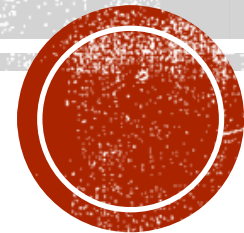


השקעות בנדל"ן ארה"ב באמצעות LLC - היבטי מיסוי בישראל

כנס רואי חשבון באילת - 5.7.23

מרצה: עו"ד לילך אשרוב (רובין)

Lilach@asherov-taxlaw.co.il



שיקולי מס בהשקעות בארה"ב

- פרסום ב"גלובס" - 9.7.2022 - "מעצמת השקעות: הישראלים השקיעו 16 מיליארד דולר בנדל"ן בחו"ל בכשש שנים".
- מוערך כי, כשליש מההשקעות בוצעו בנדל"ן בארצות הברית.
- משקיעים - גופים מוסדיים (קרנות פנסיה וכד'), חברות שמשקיעות בפרויקטים בחו"ל, גופים כלכליים של בעלי הון ומשקיעים פרטיים ("משקי בית").
- שיקולי המס של המשקיע הפרטי:
- מיסוי הכנסות [שוטפות; רווח הון במכירת הנכס; משיכת רווחים];
- מידת המגע עם רשויות המס בארה"ב.
- חשיפה למס עזבון ו/או מיסים נוספים בארה"ב (מס סניף).
- מיקסום זיכוי מס זר בישראל.
- חשיפה לסיכונים משפטיים / הגבלת אחריות;



השקעה באמצעות תאגיד LLC

- LLC הינו ישות משפטית המוקמת בהסכם על פי הדין במדינות שונות בארה"ב.
- בעלי הזכויות בתאגיד זה נקראים members.
- נחשב כ"גוף מאוגד" Incorporated Entity בארה"ב והוא מקנה אחריות מוגבלת לבעלי הזכויות בו עד לסכום השקעתם.
- לצרכי מס, נחשב כשקוף (pass-through / disregarded) והכנסתו מיוחסת לחברים בו, כמידת חלקם.
- היתרון לבעל זכויות שהוא יחיד - שימור שיעורי המס המוקנים ליחיד.
- - בארה"ב, לא חל מס נוסף במשיכת הרווחים מהתאגיד.
- מיסוי הכנסות שוטפות ורווח הון בארה"ב – כיחיד (ככל שבעל הזכויות יחיד).



ארה"ב - שיעורי המס של יחיד

▪ מיסוי הכנסות שכ"ד בארה"ב -

▪ לרוב תסווג הכנסה של משקיע זר מדמ"ש כ – FDAP (Fix, Determinable Annual or Periodical) הכפופה למס בשיעור של 30% (וללא ניכוי הוצאות).

▪ מיסוי כהכנסה מעסק (ECI) – ניתן לנכות הוצאות, מיסוי על פי מדרגות המס השולי

▪ <https://www.irs.gov/newsroom/irs-provides-tax-inflation-adjustments-for-tax-year-2023> ליחיד- 2023 בשנת המס

• Top tax rate remains **37%** for individual single taxpayers with incomes greater than \$578,125 (\$693,750 for married couples filing jointly).

The other rates are:

35% for incomes over \$231,250 (\$462,500 for married couples filing jointly);

• **32%** for incomes over \$182,100 (\$364,200 for married couples filing jointly);

• **24%** for incomes over \$95,375 (\$190,750 for married couples filing jointly);

• **22%** for incomes over \$44,725 (\$89,450 for married couples filing jointly);

• **12%** for incomes over \$11,000 (\$22,000 for married couples filing jointly).

▪ The lowest rate is **10%** for incomes of single individuals with incomes of \$11,000 or less (\$22,000 for married couples filing jointly).



שיעורי המס של יחיד

- מיסוי רווח הון בארה"ב -
 - ככל שהנכס הוחזק למעלה משנה, מס בשיעור -
 - 0% (עד להכנסה שנתית כ- \$44.6k), 15%, 20% (ככל שההכנסה השנתית עולה על כ- \$492k).
 - נכס שהוחזק לתקופה קצרה - שיעור מס שולי.
- מיסוי רווח הון בישראל -
 - 25% על רווח הון ריאלי (נכס שנרכש החל ב-1.1.2012). ניתן לקבל זיכוי בשל המס הזר.
- מיסוי הכנסות שכ"ד בישראל -
 - **סעיף 122א. לפקודה** - מס בשיעור 15%, ככל שההכנסה אינה מעסק. לא ניתן לנכות הוצאות, למעט פחת, ולא ניתן זיכוי בשל המס הזר; **שיעור זה אינו חל, ככל שההכנסה הופקה באמצעות LLC**
 - **סעיף 121 לפקודה** - מס בשיעור שולי. ניתן ניכוי הוצאות וזיכוי מס זר.



השקעה באמצעות LLC

- דיווח - משקיע שאינו אזרח אמריקאי יחויב בהגשת דיווח לרשויות המס בארה"ב בדו"ח NR 1040 (בצירוף K1 של התאגיד).
- חשיפה למס עיזבון בארה"ב.
- חוסר בהירות וסרבול באופן הדיווח וכללי המיסוי בישראל.
- ומה הדין בישראל?
- **חזר מ"ה 5/2004** – על פי הדין הישראלי, נחשב LLC כחבר-בני-אדם שאינו ממוסה כתאגיד שקוף (בשונה משותפות/חב' משפחתית).
- ניתן לבקש ייחוס הכנסה/רווח הון ברמה אישית וזיכוי בשל המס האמריקאי ששולם בגין ההכנסה; סיווג ההכנסה יישמר אצל היחיד.
- יש לבקש זאת בדו"ח המס הראשון שמוגש ביחס ל- LLC. לא ניתן לחזור מבקשה כאמור.
- במקרה כאמור, לא יחול מיסוי נוסף במשיכת רווחי התאגיד.
- ויודגש: השקפת התאגיד היא אך ורק לצורך זיכוי המס הזר, ולא לכל עניין אחר.



Schedule K-1
(Form 1120-S)

Department of the Treasury
Internal Revenue Service

2019

Final K-1 Amended K-1

For calendar year 2019, or tax
year beginning _____
ending _____

Shareholder's Share of Income, Deductions,
Credits, etc. See separate instructions.

Part I Information About the Corporation

A Corporation's employer identification number _____

B Corporation's name, address, city, state, and ZIP code

C IRS Center where corporation filed return
E-FILE

Part II Information About the Shareholder

D Shareholder's identifying number
1 _____

E Shareholder's name, address, city, state, and ZIP code

F Shareholder's percentage of stock
ownership for tax year 90.000000%

Part III Shareholder's Share of Current Year Income, Deductions, Credits, and Other Items			
			Credits
1	Ordinary business income (loss)	723.	
2	Net rental real estate inc (loss)		
3	Other net rental income (loss)		
4	Interest income		
5a	Ordinary dividends		
5b	Qualified dividends	14	Foreign transactions
6	Royalties		
7	Net short-term capital gain (loss)		
8a	Net long-term capital gain (loss)		
8b	Collectibles (28%) gain (loss)		
8c	Unrecaptured sec 1250 gain		
9	Net section 1231 gain (loss)		
10	Other income (loss)	15	Alternative min tax (AMT) items
11	Section 179 deduction	16	Items affecting shareholder basis
12	Other deductions		3,617,892.



מגבלה בקיזוז הפסד מ-LLC

- לא ניתן לייחס הפסד מ-LLC לנישום ולקזוזו כנגד הכנסותיו האחרות של הנישום.

- עמדה חייבת בדיווח 16/2016 -

"תושב ישראל אשר מחזיק ביישות שאינה תושבת ישראל, הנחשבת בישראל כישות שאינה "שקופה" לצרכי מס בישראל ולעומת זאת נחשבת לישות "שקופה" בחו"ל (כדוגמת ישויות מסוג LLC או S CORP), אינו רשאי לקזז הפסדים שהתהוו בפעילות הישות הזרה מהכנסתו החייבת או מהכנסה של תאגיד אחר בהחזקתו, גם אם נחשב כשקוף בחו"ל (ראה סעיף 5 בחוזר מס הכנסה 5/2004).

- עפ"י החוזר, ניתן יהיה לקזז את ההפסד כנגד הכנסות שיפיק אותו תאגיד LLC בשנים הבאות.

ע"מ 1861-07-01 אפריים גריפלד ואח' נ' פ"ש י-ס 1 -

- בבעלות הנישום 15 תאגידי LLC אמריקאיים. בדו"ח המס שהוגש בישראל, קיזוז הנישום הפסדים מחלק מהתאגידים כנגד הכנסות מתאגידים אחרים (כפי שנעשה בדין האמריקאי).

- לטענתו, את המונח "תאגיד" המופיע בחוזר מ"ה, יש לפרש בלשון רבים, דהיינו: "תאגידים".

- ביהמ"ש קבל את עמדת פקיד השומה ודחה את עמדתו זו וקבע, כי לא יתאפשר קיזוז צולב של הפסדים – קיזוז הפסדי LLC כנגד רווחי LLC אחרים בבעלות הנישום.



מיסוי הכנסה שמקורה ב-LLC

■ כיצד תחושב ההכנסה חייבת/רווח בישראל?

■ **עמדה חייבת בדיווח 27/2016** – תושב ישראל נדרש לחשב את המס ולדווח עפ"י דיני המס של ישראל;

”יובהר כי לעניין סעיף זה, חובת הדיווח על מי שנוקט בעמדה שונה תחול על תושב ישראל שמפיק הכנסה מחוץ לישראל במישרין או באמצעות ישות שהוא מחזיק, במישרין או בעקיפין מעל 10% מאמצעי השליטה בה.”

חוזר ביטוח לאומי משנת 2017 – החל בשנת המס 2008, דין הכנסות מחב' LLC כדין הכנסות שמקורן מדיבידנד של חברה רגילה (ולא חברה משפחתית). הוראות סעיף 373א לחוק הביטוח הלאומי אינן חלות על הכנסות אלו והדיבידנד פטור מדמי ביטוח.



מיסוי הכנסה שמקורה ב-LLC

- לא יינתנו פטורים / שיעורי מס המוגבלים ליחיד.

- עמדה חייבת בדיווח 50/2017 –

”יחוס הכנסות תאגיד L.L.C לתושב ישראל אשר מחזיק בתאגיד זה ושבוחר ליישם את ההסדר שנקבע בחוזר מס הכנסה 5/2004 ... באופן שמאפשר לו לדווח על הכנסות התאגיד באופן אישי יהיה לצורך זיכוי ממס זה 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).”



מיסוי הכנסה שמקורה ב-LLC

- ככל שהנישום לא בקש "השקפה" - רווחי ה-LLC לא יחויבו במס בישראל (בהיעדר שו"נ).
- במשיכת רווחי החברה, בעל הזכות יחויב במס בישראל בגין דיבידנד, ולא יינתן זיכוי בשל המס ששולם בארה"ב!!!! (ע"מ 55955-12-15 **הראל וסימול ואח' נ' פ"ש ג"ד (2/2017)**).
- ביהמ"ש פסק כי המס ששולם בארה"ב (בדרך של ניכוי מס במקור) הינו בגין הכנסתו העסקית של ה-LLC. ההכנסה שהפיק בעל הזכות בישראל הינה הכנסה מדיבידנד.
- המס האמריקאי שולם בגין הכנסה שמקורה מעסק ולכן לא ניתן לקזזו כנגד המס החל בישראל בגין הכנסה שמקורה בדיבידנד.
- שיטת הזיכוי בישראל מבוססת על שיטת "הסלים" – כל סוג הכנסה נחשב ל"סל" נפרד. ניתן לקזז מס זר רק כנגד המס החל בישראל על הכנסה מאותו סל.



השקעה באמצעות LLC

- פתרונות אפשריים לקשיי המיסוי כ – LLC :
- סיווג התאגיד כ"חברה בית" או כ"חברה משפחתית" לעניין הדין הישראלי (בכפוף לתנאי הפקודה).
- **סעיף 64 לפקודה** מתנה כי אם מדובר בחברה תושבת חוץ, "היא תאגיד שקוף גם במדינה שבה היא תושבת".
- עם זאת, קיימת חשיפה לחיוב בדמי ביטוח לאומי, לאור עמדת המוסד **ופס"ד נחושטן** (עליון) בהתייחס לחברה משפחתית. נפסק כי הכנסות המיוחסות לנישום דינן כדיבידנד שאינו פטור מדמי ביטוח. זאת, אף אם ההכנסות היו מיוחסות ישירות לנישום, שאז היו פטורות מדמי ביטוח כגון : דמ"ש, רווח הון).



חברה ישראלית - השקעה ב- LLC

■ סעיף 126(ג) לפקודה -

(א) ...

(ב)

(ג) בחישוב ההכנסה החייבת לפי סעיף קטן (א) תיכלל הכנסתו החייבת של חבר בני אדם מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל, וכן מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל; ואולם אם לפי בקשת החברה הנישומה או על פי הסכם למניעת כפל מס יש להביא בחשבון את מסי החוץ שהוטלו על אותו דיבידנד ועל ההכנסה שממנה חולק הדיבידנד, יראו את ההכנסה מדיבידנד כהכנסה בגובה הדיבידנד המגולם;

בסעיף זה –

“הדיבידנד המגולם” - סכום ההכנסה מדיבידנד בתוספת מס ששולם על ההכנסה שממנה חולק הדיבידנד;

“החברה הנישומה” - חברה שקיבלה דיבידנד מחברה אחרת שבה היא מחזיקה ב-25% או יותר מאמצעי השליטה (להלן בסעיף זה - החברה האחרת);

“הכנסה שממנה חולק הדיבידנד” - לרבות הכנסה שמקורה בחברה המוחזקת במישרין בידי החברה האחרת בשיעור של 50% לפחות;

“אמצעי שליטה” - כהגדרתם בסעיף 88.



חברה ישראלית - השקעה ב- LLC

- **החלטת מיסוי 2536/12** (שלא בהסכס) בנושא "זיכוי עקיף" – תאונת מס !!!
- חברה ישראלית שבבעלותה בחברה תושבת ארה"ב ("החברה הבת");
- החברה הבת מחזיקה 49% מהזכויות בתאגיד LLC
- הכנסות ה- LLC נחשבות כהכנסות החברה בת בארה"ב והמס משולם על ידה.
- נקבע כי אין להתייחס אל ה-LLC כשותפות, אלא כאל "חברה". ה- LLC נחשב כ"שכבה" לעניין זיכוי עקיף
- מאחר והחברה הבת אינה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בתאגיד ה- LLC לא ניתן לקבל זיכוי בשל המס החל על הכנסת LLC ("הנכדה") למרות שהכנסותיה מיוחסות לחברה הבת על פי הדין האמריקאי.
- החלטה זו מאבחנת החלטות קודמות שניתנו בנושא.
- **החלטת מיסוי 6839/16.**



תודה על ההקשבה !!!

לילך אשרוב, עורכת דין - lilach@asherov-taxlaw.co.il

רח' אבא הלל 14 (בית עוז), רמת גן

טל: 03-5235060 נייד: 050-4488407

