

A P M
& C O

AMIT, POLLAK, MATALON

השקעות בנדל"ן בבריטניה: היבטי מס

עו"ד דורון לוי, שותף בכיר ומנהל מחלקת מיסים
עמית, פולק, מטלון ושות'

השקעה בנדל"ן בחו"ל

כאשר אנחנו מייעצים ללקוח אשר מבקש לבצע השקעה בנדל"ן בישראל או מחוץ לישראל השאלה הראשונה היא

מה מטרת ההשקעה ?

האם ההשקעה מבוצעת כדי להחזיק את הנכס כנכס מניב או שהלקוח מתכנן השקעה לצורך מכירה עתידית לצרכי רווח הון

מטרת ההשקעה וציפיות הלקוח מההשקעה משליכות ישירות על תכנון המס כי לעיתים קיימים הבדלים מסויים בין טיפול ברווחי הון או טיפול בהכנסה שוטפת.

וכאשר אנחנו מייעצים ללקוח בקשר להשקעה כזו צריך לבחון את מכלול המיסים החלים על העסקה, בעת הרכישה, בעת החזקת הנכס ובעת מכירתו.

וכמו שנראה יש חשיבות רבה להחלטה מהו טיב הנכס כי בבריטניה קיימים הסדרי מיסוי שונים לנכס שהוא דירת מגורים לעומת נכס שהוא נכס מסחרי

בעיקרון במשך תקופה ארוכה היה ביקוש חזק של תושבי חוץ, לדירות בבריטניה דבר שהוביל לעליית ערך גבוהה ולקושי של התושבים לרכוש דירה באזורי הביקוש. וכפועל יוצא מכך החלה מדיניות שנועדה להקשות על משקיעי חוץ.

ככלל שיעורי מס הרכישה (Stamp Duty Land Tax "SDLT") החלים על רכישת נדל"ן למגורים גבוהים משיעורי המס החלים על נדל"ן מסחרי:

מדרגות מס רכישה - נדל"ן למגורים:

• **יחיד** (הדירה הנרכשת אינה דירתו היחידה ברחבי העולם): 5%-17% (מס פרוגרסיבי).

• **יחיד** (הדירה הנרכשת הינה דירתו היחידה ברחבי העולם): 2%-14% (מס פרוגרסיבי).

חברה:

מדרגות מס רכישה לחברה שרכשת נדל"ן **למגורים** זהות לאלו של יחיד שזו אינה דירתו היחידה בעולם. עם זאת, אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים: (1) שווי הנכס מעל חצי מיליון פאונד; וכן (2) הנכס לא מושכר לצד שלישי בלתי קשור, יחול מס בשיעור קבוע של 17% על כל עלות הרכישה.

מדרגות מס רכישה - נדל"ן מסחרי:

0%-5% (מס פרוגרסיבי).

שיעורי המס זהים ליחידים וחברות.

מס בגין אחזקה שוטפת

שווי נדל"ן עלול להיות כפוף למס שנתי מסוג **ATED - Annual Tax on Enveloped Dwellings**, במידה ושלושת המאפיינים שלהלן מתקיימים:

- (1) הנדל"ן הינו למגורים (נדל"ן מסחרי אינו כפוף למס זה);
- (2) מוחזק על ידי חברה;
- (3) שווי הנכס עולה על £500,000.

סכומי המס לתשלום נגזרים משווי הנכס (אשר יש להעריכו מחדש, ככלל, כל 5 שנים), כדלקמן:

| | |
|----------|-------------------------|
| £4,150 | £500,001- £1,000,000 |
| £8,450 | £1,000,001-£2,000,000 |
| £28,650 | £2,000,001-£5,000,000 |
| £67,050 | £5,000,001-£10,000,000 |
| £134,550 | £10,000,001-£20,000,000 |
| £269,450 | מעל £20,000,000 |

* השכרת הנכס לצד שלישי בלתי קשור עשויה למנוע את תחולת מס ה- ATED.

דמי שכירות

מדרגות ושיעורי המס החלים בבריטניה על הכנסה מדמי שכירות בידי יחיד, ביחס להשכרה למגורים והשכרה של נכס מסחרי הינם זהים,

כדלקמן:

| | |
|-----|------------------|
| 0% | £0 -£12,570 |
| 20% | £12,571-£50,270 |
| 40% | £50,271-£125,140 |
| 45% | מעל £125,140 |

שיעור המס החל על הכנסה מדמי שכירות בידי חברה זרה ביחס להשכרה למגורים והשכרה של נכס מסחרי הינו 25%.

רווח הון

יחיד

מדדגות שיעורי מס רווח הון החלים על אחזקת נכסי נדל"ן מסחרי על ידי יחיד במישרין נמוכים יותר ביחס לשיעורי מס רווח הון החלים ביחס לאחזקת נדל"ן למגורים על ידי יחיד במישרין, כדלקמן:

| שיעור מס פרוגרסיבי | עד ל- £6,000 (יופחת ל-£3,000) מאפריל 2024 | £6,001- £37,700 | מעל £37,700 |
|----------------------|---|-----------------|-------------|
| <u>נדל"ן למגורים</u> | 0% | 18% | 28% |
| <u>נדל"ן מסחרי</u> | 0% | 10% | 20% |

חברה

שיעור המס החל על חברה בגין מכירת נכסי נדל"ן בבריטניה (מסחרי ומגורים), המוחזקים באמצעותה הינו שיעור מס חברות (25%).

רווח הון - המשך

יחיד - מכירת מניות חברה המחזיקה בנכס מקרקעין בבריטניה

בעל מניות המחזיק (במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם צד קשור) 25% או יותר ממניות חברת "איגוד מקרקעין" – UK Property Rich Company (חברה ש- 75% או יותר משווי נכסיה נובע מנדל"ן בבריטניה) חייב במס רווח הון בבריטניה בעת מכירת המניות.

שיעורי המס הינם, ככלל, כדלקמן:

עד £37,700 10%

מעל £37,700 20%

תשומת הלב כי ככלל, במידה ובעל המניות מחזיק בפחות מ- 25% ממניות חברת "איגוד מקרקעין" במועד המכירה וכן במהלך השנתיים שקדמו לה, לא יחול מס רווח הון בבריטניה בגין מכירת המניות, אולם ישולם מס רווח הון בישראל.

רווח הון - המשך

יחיד - מכירת מניות חברה המחזיקה בנכס מקרקעין בבריטניה

לעומת זאת במידה והחברה מחזיקה נכס אחד בישראל ונכס אחד בבריטניה לא תחשב "איגוד מקרקעין" בישראל ולא תחשב גם UK

Property Rich Company

זה יכול לפתוח פתח לתכנוני מס הם בישראל והן בבריטניה

- **אין ניכוי פחת בבריטניה –**
הדין אינו מאפשר ניכוי פחת בבריטניה ליחידים ולחברות ביחס לנדל"ן מסחרי וביחס לנדל"ן למגורים. התוצאה היא כמובן פער שיווצר בסכומי ההכנסה החייבת בין בריטניה וישראל
- **התרת הוצאות מימון בגין רכישת נדל"ן מגורים –**
ככלל, חברה זכאית לנכות הוצאות מימון באופן מלא (עד לתקרה השווה לסכום הגבוה מבין £ 2,000,000 או 30% מה- EBITDA). יחיד המחזיק בנדל"ן למגורים בבריטניה רשאי, ככלל, לקבל זיכוי מס השווה ל- 20% מהוצאות המימון הכרוכות ברכישת הנכס.

• מע"מ -

נכס שיכול לשמש למגורים: פטור ממע"מ בגין דמי שכירות ובגין תמורה המתקבלת במכירה (במקרים חריגים יחול מע"מ בשיעור אפס).

נכס מסחרי: פטור ממע"מ בגין דמי שכירות ובגין תמורה המתקבלת במכירה, למעט במקרים הבאים:

- (1) הנכס נבנה לפני פחות משלוש שנים, או לחילופין, בנייתו טרם הושלמה (השלמת בנייה=מועד קבלת אישור בדבר השלמת הבניה/המועד שבו הנכס אוכלס לראשונה);
 - (2) הבעלים בחר להתחייב במע"מ.
- בשני מקרים אלו יחול מע"מ בשיעור 20%.

• מס ירושה

מס ירושה בבריטניה זו יכולה להיות בעיה גדולה

שיעור המס הוא **40% מהשווי ולא מהרווח !!!**

תכנון נכון ופשוט של מבנה האחזקה בנדל"ן מסחרי עשוי למנוע חבות המס ירושה בבריטניה.
עם זאת, הימנעות מתשלום מס ירושה בקשר עם נדל"ן למגורים סבוכה יותר, כפי שנראה להלן.

השקעה בנדל"ן מסחרי ונדל"ן למגורים - חשיפה למס ירושה בבריטניה ופתרונות אפשריים

אחת מחשיפות המס המרכזיות המדאיגה משקיעים בבריטניה הינה חשיפה למס ירושה. בהתאם לדין בבריטניה, בעת פטירת יחיד זר (כלומר, יחיד המסווג כ non-domiciled וכמי שאינו תושב בריטניה לצרכי מס) שהשקיע בנדל"ן בבריטניה, שווי הנכס במועד הפטירה יהא כפוף למס ירושה בשיעור של 40% (ביחס לחלק השווי העולה על 325,000 פאונד נכון לשנת 2023).

פתרון אפשרי- נדל"ן מסחרי

ניתן לצמצם באורח ניכר את חשיפת המס במידה והיחיד מחזיק בנדל"ן המסחרי באמצעות חברה זרה (שאינה תושבת בריטניה), ולא במישרין. אחזקה זו צפויה להחריג את נכס הנדל"ן מתחולת מס הירושה בבריטניה. מובהר, כי השקעה בנכס מסחרי באמצעות חברה תושבת בריטניה אינה מונעת תחולת מס ירושה בבריטניה ביחס לנכס זה. במקרה בו העדפת המס (למשל בגלל ציפייה לרווח הון) היא להחזקה אישית ברור שניתן להשתמש בחברה משפחתית או חברת בית.

השקעה בנדל"ן מסחרי ובנדל"ן למגורים - חשיפה למס ירושה בבריטניה

ופתרונות אפשריים - המשך

פתרונות אפשריים - נדל"ן למגורים

בשונה מאחזקת נדל"ן מסחרי, החל משנת 2017 אחזקת נכס המגורים באמצעות חברה זרה אינה מונעת את תחולת מס הירושה באשר לנכס במועד פטירת בעל המניות.

- על אף שנדל"ן למגורים יהא כפוף למס ירושה גם אם יוחזק על ידי חברה זרה, קיימות מספר דרכים לדחות ו/או להפחית את נטל המס, ובהן:
1. רכישת הנכס באמצעות נטילת הלוואה מגורם מסחרי (לדוג' - בנק) בגובה עלות הנכס. חלק מהשווי השווה לסכום הלוואה לא יהא כפוף למס ירושה במועד הפטירה.
 2. רכישת פוליסת ביטוח חיים אשר תממן את מס הירושה במועד הפטירה.
 3. הורשת הנכס לבן/בת הזוג תדחה את מועד החבות במס ירושה עד למועד שבן/בת הזוג ילך לעולמו (הורשה בין בני זוג אינה חייבת, ככלל, במס ירושה).
 4. רישום הנכס על שם כמה שיותר בעלים (לדוג' - כל הילדים וכיוצ"ב). במקרה זה, תקרת הפטור (£ 325,000) תחול ביחס לחלקו של כל אחד מהבעלים בנפרד ובדרך זו ייתכן שלא יחול מס ירושה כלל, ולכל הפחות גובה מס הירושה יופחת.
 5. יצוין, כי השקעה באמצעות נאמנות עשויה להוביל במקרים מסוימים לתשלום מס מדי 10 שנים בשיעור 6% משווי הנכס (לאחר ניכוי הפטור האמור בסכום £ 325,000), חלף תשלום מס ירושה בשיעור 40% במועד פטירת היוצר. חלופה זו אינה אפשרית במקרה בו יוצר הנאמנות הינו הנהנה ו/או יכול להיות נהנה בנאמנות המחזיקה בנכס (אין מניעה כי קרובי משפחה יהיו נהנים בנאמנות).
 6. חלופה זו ניתנת ליישום (בכפוף לעמידה בתנאים מסויימים) גם במידה והנאמנות מחזיקה בחברה שמחזיקה בנכס המקרקעין בבריטניה - ניתן לשלם 6% מס על שווי המניות בכל 10 שנים (לאחר ניכוי הפטור בגובה £ 325,000).

השקעה לשם קבלת תשואה - מגורים

ככל שהנכס נרכש לשם השכרתו לצדדים שלישיים בלתי קשורים

אזי ככלל: (1) מס הרכישה זהה בין השקעה באמצעות חברה לבין השקעה כיחיד; (2) לא חל מס ה- ATED; (3) השקעה באמצעות יחיד והשקעה באמצעות חברה כפופות למס ירושה.

משכך, במקרים רבים מומלצת השקעה באמצעות חברת בית או חברה משפחתית (שימוסו בבריטניה כחברה ולא כיחיד) בשל שיעור המס הכולל שיחול על דמי השכירות, שהינו כדלקמן:

- **בריטניה** – המס על דמי השכירות (בניכוי הוצ' למעט פחת) בידי חברה יהיה מס חברות (25%), שהינו נמוך משיעור המס השולי המרבי שחל על הכנסה מדמי שכירות בידי יחידים (המגיע עד 45%). יתרון נוסף הינו שהשקעה באמצעות חברה מאפשרת לנכות הוצאות מימון באופן מלא בשונה מהשקעה במישרין על ידי יחידים.
 - **בישראל** – ישולם מס בשיעור של 15% על דמי השכירות בניכוי פחת.
- אם ההשקעה הייתה מבוצעת באמצעות חברה "רגילה" אזי ישולם מס בבריטניה וכן ישולם מס על חלוקת דיבידנד בישראל (מיסוי דו שלבי).

מסקנות- המשך

דוגמא: הכנסה משכירות של £ 250,000, עלות רכישת הנכס £ 5,000,000, פחת 2.5% - £ 125,000 והוצאות מימון £ 125,000:

| הערות | חברה "רגילה" | יחיד | חברה שקופה | |
|---|--|--|--|-----------------------------------|
| <p><u>יחיד</u> המחזיק בנדל"ן למגורים בבריטניה רשאי, ככלל, לקבל זיכוי מס השווה ל- 20% מהוצאות המימון הכרוכות ברכישת הנכס.</p> <p><u>חברה</u> – ככלל, הכרה בפועל במלוא הוצאות המימון.</p> | <p>25% (הכנסה בניכוי הוצאות מימון)</p> | <p>עד 45% מיסוי הכנסה לפי מדרגות. בגין המס ניתן זיכוי בשיעור 20% מהוצאות המימון.</p> | <p>25% (הכנסה בניכוי הוצאות מימון)</p> | <p>דמי שכירות בבריטניה</p> |
| | £ 31,250 | £ 67,600 | £ 31,250 | |
| | אין השלמה | | מסלול 15% בניכוי פחת | דמי שכירות בישראל |
| | £ 72,188 | | £ 18,750 | |
| | | | | דיבידנד |
| | £ 103,438 | £ 67,600 | £ 50,000 | סכום מס כולל |

תשומת הלב כי ככל שההכנסה מדמי השכירות תהיה נמוכה יותר יש מקום לשקול השקעה במישרין, היות ששיעור המס המשוקלל בבריטניה על הכנסות נמוכות מדמי שכירות הינו נמוך (לדוגמא: עד £ 50,000 לאדם שיעור המס המשוקלל הינו בשיעור של 15%). המס הסופי שישולם הינו נגזרת של דמי השכירות, הוצאות המימון, הוצאות הפחת ואופן ההחזקה.

השקעה לשם קבלת תשואה - מסחרי

שיעורי מס הרכישה החלים בבריטניה על יחידים ועל חברות זרות בגין רכישת נכס מסחרי הינם זהים.

בנוסף, שיעורי המס אשר יחולו בבריטניה על יחידים וחברות זרות בגין הכנסה מדמי שכירות למגורים זהים לשיעורי המס אשר יחולו עליהם בגין הכנסה מדמי שכירות בגין השכרת נכס מסחרי (למעט היעדר מגבלת ניכוי הוצאות מימון בגין רכישת נכס מסחרי בידי יחיד). לאור האמור המסקנה לעיל לפיה ככלל מומלץ להשקיע בנכס נדל"ן בבריטניה באמצעות חברה משפחתית נכונה גם ביחס לנכס מסחרי. יתרה מכך, השקעה באמצעות חברה אף עשויה לחסוך תשלום מס ירושה בנכס מסחרי (בשונה מנכס למגורים).

תשומת הלב כי ככל שההכנסה מדמי השכירות תהיה נמוכה יותר יש מקום לשקול השקעה במישרין, היות ששיעור המס המשוקלל בבריטניה על הכנסות נמוכות מדמי שכירות הינו נמוך (עד £ 50,000 לאדם שיעור המס המשוקלל הינו בשיעור של 15%) וכן ייתכן שאם שווי הנכס יהיה נמוך אזי לא יושת מס ירושה לאור הסכום הפטור ממס ירושה (£ 325,000 לאדם).

המס הסופי שישולם הינו נגזרת של דמי השכירות, הוצאות המימון, הוצאות הפחת ואופן ההחזקה.

השקעה לשם מכירת הנכס לשם הצמחת רווח הון - מגורים

ככל שהנכס נרכש לשם השבחתו ומכירתו אזי מומלצת השקעה כיחיד או באמצעות חברת בית או חברה משפחתית (שימוסו בבריטניה כחברה ולא כיחיד) בשל שיעור המס הכולל שיחול על רווח ההון שהינו כדלקמן:

- בריטניה – בידי חברה המס על רווח ההון יהיה מס חברות (25%). בידי יחיד שיעור המס המשוקלל שחל על רווח הון נע בין 18% ל-28%.
- בישראל – יושלם המס עד לשיעור מס מירבי של 28% (כולל מס יסף).

אם ההשקעה היתה מבוצעת באמצעות חברה "רגילה" אזי יושלם מס בבריטניה בשיעור של 25% וכן יושלם מס על חלוקת דיבידנד בישראל (מיסוי דו שלבי).

בשולי הדברים יצויין כי גם אם תימכרנה מניות החברה (חלף מכירת הנכס) במקרים מסויימים לא יחול מס רווח הון בבריטניה אבל ממילא יושלם מס בישראל לשיעור מס רווח הון של יחיד (עד 33% במקרה של בעל מניות מהותי).

השקעה לשם מכירת הנכס לשם הצמחת רווח הון - מסחרי

ככל שהנכס נרכש לשם השבחתו ומכירתו אזי מומלצת השקעה באמצעות חברת בית או חברה משפחתית (שימוסו בבריטניה כחברה ולא כיחיד) בשל שיעור המס הכולל שיחול על רווח ההון שהינו כדלקמן:

- בבריטניה – בידי חברה המס על רווח ההון יהיה מס חברות (25%). בידי יחיד שיעור המס המשוקלל שחל על רווח הון נע בין 10% עד 20%.
- בישראל – יושלם המס עד לשיעור מס מירבי של 28% (כולל מס יסף).

יתרה מכך, השקעה באמצעות חברה עשויה לחסוך תשלום מס ירושה בנכס מסחרי (אלא אם כן שווי הנכס נמוך באופן שלא יחוב במס ירושה).

אם ההשקעה הייתה מבוצעת באמצעות חברה "רגילה" אזי ישולם מס בבריטניה בשיעור של 25% וכן ישולם מס על חלוקת דיבידנד בישראל (מיסוי דו שלבי).

בשולי הדברים יצוין כי גם אם תימכרנה מניות החברה במקרים מסוימים לא יחול מס רווח הון בבריטניה אבל ממילא יושלם מס בישראל לשיעור מס רווח הון של יחיד (עד 33% במקרה של בעל מניות מהותי).

תכנון מס חלופי- השקעה באמצעות קרן REIT

במידה וקיימים במיזם לפחות שישה משקיעים ניתן לשקול מבנה מיסוי המבוסס על שימוש בקרן REIT, המקנה למשקיעיה הטבות מס בבריטניה מכח משטר מס מיוחד החל על קרנות REIT בבריטניה (UK Real Estate Investment Trust Regime). בין התנאים לסיווג גוף ההשקעה כקרן REIT המזכה בהטבות המס, ניתן למנות את התנאים שלהלן:

1. גוף ההשקעה מאוגד כחברה שהינה תושבת בריטניה לצרכי מס.
 2. החברה מנהלת בבריטניה עסק להשכרת נכסים.
 3. ככלל, לא יהיו חמישה גורמים או פחות (כגון: בעלי מניות, דירקטורים, מלווים שלא הילוו כספים במהלך העסקים הרגיל שלהם) שיכולים יחד לבסס שליטה בקרן ביחס לרוב הון המניות, רוב זכויות ההצבעה, רוב ההכנסה או רוב נכסי החברה. לפיכך, פיזור של לפחות שישה בעלי מניות עשוי להוביל לעמידה בתנאי זה.
 4. על מניות ה- REIT להיסחר בבורסה אלא אם כן מתקיים אחד משני החריגים הבאים:
 - משקיעים מוסדיים מחזיקים לפחות 70% מהון המניות הרגיל של ה-REIT.
 - ה- REIT מוחזק על ידי שותפות מוגבלת העונה לתנאים מסויימים (לרבות היעדר שליטה של השותפים המוגבלים על ניהול השותפות והנכסים המוחזקים על ידה) ואשר ככלל, פונה למגוון רחב של משקיעים מבלי לקבוע תנאים אשר ירתיעו משקיעים מלהצטרף לשותפות.
- ** לעניין הרישום למסחר יצוין, כי ניתן לרשום את המניות למסחר בבורסות שונות בעולם כגון באיי התעלה או בוינה.

השקעה באמצעות קרן REIT- הטבות מס

1. קרן הריט פטורה ממס חברות בגין הכנסתה מדמי שכירות ומרווח הון הנובע ממימוש הנכסים ששימשו בעסק ההשברה המנוהל על ידה. כמו כן, קרן הריט פטורה ממכירת מניות בחברות שלפחות 75% משווי נכסיהן נובע מנדל"ן בבריטניה (UK Property-Rich Companies).
4. ההכנסה המחולקת למשקיעי הריט מסווגת כהכנסה מדיבידנד החייבת במס בבריטניה (הדיבידנד אינו פטור כיוון שמקורו בהכנסה פטורה שהפיקה קרן הריט). שיעור הניכוי הינו 20% מכח הדין הפנימי בבריטניה, המופחת בהתאם לאמנת המס ישראל-בריטניה, לשיעור של 15% בלבד.
5. לאור האמור, שיעורי המס הכוללים בבריטניה ובישראל בגין דמי השכירות ורווחי ההון המופקים על ידי קרן הריט, והמחולקים למשקיעים הינם:
 - יחידים תושבי ישראל: 28%/25% - ניכוי במקור בשיעור 15% בבריטניה בתוספת השלמת מס בישראל בשיעור 13%-10% (13% במידה ומשולם מס יסף).
 - חברות תושבות ישראל: 23%- ניכוי במקור בשיעור 15% בבריטניה בתוספת השלמה לשיעור מס חברות בישראל בשיעור 8%.
6. במידה והזכויות בקרן ה- REIT מוחזקות דרך חשבון IRA חלוקת ההכנסות לא תחוב במס בישראל, וייתכן שניתן אף לקבל פטור מלא מהניכוי במקור בבריטניה!! **דהיינו להגיע למס כולל עד ה-IRA של 0%**
7. יצוין, כי מאחר ועל קרן ריט המקנה הטבות מס למשקיעיה להיות חברה תושבת בריטניה השקעה בנדל"ן באמצעותה אינה מגנה מפני תחולת מס ירושה, גם במקרה של השקעה בנדל"ן מסחרי. הגם ששימוש ב-IRA כמובן מונע תחולת מס העיזבון.

סוגיות נוספות

ניכוי הוצאות מימון

כאמור, ביחס לחברה המחזיקה בנכס מקרקעין בבריטניה קיימת מגבלה שנתית לניכוי הוצאות מימון. תקרת הניכוי שווה לסכום הגבוה שבין £ 2,000,000 או 30% מה- EBITDA.

תקרה זו הינה גבוהה ולכן בפועל, במרבית המקרים ניתן לנכות הוצאות מימון באופן מלא. עם זאת, ביחס לחברות המחזיקות בנכסי מקרקעין יקרים שנרכשו באמצעות מינוף משמעותי, תקרה זו יכולה להוות מגבלה משמעותית. בהקשר זה חשוב לציין את הנתונים הבאים:

1. תקרת ההוצאות המותרות בניכוי חלה על חברה בודדת, או ביחס למספר חברות יחד המשתייכות לקבוצת חברות.
 2. קבוצת חברות היא חברה או מספר חברות הנמצאות בבעלות (מעל 50%) של חברה אחרת.
-

סוגיות נוספות

ניכוי הוצאות מימון – המשך

מכאן נובעות כמה מסקנות מבחינת תכנון מס אופטימלי

1. כדאי להחזיק כל נכס בחברה נפרדת ואז לגבי כל נכס ניתן להשתמש בנפרד בתקרת הוצאות המימון של £ 2,000,000 .
 2. את החברות יש להחזיק במישרין על ידי בעלי המניות היחידים ולא באמצעות חברת אחזקות משותפת כדי להימנע ממצב של "קבוצת חברות". כדי להינות בכל חברה מהתקרה ולא פעם אחת ברמת הקבוצה.
-

סוגיות נוספות- המשך

ניכוי במקור מתשלומי ריבית

1. בעיקרון תשלומי ריבית שמשלמת חברת UK לתושב זר חייבים בניכוי במקור בשיעור של 20% אלא אם כן הופחת השיעור בהתאם להסכמים בינלאומיים עליהם חתומה בריטניה.
 2. על פי האמנה של בריטניה עם ישראל הופחת שיעור הניכוי במקור המשולם לתושב ישראל ל- 10% בלבד. צריך להיזהר לא לממן בהלוואות של בעל מניות מהותי הנושאת ריבית כי הריבית תהיה חייבת בישראל בשיעור מס שולי.
-

סוגיות נוספות- המשך

ניכוי במקור מתשלומי ריבית

1. תשלומי ריבית המשולמים על אג"ח סחיר פטורים מניכוי במקור.
 2. עקרונית אין בעיה לרשום אג"ח כזה בעלות נמוכה מאד בבורסה בא"י התעלה או בוינה על מנת ליהנות מפטור מניכוי מס במקור.
 3. במקרה של קבוצת חברות ניתן לשקול גם הקמה של חברת מימון למשל בהונגריה ולשם את הריבית לחברת המימון ללא ניכוי במקור בבריטניה
-

A P M
& C O

AMIT, POLLAK, MATALON

תודה

עו"ד דורון לוי, שותף בכיר ומנהל מחלקת מיסים
עמית, פולק, מטלון ושות'

doron@apm.law