

מיסוי נדל"ן בניחוח בינלאומי – השקעות נדל"ן בחו"ל



עו"ד זיו שרון, שותף מייסד, משרד זיו שרון ושות' עורכי דין

המצגת אינה מהווה ייעוץ מקצועי מחייב בכל השקעה יש להתייעץ

עם יועץ מס מקומי וישראל

הדין הפנימי בישראל - תושבות "חבר

בני אדם"

• ההגדרה בסעיף 1 לפקודה:

"לגבי חבר בני אדם - חבר בני אדם שהתקיים בו

אחד מאלה:

(1) הוא התאגד בישראל;

(2) השליטה על עסקיו וניהולם מופעלים

בישראל, למעט ... "

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



היבטי מיסוי בינלאומי בישראל

- שליטה וניהול- הגדרת "תושב" – "חבר בני אדם" – סעיף 1 לפקודה
- חברת נשלטת זרה- סעיף 75ב לפקודה
- חברת משלח יד זרה- סעיף 75ב1 לפקודה
- חברת ארנק- סעיף 62א לפקודה

הדין הפנימי הזר - תושבות "חבר בני

אדם"

- פורטוגל - מקום המושב החוקי או מקום הניהול האפקטיבי.
- צרפת - מקום ההתאגדות הרשום הוא בצרפת, אולם ניתן לטעון לתושבות מכח מקום השלישיה האפקטיבי.
- יוון - מקום ההתאגדות (the place of incorporation/legal seat או מקום השליטה (he place of effective management) האפקטיבית

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



מיסוי בצרפת – דין פנימי

יחידים:

- שיעור מס שולי של 45% (מעל 168,994 יורו); מס נוסף על הכנסה מעל 250,000 יורו
- מס דיבידנד 12.8% אלא אם הנישום בחר להתמסות לפי מס שולי ואז המיסוי יהיה על 60% מהסכום ברוטו של הדיבידנד.
- מס רווח הון 19% שמוגדל אפקטיבית ל-36.2% בגלל חיובי ביטוח לאומי.
- פטור ממס רווחי הון על מכירת דירת מגורים יחידה ופטור על מכירת נדל"ן כשהתמורה לא עולה על 15,000 יורו. הפחתה בשיעורי מס רווחי הון לפי תקופת החזקה בנכס (לדוגמא הפחתה של 6% בשיעור המס על החזקה של מעל חמש שנים אך לא יותר מ-21 שנה וכיו"ב).
- ניכוי במקור לא סופי על דיבידנד 12.8%.

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



מיסוי בצרפת – דין פנימי

חברות:

- שיעור מס חברות 25% (על חברות עם מחזור שנתי של עד 42,500 יורו יחול מס של 15%).
- רווחי הון חלק מההכנסה החיבת.
- חברות זרות חייבות במס רווחי הון על נדל"ן בצרפת.
- ניכוי במקור דיבידנד, ריבית ותמלוגים לחברות מקומיות 0%.

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



האמנה בין ישראל לצרפת

- שובר השוויון ביחס לתושבות חבר בני אדם (סעיף 4):

– מקום הניהול הממשי

האמנה בין ישראל לצרפת

• שיעורי הניכוי במקור:

– דיבידנד:

• 5% אם המקבלת חברה שהיא בעלת מניות מהותית (10%)

• 10% אם המחלקת חברה הישראלית עם מפעל מועדף

• 15% בכל יתר המקרים

– ריבית: 10%

– תמלוגים: 10%

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



האמנה בין ישראל לצרפת

• סעיף הכנסה מהשכרת נדל"ן (סעיף 6):

– זכות מיסוי בלעדית (!) למדינת מקום הימצא הנדל"ן:
"הכנסה שמופקת ממקרקעין (לרבות הכנסה מחקלאות או מייעור) תהיה חייבת במס רק במדינה המתקשרת שבה נמצאים המקרקעין האמורים"

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



חברת SCI

- **Société Civile Immobilière (SCI)** היא חברה תושבת צרפת הדומה במהותה לחברת בית (החזקת נכסי נדל"ן).
- הכנסותיה "עולות" לבעלי המניות שלה.
- האם יחול חוזר 5/04 בשינויים המחויבים בדבר "השקפת" החברה לבעל המניות שלה שהוא תושב ישראל? לטעמנו, אין סיבה שהחוזר לא יחול.

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



מיסוי בפורטוגל – דין פנימי

יחידים:

- שיעור מס פרוגרסיבי על הכנסות עד 48% (מעל 78,334 יורו)
- מס רווח הון: בד"כ כפוף לשיעורי מס הכנסה רגילים. 50% מהרווחים נטו ממכירת נכס מקרקעין כפופים לשיעורי מס פרוגרסיביים. פטור מס רווח הון על מכירת דירת מגורים (בתנאים מסוימים).
- ניכוי במקור על דיבידנד 28%.

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



מיסוי בפורטוגל – דין פנימי

חברות:

- שיעור מס חברות 21% (17% לחברות קטנות עם מחזור שנתי עד 50,000 יורו). מסים ארציים (3%, 5% או 9%) ועירייה (עד 1.5%) עשויים לחול.
- רווחי הון חלק מההכנסה החיבת. הקלה על 50% מרווחי הון בשיחלוף נכסים. מס רווחי הון 21% לחברות זרות המחזיקות בנדל"ן בפורטוגל (מיסים ארציים (3%, 5% או 9%) ועירייה (עד 1.5%) עשויים לחול).

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



מיסוי בפורטוגל – דין פנימי

חברות (המשך):

• ניכוי במקור דיבידנד:

– דין פנימי: 25% (אלא אם בחלוקה לחברות EU).

– אמנה עם ישראל:

- 5% בחלוקה לחברה (שאיננה שותפות) המחזיקה לפחות ב-25 אחוזים מהון החברה המשלמת את הדיבידנדים;
- 10% בחלוקה לחברה המחזיקה לפחות ב-25 אחוזים מהון החברה המשלמת שיש לה מפעל מועדף
- 15% ביתר המקרים.

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



מיסוי ביוון – דין פנימי

יחידים:

- שיעור מס פרוגרסיבי בשיעור של 9% עד 44%.
- אין מס יסף
- הכנסה מהשכרת מקרקעין אף היא ממוסה באופן פרוגרסיבי:
 - עד 12 אלף אירו: 15%
 - 12 אלף עד 35 אלף אירו: 35%
 - מעל 35 אלף יורו: 45%
- רווח הון ממוסה בשיעור 15% אולם קיימת הוראת שעה שהיא כרגע בתוקף לתושב מקומי ולתושב חוץ עד ה-31/12/24 (מקורה בשנת 2013 והיא מארכת מעת לעת) ולפיה חל פטור ממס רווחי הון (במגבלה של מכירה עד 3 דירות בתקופה של שנתיים).



מיסוי ביוון – דין פנימי

חברות:

- מס חברות (הכנסה רגילה כולל רווחי הון) – 22% (חל על כל סוגי החברות)
- ניכוי במקור על דיבידנדים: 5%
- – ניכוי במקור לא יחול בחלוקה לחברה תושבת האיחוד, אם היא מחזיקה בלפחות 10% לתקופה רצופה של 24 חודשים
- ניכוי במקור על ריבית: 15%
- שנת המס מסתיימת ב-31 בדצמבר או ב-30 ביוני

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



האמנה בין ישראל ליוון

- שובר השוויון ביחס לתושבות חבר בני אדם (סעיף 4):

– מקום הניהול הממשי

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



האמנה בין ישראל ליוון

• שיעורי הניכוי במקור:

– דיבידנד:

• לפי הדין הפנימי של מדינת מושב החברה (ישראל- 25%; יוון- 10%)

• לפי סעיף 22(2)- בתוספת 5% במקרה של שיעור מס בשל תמריצי מס (חוק עידוד)- מעין "חסך מס"

– ריבית: 10%

– תמלוגים: 10%

זיו שרון ושות'

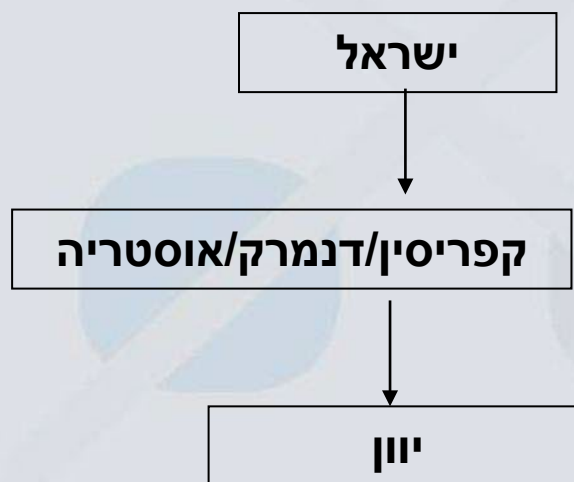
עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



האמנה בין ישראל ליוון

- דרך להתגבר על שיעור הניכוי במקור הגבוה על דיב' (לצורך השקעות חוזרות):



דיבידנד (פטור
השתתפות/דירקטיבת
אם-בת) בכפוף לכך
שהאם בעלת הזכות
שביושר

האמנה בין ישראל ליוון

• סעיף הכנסה מהשכרת נדל"ן (סעיף 6):

– מקרקעין- הנוסח בעברית: זכות מיסוי ראשונית למדינת המקור (המדינה בה מצויים המקרקעין) וזכות מיסוי שיוויונית למדינת התושבות

"הכנסה שמפיק תושב מדינה מתקשרת ממקרקעין הנמצאים במדינה המתקשרת האחרת (לרבות הכנסה מחקלאות או ייעור) ניתן לחייבה במס באותה מדינה אחרת."

האמנה בין ישראל ליוון

• סעיף הכנסה מהשכרת נדל"ן (סעיף 6):

– מקרקעין- הנוסח באנגלית: זכות מיסוי בלעדית למדינת המקור (המדינה בה מצויים המקרקעין)

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.

מה גובר?

In the case there is any divergence of interpretation of the provisions of this Convention, the English text shall prevail.

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



האמנה בין ישראל ליוון

• סעיף רווח הון (סעיף 13):

- מקרקעין- זכות מיסוי בלעדית למדינת המקור (המדינה בה מצויים המקרקעין)
- מניות לא סחירות בחברת מקרקעין (חברה שלמעלה מ-50% מנכסיה מקרקעין)- זכות מיסוי בלעדית למדינת המקור (המדינה בה מצויים המקרקעין)
- מניות אחרות- זכות מיסוי בלעדית למדינת המושב

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



האמנה בין ישראל ליוון

- **תכנון המס - מכירת מניות איגוד מקרקעין - השלבים:**

1. בעלי הקרקעות יעבירו אותן לחברה בבעלותם מכוח סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין, וזאת תוך תשלום של מס רכישה בלבד.
2. אותה חברה ישראלית, תדאג לרכוש מקרקעין ביוון אשר שוויים עולה על שווי המקרקעין בישראל ושאר נכסי החברה.

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



האמנה בין ישראל ליוון

3. בעלי המניות הישראלים מוכרים את מניותיהם, וזאת ללא תשלום מס בישראל, בשל הוראת סעיף 13 לאמנה עם יוון.

4. ליוון ניתנת אמנם זכות מיסוי בלעדית על-פי האמנה במכירת המניות, והמס ביוון יהיה 5% (אם המניות נסחרות המס בגובה 0.15%).

— ביוון משנת 2010 חל מס העברת מקרקעין (8% עד 20,000 יורו; 10% מעל סכום זה; על אלה יש להוסיף מס מקומי של 3%).

חברת בית- סעיף 64

- חברה בשליטת חמישה בעלי מניות שכל נכסיה נדל"ן.
- חברה העומדת בשאר דרישות הסעיף, רשאית לבחור להיחשב חברת בית רק אם ביקשה להיחשב כחברת בית, תוך 3 חודשים ממועד התאגדותה.
- "לגבי חברה תושבת חוץ, היא תאגיד שקוף גם במדינה או במדינות שבהן היא תושבת;"

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office



חברת בית- סעיף 64

- יחיד תושב ישראל יחזיק חברת בית ישראלית שתחזיק בנדל"ן ביוון.
- בהשכרת או במכירת נדל"ן ביוון זכות מיסוי בלעדית ליוון וניתן להעביר את התשואה מההשכרה או המכירה ללא מס "עד הבית".

זיו שרון ושות'

עורכי דין

Ziv Sharon & Co. Law office

