

## מיסוי השקעות בנכסים בארצות הברית/ יובל אורן, רו"ח אלי אליס<sup>1</sup>

בשנים האחרונות גדלה הפופולאריות אצל המשקיעים ישראלים בכל הנוגע לרכישת נדל"ן למגורים בארה"ב. בעבר היו בתחום בעיקר חברות נדל"ן עם שלוחות בארה"ב וכיום, כתוצאה ממשבר הנדל"ן העמוק בארה"ב ושער הדולר הנמוך ניתן לראות במשחק משקיעים פרטיים רבים הפועלים באמצעות חברות אשר עיקר עיסוקן הוא איתור וניהול הנכס עבור משקיע הפרטי (למען הגילוי המלא יצוין, כי משרד אפיק תורג'מן מלווה מזה מספר שנים פרויקטים מסוג זה של חברת SB Capital, בין פרויקטים לרכישת בתים על ידי משקיעים ובין השקעות בסכומים גדולים בתאגיד הרוכש כמות גדולה של בתים ומנהלם במשותף)

תחילה חשוב לוודא כי הרכישה נעשית מחברה בעלת מוניטין ונסיון בתחום, הואיל וקיימים בשוק (כבכל שוק) גם שרלטנים. חשוב לגם לוודא כי נושא השכרת הנכס ותחזוקתו העתידית מטופלים היטב, על מנת שהמשקיע לא יצטרך לטפל בנושא בעצמו. מעבר לכך, חשוב לשים דגש על נושא המיסוי.

כאשר משקיע פרטי מעוניין לרכוש נכס בודד, או נכסים ספורים, סביר שיבחר לבצע זאת באמצעות אחת משתי דרכים: לרשום את הנכס על שמו או לרכשו באמצעות פתיחת תאגיד מסוג LLC. ל-LLC מספר יתרונות וביניהם הגבלת האחריות המשפטית, אפשרות התחשבות במגוון הוצאות גדול יותר כנגד הרווחים מהנכס ועדיין הנאה ממיסוי אישי של המשקיע, מכיוון שלצורכי מס ניתן להתעלם מהתאגיד בתאגיד מסוג LLC. החזקת הנכס באופן אישי לא מאפשרת קבלת מספר זיהוי לצורכי מס באופן מידי אלא רק עם הגשת הדו"ח ומצמצמת את מגוון ההוצאות שניתן להכיר בהן. למרות זאת, במקרים מסוימים נכון להשקיע באופן אישי והדבר דורש בחינה על ידי מומחה בתחום.

יודגש, כי גם בהתקיים LLC נדרש המשקיע לפתוח תיק מס בארצות הברית במועד הגשת הדוח השנתי ולדווח על ההכנסות בארצות הברית ובישראל באופן שוטף. אמנת המס בין ישראל לארה"ב מאפשרת במקרים מסוימים הכרה בישראל במס ששולם בארצות הברית כדי למנוע תשלום כפל מס.

בבוא המשקיע למכור את הנכס נוצר רווח או הפסד הוני. בישראל ובארה"ב שיעור מס רווח הון על רווח מהשקעה לטווח ארוך הינו 15%. בארצות הברית עשוי לחול גם מיסוי מקומי, אשר חשוב לבחון מראש.

הכנסה שוטפת (למשל, דמי שכירות), ניתן לזקוף כנגדה הוצאות ישירות הנובעות מתפעול ואחזקת הנכס (למשל, ביטוח, ניהול ועוד) ובמקרים מסוימים גם הוצאות עקיפות כטיסה לביקור הנכס והוצאות נלוות. בארצות הברית ניתן יהיה גם להכיר בפחת על נכס ושיעור המס נע בין 10% לכמעט 40%, עליו מתווסף, במדינות מסוימות, מס מקומי המוכר כהוצאה לצרכי המס הפדראלי וחשוב לוודא גובהו בטרם הבחירה בנכס להשקעה.

בישראל קיימים שני מסלולי מס על הכנסה שוטפת, לבחירת המשקיע. ניתן לבחור במסלול מס שולי המתחשב בהוצאות הישירות על הנכס או במסלול מס מקובע על 15% בו לא יתאפשר קיזוז הוצאות עקיפות או זיכוי כנגד המס ששולם בארצות הברית. בכל מקרה המיסוי שיחול בסופו של דבר על המשקיע הישראלי יהיה בהתאם למדינה שמיסיה יותר גבוהים עם התחשבות למניעת כפל מס. בהקשר זה יצוין כי בנקל ניתן להגיע למצב של כפל מס בשל השקיפות בדין האמריקאי של ה-LLC, בעוד בישראל הטיפול שונה לעיתים בחברות אלו. הבחירה בין המסלולים דורשת תכנון נכון והיוועצות ברואה חשבון המתמחה בתחום.

לסיכום, חשוב בטרם ההשקעה לא רק וודא כי משקיעים באמצעות חברה אמינה וכי יהיה מי שיטפל בהשכרת הנכס ותחזוקתו, אלא חשוב גם לבחון היטב את השלכות המיסוי של ההשקעה ובחירת מסלול המס הנכון.

<sup>1</sup> מר אורן מתמחה במשרד אפיק תורג'מן ([www.at-law.co.il](http://www.at-law.co.il)) בתחום העסקאות הבינלאומיות, תאגידים והליטיגציה האזרחית. רו"ח אליס הינו שותף במשרד BDO זיו האפט ומנהל את מחלקת המיסוי הבינלאומי במשרד. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי או מיסויי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין וברואה חשבון המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.