

היבטי מס קריטיים של חברות הפועלות בתחום הנדל"ן

רו"ח יגאל רופא
שותף, מנהל מחלקת המסים
פאהן קנה ושות' Grant Thornton Israel

תוכן עניינים

1. כללי

2.1 שיעורי המס

2.2 הכנסה פאסיבית מול אקטיבית

2. דרכי ההשקעה

3.1 השקעה במישרין או בעקיפין

3.2 חברת בית

3. מיסוי יזמים וקבלני בניין

4. מימון

5. שינוי יעוד

6. חוק עידוד השקעות הון , התשי"ט - 1959

7. שינוי מבנה





כללי

הביטי המס הרלוונטיים בהשקעה במקרקעין

חברה	יחיד	
	נכס שאינו דירת מגורים – 6%, דירת מגורים מעבר לדירה היחידה – מדורג (*)	מס רכישה
23% (מס חברות)	<u>פיצול לינארי:</u> עד ליום 7.11.2001 – מס שולי (עד 48%) מיום 7.11.2001 עד ליום 1.1.12 – 20% מיום 1.1.12 – 25%	מס שבח
23% (מס חברות)	שלושה מסלולים – פטור, 10% על המחזור או מס שולי (**)	הכנסות שכירות
	<ul style="list-style-type: none"> מכירת מקרקעין (במידה ואחד מהצדדים הינו "עוסק") והשכרת מקרקעין שאינו דירת מגורים חייבת במע"מ מלא. יחד עם זאת השכרת דירת מגורים בתקופה שמתחת ל – 25 שנה אינה חייבת במע"מ בהתאם להוראות סעיף 31(1) לחוק מע"מ. יחד עם זאת, בפרקטיקה, במידה ודירת מגורים מושכרת מתחת ל – 5 שנים, מנהל מע"מ יכול לטעון כי הדירה מלכתחילה הייתה מיועדת למכירה ופעולת ההשכרה הייתה לצורך פטור ממע"מ במכירה של המקרקעין (מאחר ולא ניתן לקזז מע"מ תשומות). ראוי לציין כי מאחר והשכרת הדירה למגורים הינה עסקה הפטורה ממע"מ, לפיכך בהתאם להוראות סעיף 41 לחוק מע"מ, החברה אינה רשאית לנכות מס תשומות בהסתמך על חשבונית המס העצמית שהוציאה בשל רכישת הדירה (עמדה חייבת בדיווח 4/2016). 	מע"מ

שעורי מס רכישה ושעורי מס בגין הכנסות שכירות

(*) **שיעורי מס רכישה לדירת מגורים מעבר לדירה היחידה:**

- 5% על חלק השווי שעד 1,294,770 ש"ח.
- 6% על חלק השווי שמעל 1,294,770 ש"ח ועד 3,884,295 ש"ח.
- 7% על חלק השווי שמעל 3,884,295 ש"ח ועד 5,348,565 ש"ח.
- 8% על חלק השווי שמעל 5,348,565 ש"ח ועד 17,828,555 ש"ח.
- 10% על חלק השווי שמעל 17,828,555 ש"ח.

(**) **מסלולי המס אצל יחיד מהכנסות שכירות שנובעות מדירות מגורים:**

1. פטור מהכנסות שכירות עד לסכום של 5,070 ש"ח בחודש. מעבר לתקרה, מס שולי של עד 47% על התקרה המתואמת.
2. 10% על המחזור (ללא ניכוי הוצאות).
3. מס שולי של עד 47% (ללא מס ייסף, במידה ונדרש) על הרווח, בניכוי כל ההוצאות שהתהוו במהלך השנה מהדירות להשכרה.

הכנסה אקטיבית מול פאסיבית

• סיווג הכנסה מהשכרת דירות מגורים – כהכנסה אקטיבית או פסיבית – לאור פסק דין בעניין לשם בירן – ניתן בעליון ביום 21/1/2018

• העובדות

- בעניין לשם עסק בדמי שכירות שקיבלו אח ואחות מהשכרת 27 נכסים, מרביתם דירות מגורים, אשר בבעלותם.
- בעניין בירן עסק בדמי שכירות שקיבל עו"ד בירן בעליו של משרד עורכי דין העוסק בתחום פיתוח שכונות ופרויקטים של נדל"ן, מהשכרת למעלה מ-20 דירות מגורים.

• הסוגיות המשפטיות

- השאלה שבמחלוקת נסובה על סווג דמי שכירות – האם כהכנסה מעסק החייבת במס לפי סעיף 2(1) לפקודת מס הכנסה או שיש לסווגם כדמי שכירות החייבים במס עלפי סעיף 2(6) לפקודה.

• פסיקת בית המשפט

- בית המשפט העליון קיבל את הערעורים שהגישה רשות המיסים, ופסק שבשני המקרים מתחייבת המסקנה לפיה יש לראות את דמי השכירות שקיבלו הנישומים כהכנסה מעסק החייבת במס לפי סעיף 2(1) לפקודה ולא כהכנסה פסיבית. בהתאם לא תחול הוראות סעיף 122 לפקודה על ההכנסות מדמי השכירות שהפיקו.

• טיוטת חוזר בעקבות פסק הדין

- בעקבות פסק הדין פרסמה רשות המיסים ביום ה- 7/2/2018 טיוטת חוזר המסביר כיצד יש לסווג הכנסה מהשכרת דירות למגורים. יש לציין כי עד מועד כתיבת שורות אלו לא פורסם חוזר רשמי של הרשות.
- על מנת לאפשר ודאות מסוימת, נכונה רשות המיסים להניח כי הכנסה מהשכרה של עד 5 דירות מגורים תיחשב כהכנסה פאסיבית.
- לעומת זאת, השכרה של למעלה מ-5 דירות מגורים ופחות מ-10 תיבחן בהתאם למבחנים השונים שהובאו בחוזר, ועל פיהם יוכרע אופייה כהכנסה מעסק או כהכנסה פסיבית.
- לפי עמדת מס הכנסה מהשכרה של 10 דירות ומעלה תסווג כהכנסה מעסק.



דרכי ההשקעה

הביטי המס במקרקעין - השקעה במישרין או בעקיפין

השקעה ישירה או השקעה בעקיפין?

- השקעה ישירה

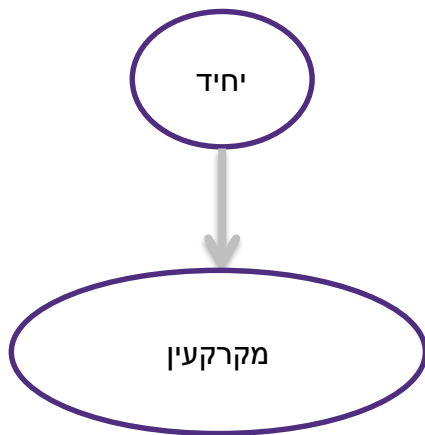
יתרונות

1. במידה ומדובר בדירות מגורים בישראל ניתן פטור עד 5,070 ש"ח או לשלם מס של 10% על המחזור.

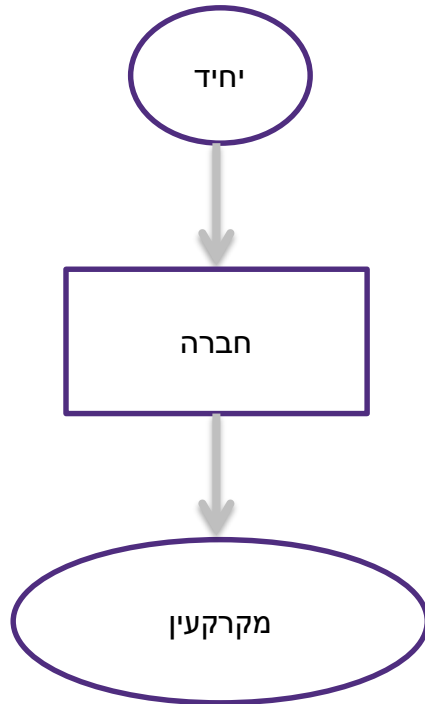
2. מכירת המקרקעין חייבת במיסוי חד שלבי של 25% לעומת מיסוי דו שלבי בחברה (מס חברות בגובה של 23% ומס דיבידנד בשיעור של 30%).

חסרונות

חשיפה לסיווג על ידי רשות המיסים כעסק במידה ומדובר במספר נכסים.



הביטי המס במקרקעין - השקעה במישרין או בעקיפין



• השקעה בעקיפין

➤ יתרונות

1. גיוס משקיעים פוטנציאליים.
2. גיוס קל יחסית של מימון בנקאי.
3. תשלום מס נמוך בשלב ביניים - ניתן להשאיר את הכסף בחברה ולבצע דרכה השקעות במקום למשוך את הכסף עד לרמת היחיד.

➤ חסרונות

1. מיסוי דו שלבי.
2. עלויות החזקת חברה.

הביטי המס במקרקעין - חברת בית

חברת בית

- סעיף 64 מעניק אפשרות לביצוע פעילות באמצעות חברה כאשר תוצאות הפעילות מיוחסת לבעלי המניות בה, קרי כביכול מס החל על יחיד. עיקר ההוראות שבתיקון הסעיף הם כדלקמן:
 - על החברה לבקש להיחשב כחברת בית תוך 90 יום מיום הקמתה.
 - חברה זרה יכולה להיחשב כחברת בית בכפוף לכך כי היא מהווה תאגיד שקוף במדינת תושבותה.
 - הגדרה מפורטת ל"חברת בית", כך שתהא חברת מעטים כאמור בסעיף 76 לפקודה שמספר בעלי מניותיה אינו עולה על 20, ושנכסיה הם רק בניין/קרקע, מזומנים המשמשים לרכישת נכסים כאמור, מניות בחברות המחזיקות נכסים כאמור, מניות באיגוד מקרקעין.
 - איסור קיזוז הפסדי בעל מניות טרם הפיכתה החברה לחברת בית.
 - רווחים שחויבו בשיעורי המס החלים על היחיד, ייחשבו בחלוקתם כאילו לא חולקו.
 - הוראות לגבי מכירת מניות חברת בית.
 - חברה שרוצה להפסיק להיחשב כחברת בית צריכה להודיע לפקיד השומה עד 30 יום מתחילת שנת המס קרי, 30 בנובמבר.
 - חברה שהייתה בעבר חברת בית, וביקשה להפסיק להיחשב ככזו, לא תוכל לשוב ולחזור להיות חברת בית.

מיסוי יזמים וקבלני בניין



מגמות של רשות המסים במסגרת דיוני שומה של חברות נדל"ן

היוון הוצאות
לפרויקטים

אי התרה בניכוי
וקיזוז של
הוצאות מימון

ייחוס הוצאות
להכנסות סעיף
18(ג) וסעיף
32(2)

מיסוי יזמים וקבלני בניין

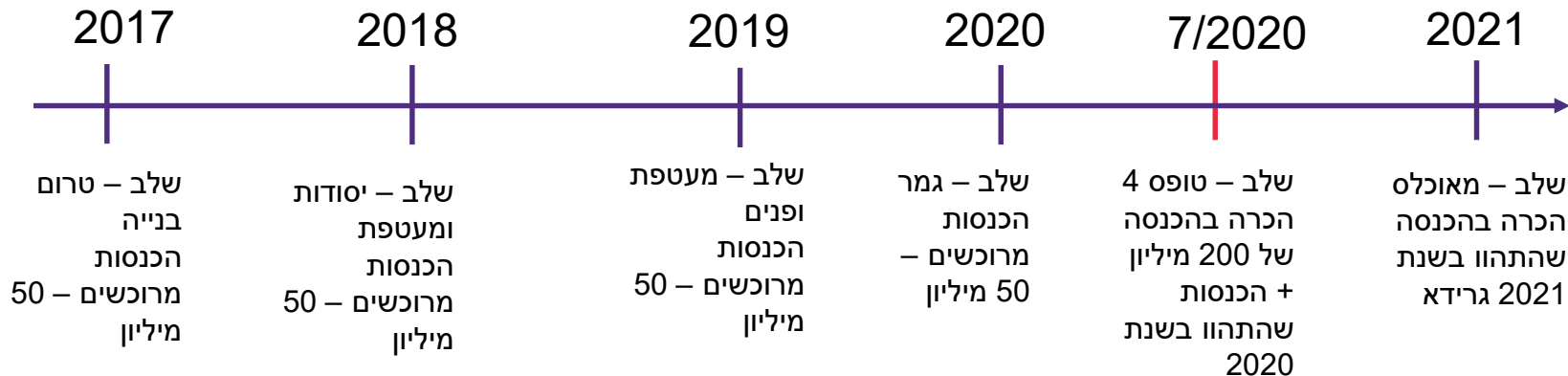
▪ הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות ריבית

- סעיף 18ד לפקודה קובע כי נישום אשר עיסוקו הוא בנייה של יחידות עבודה או קרקע אשר מהווה מלאי עסקי, יזקפו הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות ריבית שהיו לו באותו שנת מס לכל יחידת עבודה או קרקע באופן יחסי

▪ קבלן בונה (ייזם)

- סעיף 8א(ג) לפקודה קובע כי נישום שיש לו הכנסות מבניין יכיר בשנת המס הראשונה שבה היה הבניין ראוי לשימוש – טופס 4, במלוא הכנסות מהבניין עד לשנת המס ובשנת המס. לאחר מכן, יכיר בהכנסות שנבעו מהבניין באותה שנת מס.

דוגמה:

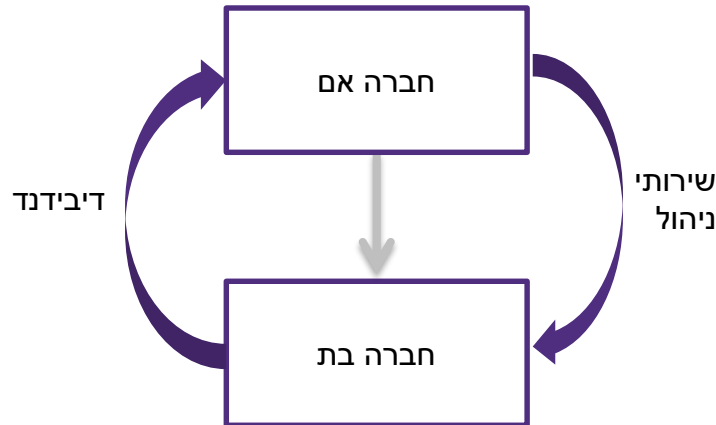


מיסוי יזמים וקבלני בניין

הקבלת הוצאות להכנסות

• דוגמא

- חברת האם החליטה להקים חברה אשר תשמש כקבלן בונה (יזם) בפרויקט נדל"ן. בסוף השנה לחברת האם הכנסות עסקיות והכנסות מדיבידנד מחברת הבת.
- הבעיה – סעיף 18(ג) לפקודה אשר קובע כי יש לייחס הוצאות הנהלה וכלליות גם להכנסות פטורות או הכנסות בשיעור מס מיוחד.
- על חברת האם לייחס הוצאות הנהלה וכלליות גם להכנסות דיבידנד שהתקבל מחברת הבת למרות, שהלכה למעשה אם הייתה מבצעת את פעילות הנדל"ן בעצמה כל ההוצאה הנהלה וכלליות היו מיוחסות להכנסה מפעילות נדל"ן, כפועל יוצא ההכנסה החייבת הייתה נמוכה יותר.

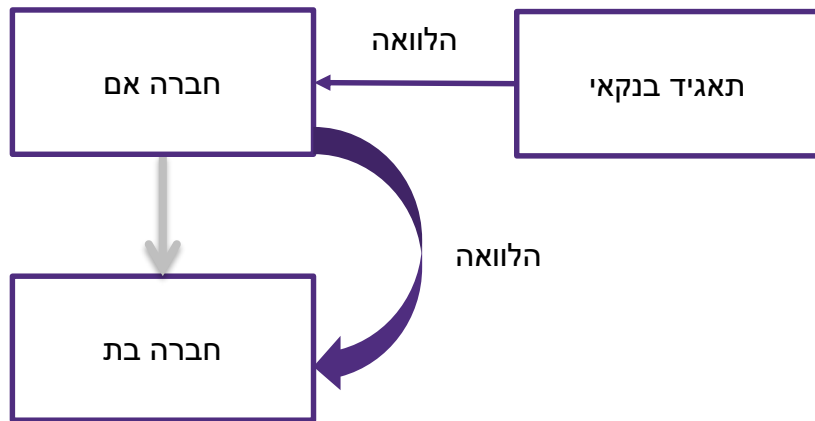


מימון



הענקת מימון BACK TO BACK מחברת האם לחברת בת

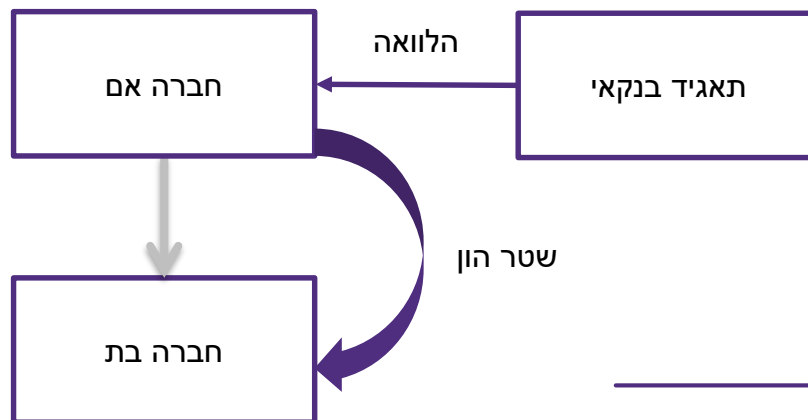
- חברת האם נוטלת הלוואה מהבנק, מאחר ולה תנאים טובים יותר בבנק, ומעניקה אותה לחברת הבת.
- בהתאם להוראות סעיף 3(י) לפקודה, על חברת האם לחייב את חברת הבת בשיעור ריבית כפי שנקבע (2.45% בשנת 2021).
- סעיף 2(ב) לתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לענין סעיף 3(י)), התשמ"ו, קובע כי בגין הלוואה שניתנה ומומנה באמצעות הלוואה אחרת שהתקבלה, יהיה השיעור שנקבע בתנאי ההלוואה האחרת שהתקבלה תחת תנאים מסוימים.



מימון

מתן שטר הון לחברת בת

- סעיף 3(י) לפקודה קובע כי חבר בני-אדם שנתן הלוואה, או אדם שנתן הלוואה שנרשמה בספרי חשבונותיו שאותם עליו לנהל בשיטת החשבונאות הכפולה וההלוואה היא בלא ריבית, או בריבית נמוכה משיעור הריבית שקבע לעניין זה שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, יראו את הפרש הריבית כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה בידי נותן ההלוואה ובלבד שמתקיימים יחסים מיוחדים בין נותן ההלוואה לבין מקבל ההלוואה.
- חריג – שטר הון שניתן לתקופה של לפחות 5 שנים.
- יש לציין כי רשות המיסים יכולה לטעון כי הוצאת המימון על הלוואה שנטלה על ידי חברת האם מתאגיד בנקאי והוענקה כשטר הון לחברה הבת לא מותרת בניכוי מאחר וחברת האם אינה רושמת הכנסות מימון.
- טענה נוספת שיכולה לעלות על ידי רשות המיסים היא כהוצאת המימון אינה לשם ייצור הכנסה בהתאם להוראות סעיף 32(2) לפקודה.





שינוי ייעוד

שינוי ייעוד

שינוי ייעוד של מקרקעין

- שינוי ייעוד היא פעולה שאינה מתרחשת בין 2 צדדים שונים אלא ע"י אישיות משפטית אחת, בינה לבין עצמה, כך שהדבר היחידי שמשתנה בשינוי הייעוד – הוא המהות הכלכלית שלשמה מוחזק הנכס אצל אותה אישיות משפטית, ללא מימוש הנכס וללא רווח כתוצאה משינוי הייעוד.
- מרכוש קבוע למלאי** - סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין קובע באילו מקרים יש לראות את פעולת שינוי הייעוד של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין מרכוש קבוע למלאי עסקי כמכירה, את מועדי התשלום בגין מכירה זו וכן כיצד יחושב המס בעת מימוש המלאי העסקי במכירה הסופית.
- הסעיף מבחין בין מצב שבו חלפו 4 שנים מיום הרכישה של נכס המקרקעין ועד למועד שינוי הייעוד לבין מצב שטרם חלפו 4 שנים כאמור, כדלקמן:
 - אם טרם חלפו 4 שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום שינוי הייעוד, קובע הסעיף כי אין מדובר במכירה וכאשר יימכר המלאי העסקי, עלותו, תהיה יתרת שווי הרכישה של הזכות שהועברה.
 - אם חלפו 4 שנים כאמור – מדובר במכירה, אולם קיימת דחיית תשלום מס עד למכירת המלאי כאשר גם אם נמכר חלק מהמלאי לא יאה חייב בתשלום מס העולה על התמורה שקיבל באותה מכירה.
- **ממלאי לרכוש קבוע** - סעיף 85(א) לפקודה קובע כי מלאי עסקי, לרבות מקרקעין, בעסק שהפכוהו לרכוש קבוע באותו עסק יראו אותו כנמכר בסכום השווי שלו. יש לציין כי בסעיף 85(ד)(1) ישנם מספר חריגים.



חוק עידוד השקעות הון

עידוד השכרה למגורים

▪ חוק עידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 – פרק שביעי 1 - עידוד השכרה למגורים

- הטבות מכוח הסעיף:
 1. שיעורי מס מופחתים –
 - חברה - 11% (חלף שיעור מס רגיל של 23%).
 - יחיד – 20% (חלף שיעור מס של 25%/50%).
 2. על הכנסות דיבידנד מהכנסה חייבת מועדפת יחול מס בשיעור של 20% חלף מס בשיעור של 25% או 30% לבעל מניות מהותי.
 3. פטור ממס ערך מוסף - הכנסות ממכירת הדירות המושכרות לתקופה של 5 שנים פטורות ממע"מ (יש לציין כי לא ניתן לקזז מע"מ תשומות ביחס לחלק זה).
 4. פחת מואץ בשיעור של 20%.
- מחייב השכרה של לפחות מחצית משטח הבניין לתקופה של לפחות חמש שנים. כאשר את החלק הלא מושכר ניתן למכור מיידית ולהחיל עליהן את ההטבות.
- שימוש בחוק מאפשר להתגבר על פסיקת בית המשפט בעניין בירן.
- חל על הכנסות מהשכרה ומכירת הדירות.
- שימו לב למגבלה של שכ"ד לדירה בסך של 7,377 ש"ח (נומינאלי).
- בהתאם לעמדת מרכז השקעות נדרש להגיש בקשה לפני "העלייה" על הקרקע.

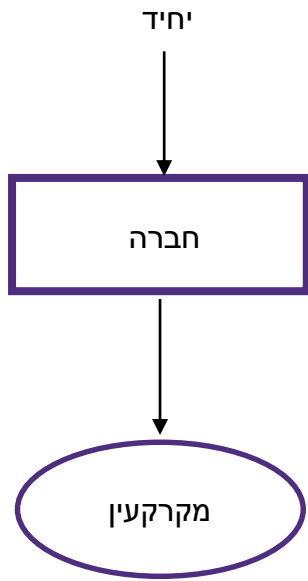
שינוי מבנה



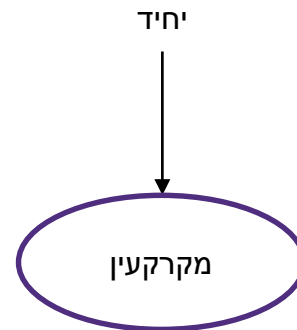
הביטי המס במקרקעין - שינוי מבנה

סעיף 104א' – העברת מקרקעין מיחיד לחברה ללא חבות במס (דחיית מס) כנגד הקצאת מניות בחברה.

לאחר שינוי המבנה



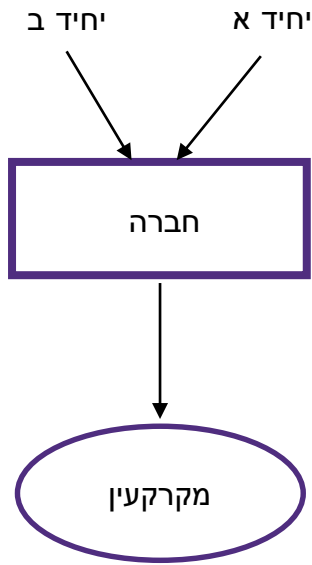
טרם שינוי המבנה



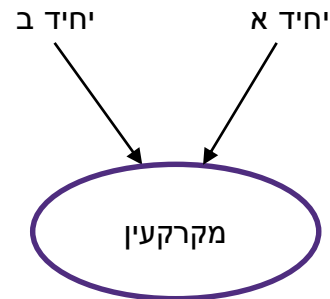
הביטי המס במקרקעין - שינוי מבנה

- סעיף 104ב' – העברת מקרקעין על ידי מספר יחידים לחברה ללא חבות במס (דחיית מס) כנגד הקצאת מניות בחברה.

לאחר שינוי המבנה



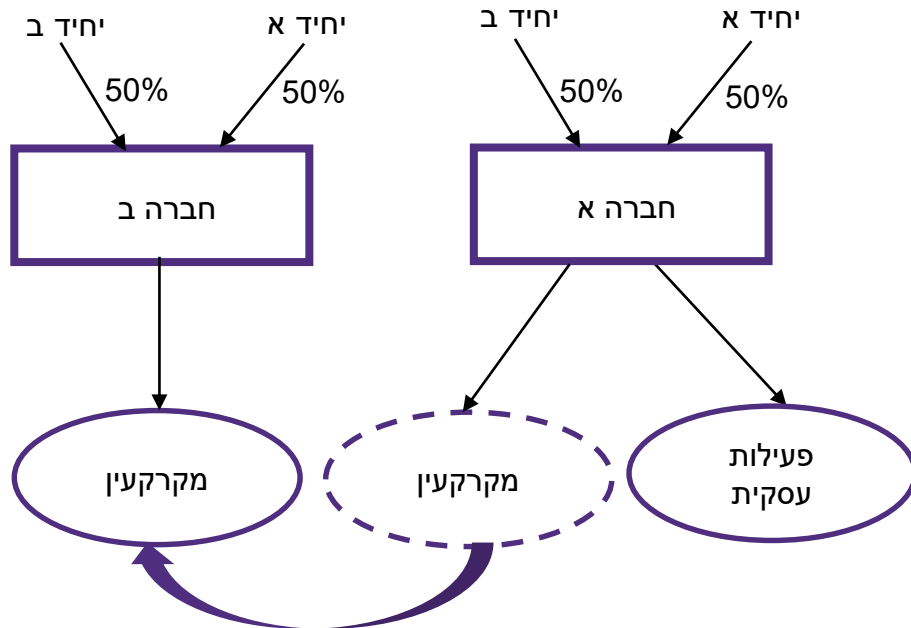
טרם שינוי המבנה



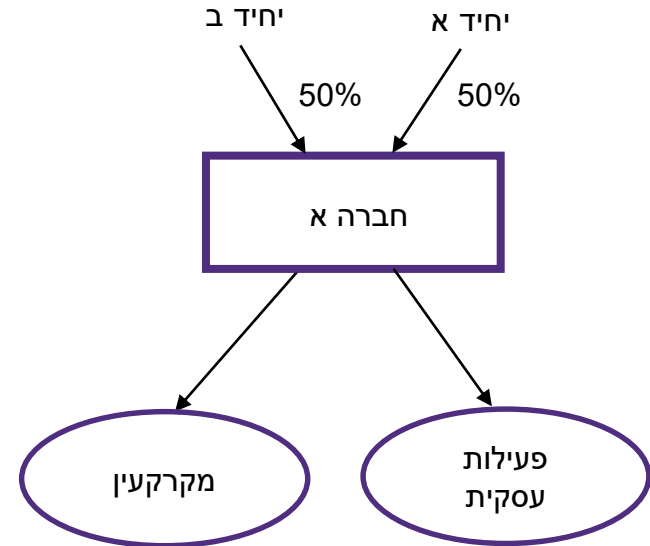
הביטי המס במקרקעין – שינוי מבנה

- סעיף 105א(1) – העברת מקרקעין מחברה עסקית לחברה אחות, אשר מוחזקת על ידי אותם בעלי מניות ובאותם חלקים, בפטור ממס, למעט מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין.

לאחר שינוי המבנה



טרם שינוי המבנה





תודה על ההקשבה!

יגאל רופא, רו"ח

שותף, מנהל מחלקת המסים

טל': 03-7106644

מייל: Yigal.Rofhe@il.gt.com