

23 דצמבר, 2017

אל: לקוחות וידידי המשרד

חוזר לקוחות מס' 12/2017

**הנדון: השפעת הרפורמה במס בארה"ב על תושבי ישראל המחזיקים בנדל"ן בארה"ב**

שלום רב,

השבוע חתם הנשיא טראמפ על הנוסח העדכני של חקיקת הרפורמה במס בארה"ב (ה- Tax Cuts and Jobs Act). אף שניתנו פרשנויות רבות על השפעת החוק על יחידים וחברות הפועלות בארה"ב, וכן על אזרחים אמריקניים המתגוררים בישראל, בחרנו כאן להתמקד בממשק נפוץ במיוחד בין תושבי ישראל לבין שיטת המס בארה"ב, והיא השפעת הרפורמה במס על יחידים תושבי ישראל המחזיקים בנדל"ן בארה"ב.

עד לרפורמה, השקעה באמצעות חברת LLC יצרה תוצאות מס טובות בהרבה עבור המשקיע הישראלי, וזאת בהשוואה להשקעה באמצעות חברה אמריקנית (C Corporation). על פי עמדת רשויות המס בישראל, ניתן היה להתייחס לחברת LLC כ"שקופה" לצרכי מס וזאת בתנאים הקבועים בחוזרי מס הכנסה. גם לפי דיני המס בארה"ב יוחסו תוצאות המס של התאגיד באופן אישי לבעלי המניות היחידים. הדבר היה מאפשר לשלם מס שולי בארה"ב ובישראל על ההכנסות השוטפות (דבר שיצר יתרון כאשר אלו היו נמוכות) ולשלם מס רווחי הון בארה"ב ובישראל בעת מכירת הנכס. מבנה מס זה היה טוב בהרבה מתשלום מס חברות אמריקני בשיעור של 35% - שאליו התווספו במקרים מסויימים מיסי מדינה ומס עירוני - ולאחר מכן תשלום מס נוסף בגין דיבידנדים, בארה"ב ובישראל.

הרפורמה הפחיתה את המס שיחול בשתי החלופות, הן בהשקעה באמצעות חברה והשקעה באמצעות LLC "שקוף" והן בהשקעה באמצעות חברה. ראשית, ההשקעה באמצעות חברה הפכה להיות כדאית בהרבה בעקבות ההפחתה הדרמטית במס החברות מ- 35% ל- 21%. מס זה חל הן על הרווחים השוטפים והן על רווחי הון (בכפוף לתחולת מס מדינת וועירוני, בתלות במקום ההשקעה). עם זאת, הרפורמה הגבילה במידה מסויימת את ההוצאות המותרות בניכוי שניתן לדרוש – לרבות הגבלת הוצאות ריבית. עם זאת, לאור הדין הישראלי יחול מס נוסף על חלוקת הדיבידנד מהתאגיד לבעלי המניות הישראלים, שעשוי להגיע עד ל- 33%.

במקביל, הופחת שיעור המס גם על גופים שקופים – לרבות חברות LLC – באמצעות מתן ניכוי מיוחד שאופן חישובו מורכב אך יכול להגיע לכדי 20% מההכנסה החייבת בנסיבות מסויימות.

אם בעבר ההמלצה החד-משמעית היתה להחזיק בנדל"ן בארה"ב באמצעות גופים שקופים (דוגמת ה- LLC), הרי שעם הורדת מס החברות, עשוי במקרים מסויימים להיווצר יתרון מס ביחס להשקעה באמצעות גוף אטום (C Corporation). הדבר נכון במיוחד לפרוייקטים עסקיים או לרווחים קצרי מועד, שלגביהם לא ניתן להנות משיעור מס רווחי הון. יחד עם זאת, מדובר בהחלטה מורכבת ומבוססת נסיבות, שההמלצה לגביה עשויה להשתנות בהתאם לנסיבות הייחודיות של כל משקיע.

לפרטים נוספים ניתן לפנות אל עו"ד שרה ליבן ועו"ד אמיר קופר ממשרדנו.

טל. 03-7748888, [amir@benjamini-law.com](mailto:amir@benjamini-law.com), [leevan@benjamini-law.com](mailto:leevan@benjamini-law.com)

**מטרת מזכר זה הינה להביא לידיעתכם מידע כללי בנושאים שונים. הוראות החוק עצמן מורכבות יותר וכוללות חריגים נוספים. בהתאם, אין ליישם את האמור במזכר זה מבלי להיוועץ בגורם המקצועי המתאים במשרדנו.**