

מבוא

למס אמריקאי

משקיעי נדל"ן זרים בארה"ב

Caveats

Any advice contained herein is not a reliance opinion and is not intended or written to be used, and cannot be used, by the recipient for the purpose of avoiding penalties that may be imposed on the recipient.

The scope of this presentation is limited to a discussion of general principles of foreign real estate investors. You have not requested us to consider, and we have not considered, any other U.S. or Israeli tax issues; any non-income tax issues; or any state, local or foreign income tax issues. Accordingly, we do not express any opinion regarding any other U.S. tax, non-income tax, or state, local or other foreign tax issues. Furthermore, we express no opinion on non-tax issues, such as corporate law or securities law matters.

The discussion set forth herein is based on the tax laws, regulations, rulings and current administrative practice of the relevant tax authorities as of this date, all of which are subject to change, perhaps with retroactive effect, and to differing interpretations. In the event of such change, our analysis and recommendations as set forth herein may be affected and may not be relied upon. In addition, the high level analysis presented below is based solely on the facts and assumptions stated herein. If the facts or assumptions described below are materially incomplete or inaccurate, our conclusions and analysis may differ.

מי צריך לדווח בארה"ב

- **כל אחד שיש לו קשר הכנסתי לארה"ב (ECI):**
 - בעל נכס נדל"ן בארה"ב
 - שותף בחברה המתעסקת בנדל"ן (LLC)
 - כל הכנסה אחרת מארה"ב: דיבידנד, ריביות, רווחי הון וכו'
- **תושב ארה"ב למטרות מס (183 יום, ויזות מסוימות)**
- **דיווח פדרלי + מדינה רלוונטית גם אם אין רווחים/הפסדים**
- **דיווח על בסיס מזומן**

תאריכי הגשה

- דו"ח מס זר (1040NR) עד ה - 15 ביוני
- בקשה לאורכה עד ה- 15 באוקטובר
- תשלום מס עד ה - 15 ביוני, אך עם ריבית בין 15/4-15/6
- מקדמות מס במהלך השנה
- ניכוי מס במקור ברמת החברה
- קבלת החזרי המס יחד עם הגשת דו"ח המס
- במידה ותאריך נופל על חג או סופ"ש התאריך נדחה ליום שאחרי

מצב משפחתי לצורכי מס

- רווק (Single) - מי שאיננו נשוי
- נשוי אך מגיש בנפרד (MFS)
- נקבע על פי מצב משפחתי ביום האחרון לשנת המס
- לא ניתן להגיש דו"ח זוג נשוי מאוחד, אלא בנפרד

חוק ההתיישנות

- שלוש שנים – טעות/הזנחה פשוטה
- שש שנים – הזנחה חמורה או אם טעות דיווח מעל 25%
- ללא הגבלה – זיוף, רמאות, אי הגשה
- אם הדו"ח לא הוגש חוק ההתיישנות לא חל

צורות השקעה עיקריות בארה"ב

- הקמת חברה אמריקאית עם משקיעים נוספים
- הקמת חברה אמריקאית בבעלות אישית מלאה (100%)
- רכישת נכס באופן אישי ללא הקמת חברה אמריקאית

הקמת חברה אמריקאית עם משקיעים נוספים

- הקמת החברה במדינה בה הנכס נמצא
- רצוי LLC (Limited Liability Company) - חברה בע"מ
- בעלי המניות נקראים "חברים" (Members)
- בברירת מחדל ממוסה כשותפות
- החברה לא משלמת מס אלא "החברים" בדו"ח אישי
- LLC עם שני "חברים" ומעלה מדווח כל שנה טופס 1065 בארה"ב
- תאריכי הגשה 15/3 עם אפשרות לאורכה עד ה-15/9
- מנפיקה K1 לכל "חבר" עם פרוט כלל ההכנסות שלו מהחברה
- K1 ידווח בדו"ח אישי 1040NR עבור כל "חבר"

הקמת חברה אמריקאית בבעלות מלאה (100%)

- הקמת החברה במדינה בה הנכס נמצא
- רצוי LLC (Limited Liability Company) - חברה בע"מ
- בעלי המניות נקרא "חבר יחיד" (Sole Member)
- בשל כך הופך לישות לא קיימת מיסויית (Disregarded Entity) - חובת דיווח 5472 + 1120.
- אין דיווח חברה = אין K1
- כלל ההכנסות עולות לרמת היחיד
- ידווח בדו"ח אישי 1040NR

רכישת נכס באופן אישי ללא חברה אמריקאית

- חשיפה אישית במקרה של תביעות
- אין דיווח חברה = אין K1
- כלל ההכנסות הן ברמת היחיד
- ידווח בדו"ח אישי 1040NR

- נכס מנוהל באופן אישי – דו"ח רווח והפסד אישי
- נכס מנוהל ע"י חברת ניהול – דו"ח חברת ניהול
- K1 מחברת LLC (שכירות נטו)
- ניכוי הוצאות (ניהול, ניקיון, ביטוח, נסיעות לנכס, אנשי מקצוע ועוד)
- פחת המחושב על ידי רואה חשבון
- מס שולי על הרווח הנקי
- שיעורי מס יחיד של 10%-37%
- 10% עד \$9,700 לשנת 2019
- 37% מעל \$510,300 לשנת 2019

- רווח הון מול הכנסה רגילה
- רווח הון לטווח קצר – מתחת לשנה – מס שולי
- רווח הון לטווח ארוך – מעל לשנה ויום:
 - 15% עד \$ 510,300 לשנת 2019
 - 20% מעל \$ 510,300 לשנת 2019
 - 0% אם כלל ההכנסות מתחת ל\$39,475
- פחת נצבר ימוסה ב-25% (Depreciation Recapture) בזמן מכירה
- מכירת בית משותף (Condominium) = הכנסה רגילה = מס שולי

הפסדים פאסיביים

- ניתן לקיזוז אך ורק מול הכנסה פאסיבית
- הפסדים לא לקיזוז (Unhallowed Losses) - מועברים לשנים הבאות
- הפסדים לקיזוז (Allowed Losses) - מול הכנסה פאסיבית או בסיום ההשקעה מול כל הכנסה
- הגבלות בנדל"ן:
 - פעילות פאסיבית (Passive Activity) - לא מעורב בפעילות בכלל
 - משתתף בפעילות נדל"ן (Actively Participated in Real Estate) - מעורב חלקית בפעילות נדל"ן
 - איש נדל"ן (Real Estate Professional) - מעורב מלא בפעילות נדל"ן
- מעורב חלקית יכול לקזז עד \$25,000 מול כל הכנסה
- מופסק בשלבים בין \$100,000-\$150,000. הורדה של \$0.5 לכל \$1

קיזוז מעסק (Qualified Business Income)

- QBI – Qualified Business Income
- קיזוז של 20% מהכנסה חייבת של עסק
- עסק מוגדר כעוסק (Sole Proprietor) או חברה שקופה (LLC, S-Corp)
- אינו תקף לדיבידנדים, רווחי הון, ריביות וכו'
- אינו תקף לשכירויות אלא אם ישנה הצהרה של פעילות יותר מ-250 שעות בשנה
- ישנה תקרה לרוב בעלי המקצוע (עו"ד, רו"ח, ייעוץ וכו') של \$160,700 לרווק ו-\$321,400 לזוג נשוי
- ישנם חישובים נוספים מורכבים יותר לקביעת הקיזוז

ניכוי מס במקור

• ברמת ה-LLC

- 20% על רווח הון לטווח ארוך
- 37% על רווח הון לטווח קצר והכנסה רגילה

• ברמת היחיד

- חברת ניהול מנכה 30% (יש למלא W8-BEN, W8-ECI או W8-BEN-E כדי להימנע)
- מקדמות מס (15/1, 15/9, 15/6, 15/4)

• מכירת נכס

- FIRPTA - הקונה ינכה 15% על הסכום המכירה ולא מהרווח
- בכל מקרה את ההחזרים מקבלים לאחר הגשת 1040NR בשנה העוקבת
- בכל מקרה את ההחזרים מקבלים לאחר הגשת 1040NR בשנה העוקבת

מדרגות המס השולי לשנת 2019 - יחיד

המס השולי בארה"ב הוא בין 10%-ל-37%

Rate	Individuals
10%	Up to \$9,700
12%	\$9,701 to \$39,475
22%	\$39,476 to \$84,200
24%	\$84,201 to \$160,725
32%	\$160,726 to \$204,100
35%	\$204,101 to \$510,300
37%	over \$510,301

מספר מס אמריקאי (ITIN)

- ITIN = Individual Tax Identification Number
- מספר מס אישי בארה"ב (כמו מספר תעודת זהות)
- כל מגיש דו"ח מס אישי בארה"ב (1040NR) חייב במספר זה
- ניתן להגיש בקשה יחד עם דו"ח המס
- ניתן ורצוי להגיש במהלך השנה בצירוף מכתב מחברת הניהול או הסכם שותפות

מס מדינה

- **דיווח מדינה נגזר מהפעילות באותה מדינה**
- **בין 4% - 13% בתוספת לרמה הפדרלית**
- **ישנן מדינות כמו טקסס, פלורידה, נבאדה, וושינגטון ועוד ללא דיווחי מס אישיים**
- **ישנן מדינות המנכות מס במקור על אותו עקרון כמו הפדרלי**
- **החזרים יחד עם דו"ח המס**

- מס בזמן פטירת משקיע
- כל דולר מעל שווי שוק הוגן של \$60,000 ממוסה בכ-40%
- מושת על נכסים כגון נדל"ן, מזומן בבנק, מניות אמריקאיות וכו'
- דרכים להתמודדות:
 - השקעה דרך נאמנות זרה
 - השקעה דרך חברה זרה
 - ביטוח חיים



www.aloncpa.com