

הבטי המס שנובע מהשכרה או מכירת נדל"ן

בקפריסין.

• מסלול מס שולי.

במסלול זה משלמים מס על הרווח, כלומר ההכנסות בניכוי כל ההוצאות שקשורות לנכס. על רווח זה משלמים את המס השולי של המשקיע, אשר בכל מקרה מתחיל ב 31%, ויכול להגיע עד 50%, בהתאם לגובה ההכנסה. היתרון במסלול זה הוא שהמשקיע רשאי להזדכות על המס ששילם בחו"ל, ובעצם לשלם בישראל את ההפרש (כפוף לתנאים בפקודת מס הכנסה).

• מסלול תכנון מס לגיטימי - אפשרות לשלם מס בשיעור סופי של 15%.

מס בשיעור קבוע וסופי של 15% מהכנסות. במסלול זה לא ניתן לקזז הוצאות, למעט הוצאות כחת, ולא מתקבל זיכוי ממס ששולם בחו"ל. אנו ממליצים למשקיעים לבדוק בכל שנת מס מהו מסלול המס האופטימלי עבורם. משרדנו בודק בכל שנה בשלב הגשת הדו"ח למס הכנסה באיזה מסלול עדיף למשקיע לדווח, על מנת שישלם את המס המינימלי.

• מסלול רכישה באמצעות חברה.

במקרים מסוימים ניתן לבחון האם כדאי לרכוש את המקרקעין באמצעות חברה, בין אם חברה ישראלית או חברה קפריסאית. קיימות יתרונות מסוימים להחזקה דרך חברה, בעיקר למשקיעים שלהם השקעות רבות בתחום הנדל"ן, והם מעוניינים להגביל את שיעור המס בשל הכנסות משכירות לשיעור מס החברות (23% לחברה ישראלית או 12.5% לחברה קפריסאית).

יש לשים לב כי במידה והמשקיע ירצה למשוך את הכסף לישראל יצטרך לשלם מס על דיבידנד בישראל בשיעור מס של 30%, בתוספת 3% מס יסף (מס על הכנסות העולות על 663,240 ש"ח לשנה).

משקיע שרכש מקרקעין בקפריסין לצורך קניה ומכירה חייב בישראל מס רווח הון בעת מכירת הנכס.

רווח הון

בעת מכירת הנכס, יחויב המשקיע לשלם בישראל מס רווח הון בשיעור 25% על הרווח שנוצר לו במכירה. פקודת מס הכנסה מאפשרת זיכוי ממס על המס המשולם בקפריסין, בשיעור של 20%.

מאמר זה הבהיר בקצרה את המיסים הבסיסיים החלים על משקיע ישראלי אשר נחשב תושב ישראל לצרכי מס. מאמר זה מהווה מידע כללי בלבד, ואין לראות בו כיעוץ או חוות דעת.

לפני ביצוע כל פעולה, יש לקבל יעוץ מקצועי אשר ישקלל את כלל הפרמטרים.

מיקומה הגאוגרפי של קפריסין, הקרבה לישראל משטר מיסוי נוח וסביבה עסקית המותאמת לתושבי חוץ, הפכו את קפריסין ליעד אטרקטיבי לעוד ועוד ישראלים לחפש ולמצוא את השקעתם הנדל"נית דווקא באי השכן.

למרות מדיניות המיסוי הנוחה בקפריסין, הכוללת שיעורי מס אפסיים או נמוכים על הכנסות מהשכרת נדל"ן בקפריסין ועל מכירתו, תושב ישראל המפיק הכנסות בחו"ל חייב בדיווח ובתשלום מס בישראל. לצערנו, בניגוד לפטור ממס המוכר בגובה של עד 5000 ש"ח על השכרה של דירת מגורים בישראל, אין פטור על הכנסות משכ"ד מחו"ל ומס הכנסה לא מבחין בין משקיע שיש לו הכנסות משכ"ד של מחסן בגודל 10 מ"ר בקפריסין או הכנסות משכ"ד של גורד שחקים בלב מנהטן. מכולם הוא דורש את חלקו. יחד עם זאת, לא הכל שחור, ופקודת מס הכנסה מאפשרת תכנון מס לגיטימי לבעלי הכנסות ממקרקעין בחו"ל כפי שנסביר בהמשך.

את המיסים שעליכם יהיה לשלם בקפריסין, כבר יסבירו לכם במפורט ע"י משרד עורכי הדין שילוה אתכם ברכישה, ומשרד הייזום דרכו הגעתם להשקעה בנכס.

מאמר זה בא להבהיר אילו מיסים חלים על המשקיעים הישראלים בישראל, ומהם תכנוני המס האפשריים.

נקדים ונאמר לכל משקיע יש את מבנה המס שמתאים לו. לכן חשוב להתייעץ לפני הרכישה באיזה פורמט עדיף לבצע את הרכישה כחברה או באופן עצמאי.

ישנם שני סוגי השקעות

1. משקיע שרוכש להשקעה לטווח ארוך לצורך השכרת הנכס.
2. משקיע הרוכש נכס משביח אותו ומוכר ברווח.

משקיע שרכש מקרקעין בקפריסין לצורך השכרה, חייב במס בישראל בשל הכנסות משכר דירה שהופקו בחו"ל. קיימים שלושה מסלולים עיקריים למיסוי ההכנסות.

אילן דאר, רו"ח,

רח' הרב הרצוג 21 ירושלים 9238714

טלפון: 02-6506506 אימייל: ilan@id-tax.co.il אתר: id-tax.co.il