

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](mailto:meori@ampeli-tax.co.il)

[www.ampeli-tax.co.il](http://www.ampeli-tax.co.il)

# המשכיות בין דורית של הון ועסקים היבטי מס של העברת נכסים המכון לאומנויות המשפט

עו"ד (רו"ח) מאורי עמפלי  
5 ביוני 2024

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.

# תוכן עניינים

## היבטי מס בהעברה של עסקים/ תאגידים משפחתיים

- סוגי תאגידים
- העברה בפטור / דחיית מס במסגרת שינוי מבנה

## היבטי מס בהעברת נכסי מקרקעין בתוך המשפחה

- מתנה בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") ובחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין")
- הורשה בפקודה ובחוק מיסוי מקרקעין
- הסכמי הלוואה

## מיסוי בינלאומי של עסקים משפחתיים, מקרקעין, כספים

- תושבות תאגיד רשום בחו"ל על פי מבחן השליטה והניהול
- חברה נשלטת זרה
- מס יציאה (סעיף 100א לפקודה)/ מס עיזבון/ מס ירושה

# העברת תאגידיים ופעילות עסקית רקע ומושגים כלליים

# עוסק מורשה

## פעילות באמצעות עוסק -

- מיסוי "חד שלבי" לפי סעיף 121 לפקודה;
- תשלומי מקדמות למס הכנסה וביטוח לאומי, בהתאם להכנסות שדווחו למס הכנסה בשנים הקודמות;
- אפשרות לנכות לצרכי מס הפקדות לחסכונות פנסיונים וקרנות השתלמות;
- ניכוי דמי ביטוח (סעיף 47א(א) לפקודה - 52% מהתשלום לביטוח לאומי (לא כולל מס בריאות) מותר בניכוי מההכנסה שאינה הכנסת עבודה.
- ניכוי הוצאות נוספות בכפוף למבחני הפקודה (הוצאה כרוכה, שמירה על הקיים וכו').
- מס ריווח הון (סעיף 91(ב) לפקודה - 25%).
- שיעורים מופחתים על הכנסות פאסיביות (ריבית, שכר דירה, דיבידנד ועוד).

# עוסק מורשה – טבלת שיעורי מס

## מדרגות מס ליחידים (2024) – סעיף 121(ב) לפקודה – "הכנסה מיגיעה אישית".

שיעור המס	הכנסה חודשית (יגיעה אישית)	שיעור המס	הכנסה שנתית (יגיעה אישית)
10%	עד 7,010 ₪	10%	עד 84,120 ₪
14%	7,011 - 10,060 ₪	14%	84,121 - 120,720 ₪
20%	10,061 - 16,150 ₪	20%	120,721 - 193,800 ₪
31%	16,151 - 22,440 ₪	31%	193,801 - 269,280 ₪
35%	22,441 - 46,960 ₪	35%	269,281 - 560,280 ₪
47%	46,961 - 60,130 ₪	47%	560,281 - 663,240 ₪
50% (מס יסף)	60,131 ₪ ומעלה	50%	721,561 ₪ ומעלה

מחלק ההכנסה שמעל 60% מהשכר הממוצע ועד ההכנסה המרבית החייבת בדמי ביטוח 49,030 ש"ח - (שיעור מלא)	מחלק ההכנסה שעד 60% מהשכר הממוצע 7,522 ש"ח - (שיעור מופחת)	
12.83%	2.87%	דמי ביטוח לאומי
5%	3.1%	דמי ביטוח בריאות
17.83%	5.97%	סך הכל

# חברה

סעיף 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") - הגדרות:

**"חברה - חברה שהואגדה או שנרשמה על פי דין בר-תוקף בישראל או במקום אחר, לרבות אגודה שיתופית;**

**"חבר בני אדם - "כל גוף ציבורי, מואגד או מאוחד, וכל חברה, אגודת אחים, חברותה או התאחדות, בין שהן מואגדות ובין שאינן מואגדות;"**

## חברה

מיסוי דו שלבי –

- מס חברות בישראל – סעיף 126(א) לפקודה – 23%
- משיכת דיבידנד:

שיעור המס הסופי ("עד הכיס")	סעיף 125ב (2) לפקודה	שיעור המס בעת משיכת דיבידנד
46.1%	30%	בעל מניות מהותי
48.41%	33%	מס יסף 121ב

חברה הינה "נצחית" – עוברת בירושה.

שיעורים מופחתים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959.



# חברה משפחתית

## סעיף 64א לפקודה - חברה משפחתית

64א (א) הכנסה חייבת, לרבות שבח כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (בסעיף זה – הכנסה חייבת) והפסדים של חברה שחבריה הם קרובים לפי פסקאות (1) או (2) להגדרה "קרוב" בסעיף 88 (להלן – חברה משפחתית) ייחשבו מיום התאגדותה, לפי בקשתה שתומצא לפקיד השומה בתוך שלושה חודשים לאחר התאגדותה, כהכנסתו או הפסדו של החבר שהוא בעל הזכות לחלק הגדול ביותר ברווחים בחברה או של החבר שהחברה ציינה בבקשתה שהוא אחד מבעלי הזכויות לחלקים השווים והגדולים ביותר ברווחים בה ואשר הסכמתו בכתב צורפה לבקשה (בסעיף זה – הנישום), ויחולו הוראות אלה:....

(א1) אם בתוך שנת המס חדל להתקיים בנישום תנאי כאמור בסעיף קטן (א), יהא הנישום חבר אחר שתנאי כאמור מתקיים בו ושעליו הודיעה החברה בתוך 60 ימים מיום שחדל להתקיים התנאי האמור; לא הודיעה החברה כאמור, תחדל החברה להיות חברה משפחתית הזכאית להחלת הוראות סעיף קטן (א) (להלן – חברה משפחתית זכאית) מתחילת שנת המס שבה חדל להתקיים בנישום התנאי האמור."

# סעיף 64א חברה משפחתית

## סעיף 88 לפקודה: "קרוב" – כל אחד מאלה:

(1) בן זוג, אח, אחות, הורה, הורה הורה, צאצא וצאצא של בן זוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה;

(2) צאצא של אח או של אחות, ואח או אחות של הורה;

(3) ...

## סעיף 64א חברה משפחתית

פעילות באמצעות חברה משפחתית (גוף "שקוף") – מיסוי חד שלבי

- מיסוי "חד שלבי" לפי סעיף 121 לפקודה בהקשר של הכנסה עסקית;
- זכאות לקבלת שיעורי מס מופחתים ביחס להכנסות פאסיביות.

- זכאות לקבלת שיעורי מס ריווח הון (סעיף 91(ב) לפקודה)

- זכאות לקבלת פטורים והטבות מס - דמי שכירות ( עניין נטע עצמון ע"א 12/94 )

- זכאות לקבלת פטורים אישיים - למשל פטור 9(5) לפקודה (עניין "יהושע הלוי – ע"א 896/90"),

פטור סעיף 14 לפקודה (תושב ישראל לראשונה, תושב חוזר). ההטבות ינתנו רק לפי חלקו היחסי של הנישום ברווחי החברה.

- אין מיסוי נוסף על רווחים שחולקו מהכנסתה החייבת של חברת המעטים בתוספת הכנסה פטורה ממס (ע"א 8847/13 עניין שפירא).

- **המשכיות** - אם בתוך שנת המס חדל להתקיים בנישום תנאי כאמור בסעיף קטן (א), יהא הנישום חבר אחר שתנאי כאמור מתקיים בו ושעליו הודיעה החברה בתוך 60 ימים.

## חברה משפחתית

### שיקולים בהקמת חברה משפחתית

- חברה משפחתית באופיה.
- המשך הפעילות המשפחתית;
- הטבות מס לנישום המייצג – פטור 9(5) לפקודה (ע"א 896/90), תושב ישראל לראשונה וכו'.
- חשיפה למס שולי עבור פעילות עסקית;
- פעילות השקעתית באופיה;
- הגנה תאגידיית;
- שיקולי קיזוז הפסדים;
- **מלכודת הביטוח הלאומי (עניין רפא"ל נחושתן) (ב"ל 16-11-64018) - החל משנת 2018 יחויבו בעלי המניות בחברה משפחתית בדמי ביטוח לאומי כל אחד בהתאם לזכאותו לרווחי החברה (סעיף 373א לחוק הביטוח הלאומי).**

## חברה משפחתית

### החלטת מיסוי 7094/24

- חברה פרטית תושבת ישראל מסווגת כחברה משפחתית מזה שנים, במניותיה מחזיקים א' וב' כאשר א' הינו הנישום המייצג.
- בתחילת שנת 2022 מכרה החברה זכויות במקרקעין שהוחזקו על ידה החל מהקמתה.
- **במרץ 2022 נפטר א'** ובמניותיו הועברו ליורשיו ("יורשי א'"), תוך שהמשיכו להתקיים תנאי הגדרת חברה משפחתית וב' הפך להיות נישום מייצג.
- **באפריל 2022 נפטר ב'** ומניותיו הועברו ליורשיו ("יורשי ב'"). יורשי א' ויורשי ב' אינם "קרובים" לעניין הגדרת חברה משפחתית.
- יורשי ב' מכרו את זכויותיהם ליורשי א' בתוך 60 הימים מיום פטירת בעל מניות א' וביקשו אישור רשות המסים לכך שבהתאם להוראת סעיף 64א(א1) החברה תמשיך להיחשב כחברה משפחתית לצרכי מס הכנסה.
- רשות המסים אישרה כי לאור מכירת הזכויות ליורשי ב' בתוך 60 יום מהמועד שבו הפסיקו להתקיים תנאי ההגדרה, תמשיך החברה להיחשב לחברה משפחתית בשנת 2022.

# שינוי מבנה ופיצולים

## רקע כללי – מבנה חלק ה2 לפקודה

- **פרק ראשון: פרשנות ותחולה – סעיף הגדרות (103), תחולה (103א) וסמכות לשינוי תנאים (103א1).**
- **פרק שני: מיזוג חברות ואגודות שיתופיות – סעיף 103 לפקודה**  
מיזוגים בין תאגידיים: מיזוג לחברה קולטת- מיזוג סטטוטורי (סעיף 103ב ואילך) או בדרך של החלפת מניות (103כ).
- **פרק שלישי: העברת נכסים תמורת מניות – סעיף 104 לפקודה**  
העברת מלוא הזכויות בנכס (104א), העברת נכס על ידי מספר בני אדם (104ב), העברת נכס לחברה אחות (104ב(ו)) והעברת מניות לחברת אם ("הנפה") (104ג), החלפת מניות (104ח).
- **פרק רביעי: פיצולי חברות, אגודות שיתופיות ועמותות – סעיף 105 לפקודה**  
פיצול חברה לחברה חדשה ("פיצול אופקי") (105א(1)), פיצול חברה לחברת בת חדשה ("פיצול אנכי") (105א(2)).



## רקע כללי – הדרישות המרכזיות של החוק

- הוראות חלק ה-2 לפקודה מסדירות את התנאים שבהם שינויי מבנה דוגמת **מיזוג חברות (סעיף 103)**, פיצול חברות **(סעיף 105)** או העברת נכסים לחברה תמורת מניות בה **(סעיף 104)**, לא יחוייבו במס (דחיית אירוע המס).
- מדובר במקרים שבהם מבחינה מהותית לא היה מימוש כלכלי אמיתי המצדיק חיוב במס, וזאת בשל השמירה על הבעלות הכלכלית בנכסים המועברים. במקרים אלה, החיוב במס נדחה למועד המימוש.
- בכל מקום שבו לא מתחייבת מכירה במס על שבח, תתחייב המכירה במס רכישה בשיעור של 0.5% משוויה.
- **שני תנאים מרכזיים לקבלת החלטת מיסוי:**
  1. שינוי המבנה הוא לתכלית עסקית וכלכלית;
  2. הימנעות מהמס או הפחתת מס בלתי נאותה איננה מהמטרות העיקריות של שינוי המבנה.

# סעיף 104א לפקודה (העברת נכסים תמורת מניות)

104. "חברה" -

- (1) חברה תושבת ישראל שהתאגדה בישראל לפי פקודת החברות, חוק החברות או אגודה שיתופית שהתאגדה בישראל לפי פקודת האגודות השיתופיות;
- (2) חברה שאושרה בידי המנהל לענין זה והיא תושבת חוץ, או תושבת ישראל שהיא חברת חוץ כהגדרתה בפקודת החברות או בחוק החברות; אישור כאמור יכול ויותנה במתן ערבויות ובתנאים אחרים כפי שיקבע המנהל;

# סעיף 104א לפקודה (העברת נכסים תמורת מניות)

אדם שמחזיק במלוא הזכויות בנכס ומבקש להעביר את הנכס לחברה ("החברה") תמורת הקצאת זכויות בחברה למעביר, יוכל לבצע את ההעברה בפטור ממס לפי סעיף 104א הפקודה ולפי חוק מיסוי מקרקעין, בתנאים הבאים:

- העברה בתמורה להקצאת מניות בלבד וללא תמורה נוספת;
- החברה תמשיך להחזיק במלוא הזכויות בנכס למשך שנתיים מההעברה ("התקופה הנדרשת") ממועד שינוי המבנה;
- מיד לאחר ההעברה המעביר מחזיק בזכויות בחברה בשיעור של 90% לפחות;
- המעביר ימשיך להחזיק בזכויות בחברה בשיעור מינימלי של לא פחות מ- 25% למשך התקופה הנדרשת.
- שמירה על יחסי שווי – היחס בין שווי הזכויות המוקצות למעביר לבין שווי השוק של כלל הזכויות בחברה, יהיה זהה ליחס שבין שווי השוק של הנכס המועבר לשווי השוק של החברה.
- איגוד מקרקעין – אם החברה היא איגוד מקרקעין או שכתוצאה מהעברת הנכס היא נחשבת לאיגוד מקרקעין, המעביר יידרש להחזיק ב-100% מהזכויות בחברה מיד לאחר ההעברה וכן אם הנכס המועבר הוא קרקע תידרש השלמת בניית בניין על הקרקע בתוך 5 שנים ממועד שינוי המבנה.
- דגש: חיוב במס רכישה מופחת בגין העברת נכסי מקרקעין בידי החברה).

# סעיף 104ב לפקודה (העברת נכס על ידי מספר בני אדם)

**בעלים משותפים בנכס או שותפים בשותפות** יוכלו להעביר את מלוא (100%) זכויותיהם בנכס שבבעלותם המשותפת, לחברה, בתמורה להקצאת מניות בחברה, בפטור ממס. להלן התנאים העיקריים שבסעיף 104ב לפקודה:

- העברת **מלוא הזכויות בנכס** לחברה שהוקמה לצורך ההעברה ("חברה חדשה") או לחברה אשר הזכויות בה הוחזקו לפני העברת הנכס בידי השותפים בנכס ("חברה קיימת"), והקצאת זכויות בחברה לכל שותף בהתאם לחלק שהיה לו בנכס המועבר לפני ההעברה.
- הנכס מועבר תמורת הקצאת מניות בחברה לשותפים **וללא תמורה נוספת**.
- במהלך התקופה הנדרשת החברה תמשיך להחזיק במלוא הזכויות בנכס המועבר **והשותפים ימשיכו להחזיק בזכויות בחברה בשיעור של 25% לפחות**.
- שמירה על יחסי שווי – מיד לאחר ההעברה, היחס בין שווי הזכויות המוקצות לכל אחד מהמעבירים לבין שווי השוק של כלל הזכויות בחברה, יהיה זהה ליחס שבין שווי השוק של חלקו של השותף בנכס המועבר לשווי השוק של החברה.
- אם החברה היא איגוד מקרקעין והנכס המועבר הוא קרקע, תידרש השלמת בניית בניין בתוך 5 שנים ממועד שינוי המבנה, לצורך עמידה בתנאי סעיף 104ב להעברת הנכס בפטור ממס. **(דגש: מס רכישה מופחת יחול על החברה)**.

# סעיף 104ב(ו) לפקודה - העברת נכס בין חברות אחיות

- סעיף 104ב(ו) מאפשר להעביר זכויות בנכס המוחזק בידי חברה לידי חברה אחות, המוחזקת בידי אותם בעלים ובאותו שיעור החזקה, בתנאים מסוימים הקבועים בתקנות מס הכנסה (תנאים להעברת נכס בפטור ממס בין חברות אחיות), תשנ"ד-1994.
- **במסגרת התקנות נדרש בין היתר –**
- **ההעברה תהיה לתכלית עסקית וכלכלית,**
- **לא ניתן לבצע העברה של נכס בין חברות אחיות, אם אחת מהחברות היא איגוד מקרקעין או תחשב לאיגוד מקרקעין כתוצאה משינוי המבנה.**
- **נדרש אישור במסגרת החלטה מקדמית של רשות המסים (רולינג) לביצוע שינוי מבנה כאמור בפטור ממס.**

# סעיף 105 לפקודה (פיצולים)

## סוגי פיצולים

- פיצול אופקי – העברת נכסים והתחייבויות מהחברה המתפצלת לחברה חדשה בהחזקה זרה – בהתאם להוראות סעיף 105א(1) לפקודה
- פיצול אנכי – העברת נכסים והתחייבויות מהחברה המתפצלת לחברת בת בבעלותה המלאה – בהתאם להוראות סעיף 105א(2) לפקודה

## פטור ממסים

- 105ב. (א) מחיקת מניות חברה מתפצלת או הפחתת הונה בפיצול לפי סעיף 105א(1) והעברת נכסי חברה מתפצלת לחברה חדשה לא יחוייבו במס לפי פקודה זו או לפי חוק מיסוי מקרקעין, והכל אם התקיימו התנאים שבפרק זה.
- (ב) בכל מקום שבו לא מתחייבת מכירה במס על השבח מחמת האמור בסעיף קטן (א), תתחייב המכירה במס רכישה בשיעור של 0.5% משווייה.

# סעיף 105ג לפקודה – זכאות לפיצול בפטור ממס

סעיף 105ג לפקודה קובע את התנאים לביצוע של פיצול ממס לפי הפקודה ולפי חוק מיסוי מקרקעין – ובהם:

- ביצוע הפיצול לשם **תכלית עסקית וכלכלית** – נדרש המשך של הפעילות הכלכלית שמקורה בחברה המתפצלת בחברה החדשה ובחברה המתפצלת התקופה הנדרשת (שנתיים ממועד הפיצול);
- במהלך התקופה הנדרשת רוב הנכסים שנותרו בחברה המתפצלת ושהועברו לחברה החדשה לא נמכרו, והפעילות הכלכלית העיקרית שהייתה בחברה המתפצלת ממשיכה בחברה המתפצלת או בחברה החדשה;
- יחסי גודל – נדרש ששווי הנכסים המועברים לחברה החדשה **לא יפחת מ-10%** משווי הנכסים של החברה המתפצלת, וששווי החברה המתפצלת **לא יעלה על פי 4** משווי החברה החדשה;
- המשך החזקה של בעלי הזכויות בחברה המתפצלת ובחברה החדשה **בלא פחות מ-25% מהזכויות** במהלך התקופה הנדרשת;
- **לא ניתנה תמורה** בגין הפיצול בין בעלי הזכויות. לא תיעשה העברה של מזומנים או נכסים בין החברה המתפצלת לבין החברה החדשה אלא במהלך העסקים הרגיל.

# טופס 984א – פיצול אופקי – לפי סעיף 105א(1) לפקודה

בקשה לפי סעיפים 105ח ו-103ט לפקודה לאישור מראש מאת המנהל (1) של חברה, בתום השנה או בתום רבעון, לחברה חדשה או למספר לפיצול פעילות כלכלית (2) חברות, שהוקמו על ידי בעלי המניות של החברה המתפצלת ובאותו שיעור החזקה.

- הטופס מאפשר פנייה לקבלת החלטת מיסוי לאישור ביצוע פיצול אופקי בפטור ממס.

- **פיצול אופקי** – העברת נכסים והתחייבויות לחברה שמוחזקת על ידי אותם בעלי זכויות ובהתאם לאותו יחס החזקות של החברה המתפצלת.

- **המסלול כולל העברת עובדים** כחלק מהעברת הנכסים וההתחייבויות, והחלטת מיסוי שתינתן במסגרתו תתייחס לרצף מעסיקים ולקופת פיצויים מרכזית ככל שרלוונטי.

- **הוראות לגבי העברת נכסי מקרקעין ובין היתר:** דרישה להמציא הערכת שווי ביחס לכל נכס מקרקעין שמועבר במסגרת פיצול, הבהרות לגבי אופן חישוב מס רכישה על העברת נכסי מקרקעין, דרישה להשלמת בנייה על קרקע שהועברה לחברה חדשה שנחשבת לאיגוד מקרקעין במסגרת פיצול, ועוד.



# דוגמה מסכמת – שינוי מבנה בהעברה בין דורית

- אב המשפחה מחזיק במלוא הזכויות בחברה שבה מתנהלת פעילות עסקית בתחום הייצור והמסחר (להלן: "הפעילות העסקית"). לצורך הפעילות העסקית, החברה משתמשת במבנה מסחרי שבבעלותה המשמש כמפעל ומעסיקה פועלים. בנוסף, החברה מחזיקה מבנה משרדים המושכר לשוכרים.
- אב המשפחה מעוניין להבטיח כי בעתיד הפעילות העסקית תמשיך ותנוהל בידי אחת מבנותיו בלבד, תוך תכנון העברת הזכויות בנכסי המקרקעין לשאר הילדים במסגרת ניהול המשכיות ההון הבין דורי.
- חשיבות התכנון מראש – העדר יכולת לפצל בעלות ופעילות
- פירוק פעילות הנדלן והעברת הנכסים לבני המשפחה (סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין)
- כיצד היינו נוהגים אילו החברה הייתה מחזיקה בנכסי קניין רוחני ולא בנכסי נדל"ן?

# היבטי מס בהעברת נכסי מקרקעין בתוך המשפחה

# מיסוי מתנות לעניין הפקודה

# מתנה

"מתנה" מוגדרת בחוק המתנה, תשכ"ח-1968 כדלקמן:  
"מהות המתנה

1. (א) מתנה היא הקניית נכס שלא בתמורה.

(ב) דבר-המתנה יכול שיהיה מקרקעין, מטלטלין או זכויות.

(ג) מתנה יכול שתהיה בויתורו של הנותן על זכות כלפי המקבל או במחילתו של הנותן על חיוב המקבל כלפיו."

## מתנה

סעיף 97(א)(5) לפקודה מקנה פטור ממס ריווח הון על מתן מתנה:

**"מתנה לקרוב וכן מתנה ליחיד אחר אם שוכנע פקיד השומה כי המתנה ניתנה בתום לב ובלבד שמקבל המתנה אינו תושב חוץ";**

**מהי מתנה לצרכי מס?**

**"כשלעצמי סבורני, כי תפקידנו בפרשנות חקיקה הוא "לקיים הרמוניה חקיקתית בתוך מערכת החקיקה, באופן שהפירוש שיינתן לדבר חקיקה ישזר נאמנה עם רקמת החקיקה, ויהא לגוף אחד, שלם עמה" ... עקרון זה חל גם בפרשנות חוקי המס, שכן אלה "מתפרשים על פי אותם כללי פרשנות החלים בפירושם של חוקים בדרך כלל" (א. ברק, "פרשנות דיני המסים", מסים י"א/4 (1997), א-1)."** (ע"א 8763/06)

# מתנה

דגשים –

- מתנה לקרוב/ יחיד אחר בתום לב.

- הפטור ניתן לנותן המתנה:

- "מכירה" מוגדרת בסעיף 88 לפקודה על דרך הריבוי "מכירה" – לרבות חליפין, ויתור, הסבה, העברה, הענקה, מתנה, פדיון, וכן כל פעולה או אירוע אחרים שבעקבותם יצא נכס בדרך כל שהיא מרשותו של אדם, והכל בין במישרין ובין בעקיפין, אך למעט הורשה;

- פטור ממס אצל מקבל המתנה (תנאי סף שהמתנה לא ניתנה עבור שירות או נכס).

- חשיבות לתצהיר/ הסכם מתנה.

- מתנה לתושב חוץ לא תהא פטורה ממס ונותן המתנה יהיה חייב במס במועד מתן המתנה (עמדה חייבת בדיווח מס 96/2021).

# מתנה

עניין נמרוד גרייבר (ע"א 271/83)

## עובדות

- ארבעה בני משפחה אחת החזיקו במניותיה של חברה. אם המשפחה - ב-76% מהון המניות, אשת המערער ושני אחיה החזיקו את יתרת המניות בחלקים שווים (8% כל אחד).
- אשת המערער העבירה את מניותיה לשני אחיה וטענה כי העברת המניות פטורה ממס בהתאם לסעיף 97(א)(5) לפקודה.

**נפסק** כי לא ניתן לראות בהעברה כמתנה, בין היתר, מהנימוקים הבאים:

- מערכת היחסים הגרועה והמשובשת שבין אשת המערער לשני אחיה, אשר שוללת את האפשרות, שאשת המערער תפגין רוחב לב ותעניק, כמעשה של חסד, מתנה לשני אחיה.
- התנאי שהתנתה האם, תנאי שבלעדיו אין כי היא נותנת לאשת המערער את הסכום הנ"ל של 550,000 ל"י, אם תחילה תוותר אשת המערער על המניות לטובת שני אחיה.

# מתנה

עניין נמרוד גרייבר (ע"א 271/83)

"כלומר, הפרשנות המקובלת לתנאי תום הלב בקשר לפטור האמור ממס אשר בסעיף 97(א)(5) לפקודה היא כי מעניק הזכות לא קיבל כל דבר, לא במישרין ולא בעקיפין, תמורת הזכות שהעביר במסגרת מתן המתנה. אין רשימה סגורה של מקרים שיחשבו כתום לב או כחוסר תום לב. אך פקיד השומה יצטרך להתרשם כי ההעברה אינה נועדה לצורך הפחתת מס או הימנעות ממס. שכן, במקרים כאלה יוכל לבטל את ההסבה ו/או לטעון כי מדובר בעסקה מלאכותית."



## מתנה

### עניין חברת זאב שטיינר רואי חשבון ואח' (ע"מ 15-01-44369) (2017)

#### עובדות

- המערערת היא חברה שהוקמה מלכתחילה בשם חברת "מתפרת רמון בע"מ", על ידי בעליה, המערער, רו"ח זאב שטיינר (51%), ועל ידי מר משה פרטוק (49%).
- בשנת 1995 העביר המערער את חלקו בחברה לרעייתו, יעל שטיינר, כך שמניות החברה הוחזקו על ידי יעל שטיינר (51%) ועל ידי מר פרטוק (49%).
- פעילותה העיקרית של החברה בשנים עברו הייתה הפעלת מתפרה עד לשנת המס 2002.
- בשל סכסוך שהתגלע בין בעלי המניות, נרכשו, בדצמבר 2008, מניותיו של מר פרטוק ע"י החברה.
- במאי 2009 הועברו מניותיה של יעל שטיינר (100%) אל בעלה, המערער, על פי הצהרתם, בפטור ממס, על פי סעיף 97(א)(5) לפקודת מס הכנסה. בחברה היו הפסדים צבורים.
- לאחר מכן שינתה החברה את שמה מ"מתפרת רמון בע"מ" ל"זאב שטיינר רואי חשבון".
- משנת 2000 היה המערער שותף בשותפות משרד רואי חשבון "שטיינר חילי ושות' רואי חשבון".

# מתנה

**עניין חברת זאב שטיינר רואי חשבון ואח' (ע"מ 15-01-44369) (2017)**

**נפסק**

לאחר בחינת מכלול נסיבות העברת המניות מצא בית המשפט כי אלו הועברו בשל שיקולים מיסויים על מנת לקזז הפסדים ולכן לא ניתן לראות בהעברה ככזו שנעשתה בתום לב:

"העברת המניות בין בני הזוג שטיינר - נוכח האמור לעיל, מאחר שמניות החברה הועברו מן המערער אל גב' שטיינר ובהמשך מן הגב' שטיינר אל המערער, על פי האינטרסים והשיקולים שלהם, מאחר שלא ניתן הסבר משכנע לסיבת העברת המניות מגב' שטיינר אל המערער, זולת הכוונה להעביר את מניות החברה אל המערער, כדי שבהמשך יקזז את הפסדי החברה מרווחי שותפות רואי החשבון - אין לראות בהעברה משום העברה בתום לב הפטורה מרווח הון, על כן המשיב היה רשאי לחייב העברה זו."

## מתנה

בעת מכירת נכס שניתן במתנה יחול עיקרון רציפות המס ("כניסה בנעלי" נותן המתנה) –

• יתרת המחיר המקורי :

אם הנכס נתקבל במתנה הפטורה ממס לפי סעיף 97(א)(4) או (5) - יתרת המחיר המקורי של הנכס בעת שניתן במתנה על ידי הרוכש האחרון שרכשו שלא במתנה פטורה ממס;

• יום הרכישה :

אם הנכס הגיע לידי הנישום במתנה הפטורה ממס לפי סעיף 97(א)(4) או (5) - היום שבו הגיע הנכס לידי הרוכש האחרון שרכשו שלא במתנה פטורה ממס;

# מתנות במקרקעין

## מתנה

סעיף 62 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג- 1963 מעניק פטור ממס שבח להעברת דירה במתנה לקרוב:

**62. (א) מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו – יהיו פטורים ממס; לעניין זה, "קרוב" – קרוב כאמור בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "קרוב" שבסעיף 1, וכן אח או אחות, לגבי זכות שקיבלו מהורה או מהורי הורה בלא תמורה או בירושה.**

סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין מגדיר קרוב פסקאות (1) ו-(2) להגדרת "קרוב" כדלקמן:  
**"קרוב" לאדם פלוני –**

(1) **בן-זוג;**

(2) **הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;**

## מתנה

תקנה 20 - 22 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974 (להלן: "התקנות") מסדירות את ההקלות במס רכישה במכירת דירה ללא תמורה לקרובים:

• **20. במכירת זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו, יהיה מס הרכישה שליש ממס הרכישה הרגיל.** (מה לגבי איגוד מקרקעין? - פשרה בבית המשפט העליון בו"ע 1298/01 רוגובין נ' מנהל מס שבח).

• **21. על אף האמור בתקנה 20 מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים ללא תמורה לבן-זוג המתגורר יחד אתו בדירה, פטורה ממס רכישה (ו"ע 13755-04-23 קרולין אן בולג נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב).**

• **22. מכירת זכות במקרקעין שהיא ויתור על זכות במקרקעין שנתקבלו בירושה לטובת בן-זוגו של המוריש, פטורה ממס רכישה.**

• תקנה 1 לתקנות:

"קרוב" - בן-זוג, לרבות מי שהיה בן-זוג במשך ששה חדשים שקדמו למכירת זכות במקרקעין, הורה, צאצא, בן-זוגו של צאצא, אח ואחות.

## מתנה

- **דוגמאות להעברות שנהנות מהפטור ממס שבח אך לא מההקלה במס הרכישה:**
  - העברה לאיגוד בשליטה.
  - מנכד לסב ("הורי הורה"), למרות שבפרקטיקה נותנים, אך יש לבצע העברה כפולה.
  - מאם לבנה החורג ("צאצאי בן זוג").
- **דוגמאות להעברות שנהנות מההקלה במס רכישה, אך לא מהפטור ממס שבח:**
  - העברה בין אחים שאין מקורה במתנה או בירושה מהורה או מהורי הורה.

## מתנה

תקופת צינון לפטור ממס שבח לגבי דירה שהתקבלה במתנה:

149. (א) על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה –

(1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו ארבע שנים מיום שנעשה בעלה;

(2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה – שלוש שנים.

(ב) מוכר כאמור בסעיף קטן (א) שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, יתחיל לגביו מנין השנים האמורות מיום שמלאו לו 18 שנים.



## מתנה

היעדר פטור ממס שבח לגבי דירה שהתקבלה במתנה:

149.ו. (ג) לענין סעיף זה –

(1) יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה;

(2) אם הבעלות בדירה הנמכרת משותפת לבני-זוג, יביאו בחשבון לענין התקופות האמורות בסעיף קטן (א) את גילו של המבוגר שבהם."

• דהיינו, מתן מתנה במזומן לטובת רכישת דירה והמתנה היוותה 50% לפחות משווי הדירה – יראו את הדירה הנרכשת כאילו נתקבלה במתנה.

דגשים –

• רישום הנכס על שם הילדים

• תצהירי מתנה

• מילוי מש"ח

# הורשה

## הורשה

- ירושה אינה נחשבת כאירוע מס לצרכי הפקודה (סעיף 88) ולצרכי חוק מיסוי מקרקעין (סעיף 4).
- מס עזבון בוטל ביום 31 במרס 1981.
- "העלות המקורית" של מכירת הנכס על ידי מקבל הירושה קבועה סעיף 88 לפקודה, כדלקמן:  
מועד פטירת המוריש עד 31/3/1981: "בנכס שנתקבל בירושה - שווי הנכס ביום פטירת המוריש; נקבע שוויו של נכס לצורך מס עזבון כמשמעותו בחוק מס עזבון, תש"ט-1949, יהיה הוא השווי לענין זה;"
- מועד הפטירה לאחר 31/3/1981: "ואולם אם נפטר המוריש אחרי כ"ה באדר ב' תשמ"א (31 במרס 1981) - יהיה השווי השווי שהיה נקבע אילו מכר המוריש את הנכס;"
- יראו את היורש כנכנס בנעלי המוריש.

# חלוקת עיזבון

- סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין קובע:

**"הורשה איננה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה".**

- סעיף 5 לחוק מיסוי מקרקעין אשר עניינו "פעולות נוספות שהנן מכירה קובע בסעיף קטן (ג)(1) כי:

**"(1) מכירת זכות במקרקעין הנמנית עם נכסי עזבון, או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין הנמנה עם נכסי עזבון, יראו אותן כמכירת הזכות או עשיית הפעולה בידי היורשים, על אף האמור בסעיף 4".**

- סעיף זה מבהיר שלאחר שלב הירושה, במצב בו היורש מוכר זכות במקרקעין שקיבל בירושה, יראו את העברת הזכות כמכירה אשר תחויב במס בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין.

# חלוקת עיזבון

סעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעיו מסייג את הוראות סעיף 5(ג)(1) בקבעו כי:

• **"(4) לענין סעיף קטן זה, חלוקת נכסי עזבון בין יורשים, לא יראוה כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו את חלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר.**

• לענין זה, "חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים" – החלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, תשכ"ה-1965, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור ויראו עיזבון של שני מורשים כעיזבון אחד אם התקיימו כל אלה: (א) לפני פטירתם היו המורשים בני זוג או שהיו ילד והורה; (ב) טרם הסתיימה חלוקת העזבונות."

דגשים:

- אם היורשים מחלקים ביניהם לראשונה את נכסי העיזבון – חלוקה זו לא תיחשב כ"מכירה"
- אם לצורך חלוקת נכסי העיזבון ניתנת תמורה בכסף או בשווה כסף, שאינה חלק מנכסי העיזבון – על החלק בעיזבון שבגיננו ניתנה התמורה כאמור – ישולם מס.
- טבלאות איזון והסכמי חלוקה (ברוטו/נטו).

# הוראת ביצוע 7/2010 – חלוקת נכסי עזבון

**הוראת ביצוע 7/2010** מפרטת מקרים בהם נדרשה הרשות להכריע לעניין חלוקת נכסי עזבון ומקבצת את ההחלטות שניתנו באותו מקרה.

**חלוקת נכסי עזבון באופן שונה (לטובת אחד ההורים) משנקבע צו הירושה – התנהגות שאינה מהווה חלוקה**

• המציאות מלמדת כי יורשים מאפשרים להורה האלמן להנות משימוש בנכסים אותם ירשו מהורה המנוח - "במתן זכויות שימוש כאמור להורה שבחיים לא נראה בכך בלבד כחלוקה ראשונה."

**חלוקה בעין של הנכסים ליורשים, השונה מחלקם היחסי של היורשים לפי צו הירושה**

• כלל, בהתאם לסעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין אין דרישה כי יישמרו יחסי השווי לאחר החלוקה. עם זאת, שינוי מהותי לא מוסבר יכול להצביע על איזון באמצעות נכסים שאינם נמנים על נכסי העיזבון. במקרה של פערי שווי מהותיים וללא הסבר סביר יעבור נטל הראיה ליורשים להראות שהחלוקה נעשתה ללא תמורה מחוץ לנכסי העיזבון.

## הוראת ביצוע 7/2010 – חלוקת נכסי עזבון

### חלוקת עיזבון לראשונה באופן שונה מהירושה לאחר שנים רבות ולאחר שבוצעו פעולות בנכסים

- לעיתים במסגרת הירושה, עוברים הנכסים במושע ליורשים ללא כל חלוקה ספציפית, ועד להתארגנות היורשים בדבר החלוקה המוסכמת ביניהם עשוי לעבור פרק זמן. במקרים כאלה, למשך הזמן כמו גם להתנהלות היורשים באותה תקופה השלכה מכריעה. עניין פנינה פרייטג (ו"ע 34276-10-21)

### שני עיזבונות של הורים אשר לא יראו אותם "כעיזבון אחד" הואיל ובאחד מהם הסתיימה החלוקה

- סעיף 5(ג)(4) קובע כי יראו עיזבון של שני מורישים שהם בני זוג או ילד והורו כעיזבון אחד. הוראה זו לא תחול מקום בו הסתיימה חלוקתו של אחד העיזבונות.

### שינוי הסכם חלוקה וביצוע חלוקה בשלבים

- ככל שההסכם המקורי לא השתרש בקרקע המציאות לא יראו בשינוי כחלוקה נוספת. חלוקת עיזבון לראשונה יכול ותבוצע בשלבים בפרט כאשר מדובר במסת נכסים גדולה או במספר רב של יורשים

# חלוקת עיזבון

## עניין פנינה פרייטג (ו"ע 34276-10-21)

- העוררת ואחיה ירשו מאביהם המנוח, בשנת 1992, בחלקים שווים את הזכויות במשק חקלאי בנהריה (להלן: "המשק"). ביום 29.3.1993 ניתן צו קיום צוואה ביחס לעיזבון שהותיר אחריו המוריש, אשר כלל את המשק וכן כספים כלשהם בחשבונות בנקים, תכולת הדירה ותכשיטים.
- לצד זאת, העוררת הינה בעלת זכות ב"נחלה" ובהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל אדם אינו רשאי להחזיק ביותר מנחלה אחת.
- לפיכך, במשך שנים רבות נותרו הזכויות במשק רשומות על שם המוריש. במהלך השנים, מאז פטירת המוריש ב-1992 כאמור לעיל, נהגו העוררת ואחיה בעיזבון, הכולל את המשק והפירות שהופקו ממנו, כשותפים שווי זכויות.
- העוררת ואחיה הסתכסכו ולאחר דין ודברים, הוסכם בשנת 2019 כי אחיה ירכוש ממנה את מחצית הזכויות במשק.
- העוררת דיווחה בשומתה העצמית על מכירת הזכויות במשק במסגרת חלוקת עיזבון ראשונה אשר לשיטתה אינה מהווה מכירת זכות במקרקעין בהתאם לסעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין



# חלוקת עיזבון

עניין פנינה פרייטג (ו"ע 34276-10-21)

## נפסק

• בית המשפט מצא כי על אף החלטת רשות מקרקעי ישראל לא לרשום את העוררת כבעלים לא מנעה ממנה לנהוג בפועל כבעלים משותפים ובתוך שכך לקבל מחצית מהפירות שנבעו ממנו. על כן קבעה כב' השופטת אורית ויינשטיין כי:

**במשך כ- 20 שנה נהגו העוררת ואחיה, דה פקטו, כבעלים משותפים במשק, לכל דבר ועניין, כאשר כל אחד מהם מכניס לחשבונו הפרטי את הכספים שהתקבלו מהמשק והשימוש בו. זוהי למעשה חלוקת העיזבון..... פירוק השיתוף ביניהם בשל הסכסוך שפרץ ביניהם – אינו מבטל או מאיין את התנהלותם של העוררת ואחיה קודם לפרוץ המחלוקת המשפטית ביניהם. לא מצאתי גם כל אמירה שכזו במי מפסקי הדין של המותבים שדנו בסכסוך הממושך בין העוררת לאחיה.**

• לאור האמור קבע בית המשפט כי מועד החלוקה הראשון של נכסי העזבון בין היורשים היה בשנת 1993 לאחר שהתקבל צו קיום צוואה כאשר העוררת ואחיה הסכימו ביניהם על חלוקה בפירות המשק.

## הורשה – זכות במקרקעין

26. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, שהגיעה למוכר או לעושה הפעולה בדרך הורשה או בדרך ויתור של אחר על זכותו לרשת אותה הוא כלהלן:

(1) נפטר המוריש לפני כ"ו באדר ב' תשמ"א (1 באפריל 1981) - שוויה ביום פטירת המוריש, ואם נקבע שוויה לצורך מס עזבון - השווי שנקבע כאמור; ובלבד שאם המנהל סבור שהשווי שנקבע לצורך מס עזבון גבוה משוויה של הזכות לפי חוק זה ביום פטירת המוריש, והמוכר או עושה הפעולה לא הוכיחו שהשווי שנקבע לצורך מס עזבון שונה מהשווי שהוצהר עליו בדו"ח שהוגש לפי חוק מס עזבון, התש"ט-1949, יהא שווי הרכישה של הזכות - שוויה ביום פטירת המוריש;

(2) נפטר המוריש בכ"ו באדר ב' תשמ"א (1 באפריל 1981) או לאחר מכן - השווי שהיה נקבע לפי חוק זה אילו נמכרה בידי המוריש.

37. "יום הרכישה" לענין חישוב השבח והמס:

(ו) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 26(א)(1), לרבות שווי רכישה שנקבע כאמור מכוח סעיף 27 - יום פטירת המוריש.

# הורשה

## סוגיות פרקטיות

- מוריש תושב ישראל – יורש תושב חוץ (הורשה לתושב חוץ) – לא ממוסה (אין מנגנון Step out).
- מוריש תושב חוץ - יורש תושב ישראל (הורשה לתושב ישראל) - לכאורה עליית הערך של הנכס מהיום שנרכש מחוץ לישראל על ידי המוריש ועד שהגיע לנישום, חייבת במס ישראלי.
- מנגנון Step in –
- טופס (905) - "קביעת מחיר מקורי ויום רכישה בעת קבלת נכס בחו"ל (Step UP)". החלטת מיסוי בהסכם ב"מסלול ירוק" המאשרת לקבוע כי תאריך פטירת המוריש יחשב כיום רכישת הנכס בידי היורש ואילו המחיר המקורי של הנכס לעניין רווח הון בעת מכירה עתידית על ידי היורש, יקבע בהתאם לשווי השוק של הנכס ביום הפטירה בין אם שולם מס עיזבון ובין אם לא.

**דגש:** יש לבחון במקרה הפרטני לאור הגבלות מובנות במסגרת הטופס (כמו למשל קיזוז הפסדים וכו').

# הורשה

## האם ניתן להעביר הפסדים בירושה?

### עניין פביו יחזקאל (ע"א 1579/20)

בית המשפט בחן, האם זכות המנוח לקזז את הפסדי ההון או את ההפסדים מעסק שצמחו לו עד יום פטירתו, עברה בירושה ליורשותיו, ובהן המערערת (כטענת המערעים), או שמא הזכות לקיזוז הפסדי הון או הפסדים מעסק היא זכות אישית שאינה עוברת בירושה, ולכן הפסדי ההון או ההפסדים העסקיים שצמחו למנוח עד יום פטירתו, לא יהיו מותרים בניכוי כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות מעסק או ממשלח יד של המערעים (כטענת פקיד השומה).

"משזכות קיזוז הפסדים אינה ניתנת להעברה ל'אחר' במהלך חייו של נישום, אין לומר כי מותו 'מתיר את כבלי השרשראות' מעל עבירותה של זכות זו. לא כל זכות ניתן להוריש. לעיתים, קיימת בחוק הוראה ספציפית באשר לתוקפה של זכות לאחר מותו של הנושה."

## הורשה

**"עמדה חייבת בדיווח מס' 8/2016 - הזכאות לפטורים אינה ניתנת להעברה לאחר הזכאות לפטור ממס, מלא או חלקי, אינה ניתנת להעברה לאחר בדרך כלשהי לרבות בדרך של הורשה. כך למשל, בעת מכירת נכסים בידי יורשים שקיבלו בירושה נכסים מתוך עיזבון של מוריש, כאמור המוריש היה זכאי להטבת מס טרם פטירתו (כגון: הטבות לפי סעיף 14, 97(ב), או 9(5) לפקודה), היורשים לא יוכלו לנצל את ההטבה שהיה זכאי לה המוריש.**

**עמדה חייבת בדיווח מס' 9/2016 - הזכאות לקיזוז הפסדים אינה ניתנת להעברה לאחר הזכאות לקיזוז הפסדים לצורכי מס של יחיד אינה ניתנת להקניה לנאמנות, להעברה לנישום אחר, או להורשה. נוקט העמדה החייב בדיווח הינו הנישום היורש או הנישום המבקש לנצל את ההפסדים ובמקרה של הקניה לנאמנות, היוצר או הנאמן או הנהנה בהתאם לזהות מגיש הדוח.**

## יורש תושב חוץ - המתח שבין סעיף 49א(א) לסעיף 49(ב)(5)

- סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי על מנת להיות זכאי לפטור ממס שבח בעת מכירת דירת מגורים מזכה לפי הפרק, על המוכר להיות:

**"תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב"**

בהמשך מוסיף הסעיף וקובע כי:

**"יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, כל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו דירה כאמור"**

**בהוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 5/2013 הובהר כי לעניין היעדר דירת מגורים במדינת התושבות, אין להסתפק בתצהיר או מסמך אחר אלא אישור רשמי משלטונות המס במדינה.**

## יורש תושב חוץ - המתח שבין סעיף 49א(א) לסעיף 49(ב)(5)

בתוספת מס' 2 להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 5\2013 בנושא "חלופות להוכחת העדר דירת מגורים במדינת התושבות של מוכר שאינו תושב ישראל לצורך זכאות לפטור לפי פרק חמישי 1" נקבע "נוהל דרכי הוכחה בהעדר אפשרות להמציא אישור שלטונות המס".

הנוהל יאפשר לתושב חוץ שרשויות המס במדינת התושבות שלו לא מנפיקות אישור כנדרש, להוכיח כי אין בבעלותו דירת מגורים נוספת, בדרך חלופית, שבמסגרתה תושב החוץ ידרש להמציא את המסמכים הבאים:

- להראות במסמכים ובראיות היכן מקום מגוריו הקבוע ומה טיב זכויותיו בבית שבו הוא מתגורר, על פי הסכם שכירות, אישורים מוניציפליים על תשלום כ"מחזיק" להבדיל מבעלים.

- לספק אישור מרשות המס במדינת התושבות על כך שלא דיווח על הכנסות מדמי שכירות בגין דירה.

- להמציא תצהיר ערוך לפי פקודת הראיות שבו הצהרת תושב החוץ על כך שאין לו דירת מגורים נוספת במדינת התושבות, לתמיכה באישורים.

## יורש תושב חוץ - המתח שבין סעיף 49א(א) לסעיף 49(ב)(5)

סעיף 49(ב)(5) לחוק מיסוי מקרקעין מקנה פטור ליורש של דירת מגורים מזכה, בהתקיים התנאים הבאים:

- (5) המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:
- (א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש;
- (ב) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד;
- (ג) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.



## יורש תושב חוץ - המתח שבין סעיף 49א(א) לסעיף 49(ב)(5)

- במתח שבין הוראת סעיף 49א לחוק מיסוי מקרקעין, אשר דורשת המצאת אישור העדר דירת מגורים במדינת התושבות, לבין הוראות הפטור שבסעיף 49(ב)(5) לחוק מיסוי מקרקעין, עוסקת החלטת מיסוי (שלא בהסכם) 7701/21 אשר פורסמה בדצמבר 2021:

### החלטת מיסוי 7701/21

#### עובדות

- מבקש ההחלטה הינו תושב חוץ (להלן: "המוכר") אשר ירש חלק מדירת המגורים היחידה של אביו (להלן: "המוריש") וביקש למוכרה. המוריש היה תושב ישראל במועד פטירתו ואילו היה עדיין בחיים במועד המכירה, היה זכאי לפטור ממס.
- קרי, תנאי הפטור התקיימו במלואם.
- המוכר לא הוכיח כי אינו בעל דירת מגורים במדינת תושבותו.

# יורש תושב חוץ - המתח שבין סעיף 49א(א) לסעיף 49ב(5)

החלטת מיסוי 7701/21

הבקשה

- להכיר בפטור דירה ירושה בגין עסקת המכר של דירת המגורים, גם ביחס לחלקו של המוכר.

החלטת המיסוי

- רשות המיסים קבעה כי המוכר אינו זכאי לפטור מוריש על אף התקיימות תנאי הפטור, זאת משום שסעיף 49ב(5) לחוק קובע כי הפרק יחול ביחס ל"מוכר" המוגדר בסעיף 49א(א) כתושב ישראל או כתושב חוץ, שהוכיח כי אין בבעלותו דירת מגורים במדינת תושבותו, באמצעות אישור משלטונות המס באותה מדינה או באמצעות הכללים הקבועים בתוספת מס' 2. לעמדת הרשות, ללא הוכחה כאמור, חלה מכח סעיף 49א(א) לחוק חזקה כי למוכר קיימת דירת מגורים במדינת מגוריו ועל כן אינו זכאי לפטור דירת ירושה.

# הלוואות בתוך המשפחה

# הלוואות בתוך המשפחה למימון רכישת נכסי מקרקעין – היבטי מס

## המהות הכלכלית -

- יש לבחון עסקה "על פי מהותה האמיתית ועל פי תוכנה הכלכלי ולא על פי הדפוסים המשפטיים הפורמאליים בלבד, שבאמצעותם היא בוצעה".
- "אין לראות בכותרת שהכתירו אותה הצדדים חזות הכול והוא הדין באשר לאופן שבו כינו אותה, למתכונת שבה ערכו אותה וללבוש שהעטו עליה."

הלוואה או מתנה?

פס"ד שמואל (עמ"ה 171/97):

"השאלה המכרעת היא, האם הוכח קיומה של חובת המושך להשיב את כספי המשיכה, והאם הוחזרו אלה בפועל... מחויבות זו יכול הנישום להוכיח, אם באמצעות מסמך בכתב בו מעוגנות זכויות וחובות הצדדים להלוואה ומועדי פרעונה; אם על ידי הצגת בטוחות או, מנגנון הצמדה וריבית שנקבעו בין הצדדים; ואם על ידי הצבעה על תשלומים שבוצעו על חשבון החוב."

# הלוואות למימון רכישת נכסי מקרקעין – היבטי מס

**סעיף 39א לחוק מיסוי מקרקעין – מתיר ניכוי הוצאות מימון אלא אם מדובר בהלוואה מקרוב.**

**הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 7/2008 מאפשרת**, תוך עמידה בתנאים מסוימים, ניכוי הוצאות מימון בגין הלוואה בנקאית שנטל קרוב, המשמש כ"צינור" בלבד (Back to Back), כאשר ההלוואה משמשת לרכישה או השבחה של נכס מקרקעין או לפירעון הלוואה קודמת שניטלה לצורך מימון עסקת המקרקעין.

- ההוראה רלוונטית ביחס לקרובים שהינם יחידים וביחס לתאגידי קשורים.

# הכנה לקראת עסקת ייזום של בני משפחה במקרקעין

## חלק ב' לפקודת מס הכנסה – הכנסה עסקית

- סעיף 2(1) לפקודת מס הכנסה:

"מס הכנסה יהא משתלם... על הכנסתו של אדם... ממקורות אלה:

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

- לכאורה, קיימים בסעיף 2(1) לפקודה שלושה מקורות נפרדים:

**עסק** – הכנסה הנובעת מתחום עיסוקו הקבוע של הנישום;

**עסק אקראי בעל אופי מסחרי** – הכנסה מחזורית שאינה נובעת מתחום עיסוקו הקבוע של הנישום;

**עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי** – עסקה מסחרית, בודדת, אשר אינה נובעת מתחום עיסוקו הקבוע של הנישום.

# "עסקת אקראי" "לעומת עסק" בפקודה

• פסק דין בינזרי (ע"מ 16-01-58172)(2021):

**"בהתאם לפסיקה, "עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי" היא עסקה מסחרית בודדת שאינה בתחום עיסוקו הקבוע והסדיר של הנישום, כאשר בדרך כלל מעורבותו של הנישום בה חד פעמית (ע"א 1834/07 חיים קרן נ' פקיד שומה גוש דן, סה(3) 636 (2012) פסקה 32 והאסמכתאות שם (להלן: עניין "קרן")). אופייה המסחרי של "העסקה" בעסקת האקראי, הוא זה שמבחין בינה ובין עסקאות אחרות. העסקה בעניין זה היא פעילות שמטרתה כלכלית, במובחן מפעילות אחרת כגון, פעילות פרטית, תרבותית, חברתית, וכיוצא באלה...לשם בחינת אופייה המסחרי של העסקה, שפקיד השומה מבקש למסות בתור עסקת אקראי, נהוג להיעזר במבחנים שהותוו בפסיקה שמטרתם לבחון אם הכנסה מסוימת היא הכנסה "הונית" או "פירותית".**



## מבחני עסק

• סעיף 2(1) לפקודת מס הכנסה:

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

"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.." (ע"א 10251/05).

# עניין עיון

ע"מ 46744-02-18 ירון עיון ואח' נ' פקיד שומה תל אביב 3(2021)

## העובדות

- סבתם של המערערים רכשה בשנת 1933 מקרקעין באיזור רמת השרון (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין היה בנוי בית מגורים בו התגוררה המשפחה שנים רבות. לאחר העברות שבוצעו בעקבות פטירות ומתנות בקרב בני המשפחה, המערערים והוריהם היו הבעלים החוקיים של המקרקעין מתחילת שנות האלפיים.
- בעקבות אישורה של תב"ע (אשר קודמה על ידי עיריית רמת השרון מבלי שלמערערים הייתה השפעה כלשהי על קידומה), בשנת 2004 ופעולות של איחוד וחלוקה, הוקצה למערערים ולבעלי חלקה סמוכה מגרש בו ניתן לבנות בניין של 12 קומות הכולל 29 דירות מגורים.
- בשנת 2005 נחתם בין המערערים לבין הבעלים הנוספים של המגרש הסכם לבנייה משותפת של בניין. בהסכם נקבע כי למשפחת עיון (המערערים והוריהם) יוקצו 19 דירות בבניין שייבנה.

## עניין עיון

ע"מ 46744-02-18 ירון עיון ואח' נ' פקיד שומה תל אביב 3(2021) (המשך)

- לצורך מימון הבנייה לקחו המערערים הלוואה מהבנק ולשם ביצוע הבנייה התקשרו המערערים עם חברת בנייה וכן התקשרו עם חברת ניהול ופיקוח(עסקת ייזום).
- בשנת 2011 ניתנה לבניין תעודת גמר. במהלך שנות הבנייה נפטרו האם והאב (האב הספיק טרם פטירתו למכור 5 מהדירות להן היה זכאי), ובסופו של דבר כל אחד משני המערערים החזיק ב-7 דירות וב-5 הדירות הנותרות שהורישו ההורים החזיקו בני משפחה אחרים.
- בשנת 2012-2016 מכר כל אחד מהמערערים 3 דירות. שני המערערים לא ביצעו בעבר פעולות רבות של עסקאות נדל"ן. המערערים דיווחו על מכירת הדירות למנהל מיסוי מקרקעין כמכירות במישור ההוני וכך מיסה מנהל מיסוי מקרקעין את הרווח בין המכירות.

# עניין עיון

ע"מ 46744-02-18 ירון עיון ואח' נ' פקיד שומה תל אביב 3 (2021) (המשך)

בשנים 2016-2017 הוציא פקיד השומה שומות למערערים וקבע, כי דין הרווחים ממכירת הדירות להתמסות כהכנסה פירותית לפי סעיף 2(1) לפקודה, זאת לפי 3 חלופות: הכנסה מעסק אקראי בעל אופי מסחרי, הכנסה מעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי או כהכנסה מעסק.

• פקיד השומה לא ביצע למקרקעין שינוי יעוד בהתאם לסעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין כך שלמעשה מיסה המשיב את כלל הרווח בין רכישת המקרקעין המקוריים למכירתם.

• ההכרעה בערעור התמקדה אפוא בשתי סוגיות מרכזיות:

• האם כל ההכנסה שנוצרה למערערים ממכירת הדירות היא בגדר הכנסה הונית?

• לחילופין, האם צדק המשיב כאשר סיווג את כל הרווח כהכנסה פירותית מבלי שהכיר בכך כי לכל הפחות חלק הארי ממנו צריך היה להתמסות במישור ההוני?

# עניין עיון

ע"מ 46744-02-18 ירון עיון ואח' נ' פקיד שומה תל אביב 3(2021) (המשך)

## נפסק:

בבוחנו אם מכירת הדירות בידי המערערים הינה במישור העסקי או ההוני עמד בית המשפט על הגבול הדק אשר עובר ביניהן:

- "בין מקרה שיסווג באופן מובהק כמכירה הונית (כגון - אם היו המערערים מוכרים את המקרקעין מבלי לבנות עליהם בניין דירות), לבין המקרה אשר היה מסווג באופן מובהק כהכנסה עסקית..... יש קשת של מקרים אפשריים, לגביהם יכול והיה צורך לקבוע להיכן סיווגם נוטה.
- "עצם בניית הבניין, היא פעילות השבחה של ממש. כדי לבנות בניין, באופן טבעי והכרחי, יש להיעזר באנשי מקצוע המיומנים בכך. מבחינה עקרונית, ניתן היה לקבוע כי כל בנייה של בניין ומכירה, ולו במסגרת עסקה אחת בה נמכרת דירה בודדת, תסווג כהכנסה פירותית. יש היגיון מסוים בגישה מעין זו (אשר ניתן היה אף לחשוב על הצדקה לעגנה בחוק), אלא שזאת אינה העמדה בה נקט המחוקק והיא אינה העמדה המיושמת בפועל על ידי המשיב."

# עניין עיון

ע"מ 46744-02-18 ירון עיון ואח' נ' פקיד שומה תל אביב 3(2021)(המשך)

## נפסק:

- "לאור זאת, כדי להביא לסיווג מכירות כפעילות פירותית בעלת אופי מסחרי, יש לאתר סממנים נוספים, החורגים מעצם הבנייה והפעילות הטבעית הנלווית לה".
- בית המשפט מנה סממנים המצדיקים את הסיווג ההוני:
  - משך ההחזקה הארוך והחריג במקרקעין בחזקת המשפחה - לכל הפחות 79 שנים.
  - העדר רקע נדל"ני מובהק של מי מהמערערים.
  - העדר מעורבות בהליך הפשרת המקרקעין לבניה.
  - מתווה ביצוע העסקה, הכרוך בהכרח לחבור לבעלי הקרקע השכנה, הוכתב מכוח התכנית שיזמה העירייה.
  - היקף מכירת הדירות מצומצם, וקצב המכירות מאז סיום הבנייה די איטי בהשוואה לפעילות עסקית"
- כפי שנקבע בעניין חזן (ע"א 9412/03), כאשר פקיד השומה מבקש לבטל שומה שקבע מנהל מיסוי מקרקעין, צריכה להיות לכך הצדקה ברורה ולא די בכך שיהיה מדובר במקרה גבולי.

# סעיף 48א(ב4) לחוק מיסוי מקרקעין

## הטריגר לעסקאות משפחתיות (תיקון 101 לחוק מיסוי מקרקעין)

(ב4) על אף האמור בסעיפים קטנים (ב2) ו-(ב3), במכירת דירת מגורים מזכה בידי יחיד שיום רכישתה היה לפני יום המעבר, ומתקיימים לגביה שני אלה, יחולו הוראות סעיף קטן (ב1) ולא יחולו הוראות סעיפים קטנים (ב2) ו-(ב3):

- (1) הן במועד רכישת הזכות במקרקעין שעליהם בנויה דירת המגורים המזכה והן ביום י"ב בסיוון התשפ"ג (1 ביוני 2023), לא הייתה בנויה על המקרקעין דירת מגורים;
- (2) בניית דירת המגורים המזכה הושלמה לאחר יום ה' בטבת התשצ"א (31 בדצמבר 2030).

- תכנון מוקדם
- חיסכון במס רכישה שווי קרקע לעומת דירות מוגמרות
- הפחתת החשיפה לעסקת אקראי

# מיסוי בינלאומי של עסקים משפחתיים, מקרקעין וכספים



# דגשים במיסוי בינלאומי

## נושאים לדיון

- מבחן השליטה והניהול.
- חברה נשלטת זרה (סעיף 75ב לפקודה).
- מיסוי השקעות נדל"ן מחוץ לישראל
- מס עיזבון / מס ירושה
- תחולת סעיף 100א ביחס לעזיבת ישראל

# תושבות חברה לצרכי הפקודה

חברה תושבת ישראל חייבת בהגשת דו"חות ותשלום מס על כל הכנסותיה הכלל עולמיות.

**"חבר בני אדם" מוגדר בסעיף 1 לפקודה, כדלקמן:**

**" " תושב ישראל " או " תושב " -**

...

**(ב) לגבי חבר בני אדם - חבר בני אדם שהתקיים בו אחד מאלה:**

**(1) הוא התאגד בישראל**

**(2) השליטה על עסקיו וניהולם מופעלים מישראל.... "**

כלומר, חבר בני אדם ייחשב כ- "תושב ישראל" אם התאגד על פי חוקי מדינת ישראל (מבחן

ההתאגדות"), או אם השליטה על עסקיו וניהולם מופעלים מישראל ("**מבחן השליטה והניהול**").

• מבחן השליטה והניהול בוחן שורה של זיקות לפיהן נקבע האם קיימת שליטה וניהול בישראל.

# דגשים בשליטה וניהול

**דגשים והמלצות להקטנת החשיפה כי יטען שהשליטה והניהול מופעלים בישראל:**

- ניתוח מקדמי של פעילות החברה הזרה והיקף עסקיה;
- ההחלטות האסטרטגיות והמהותיות יתקבלו (בישיבות דירקטוריון/אנשי מפתח) מחוץ לישראל ויתועדו בהתאם;
- תהליך קבלת ההחלטות האסטרטגיות והמהותיות, לרבות - בחינת הצורך, בדיקת האלטרנטיבות, עבודות ההכנה המהוות בסיס לקבלת ההחלטה וההתייעצות עם גורמים מקצועיים - **יתבצע מחוץ לישראל.**

**החלטות אסטרטגיות לעניין זה הינן:** החלטות עסקיות בהיקף כספי מהותי, ביצוע עסקאות בעלות השפעה מכרעת (למשל: מיזוג); מימון הפעילות השוטפת או מימון עסקה ספציפית ובפרט כשנדרשת החלטה בדבר ערבביות; השקעות מהותיות או במגזרי פעילות חדשים וכיו"ב.

- דירקטוריון החברה הזרה יורכב מתושבי חוץ פעילים ו/או מתושבי ישראל השוהים זמן ניכר מחוץ לישראל לפעילות החברה ויתכנס באופן תדיר מחוץ לישראל על מנת לאשר את מדיניות החברה.

# דגשים בשליטה וניהול

**דגשים והמלצות להקטנת החשיפה כי יטען שהשליטה והניהול מופעלים בישראל:**

- חתימת החוזים המהותיים ותהליך קבלת ההחלטות בגינם מתבצעת מחוץ לישראל.
- מורשי החתימה הם תושבי חוץ ו/או תושבי ישראל השוהים זמן ניכר מחוץ לישראל.
- הניהול השוטף יתבצע ככל הניתן מחוץ לישראל על ידי תושבי חוץ, אנשי מקצוע בתחומם.
- נושאי המשרה בחברה הזרה צריכים להיות מתוגמלים בהתאם למשרתם.
- הלקוחות, הספקים וקבלני משנה תושבי חוץ וההתקשרות איתם תעשה מחוץ לישראל.
- נותני שירותים ובכללם עורכי דין, רואי חשבון, הנהלת חשבונות וכו' יהיו תושבי חוץ וההתקשרות איתם תעשה מחוץ לישראל.
- אתרי האינטרנט של החברה הזרה יישבו על שרת מחוץ לישראל ויעלה בשפה זרה בלבד.
- חשבונות הבנק ומשרדי החברה הזרה מחוץ לישראל.

# חברה נשלטת זרה

## חברה נשלטת זרה

סעיף 75ב לפקודה יוצר גוף משפטי, הקרוי "חברה נשלטת זרה" (להלן: "חנ"ז"). לגבי משטר המס של החנ"ז, קובע סעיף 75ב(1) לפקודה כי:

**" בעל שליטה בחברה נשלטת זרה שיש לה רווחים שלא שולמו, יראו אותו כאילו קיבל כדיבידנד את חלקו היחסי באותם רווחים. "**

אם מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף, הרי שאף אם החנ"ז אינה מחלקת בשנת המס את רווחיה, עדיין יראו לצרכי מס את רווחיה כאילו חולקו לבעלי השליטה בה (דיבידנד רעיוני). **בעל השליטה בחנ"ז ימוסה על בסיס צבירת הרווחים הפאסיביים בחברה, למרות שאלו טרם חולקו לו בפועל.**

# חברה נשלטת זרה

התנאים אשר צריכים להתקיים על מנת שחברה תושבת חוץ תסווג כחנ"ז לצורכי הפקודה מפורטים בסעיף 75ב(א)(1) לפקודה, כדלקמן:  
" (א) בסעיף זה –

(1) "חברה נשלטת זרה" – חבר בני אדם שהוא תושב חוץ, שמתקיימים בו כל אלה:

(א) מניותיו או הזכויות בו אינן רשומות למסחר בבורסה...

(ב) רוב הכנסתו בשנת המס היא הכנסה פסיבית או שרוב רווחיו נובעים מהכנסה פסיבית...

(ג) שיעור המס החל על הכנסתו הפסיבית במדינות החוץ אינו עולה על 15%;

(ד) (1) למעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי השליטה בו מוחזקים, במישרין או בעקיפין, בידי

תושבי ישראל, או שלמעלה מ-40% באחד או יותר מאמצעי השליטה בו מוחזקים בידי תושבי

ישראל שיחד עם קרוב של אחד או יותר מהם מחזיקים בלמעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי

השליטה בו, או שלתושב ישראל הזכות למנוע קבלת החלטות ניהוליות מהותיות בו, לרבות

החלטות לענין חלוקת דיבידנד או פירוק..."

# חברה נשלטת זרה

הכנסה פסיבית מוגדרת בסעיף 75ב(א)(5)(א) לפקודה, כדלהלן:

"(א) כל אחת מהכנסות אלה, למעט הכנסה אשר אילו הופקה או נצמחה בישראל היתה נחשבת לפי דיני המס בישראל כהכנסה מעסק או ממשלח יד:

(1) הכנסה מריבית או מהפרשי הצמדה;

(2) הכנסה מדיבידנד...;

(3) הכנסה מתמלוגים;

(4) הכנסה מדמי שכירות;

(5) תמורה ממכירת נכס, כמשמעותה בסעיף 88, שאינה ממכירת נכס ששימש בידי החברה בעסק או במשלח יד או שאינה ממכירת נייר ערך כהגדרתו בסעיף 88;

(א1) תמורה ממכירת נייר ערך, כהגדרתו בסעיף 88, אף אם היא הכנסה מעסק, אלא אם כן נייר הערך הוחזק בידי החברה פחות משנה והוכח להנחת דעתו של פקיד השומה כי שימש בידי החברה בעסק או במשלח יד;

(ב) הכנסה כלשהי שמקורה בהכנסות או בתמורה כאמור בפסקת משנה (א) או (א1), אף אם היא הכנסה מעסק או ממשלח יד;"

# סיכום - השקעה משפחתית באמצעות חברה זרה

- חבות המס של החברה הזרה לגבי הכנסות משכירות וריווח הון ממכירת הנכס תהא **בשיעור המס במדינת המקור**;
- בעת חלוקת דיבידנד לבעת המניות, החלוקה תתחייב בשיעור של 25% או 30% (אם המשקיע הינו בעל מניות מהותי תושב ישראל) בתוספת מס ייסף ותוך קבלת זיכוי בגין המס הזר שנוכה.
- חשיפות אפשריות –
  - שליטה וניהול מישראל – חבות במס ודיווח בישראל ;
  - חברה נשלטת זרה מישראל (סעיף 75ב לפקודה) – משיכת דיבידנד רעיוני לישראל;
  - טענה למוסד קבע מישראל - מקום הנהלה;
  - חובות דיווח [טופס 150](#);
  - חשיפה למשיכה מחברה – סעיף 3(ט) לפקודה;
  - בחינת חבות המס הפוטנציאלית של העברת נכס במתנה במדינת היעד.



# סיכום - היבטי מס בהשקעות נדלן של ישראלים מחוץ לישראל

- השקעה באמצעות שותפות מוגבלת (הסדר חסר בישראל);
- הלוואות משתתפות ברווחים;
- מיסוי דירת RB&B מחוץ לישראל – האם חל סעיף 122 א לפקודה (15% בניכוי פחת)?
- הכרת דיני המס הזרים וחשיפה לשינוי בשיעורי המס במדינות המקור;
- סעיפים מטיבים באמנות במס – אמנת המס עם יוון, אמנת המס עם צרפת.
- מיסוי LLC - חוזר מס הכנסה 5/2004
- מס עיזבון (למשל ארצות הברית, בריטניה);
- מלכודת שחלוף המקרקעין (סעיף 96 לפקודה)

# חשיפה למס עיזבון אמריקאי (Estate Tax)

## מס עיזבון בארצות הברית

שיעור מס העיזבון בארצות הברית הוא בטווח של בין 18% - 40%, באופן פרוגרסיבי (מדורג) כתלות על פי שווי הירושה.

מס ירושה בארצות הברית חל על עיזבון הנפטר בהתאם לשווי העיזבון ובכפיפות לתנאים נוספים, כלהלן:

- אזרח אמריקאי (U.S citizen or resident) נכון לשנת המס 2024, חלק העיזבון הנמוך מ-\$13,610,000 פטור ממס עיזבון בארה"ב. המס חל על כלל הנכסים מכל העולם.
- תושב חוץ ללא אזרחות אמריקאית (Nonresident alien), חלק העיזבון הנמוך מ-\$60,000 (לשנת 2024) פטור ממס עיזבון על נכסים בארה"ב.
- המס יחול ככלל על הנכסים הקיימים בארצות הברית, בין היתר: על נכסי נדל"ן הנמצאים בשטח ארצות הברית, כל נכס מוחשי הנמצא בארצות הברית, ניירות ערך ומניות של חברות המאוגדות בתחומי ארצות הברית, וכן כל חוב או הלוואה לישות אמריקאית.

## **פתרונות ברמה המשפחתית:**

- קבלת ייעוץ פרטני
- פעילות באמצעות חברות זרות בארצות הברית, לרבות פעילות באמצעות חברה משפחתית ישראלית

# חשיפה למס ירושה גרמני

## חשיפה למס ירושה גרמני (Inheritance and Gift Tax Act)

- יורש ישראלי עובר לגרמניה.
- בגרמניה קיימות מדרגות מס פרוגרסיביות אשר חלות על היורש על בסיס כלל עולמי מעל סכום מסוים (אשר משתנה בהתאם לקרבה של היורש למוריש).
- בקרבה ראשונה שיעורי המס נעים בין 7% - 30%, בהתאם לסכום הירושה ומעל תקרה שמשתנה בהתאם לקרבה כאמור – בן/ בת זוג מעל 500 אלף אירו, ילד/ ילדה מעל 400 אלף אירו.
- בהתאם לחוק הגרמני מס הירושה ממשיך לחול גם לתקופה של חמש שנים לאחר עזיבת גרמניה וניתוק התושבות לצרכי מס מגרמניה.
- מס הירושה חל גם בעת מתן מתנה על ידי תושב גרמניה.

תכנון מוקדם!

## סעיף 100א לפקודה – מס יציאה

**100א (א) נכס של אדם תושב ישראל שחדל להיות תושב ישראל, ייחשב כנמכר ביום שלפני היום שבו חדל להיות תושב ישראל.**

**(ב) אדם כאמור בסעיף קטן (א) שלא שילם את המס במועד שבו חדל להיות תושב ישראל, יראו אותו כאילו ביקש לדחות את תשלום המס למועד מימוש הנכס, ובמועד המימוש ישלם את המס החל בשל מכירת הנכס במועד שבו חדל להיות תושב ישראל, בסכום השווה לסכום המס החל על חלק הרווח החייב; ואולם, הפרשי הצמדה וריבית, כהגדרתם בסעיף 159א ייווספו רק החל במועד המימוש ועד לתשלום המס בפועל**

**(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), היתה מכירת הנכס חייבת בתשלום מס בישראל במועד המימוש, ישולם המס המתחייב בשל רווח ההון במועד המימוש, במקום המס על פי הוראות סעיף קטן (ב)...".**

# סעיף 100א לפקודה – מס יציאה

- **חלופה ראשונה:** סעיף 100א לפקודה קובע, כי נישום תושב ישראל שחדל להיות תושב ישראל, רואים אותו כאילו מכר את נכסיו (מכירה רעיונית) **ביום שלפני היום שבו חדל להיות תושב ישראל**. אירוע המס חל לכאורה ביום בו חדל הנישום להיות תושב ישראל, וככלל הנישום יחויב בתשלום המס לפי שווי השוק של הנכסים באותו המועד.
- **חלופה שנייה:** סעיף 100א לפקודה, ממשיך וקובע חלופה נוספת המהווה את **ברירת המחדל**, לפיה נישום שלא שילם את המס במועד שבו חדל להיות תושב ישראל, רואים אותו כאילו ביקש לדחות את תשלום המס למועד מכירת הנכס בפועל. במועד מכירת הנכס, ישלם המוכר את המס החל בשל מכירת הנכס במועד שחדל להיות תושב ישראל, בסכום השווה לסכום המס החל על "חלק הרווח החייב". דהיינו, **במועד המכירה יתחייב המוכר במס ישראלי, רק בגין חלק רווח ההון שנצמח בתקופת תושבותו בישראל**.
- לעניין זה יחול ייחוס ליניארי של הרווח על פני הזמן ממועד רכישת הנכס ועד מועד המכירה, כאשר רק על החלק המיוחס עד למועד ניתוק התושבות ישולם מס ישראלי.

## דגשים פרקטיים

- סוגי הנכסים
- פוטנציאל לכפל מס (אמנות מס חריגות - קנדה, מלטה, דנמרק, אוסטרליה, גרמניה)
- תכנון אפשרי: פעילות באמצעות חברת החזקות זרה וחלוקת דיבידנד לאחר מועד העזיבה
- רפורמה מוצעת במיסוי בינלאומי

# AMPELI

TAX LAW OFFICES

**תודה לכולם!**

## שאלות?

**צוות המשרד עומד לשירותכם:**

0722-405100

054-2651516

[meori@ampeli-tax.co.il](mailto:meori@ampeli-tax.co.il)

[www.ampeli-tax.co.il](http://www.ampeli-tax.co.il)

מגדל ספיר, קומה 17

רח' תובל 40, רמת גן