

The logo for Ampeli Tax Law Offices features the word "AMPELI" in a bold, dark blue, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a horizontal line through its middle. Below the word "AMPELI" is a thin horizontal line, and underneath that, the words "TAX LAW OFFICES" are written in a smaller, dark blue, all-caps, sans-serif font.

AMPELI

TAX LAW OFFICES

ליצירת קשר:

0722-405100

054-2651516

meori@ampeli-tax.co.il

www.ampeli-tax.co.il

מיסוי השכרת נכסי מקרקעין בארץ ובחו"ל איילת אור בית ספר למיסים

עו"ד (רו"ח) מאורי עמפלי

16 בנובמבר 2021

אין באמור במצגת זו כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי בסוגיות הנידונות ובכל אופן מומלץ להתייעץ עם מומחה מס לפני נקיטת צעדים משפטיים ו/או אחרים המסתמכים על מצגת זו.

השכרת נכסי מקרקעין בישראל

מישור מס הכנסה - כללי

"המסלול הרגיל"

סעיף 2 לפקודת מס מהכנסה שואף להצביע על מקורות הכנסה שהתשלום בגינם יהיה חייב במס. המקורות הרלוונטים לענייננו הם:

- סעיף 2(1) לפקודה;

"השתכרות או ריווח מכל עסק או משלח-יד שעסקו בו תקופת זמן כלשהי, או מעסקה או מעסק אקראי בעלי אופי מסחרי";

- סעיף 2(6) לפקודה;

"דמי שכירות, תמלוגים, דמי מפתח, פרמיות ורוחים אחרים שמקורם באחוזת-בית או בקרקע או בבנין תעשייתי: ..."

"המסלול הרגיל"

- סעיף 17 לפקודה מתיר לנכות הוצאות לשם בירור ההכנסות החייבות במס של הנישום, ובלשון הסעיף (לעניין הכנסות שכירות):
"לשם בירור הכנסתו החייבת של אדם ינוכו, זולת אם הניכוי הוגבל או לא הותר על פי סעיף 31, יציאות והוצאות שיצאו כולן בייצור הכנסתו בשנת המס ולשם כך בלבד, לרבות –
(1) (א) סכומים המשתלמים בתור ריבית או הפרשי הצמדה על כסף שלווה, אם נוכח פקיד השומה שהם משתלמים על הון ששימש בהשגת הכנסה;...
(3) סכומים שהוצאו לתיקונים של חצרים, מוצבה או מכונות, ששימשו בהשגת ההכנסה, וכן לחידושם, לתיקונם או לשינויים של כלי מלאכה, כלי שרת או חפצים ששימשו כאמור;...
(8) ניכוי בעד פחת כאמור בסימן ב';

"המסלול הרגיל"

סעיף 8ב לפקודה - דינן של הכנסות לפי סעיף 2(6) או (7) – דיווח על בסיס מזומן

"הכנסה לפי סעיף 2(6) או (7) תיכלל בהכנסתו החייבת של הנישום בשנת המס שבה קיבל אותה בפועל גם אם היא הכנסה מראש, וההוצאות שהוצאו בשנות מס שלאחריה בייצורה של הכנסה לפי ההוראות האמורות יותרו בניכוי מכל מקור בשנת המס שבה הוצאו, ובלבד שאם לא ניתן לנכות את ההוצאות בשנת המס שבה הוצאו הן יותרו בניכוי בשנת המס שבה נתקבלה ההכנסה, ואת השומה לשנה האמורה יראו כמתוקנת בהתאם לכך, ואולם לא תחול בשל כך חובת תשלום ריבית והפרשי הצמדה על פי סעיף 159א".

"המסלול הרגיל"

- שיעורי המס בהתאם לסעיף 121 לפקודה:

מקור ההכנסה	גיל	שיעור המס
הכנסה פאסיבית	מתחת לגיל 60	שיעור מס שולי החל מ- 31%
הכנסה פאסיבית	מעל גיל 60	החל מ- 10% ובהתאם למדרגות המס השוליות.
הכנסה מעסק	-,-	החל מ- 10% ובהתאם למדרגות המס השוליות.

המסלול הרגיל

- השכרת נכסי מקרקעין למגורים;
- השכרת נדל"ן מסחרי –
 - משרדים;
 - חנויות;
 - שטחים;

- סעיף 126 לפקודה עבור חבר בני אדם;
(א) על הכנסתו החייבת של חבר-בני-אדם יוטל מס שייקרא "מס חברות", בשיעור של 23%.

סעיף 122 לפקודה – השכרה

(א) יחיד שהיתה לו בשנת המס הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירה המשמשת למגורים בישראל (להלן בסעיף זה - הכנסה מדמי שכירות), יהא רשאי לשלם עליה מס בשיעור של 10% ממנה במקום המס שהוא חייב עליה לפי סעיף 121 אם ההכנסה מדמי שכירות אינה הכנסה מעסק כאמור בסעיף 2(1).

• הסעיף מאפשר לשלם מס בשיעור 10% אם התקיימו התנאי הבאים:
1. ההכנסה אינה מעסק כאמור בסעיף 2(1).

• יחיד שבחר בשיעור מס מיוחד בהתאם לסעיף זה, אינו זכאי לנכות הוצאות אחרות לרבות הוצאות מימון, אינו זכאי לקזז הפסדים כנגד ההכנסה ואינו זכאי לדרוש זיכויים מהמס החל על אותה הכנסה.

חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן - 1990

- בהתאם לחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן 1990 הכנסות משכירות עד לתקרה של 5,070 (נכון לשנת המס 2021) יהיו פטורות משכירות:
- "2. (א) יחיד שהיתה לו בשנת המס הכנסה של דמי שכירות, יהא פטור ממס על הכנסה זו, ובלבד שלא היתה לו הכנסה מהשכרת דירות מגורים בסכום כולל העולה על 5,070 שקלים חדשים(2)(4) (להלן - התקרה) בשל חודש השכרה כלשהו בשנת המס; לענין סעיף זה יראו כהכנסת היחיד גם הכנסה של דמי שכירות של בן זוגו המתגורר עמו או של ילדו שעד גיל שמונה עשרה."
- "(ב) יחיד שהיתה לו בשנת המס הכנסה מהשכרת דירות מגורים, העולה על התקרה, יהיה פטור ממס על הכנסה של דמי שכירות עד גובה התקרה המתואמת"

סעיף 66 לפקודה – חישוב נפרד

- סעיף 66(א)(2) לפקודה:
(2) לענין חישוב המס תיווסף ההכנסה החייבת שאינה מיגיעה אישית של בני הזוג להכנסה החייבת של בן הזוג שהכנסתו החייבת מיגיעה אישית גבוהה יותר; לא היתה לבני הזוג הכנסה חייבת מיגיעה אישית, יראו את ההכנסה שאינה מיגיעה אישית כהכנסת בן הזוג הרשום;

- סעיף 66(ב) לפקודה:
על אף האמור בסעיף קטן (א) ובסעיף 65, בן זוג שהיתה לו הכנסה מרכוש שהיה בבעלותו שנה לפני נישואיו או מרכוש שקיבל בירושה בתקופת נישואיו, רשאי לתבוע שייעשה חישוב נפרד של המס על הכנסתו האמורה, ובלבד שאם היתה לבן הזוג האמור הכנסה אחרת לגביה נערך חישוב מס נפרד, תיווסף ההכנסה על פי סעיף קטן זה להכנסה האחרת.

רישום דירות על שם ילדים

עמ"ה 363/02 ישעיהו גריל נ' פקיד השומה חיפה (2005):

עובדות –

- באותו מקרה רכש הנישום דירות עבור כל אחד משלושת ילדיו. הנישום טיפל בהשכרת הדירות, ודמי השכירות בגינן הועברו ישירות לחשבון הבנק שלו, גם לאחר שהילדים הפכו בגירים.

פקיד השומה -

- יש לייחס לנישום את הכנסות השכירות מהדירות, שכן הוא זה שמחזיק בדירות ומטפל בכל הקשור אליהן, והוא השולט בהכנסה מהן (עיתוק הכנסה), ולחלופין, שרישום הדירות על שם ילדיו של הנישום היא "עסקה מלאכותית".

רישום דירות על שם ילדים

עמ"ה 363/02 ישעיהו גריל נ' פקיד השומה חיפה (2005):

בית המשפט המחוזי – קיבל את הערעור

- מי שיכול להרשות לעצמו, יכול לרכוש דירה או מקור הכנסה אחר, ולהעניקו לילדו. במקרה כזה ייחשבו הילדים כבעלים של הנכסים, ובהיות הנכס מניב פירות, הבעלים של מקור ההכנסה.
- כשם שבעל מקור ההכנסה אינו יכול להשתנות רק כדי להימנע מתשלום מס כטעם עיקרי, כך גם אין מקום לקבוע כי נעשה עיתוק של מקור ההכנסה, כדי ליצור חבות במס.
- אופן פעילותו של המערער אינו מצביע על ניהול עסקי הנוגד למה שמקובל בחיי הכלכלה ועל סטייה מן הדרך בה נוהגים הורים לגבי דירות שרכשו עבור ילדיהם.
- יש לראות את אופן ניהול הדירות וגביית דמי השכירות בקונסטלציה המשפחתית. הטיפול ע"י האב, ניהול מו"מ ע"י האב ואפילו חתימה על חוזי השכירות, ניתן לראותם כחלק מפעולות שיכול שיעשה אב עבור ילדיו. עוד, הבהרתי, שניתן לקבל את ההסבר של הזרמת הכספים לחשבון המשותף, מאחר שגם הם סמוכים על שולחן ההורים.

רישום דירות על שם ילדים

עמ"ה 27431-04-17 יעקב ארביב נ' פקיד מדינת ישראל (2019):

עובדות –

- המערער הוא בשנות השישים לחייו ולו שישה ילדים. בבעלות המשפחה לפחות עשרה נכסי נדל"ן המצויים בעיר נתניה. הנכסים נרכשו על ידי המערער על פני השנים, וחלקם נרשמו על שם חמשת ילדיו עם הגיעם לגיל 18. רוב הנכסים פוצלו ליחידות דיור קטנות, עשרות במספר. המערער היה אחראי להשכרת נכסי המשפחה, והם הושכרו בעיקר לאוכלוסיות מעוטות יכולת. המערער דיווח לפי 122 על הנכסים הרשומים על שמו וביקש פטור על הנכסים של הילדים.

פקיד השומה -

- המערער ניהל עסק להשכרת מקומות מגורים בשנות המס שבערעור ויש לחייב את ההכנסות מהשכרה בשיעור המס השולי של המערער.
- יש לייחס למערער את מלוא הכנסות השכירות שהופקו מכל נכסי המשפחה, בין אם הנכסים נרשמו על שם המערער ובין אם לאו.

רישום דירות על שם ילדים

עמ"ה 27431-04-17 יעקב ארביב נ' פקיד מדינת ישראל (2019):

בית המשפט המחוזי – דחה את הערעור

- יש לייחס למערער את מלוא ההכנסות מהשכרת הנכסים הרשומים על שם הילדים. מסקנה זו נשענת על מערכת העובדות הקונקרטיות במקרה זה. אינני מתכוון לומר כי בכל מצב שבו הורה רוכש נכס נדל"ן לטובת ילדיו או מעורב בהשכרתו, יש לשייך לו באופן אישי את הכנסות השכירות.
- אינני סבור כי יש לנקוט צעד מרחיק לכת יותר ולהצהיר כי עצם רישום הנכסים על שם הילדים היה פעולה מלאכותית.
- נכון יותר להביט על מכלול העובדות כמעיד על הסבת הנכסים מידי הילדים לידי המערער, פעולה שהביאה בעקבותיה עיתוק ההכנסות אליו וזאת לאור שליטתו המוחלטת והנמשכת של המערער בנכסים ובהכנסות וכאשר הילדים לא הותירו לעצמם כל סממן של בעלות זולת הרישום. ההבנות במשפחה לא הותירו לילדים אפשרות אמיתית לדרוש את דמי השכירות לעצמם.
- לחלופין, אפשר לומר כי הזכות ליהנות מתשואת הדירות הושארה בידי המערער מראש והבעלות שנרשמה על שם הילדים היא בעלות "מצומצמת".

**מישור מס הכנסה – שאלת
קיומו של עסק להשכרת
מקרקעין**

מבחנים כללים לקיומו של עסק

סעיף 1 לפקודה מגדיר "עסק" על לשון הריבוי, כדלקמן:

"עסק" – לרבות מסחר, מלאכה, חקלאות או תעשייה;

ההלכה המקובלת -

"הפסיקה נמנעה מלהגדיר באופן ממצה את המונח "עסק", אך קבעה מספר קריטריונים עיקריים באמצעותם תבחן השאלה האם מדובר בהכנסה עסקית, וביניהם: אופי הנכס; סיכון עסקי; אופי המימון; מנגנון כלכלי – פיתוח, טיפוח, יזמות ושיווק; תקופת ההחזקה בנכס; בקיאות מצד הנישום בתחום הכלכלי בו מתבצעת העסקה; פעילות קבועה ומתמשכת; היקף כספי נרחב; ומבחן הנסיבות"

מבחנים כללים לקיומו של עסק

ע"א 10251/05 ברשף אילת בע"מ ואח' נ' פקיד שומה אילת
"על פי הגדרתה הנורמטיבית, השכירות היא זכות שהוקנתה בתמורה - דמי שכירות - להחזיק
בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות (סעיף 1 לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 וסעיף 3
לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969). במובנם ה"קלאסי" דמי השכירות הם תמורה המשתלמת
עבור נכס באופן שהנכס ורק הנכס משמש להם כמקור, כך שהם דומים במהותם לריבית
המשתלמת על קרן הלוואה. במובן זה, הכנסה משכירות היא הכנסה פאסיבית, קרי תשואה על
הון מושקע שלא נדרשה כל יגיעה אישית מצד הנישום להפקתה. בהכנסה מסוג זה מהווה על פי
רוב התקבול המתקבל בגין ההשקעה, את מלוא ההכנסה עליה מוטל המס מבלי שהנישום נצרך
להוציא הוצאות המותרות בניכוי בייצורה."

"לצד בחינת סימני ההיכר המקובלים, בפסיקה הוזכר גם מבחן גורמי הייצור הפנימיים והחיצוניים של
ההכנסה, שנועד להתחקות אחר הסיבה שהובילה להנבת ההכנסה".

פסק דין לשם

עובדות פסק דין לשם (ע"מ 1001/09 דפנה לשם ואח' נ' פקיד שומה תל אביב 4):

- הנישומים שם היו אחים, שעסקו בעריכת דין, והשכירו 28 נכסי מקרקעין אשר התקבלו בירושה;
- הנישומים העסיקו מזכירה ומנהלי חשבונות;

בית המשפט המחוזי קיבל את הערעור:

- "שני המערערים עורכי דין, אך לדבריהם הם אינם עוסקים בתחום זה באופן סדיר ומלא. מכל מקום, אין בעיסוק עריכת הדין כדי להקנות להם בקיאות מיוחדת בתחום השכרת הנכסים, שמעצם טבעו אינו מחייב בקיאות מיוחדת, וניתן למצוא משכירי נכסים בכל מגוון העיסוקים. כאמור לעיל, חוזי השכירות היו ברובם בעלי נוסח אחיד וסטנדרטי, כך שגם היתרון שניתן היה ליחס לעורך דין בניסוח חוזים לא בא לידי ביטוי.

פסק דין בירן

עובדות פסק דין בירן (ע"מ 15-01-30384 שרגא בירן נ' פקיד שומה ירושלים 1) (2016):

- המערער עורך דין המתמחה בפרויקטים של נדל"ן שהשכיר מעל 20 דירות שצבר במהלך עיסוקו.
- המערער העסיק במיוחד אדם (מר שחר סלבין) אשר היה אמון על החתמת הדיירים על חוזי שכירות, גביית דמי שכירות וטיפול בהחזקה שוטפת של הדירות;

בית המשפט המחוזי קיבל את הערעור:

- במקרה שלפניי, המערער הוא עורך דין במקצועו, אשר רכש מומחיות מיוחדת ומוניטין, בליווי פרויקטים גדולים מאד, עד לסיומם. לעומת זאת, עסקאות השכירות של דירות מגורים, בהן אנו עוסקים בערעורים שלפניי, הינן עסקאות בסיסיות, בהן ניתן לרכוש הבנה בסיסית, מעצם הטיפול בהשכרה מצד הבעלים, או כפי שרוכשים דיירים, הנאלצים להחליף מספר דירות, לצורך מגורים. לראות במערער מומחה בעל ידע בתחום השכרת דירות למגורים, היא גישה בעייתית, שכן אין למערער כל ידע בתחום הנ"ל, מעבר לבעלים של דירה בודדת, שהושכרה על ידו מספר פעמים. למה הדבר דומה? לייחוס מומחיות בתחום הזלפת טיפות לעיניים רגישות, לרופא מומחה, בעל מוניטין בתחום ניתוחי עיניים.

פסק דין יהל

עובדות פסק דין יהל ע"מ 14-01-49967-01 (2015):

- הנישומים החזיקו 120 דירות מתוכן 110 דירות מושכרות.
- מתוך הדירות המושכרות - 90 הושכרו בשכירות חופשית ו-20 הושכרו כדירות מוגנות.
- הדירות מצויות בכ-11 בניינים שונים ורובן נרכשו בין 1990 ל-2000.

בית המשפט המחוזי דחה את הערעור:

הכמות יוצרת איכות - כמות הדירות חייבה התעסקות והיערכות בעלות אופי עסקי ולכן אין מקום לתחולת סעיף 122 לפקודה.

פסיקת בית המשפט העליון בעניין לשם ובירן (ינואר 2018)

ע"א 7204/15

הכרעת בית המשפט העליון – הערעורים נדחו:

- כאשר מבקשים להבחין בין הכנסה פירותית פאסיבית, הממוסה לפי סעיף 2(6) לפקודה, לבין הכנסה פירותית אקטיבית, הממוסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, לא כל מבחני העזר המקובלים לשם הבחנה בין הון לבין פירות יהיו ישימים וחשובים באותה מידה. כך, מבחני טיב הנכס, אופן המימון ותקופת החזקת הנכס חשובים פחות, ומאידך, **למבחני המנגנון, הבקיאות, ההשבחה והשיווק (היזמות), וכן ההיקף הכספי נודעת חשיבות גדולה יותר לצורך כך.**

- "... כאשר אדם הבוחר להשקיע את תזרימי המזומנים שלו בנכסים 'פיסיים' מסוג דירות למגורים ולהפיק הכנסה מהשכרתן, ברי כי ככל שעולה כמות הנכסים המושכרים, כך הכניסה אל תחום הרמה המערכתית מצריכה התעסקות משמעותית סביבם. זאת, אף אם מדובר בפעולות בסיסיות בלבד ברמת כל אחד מהנכסים הבודדים כשלעצמם, וההכנסה עבור כל אחד מהנכסים משקפת 'הכנסת הבסיס' מהשכרתן במחיר השוק ולא יותר מכך.

פסיקת בית המשפט העליון בעניין לשם ובירן (ינואר 2018)

- ככל שגדלה כמות הנכסים המושכרים עד שעוברת לרמה המערכתית, קשה לתאר כיצד ניתן להפיק אף את ההכנסה הבסיסית עצמה מהשכרתם של כל הנכסים, לא כל שכן הפקתה ביעילות, בהיעדר תשומה משמעותית של הון אנושי ויגיעה אישית.
- מדרך הטבע נישום שמשכיר עשרות דירות ולא משקיע יגיעה אישית ותשומות של הון אנושי - בין אם בעצמו ובין אם באמצעות שלוחיו מסתכן בפגיעה בזרם תזרימי המזומנים הצפוי להתקבל מנכסיו.
- פגיעה זו עלולה להתרחש כתוצאה מן האפשרות שחלק מהדירות כלל לא יאוּשָׁוּ, המשך בגביית חסר או גבייה בלתי אפקטיבית וכלה בחשיפה לתביעות מצד שוכרים בגין אי-עמידה בחובות הבסיסיות שהמשכיר חב כלפיהם מכוח דין או הסכם (תחזוקה שוטפת וטיפול בתקלות שמתרחשות בדירות מפעם לפעם ועוד).
- אכן, השכרתן של דירות בודדות יכול שתיעשה 'אגב אורחא' ומבלי שייפגע זרם ההכנסות הצפוי מהן. אך לא כך הם פני הדברים בהשכרת ריבוי של דירות ברמה המערכתית.

טיוטת חוזר מס הכנסה (פברואר 2018)

- "סיווג הכנסה מהשכרת דירות מגורים- כהכנסה אקטיבית או פאסיבית- לאור פסק הדין בעניין לשם ובירן"
- החידוש בפסק דין לשם ובירן הינו בדגש שניתן בו בדבר השפעת המבחן הכמותי על עוצמת הזיקה בין ההון האנושי לבין ההכנסה. בכך, המשיך והרחיב בית המשפט את פסיקת בית המשפט המחוזי בעניין יהל, אשר הציעה להבחין בין השכרה של נכס בודד או מספר מועט של נכסים לבין השכרת ריבוי של נכסים. בית המשפט העליון ציין כי מבחני העזר לסווג ההכנסה מקיימים ביניהם מעין "מקבילית כוחות". ככל שחלק מהמבחנים מתקיימים באופן מובהק, כך פוחתת הדרישה להתקיימותם של אחרים.

טיוטת חוזר מס הכנסה (פברואר 2018)

- הגם שעל פי עובדות פסק הדין מדובר היה במקרים שנדונו בו בהשכרה של 20-30 דירות, נוכח העמדה בפסק הדין כי השכרת ריבוי דירות מצריכה היערכות מערכתית ולכן מספקת אינדיקציה משמעותית להתקיימות עסק של השכרה, לעמדת רשות המסים הכנסה מהשכרה של 10 דירות מגורים ומעלה תסווג כהכנסה מעסק.
- על מנת לאפשר ודאות מסוימת, נכונה רשות המסים להניח כי הכנסה מהשכרה של עד 5 דירות מגורים תיחשב כהכנסה פאסיבית.
- לעומת זאת, השכרה של למעלה מ-5 דירות מגורים ופחות מ-10 דירות תיבחן בהתאם למבחנים השונים שהובאו בחוזר זה, ועל פיהם יוכרע אופייה כהכנסה מעסק או כהכנסה פאסיבית.

פסק דין ארביב

עמ"ה 27431-04-17 יעקב ארביב נ' פקיד מדינת ישראל (2019):

• הערעור נדחה:

"לדעתי בנסיבות המקרה דנן יש לתת דגש לכמות הנכסים שהועמדו להשכרה, להשבחת הנכסים (במובן של הגברת יכולת הפקת ההכנסה מהשכרתם), לקיומו של מנגנון (פשוט ככל שיהיה), להיקף ולתדירות הפעולות שנדרשו מהמערער לצרכי ההשכרה, לידע המעשי ולבקיאות שצבר המערער בקשר לנישה ייחודית זו של השכרה וכן לנטילת סיכון מוגבר".

החוק לעידוד השקעות הון

מהן הטבות המס?

- הטבות המס העיקריות במסגרת חוק עידוד (סעיף 53ג לחוק) לבניין חדש להשכרה:
 - פחת מואץ בשיעור 20% לשנה (במקום 2.66% ליזם רגיל).
 - מס מופחת על הכנסה חייבת בגין השכרת הדירות או שבח ריאלי בגין מכירת הדירות -

סוג היזם - יחיד	יזם רגיל	יזם של בניין חדש להשכרה
הכנסות שכר דירה	עד 50%	20% + 3% מס יסף
שבח ריאלי בגין מכירת הבניין	עד 50% (טופס 50)	20% + 3% מס יסף

מהן הטבות המס?

- הטבות המס העיקריות במסגרת חוק עידוד (סעיף 53ג לחוק) לבניין חדש להשכרה:
 - מס מופחת** על הכנסה חייבת בגין השכרת הדירות או שבח ריאלי בגין מכירת הדירות –

חברה בעלת בניין חדש להשכרה	חברה רגילה	סוג היזם - חברה
11%	23%	הכנסות שכר דירה
11%	23%	שבח ריאלי בגין מכירת הבניין

- מס מופחת על הכנסה מדיבידנד לבעלי המניות** – 20% (בתוספת מס יסף של 3%) במקום שיעור של 33% לבעל מניות מהותי

פטור ממע"מ על השכרה למגורים

הגדרות וסעיפי מבוא בחוק מע"מ

- סעיף 2 לחוק מע"מ: "על עסקה בישראל ועל יבוא טובין יוטל מס ערך מוסף בשיעור אחיד ממחיר העסקה או הטובין..."
- "עסקה" מוגדרת בסעיף 1 לחוק:
 - (1) "מכירת נכס או מתן שירות בידי עוסק במהלך עסקו, לרבות מכירת ציוד.
 - (2) מכירת נכס אשר נוכה מס התשומות שהוטל על מכירתו למוכר או על יבואו בידי המוכר;
 - (3) עסקת אקראי."
- "שירות" מוגדר בסעיף 1 לחוק: "כל עשייה בתמורה למען הזולת שאיננה מכר, לרבות עסקת אשראי והפקדת כסף..."
- "מכר" – מוגדר בסעיף 1 לחוק - "לעניין נכס – לרבות השכרתו, מיקחו אגב שכירות, הקניית רשות לשימוש בו בתמורה, הקניית זכות שימוש בו לצורך עצמי..."

סעיף 5(ב) לחוק מע"מ

במכירת דירת מגורים בידי עוסק במקרקעין שרכש אותה ממי שאינו מלכ"ר, מוסד כספי או עוסק, המס עליה יהיה לא ממחירה המלא אלא מההפרש שבין מחירה בעת המכירה כאמור לבין מחירה בעת הרכישה; לעניין זה, עוסק – למעט עוסק שעל פי דין לא היה רשאי לנכות את מס התשומות בשל רכישת דירת המגורים.

החלטת מיסוי – 1254/14 - החלת הוראות סעיף 5(ב) לחוק מע"מ גם בעסקאות בין עוסקים בענף המקרקעין.

פטור ממע"מ – סעיף 31 לחוק מע"מ

אלה עסקאות הפטורות ממס:

(1) השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, למעט השכרה לשם אירוח בבית מלון;
(1א) מכירתו של אותו חלק מבנין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959, והחלק היה מושכר במשך חמש שנים לפחות, ובלבד שהבקשה לאישור כאמור הוגשה בשנת 1979 או אחריה ונתמלאו התנאים שנקבעו בחוק האמור או על פיו;

תקנות מס ערך מוסף (רישום), תשל"ו-1976

בתקנות אלה, "חייב במס" – עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי, אף אם הוא פטור מתשלום המס או אם כל עסקאותיו פטורות ממס, למעט –

(1) מי שכל עסקאותיו פטורות ממס לפי סעיף 31(1) או 31(2) לחוק;

פטור ממע"מ – סעיף 31 לחוק מע"מ

השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, למעט השכרה לשם אירוח בבית מלון;

מדוע קיימת מגבלת 25 שנים? לפי סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, השכרה לתקופה העולה על 25 שנים מהווה "מכירה" החייבת במס שבח ומס רכישה. כלומר, היא מהווה עסקה השקולה למכירת הבעלות, ולכן אינה פטורה ממע"מ. לא ברור מהו הדין כאשר תקופת ההשכרה היא קצרה מ-25 שנים, אך כוללת אופציה להארכת השכירות לתקופה העולה על 25 שנים.

פטור ממע"מ – סעיף 31 לחוק מע"מ

השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, למעט השכרה לשם אירוח בבית מלון;

- "השכרה למגורים" – נדרש שהשימוש בדירה בפועל יהיה למגורים. עניין פם בין (ע"ש 197/96, ע"א 6585/97) – השכרת דירות לישיבה, ומשמשות לשלל צרכי הישיבה (מגורי תלמידים, מטבח, חדר אוכל, משרד, כיתות לימוד) אינה בגדר השכרה למגורים.
- דירות נופש – לצורך מיסוי מקרקעין קיימת פסיקה לפיה **דירת נופש** אינה דירת מגורים, שכן אינן משמשות למגורי קבע (**גיצלטר, חכים**).
- דירות AirB@B - גישת רשויות מע"מ – יש לפתוח תיק עוסק פטור/ עוסק מורשה

פטור ממע"מ – סעיף 31 (1) לחוק מע"מ

מהו הדין כאשר עוסק רכש נכס מקרקעין, ניכה בגינו מס תשומות ולאחר מכן השכיר אותו למגורים בפטור ממע"מ לפי סעיף 31(1)?

הפרה של עקרון ההקבלה – ניכוי מס תשומות בגין נכס אשר לבסוף לא שימש לעסקאות חייבות במע"מ.

עניין פם בין (ע"ש 67/92) - כדי לתקן את ההפרה על העוסק להשיב את מס התשומות. אם הנכס שימש גם לעסקאות חייבות, אזי יושב חלק ממס התשומות.

116". (א) המנהל רשאי להאריך כל מועד שנקבע בחוק זה או בתקנות על פיו לעשיית דבר, למעט מועד להגשת ערעור או ערר, ורשאי הוא לקבוע שהחוב ישולם לשיעורין, ובלבד שלא יאריך את המועד לניכוי מס תשומות לפי סעיף 38(א) לתקופה העולה על חמש שנים; התיר כך והחייב במס לא עמד בתשלום אחד במועד שנקבע לו, רשאי המנהל לדרוש את תשלומה של יתרת החוב מיד."

פטור ממע"מ – סעיף 31 (1) לחוק מע"מ

מהו הדין כאשר עוסק בנה נכס מקרקעין, ניכה בגינו מס תשומות ולאחר מכן השכיר אותו למגורים בפטור ממע"מ לפי סעיף 31(1)?

אם מי שהשכיר את המקרקעין בפטור ממע"מ גם עשה את עבודת הבניה במקרקעין וניכה את מס התשומות בגינה, תחול תקנה 1(2) לתקנות מע"מ, ויראו בכך "שימוש עצמי", שהינה עסקה החייבת במע"מ.

"1. יראו כשימוש לצורך עצמי גם שימוש לצרכי עסק בנכסי העסק כמפורט להלן:

...

(2) שימוש במקרקעין לשם השכרה הפטורה ממס על פי סעיף 31(1) או 31(2) לחוק, אם מי שהשכיר את המקרקעין עשה בהם גם את עבודות הבניה."

בכפוף לחריגים – השכרה מכוח חוק עידוד/ 24 חודשים (שקף הבא)

פטור ממע"מ – סעיף 31 (1) לחוק מע"מ

מהו הדין כאשר עוסק בנה נכס מקרקעין, ניכה בגינו מס תשומות ולאחר מכן השכיר אותו למגורים בפטור ממע"מ לפי סעיף 31(1)?

חריג - אם ההשכרה היא לתקופה של עד שנתיים, דמי השכירות הם לפי שווי שוק ולא הוקנתה לשוכר זכות אחרת במקרקעין, לא יחול "שימוש עצמי".

"(2) שימוש במקרקעין לשם השכרה הפטורה ממס על פי סעיף 31(1) או 31(2) לחוק, אם מי שהשכיר את המקרקעין עשה בהם גם את עבודות הבניה. פסקה זו לא תחול בכל אחד מאלה:

(א) אם החלק המיועד להשכרה הוא בבניין שאושר כבניין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, ושמכירתו פטורה ממס לפי סעיף 31(א1) לחוק, כל עוד מתמלאים תנאי הפטור;

(ב)

(ג) אם נעשה שימוש במקרקעין לשם השכרה פטורה ממס לפי סעיף 31(1) לחוק, ובלבד שנתקיימו:

(1) תקופת ההשכרה המצטברת של המקרקעין, ..., לא תעלה על 24 חודשים; ...

(2) דמי השכירות הם בסכום שיש לצפות לו... על ידי משכיר מרצון לשוכר מרצון;

(3) לא הוקנתה לשוכר זכות אחרת במקרקעין בתמורה מלבד זכות השכירות לתקופה כאמור."

פטור ממע"מ – סעיף 31 (1) לחוק מע"מ

מהו הדין כאשר עוסק רכש נכס מקרקעין, ניכה בגינו מס תשומות ולאחר מכן השכיר אותו למגורים בפטור ממע"מ לפי סעיף 31(1)?

הדעות חלוקות האם בשימוש עצמי יש לגבות מע"מ -

(1) על דמי השכירות בלבד;

(2) על מלוא שווי הדירות המושכרות. לפי האפשרות השנייה, המע"מ על הדירות יותר בניכוי כמס תשומות עם מכירתן.

(3) קיימת אפשרות שלישית, בה דוגלות רשויות מע"מ, לפיה יש לגבות מע"מ על מלוא שווי הדירות המושכרות, בעוד מכירת הדירות בעתיד לא תחויב במע"מ.

השכרת נדל"ן מחוץ לישראל

סקירה כללית- מיסוי השקעה בנדל"ן בחו"ל

יחיד/שותפות/חברה שקופה (משפחתית/בית)

• הכנסות מעסק/משלח יד

סעיף 2(1) לפקודה: מס שולי – חישוב מס רגיל (בכפוף להתאמות לעומת חישוב המס שחושב במדינת המקור) – החל מ- 10% ועד 50% (כולל מס יסוף).

• הכנסות מדמי שכירות מחוץ לישראל

סעיף 2(6) לפקודה: מס שולי – חישוב מס רגיל (בכפוף להתאמות לעומת חישוב המס שחושב במדינת המקור). ככלל החל מ- 31%. לגבי יחיד שמלאו לו 60% - החל מ- 10%.

סעיף 122א לפקודה: חלופת מס בשיעור 15% - לא ניתן לנכות הוצאות (למעט פחת) ולבקש זיכוי מס זר. דגש: חל על כל סוגי המקרקעין (ולא רק על דירות) ולא חל על הכנסה מעסק:

סקירה כללית – מיסוי פעילות השקעה בנדל"ן בחו"ל

122א. (א) יחיד שהיתה לו בשנת המס הכנסה מדמי שכירות מהשכרת **מקרקעין מחוץ לישראל** רשאי לשלם עליה מס בשיעור של 15%, במקום המס שהוא חייב בו לפי סעיף 121, אם ההכנסה אינה הכנסה מעסק כאמור בסעיף (1)2.

(ב) יחיד שבחר לשלם מס כאמור בסעיף קטן (א), אינו זכאי לנכות הוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה מדמי שכירות, למעט פחת, וכן אינו זכאי לקיזוז, לזיכוי או לפטור מההכנסה מדמי השכירות או מהמס החל עליה, לרבות זיכוי כאמור בחלק י' פרק שלישי.

סקירה כללית – מיסוי פעילות השקעה בנדל"ן בחו"ל

- **רווח הון**
- במועד מכירת הנדל"ן ייווצר רווח הון החייב, ככלל, במס בשיעור של 25% (בכפוף לזיכוי מס זר) ולמס יסף.

מלכודת המס הכנסה מעסק לעומת הכנסה פאסיבית

- שאלת קיומו של עסק בנדל"ן מחוץ לישראל?
מודל הפעילות -
- היקף הנכסים להשכרה - השפעת פסקי הדין לשם ובירן על מספר נכסים מחוץ לישראל;
- פעילות יזמית של רכישה, השבחה ומכירה;
- החזקת דירה לשם פעילות AIRB&B - לפי פרשנות רשות המסים מדובר על הכנסה עסקית;
- הלוואות משתתפות ברווחים.

מישור אמנות המס

הוראות אמנת המודל של ה-OECD

הכלל – זכות מיסוי ראשונה למדינת המקור

סעיף 6 (הכנסה מנכסי מקרקעין):

- **סעיף 6(1) לאמנת המודל** - הכנסה שמפיק תושב מדינה מתקשרת ממקרקעין (לרבות הכנסה מחקלאות או ייעור) הנמצאים במדינה המתקשרת האחרת, **ניתן לחייבה במס באותה מדינה אחרת.**
- **סעיף 6(2) לאמנת המודל** - למונח "מקרקעין" תהיה המשמעות שיש לו לפי דיני המדינה המתקשרת שבה נמצאים המקרקעין הנדונים. המונח יכלול, בכל מקרה, נכסים הנלווים אל מקרקעין, משק חי וציוד המשמשים בחקלאות ובייעור, זכויות שחלות עליהן הוראות החוק הכללי הדין במקרקעין, זכות ההנאה מפירות מקרקעין...;
- **סעיף 6(3) לאמנת המודל** - הוראות ס"ק 1 יחולו על הכנסה המופקת משימוש ישיר במקרקעין, מהשכרתם או משימוש במקרקעין בכל דרך אחרת.

הוראות אמנת המודל של ה-OECD

הכלל – זכות מיסוי ראשונה למדינת המקור

סעיף 13 (רווחי הון):

- **סעיף 13(1) לאמנת המודל - רווחים שהפיק תושב של מדינה מתקשרת מהעברת מקרקעין הנזכרים בסעיף 6 והנמצאים במדינה המתקשרת האחרת ניתן לחייבם במס באותה מדינה אחרת.**
- **סעיף 13(2) לאמנת המודל - רווחים שהפיק תושב מדינה מתקשרת מהעברת מניות וזכויות דומות שיותר מ-50 אחוזים מערכן נובעים, במישרין או בעקיפין, ממקרקעין הנמצאים במדינה המתקשרת האחרת, ניתן למסותם באותה מדינה אחרת.**

אמנת המס בין ישראל לבין צרפת

חריג לכלל – זכות מיסוי בלעדית למדינת המקור

סעיף 6 (הכנסה מנכסי מקרקעין):

" הכנסה שמופקת ממקרקעין (לרבות הכנסה מחקלאות או מייעור) תהיה חייבת במס רק במדינה המתקשרת שבה נמצאים המקרקעין האמורים."

אמנת המס בין ישראל לבין יוון

חריג לכלל – זכות מיסוי בלעדית למדינת המקור

סעיף 6 (הכנסה מנכסי מקרקעין):

- **סעיף 6(1) לאמנת המס:** "הכנסה שמפיק תושב מדינה מתקשרת ממקרקעין הנמצאים במדינה המתקשרת האחרת (לרבות הכנסה מחקלאות או ייעור) ניתן לחייבה במס באותה מדינה אחרת".
- **סעיף 6(1) לאמנת המס באנגלית:**

Income derived by a resident of a Contracting State from immovable property (including income from agriculture or forestry) situated in the other Contracting State shall be taxable only in that other State.

אמנת המס בין ישראל לבין יוון

חריג לכלל – זכות מיסוי בלעדית למדינת המקור

סעיף 13 (רווחי הון):

- **סעיף 13(1) לאמנת המס:** "רווחים שהפיק תושב של מדינה מתקשרת מהעברת מקרקעין המאוזכרים בסעיף 6, והנמצאים במדינה המתקשרת האחרת, ניתן לחייבם במס רק במדינה המתקשרת האחרת."
- **סעיף 13(5) לאמנת המס:** "רווחים מהעברת מניות או זכויות דומות שאינן נסחרות בבורסה והן מניות בחברה ש-50 אחוז או יותר מנכסיה הם מקרקעין הנמצאים במדינה מתקשרת, ניתן לחייבם במס רק באותה מדינה. רווחים מהעברת זכות בשותפות, נאמנות או עיזבון, שעיקר נכסיהם הם מקרקעין הנמצאים במדינה מתקשרת, יהיו חייבים במס רק באותה מדינה."

סוגיות מס בהשקעת נדל"ן בארצות הברית

שיעור המס הכולל בארצות הברית וישראל

- החזקה בנדל"ן באמצעות יחיד / LP / LLC :

שיעור מס ריווח הון והכנסות משכירות ליחיד חייבות במס פדרלי בארה"ב, כדלקמן:

- **ריווח הון על מכירת נכס המוחזק מעל שנה (Long term Capital Gain):** שיעור מס של 15% / 20% בכפוף לגובה ההכנסה בארצות הברית בתוספת אפשרית של מס מדינתי (תלוי במדינה בה נמצא הנכס), ובתוספת השלמה למס ריווח הון בישראל (חוזר 5/2004 – ייחוס ההכנסה החייבת של ה- LLC ליחיד לצרכי מס בישראל).
- **הכנסות שכירות:** שיעור מס שולי בישראל על הכנסות השכירות בזיכוי המס האמריקאי או בחירה בחלופה של 15% בניכוי פחת ללא זיכוי מס זר (בכפוף לחוזר 5/2004).

- חשיפה להעלאת שיעורי מס ריווח הון בארצות הברית (ביידן)

חשיפה לכפל מס בהחזקה באמצעות LLC

LLC (S-Corp) בדין הישראלי –

- חוזר 5/2004 – קובע "השקפה חלקית" לצרכי קבלת זיכוי מס זר בהקשר של LLC אמריקאי –
- התאגיד הוא חבר בני אדם תושב חוץ. ככלל, התאגיד אינו חייב במס בישראל, אולם בכדי למנוע את כפל המס העשוי להיווצר משום ייחוס ההכנסות למחזיק (תושב ישראל), יתאפשר למחזיק לדווח בישראל על הכנסת התאגיד באופן אישי. במקביל, יינתן זיכוי בשל המס הזר ששולם ע"י המחזיק (כתוצאה מייחוס ההכנסות של התאגיד).
- לא חל על שותפויות מוגבלות אמריקאיות (LP) שנחשבות לגופים שקופים גם בישראל.

חשיפה לכפל מס בהחזקה באמצעות LLC

- מטרת חוזר 5/2004 היא טיפול בבעיות הזיכוי ממס זר בלבד, ואין בו כדי לשנות את מעמד התאגיד ל"שקוף" לחלוטין לצורך מס. כך למשל, הפסדים כתוצאה מפעילות התאגיד בחו"ל, לא ייוחסו למחזיק אלא יישארו לקיזוז על פי הוראות הפקודה, ברמת ה-LLC.
- במקרה של נישום שבחר בהפעלת הוראות החוזר, ובאחת השנים נוצר הפסד כתוצאה מפעילות התאגיד ה"שקוף", יקוזזו ההפסדים ברמת התאגיד בשנים העוקבות.

חשיפה לכפל מס בהחזקה באמצעות LLC

- **עמדה חייבת בדיווח – עמדה מס' 16/2016** - תושב ישראל אשר מחזיק בישות שאינה תושבת ישראל, הנחשבת בישראל כישות שאינה "שקופה" לצרכי מס בישראל ולעומת זאת נחשבת לישות "שקופה" בחו"ל (כדוגמת ישויות מסוג LLC או S Corporation בארה"ב), אינו רשאי לקזז הפסדים שהתהוו בפעילות הישות הזרה מהכנסתו החייבת, או מהכנסה של תאגיד אחר בהחזקתו, גם אם נחשב כשקוף בחו"ל.

ע"מ 1861-07-15 גרינפלד נ' פק"ש ים 1

חשיפה לכפל מס בהחזקה באמצעות LLC

- עמדה מס' 50/2017 - יישום ההסדר שנקבע בחוזר מס הכנסה 5/2004 לצורך זיכוי ממס זר בלבד - יחוס הכנסות תאגיד LLC לתושב ישראל אשר מחזיק בתאגיד זה ושבחר ליישם את ההסדר שנקבע בחוזר מס הכנסה 5/2004 באופן שמאפשר לו לדווח על הכנסות התאגיד באופן אישי יהיה לצורך זיכוי ממס זר בלבד ולא לעניין אחר, לרבות קיזוז הפסדים שהתהוו בפעילות ה-L.L.C מהכנסתו החייבת של תושב ישראל וכן לרבות פטורים המיוחסים ליחיד, ושיעורי מס מיוחדים הניתנים ליחיד (כדוגמת סעיפים 122 א ו-125 ג לפקודה).

היבטי מס בהשקעות נדלן של ישראלים מחוץ לישראל - סיכום

- מיסוי דירת RB&B מחוץ לישראל – האם חל סעיף 122א לפקודה?
- השקעה באמצעות שותפות מוגבלת (הסדר חסר בישראל);
- אמנת מס עם ארצות הברית - שיעורי ניכוי מס במקור גבוהים על יחידים (ריבית – 17.5%, דיבידנד 25%);
- מס עיזבון (ארצות הברית, בריטניה);
- הכרת דיני המס הזרים וחשיפה לשינוי בשיעורי המס במדינות המקור;
- מיסים נוספים על רכישת קרקע/ מיסים מונציפליים;
- השלכות הקורונה;

AMPELI

TAX LAW OFFICES

תודה על ההשתפות!

שאלות?

צוות המשרד עומד לשירותכם:

0722-405100

054-2651516

office@ampeli-tax.co.il

meori@ampeli-tax.co.il

www.ampeli-tax.co.il

מגדל ספיר, קומה 17

רח' תובל 40, רמת גן