

סגור חלון



פטור ממס לתושב חוץ גם במכירת מקרקעין בישראל

חבילת התמריצים למשקיעי חוץ שאומצו לאחרונה מאפשרת באמצעות תכנון נאות לקבל פטור ממסים גם על רווחי הון אשר יפיק משקיע חוץ מהשקעותיו בנדל"ן ישראלי, לרבות נדל"ן מניב ונדל"ן למכירה

רו"ח חיים אשר ועו"ד ורו"ח טארק בשיר

22/7/2009

המחוקק הישראלי השכיל להבין את חשיבותן של ההשקעות הזרות בישראל להתפתחות ולצמיחה של המשק והכלכלה, וקבע שורה רחבה של תמריצים משמעותיים לתושבי חוץ אשר מבצעים השקעות במשק הישראלי.

מגמה זו התחזקה בשנים האחרונות, החל מתיקוני חקיקה מסיביים וכלה באישורים מקדמיים שהוציאה רשות המסים, אשר מקלים באופן משמעותי על חבות המס של תושבי חוץ ושל קרנות השקעה זרות.

לדעתנו, במסגרת השינויים הללו נוצר מצב אשר בו, באמצעות תכנון נאות, יוכל תושב החוץ לקבל פטור ממסים גם על רווחי הון אשר יפיק מהשקעותיו בנדל"ן ישראלי, לרבות נדל"ן מניב ונדל"ן למכירה.

בהשקעות מסוימות יהא תושב החוץ אף זכאי להטבות מהותיות לא רק מרווח ההון ממימוש זכויותיו בנדל"ן, אלא גם מהרווחים השוטפים מהפעילות השוטפת. עמדה זו הינה חשובה ביותר לאור התפיסה הכללית, שמקבלת ביטוי באמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל ובלשון הפשוטה של החקיקה הישראלית, לפיה ההטבות ממס לא מוחלות כעקרון על רווחים מנדל"ן בישראל.

רשות המסים שוקדת בשנים האחרונות על הסרת חסמי המס, אשר יסייעו למשק הישראלי למשוך משקיעים זרים ולהוות שוק אטרקטיבי בתחרות הגלובלית על הונם של המשקיעים.

לאחרונה, במסגרת תוכנית ההאצה הכלכלית של משרד האוצר להתמודדות עם המשבר הכלכלי, אשר מטרתה לעודד השקעות זרות במשק ומשיכת כספיים לישראל אשר יסייעו להתמודדות עם מצוקת האשראי, נקבעו תמריצים נוספים להשקעות זרות.

כך, גם במסגרת התמריצים למשקיעים זרים, נקבעו בין השאר מסלולי הטבות מיוחדים במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, פטור השתתפות לחברת החזקות ישראלית, אשר מטרתו לאפשר הקמה של מרכזי ניהול בינלאומיים של תושבי חוץ, בדומה למצב הקיים במדינות שונות בעולם; פטור לתושב חוץ על הכנסות מריבית, דמי ניכיון והפרשי הצמדה על אג"ח הנסחרת בבורסה, פטור ממס לתושב חוץ על רווח הון במכירת נייר ערך של חברה תושבת ישראל, וכן על רווח הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל.

נציין, כי רק חלק מן הפטורים אשר הוענקו לתושב חוץ ישמרו לזכותו, בתנאים מסוימים, גם אם יתאזרח בישראל.

משקיעים זרים רבים, המעוניינים לבצע השקעות בישראל, מעוניינים כי חלק נכבד מהשקעותיהם יהא בנדל"ן, והם מחפשים את חלופת המס המיטבית לביצוע השקעה זו. לדעתנו, כאמור, בתכנון מס נאות ניתן לקבל הטבות ממס גם לגבי רווחים מנדל"ן בישראל.

* רו"ח אשר הוא מנהל מחלקת המיסים במשרד רפפורט ושות' רו"ח, ועו"ד ורו"ח בשיר הוא שותף במשרד עורכי דין גרי אגרון.