לעזרתכם לקבלת פרטים נוספים ביחס לאמור בחוזר זה ובמתן ייעוץ מס.

לפרטים נוספים ניתן לפנות אל:

עו"ד יאיר בנימיני

טל. 03-7748888, yair@benjamini-law.com

מטרת מזכר זה הינה להביא לידיעתכם מידע מעודכן בנושאים שונים.

בהתאם, אין ליישם את האמור במזכר זה מבלי להיוועץ בגורם המקצועי המתאים במשרדנו.

בכבוד רב,
יאיר בנימיני
משרד עורכי דין