

סגור חלון



משקיעים בנדל"ן מחוץ לישראל, אל תיפלו למלכודת המיסוי

עם קורונה או בלי, מרכיב מרכזי שעשוי להפוך השקעה בנדל"ן מעבר לים הוא תחום המיסוי • אל תוותרו על שיעורי הבית בנושא
עו"ד יאיר בנימיני 2/7/20

רכישת דירות מחוץ לישראל הינה אפיק השקעה פופולרי עבור ישראלים בעשורים האחרונים. הגורמים לכך הם מאפייני שוק הנדל"ן בישראל, שבו התשואה השנתית ברוטו על מפעילות של השכרת דירות הינה 2%-3%, ואף הולכת ופוחתת ככל שמחירי הדירות עולים. השפעה שלילית מיוחדת גם לגזרות של משרד האוצר על משקיעי הנדל"ן, כגון ביטול הפטור במכירת דירות מגורים והעלאת שיעורי מס הרכישה ב-2014. השילוב של מחירי נדל"ן שפויים יותר, תשואה שנתית של 6% ומעלה ותפעול פשוט של ההשכרה באמצעות חברות ניהול חיצוניות, גרמו לישראלים רבים לרכוש נדל"ן למגורים מעבר לים בברצלונה, ברלין, פולין, אתונה, פראג ולונדון.

עם זאת, השכרת דירות מחוץ לישראל מחייבת תשומת לב רבה יותר להיבטי המיסוי. מיסוי על נדל"ן בחו"ל מורכב משורה של מסים שונים - מיסי רכישה (שעלולים להיות שונים בין נכס חדש לנכס יד שניה), מע"מ, מס בולים, מיסוי על השכירות השוטפת, מיסוי על רווחי הון, וכן מס מקומי כגון ארנונה, ערייה וכו'.



רבים שמים דגש על המיסוי על השכירות, כמרכיב המשפיע ביותר על התשואה נטו בידי המשקיע. צריך לשים לב, שבחלק מהמדינות, תושבי חוץ הרוכשים נדל"ן להשקעה חשופים למס גבוה יותר ממשקיעים

מקומיים. בברצלונה, למשל, משלם תושב חוץ מס בשיעור 24% על הכנסות השכירות ברוטו ללא זכות לניכוי הוצאות, שהינו מס כבד משמעותית מהמס הישראלי על דירות בישראל (10% על דמי השכירות או מס שולי על השכירות נטו, לפי הנמוך). וגם במדינות שבהן המס נמוך יותר, על המשקיע הישראלי להשלים מס בארץ לשיעור המס השולי או לשלם מס של 15% על ההכנסות ברוטו ללא זיכוי מס זר.

מן הטעם הזה, מומלץ במדינות רבות לפעול באמצעות חברה מקומית, דבר המקטין את שיעורי המס ומאפשר גם לנכות הוצאות מסוימות. אם ניקח שוב את ברצלונה כדוגמה, ניתן לשלם מס חברות נמוך יחסית על הכנסות השכירות נטו (לאחר קיזוז כל ההוצאות כגון פחת, מימון בנקאי וכו'). יחד עם זאת, על משיכת הדיבידנד לישראל יחול מס נוסף בישראל של עד 33%. יש אפשרות להקטין מיסים אלה באמצעות שימוש בחברה משפחתית או חברת נכס בית, אך הדבר דורש תכנון מדויק והבנה של היבטי המס בישראל ובחו"ל.

חשוב גם לציין, שהפעילות באמצעות חברה בחו"ל אינה מתאימה לכל אחד. על מנת שתכנון המס יצליח נדרש כי החברה תישלט ותנוהל מחו"ל, כלומר שההחלטות ביחס לפעילות לא יתקבלו בישראל. בנוסף, במדינות שבהן שיעור המס נמוך מ-15% עלולים לחול על המשכיר מסים נוספים בישראל בשל משטר ה"חברה הנשלטת הזרה", הממסה את בעל המניות הישראלי על הרכיב הלא מחולק של רווחי החברה (בעיה המתעוררת למשל בהונגריה).

הכותב הינו ראש משרד המס יאיר בנימיני ושות'