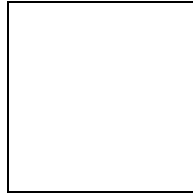




המס על נדל"ן מניב – בארץ ובחו"ל



שלומי זרחיה, משפטן (רו"ח)

במסגרת הרפורמה במס חל שינוי מהותי בשיטת המס החלה על הכנסה פירותית (להבדיל מהכנסה הונית), זאת על ידי מעבר ממיסוי הכנסות על בסיס גיאוגרפי, משמע מיסוי הכנסות שהופקו בישראל (בכפוף למספר חריגים), לשיטה פרסונלית של חיוב הכנסות שהופקו על-ידי "תושב ישראל" (יחיד או חברה) בכל מקום בעולם.

בשיטת המס "הישנה" לא חל חיוב במס בישראל על הכנסות שכירות שהופקו בחו"ל היות והכנסות השכירות לא הופקו ו/או התקבלו לראשונה בישראל. במסגרת הרפורמה במס נקבע כי הכנסות שכירות שיופקו בחו"ל, החל מיום 1.1.2003, בידי תושבי ישראל יחויבו במס.

במצב דברים כאמור, עולה השאלה האם מהיבט המס כדאי יהיה לרכוש דירה או מבנה עסקי להשכרה בארץ או בחו"ל?

להלן, נפרט את אופן המיסוי הצפוי ברכישת דירה או מבנה עסקי, בארץ או בחו"ל, אצל יחיד.

רווח הון ממכירת דירת מגורים בישראל – כיום ניתן למכור אחת לארבע שנים דירת מגורים אחת ולקבל פטור מתשלום מס בגינה, הפטור ניתן מכוח חוק מס שבח, אולם, נציין כי בעת רכישת הדירה יחול חיוב במס רכישה בשיעור של 3.5% עד 4.75% משווי הדירה (3.5% עד 5% אם הרכישה נעשתה בשנת 2004 ואילך).

הכנסות שכירות מדירה בישראל – הכנסות שכירות מדירה בישראל יכול שיחוייבו לפי אחת משלוש אפשרויות. אפשרות ראשונה, בדירה המשמשת למגורי יחיד יחול פטור ממס עד 7,540 ש"ח לחודש (במידה והכנסת השכירות עולה על סכום זה, הפטור יפחת בסכום העודף). אפשרות שנייה, ניתן לשלם מס של 10% ללא זכות לניכוי כלשהו מהכנסה זו. אפשרות שלישית, אפשרות זו הינה "ברירת המחדל" לפיה ישולם מס לפי מדרגות המס של הנישום (עד 50% אך לא פחות מ-30%) וזאת לאחר ניכוי פחת והוצאות.

רווח הון ממכירת מבנה עסקי בישראל – במכירת מבנה עסקי שנרכש בשנת 2003 יחול חיוב במס בשיעור 22.5% מרווח ההון הריאלי (לעומת מס שולי של עד 50% שהוטל בעבר). על מבנה שירכש משנת 2004 והלאה יחול חיוב בשיעור 25%. במועד רכישת המבנה יחול חיוב במס רכישה בשיעור 4.75% משווי המבנה (5% משנת 2004 ואילך).

הכנסות שכירות ממבנה עסקי בישראל – ישולם מס לפי מדרגות המס של הנישום (עד 50% אך לא פחות מ-30%) וזאת לאחר ניכוי פחת והוצאות.

רווח הון ממכירת דירה או מבנה עסקי בחו"ל – במכירת דירת מגורים בחו"ל יחול דין זהה לזה החל על מכירת מבנה עסקי בחו"ל (ולא יחול הפטור שניתן למכירת דירת מגורים בישראל) בגין שתי המכירות יחול חיוב במס רווח הון בשיעור 25% (בגין רכישות משנת 2003 ואילך). נציין כי בעת רכישת דירה או מבנה עסקי בחו"ל לא חל חיוב במס רכישה. במידה וחל חיוב במס בחו"ל יתן זיכוי ממס זה כנגד החיוב במס בישראל.

הכנסות שכירות מדירה או ממבנה עסקי בחו"ל – אין שוני באופן המיסוי בין דירה לבין מבנה עסקי בחו"ל ויחולו בעניין זה שתי אפשרויות. אפשרות אחת, לשלם מס בשיעור 15% לאחר ניכוי פחת. אפשרות שנייה, תשלום מס לפי מדרגות המס של הנישום (עד 50% אך לא פחות מ-30%) וזאת לאחר ניכוי פחת והוצאות, לרבות זיכוי בגין מס ששולם בחו"ל.

מהאמור לעיל עולה כי אין זהות באופן המיסוי של דירה ושל מבנה עסקי, בארץ ובחו"ל. בחינתם של שיעורי המס החלים בישראל (ורק בבחינה זו עסקנו) מלמדת כי **מי שטרם רכש דירה להשקעה בישראל עדיף שיעשה כך, על פני השקעה בדירה בחו"ל, בעוד שהשקעה במבנה עסקי עדיף שתעשה בחו"ל**. נציין כי מסקנה זו הינה כללית וכי יש לבחון כל מקרה לגופו, קודם לביצוע ההשקעה, לרבות בדיקת שיעורי המס שיחולו בחו"ל.