



"הפינה המשפטית"
 מאת עו"ד אילה בירגר - הרצל 5, נתניה 09-8844156
 המשרד מתמחה בדיני מקרקעין, משפט מסחרי, רשויות מקומיות, תאגידים, צוואות וירושות



מיסוי תושבי צרפת על נדל"ן בישראל *

לאחרונה רווחת התופעה שיהודים תושבי צרפת רוכשים נדל"ן בישראל ומאמר זה דן באלטרנטיבות המיסוי החלות עליהם בישראל.

הדין עפ"י האמנה בין ישראל לצרפת

להלן תמצית מדינות המס על נדל"ן עפ"י האמנה בין ישראל לצרפת:
 1. הכנסה המופקת ממקרקעין במדינה אחרת תהא חייבת במס רק במדינה בה מצויים המקרקעין.
 2. באשר לחכ' נש, חלקה - זכות המיסוי מוטלת על רווחים מהעברת מניות בחברות, שיותר מ-50% מנכסיהן, במישרין או בעקיפין הנם מקרקעין השייכים למדינה, שבה נמצאים המקרקעין.
 יוצא אומא כי מכירת קרקע או השכרתה חייבת במס רק במדינה שבה נמצאת הקרקע ומכירת איגוד מקרקעין חייבת במס במדינה שבה המקרקעין הם של האיגוד.

השכרת נדל"ן - (הדין בישראל הוראות יצוא מיסוי מקרקעין מס' 5/2007)

בישראל יכול בעל נדל"ן להשכרה לבחור באחד מהמסלולים:

1. מסלול רגיל - המשכיר משלם מס בהתאם למס השולי שלו עפ"י מדרגת מס (נכון לשנת 2007 - המס יכול להגיע עד 48%) על ההכנסה החייבת מהשכירות, לצורך קביעת ההכנסה החייבת, יותרו בניכוי כל ההוצאות ששימשו בייצור ההכנסה, בשנת המס, כגון: הוצאות אחזקה, תיקונים, מימון, ארונה, פחת וכו'. (ניתן לדרוש פחת ע"פ אחת החלופות הקבועות ב-1) תקנות מס הכנסה (שיעור פחת על דירה המושכרת למגורים-2% משווי הדירה) (2) תקנות מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (3) חוק מס הכנסה (עידוד להשכרת דירות).
2. מסלול מס מופחת - תשלום מס הכנסה בשיעור מופחת של 10% בלבד, על פי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה. במקרה זה, המשכיר אינו רשאי לדרוש הוצאות כלל ועל המשכיר לשלם את המס המופחת תוך 30 ימים מקבלת דמי השכירות.
3. מסלול פטור מלא - פטור מלא ממס על ההכנסה מדמי השכירות (עד לתקרה הקבועה- נכון ל 11.1.2007 תקרת הפטור נקבעה לסך של 4200 ש"ח) במסלול זה, לא ניתן פחת ע"פ תקנות מס הכנסה. כמו כן עמדת רשות המסים בישראל הנה כי לא ניתן לתבוע פחת כלל היות שהוצאות לפחת מגולמת בפטור ממס. הכנסות מדמי השכירות, העולות על תקרת הפטור, יחויבו במס על פי המסלול הרגיל (מסלול 1 לעיל). מאידך, ההוצאות יותרו יחסית לשיעור ההכנסה העולה על תקרת הפטור, לעומת כלל ההכנסות.

מכירת דירת מגורים

ככלל מכירת "דירת מגורים מזכה" פטורה ממס בתנאי שהנישום עומד במסלול התנאים הקבועים בפרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין. אולם לעיתים המוכר אינו עומד בתנאים הנ"ל ולפיכך, מכירת הדירה חייבת במס שבת. השבח בר החיוב הנו התמורה ממכירת המגרש בניכוי עלות הרכישה (שממנה מנוכה הפחת, שהנישום יכול לדרוש ואין רלוונטיות למה שדרש הנישום בפועל). כאשר הנישום בחר להשכיר את הדירה על פי מסלול 2 לעיל, על אף שאי אפשר לדרוש פחת, הפקודה קובעת, כי לצורך חישוב השבח בעת מכירת הדירה - לשווי המכירה ייוסף הפחת המרבי, שניתן היה לנכות על פי כל דין בתקופה, שבה המשכיר נהנה משיעור המס המופחת. הרציונל העומד מאחורי גישה זו הינו כי כאשר הנישום בחר להחיל את מסלול הפטור על הכנסות השכירות (מסלול 3 לעיל), יש להפחית את הפחת המרבי שהנישום יכול לדרוש מעלות רכישת המקרקעין (בעת מכירה חייבת של דירת המגורים), ולכן שבח בר החיוב יגדל, כמובן.

ניתן לבצע תכנון המשלב בין הדין הפנימי בישראל לבין האמנה כך שהמס יהיה בשיעור

*מאמר זה אינו מהווה יעוץ משפטי אלא מידע ראשוני בלבד.

נבי דור - נועם לוי - יניב מדאר
 משרד עורכי דין ונוטריון
עו"ד מדאר יניב
 (B.A. / LL.B / M.A.)
 מקרקעין - הסכמי מנה/שותף / שכירות / מינהל / מיסוי
 הוצאה לפועל - שיקים, נביה לפרסיום ונסקים
 מעמד איטי - הסכמי מסוף / ירושות / צוואות
 ייצוג משפטי בלתי נגזר תלמידי בתיאום במסגרת
 סניף זכרון יעקב: טל. 04-6294272 פקס 04-2398227
 סניף כפר סבא: טל. 09-7487954 פקס 09-7487178
 yaniv_m@netvision.net.il

יוסי אפלבוים
 שטאות סטרקטורי

 סניף חיפה 1, בנימנה טל. 04-6388607, 050-5414925

בעלי מקצוע בתחום הנדל"ן אנחנו הדפי זהב שלכם!
לפרסום 052-3721207

סיגל פרטוק, עו"ד
 | נדל"ן | מיסוי סטרקטורי | ייצוג כבלנים ופרטיים | מגרשים | נחלות | צוואות וירושות | משפט אזרחי ומסחרי |
 יעוץ ראשוני ללא התחייבות
 גבע כרמל ת.ד. 192 מיקוד 30855 טל/פקס: 04-954 9021
 E-mail: sigalaw@netvision.net.il 050-4002204

טליה שולזינגר, עו"ד
 TALIA SCHLESINGER, ADV.
 רחוב סוסי 33, ת.ד. 4163 קיסריה 38900
 33 Topaz St. P.O. Box 4163 Caesarea 38900
 טל/פקס: 04-6268111 טקס: 04-6268096
 E-mail: talia@bcecoqr.net

יעל וקס מנשרי, עו"ד

 • מקרקעין • חיים • ירושות • ירושות • הסכמי מסוף • אחרים
 רח' התחנה 14 ת.ד. 4162 זכרון יעקב 38900
 טל. 04-6191171 פקס: 04-6198870
 yealwaks@bcecoqr.net

סיגל אדמתי, עורכת דין
 Sigal Admati, Advocate
 רח' האלון 7 פרדסה
 טל: 09-8943370 פקס: 09-8945545 י"ד: 052-5225665
 דואר אלקטרוני: admat2@walla.co.il

רוזה וובר - קסטלמן
 משרד עורכי דין
 עו"ד ציפי רוז (LL.M. LL.B.) עו"ד נחמה ווגל-קסטלמן (LL.B. M.B.A.)
תכנון ובניה, מקרקעין-נדל"ן, חיים וקבלנים, מסחרי, רשויות מקומיות, תאונות דרכים, רשלנות רפואית, צוואות וירושות, משרד הבטחון
 משרד ראשי: שד' פל"ם 2 תלמה הסיני (בניין אורן), חיפה
 טל: 04-8682616 פקס: 04-8650677
 יקבוצה: 052-4 599588 rwlaw@barak.net.il