

מעט על נאמניות, מקרען ומיסוי / עו"ד דורון אפיק, עו"ד שלி וילנر*

רבים מבלבלים בין הנאמנות השילוחית והנאמנות הקלאסית (ביחוד כאשר בעברית משתמשים באותה מילה כדי לתאר אותם) אולם ההבדלים ביניהם גדולים ביותר,¹ כאשר בנסיבות הנאמנות השילוחית, אשר אינה משנה את מצב הזכויות הקנייניות או מעבירה בעלות, מוסך הנאמנות הקלאסית (או הקניינית) הינו כל קנייני עצמתי, היכול לספק פתרון קרייאטי לצרכים רבים, לרבות הגנה על נכסים, שימור וניהול רכוש והשגת יתרונות מסוים. עם זאת, בשל הסוגיות הקנייניות הקשורות אליה, היא גם יוצרת גם מורכבות מסוימת יותר שדורשת ייעוץ משפטי וחובנאי של בעלי מקצוע בעלי ניסיון בתחום.

הנאמנות השילוחית (באנגלית: Escrow), אשר רוב חוק הנאמנות הישראלי עוסק בה, אינה משנה את מצב הזכויות הקנייניות או מעבירה בעלות. כך, למשל, בעסקת ריגלה של רכישת דירה ממנים בדרך כלל עורך דין של אחד הצדדים כדי שיחזיק בנאמנות את שטרי העברת הבעלות עד לתשלום מלאה התמורה וקבלת כל האישורים הנדרשים לשם הרישום במרשם המקרקעין. עסקת המכירת כוללת הוראות לנאמן, אולם שני הצדדים יכולים בכל עת לחתן לנאמן במשותף (או אחד מהם, אם החסכים קבוע זה) הוראות והנאמן יפעל על פייה. להבדיל, הנאמנות הקניינית הינה מבנה משפטי אשר בו מועברת בעלות בנכסים לנאמנות (ויזדges: לא לנאמן, שהינו מנהל הנאמנות, אלא לנאמנות עצמה), נוטן לנאמנות עצמאות מלאה בניהול נכסיה, וمبטל כל יכולת לייצר הנאמנות או לנאמנים בה לתת הוראות לנאמן (והם גם אינם בעלי זכויות בנכסי הנאמנות)², כך שהنانם כפוף רק להוראות שטר הנאמנות ולמגבלות שהוטלו עליו בשטר הנאמנות ולכך החשיבות הגבוהה ביותר בניסוח השטר על ידי עורך דין בעל ניסיון רב בתחום.

אסדרת תחום הנאמניות הקנייניות נעשתה רק בשנת 2005 בתקונו לפוקודת מס הכנסה הישראלית,³ אשר בו הוגדרו בעלי הפקידים בנאמנות ונקבע אופן ההתיחסות המיסויית בישראל להעבות נכסים או כספים לתוך הנאמנות, ההתיחסות המיסויית לנאמנות ואופן ההתיחסות בעבותות מהנאמנות לנאמנים. בנושא שהגיע עד לבית המשפט העליון בדצמבר 2022,⁴ נקבע שהקנייה של נכס מקרקעין לנאמנות חייבת במיסוי מקרקעין, אולם במקרים מסוימים מסירת הנכס להנהה תהיה פטורה ממש, וזאת להבדיל מהקייה לנאמנות של נכסים שאינם מקרקעין, אשר במקרים מסוימים תהיה פטורה ממש. להבדיל, בהחלטה מרץ 2025,⁵ קבעה ועדת עדре לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוץ ירושלים, במקומות בו הוצגו מסמכים המלמדים על נאמנות בה יוצר הנאמנות הינה, והוצגו הסכם נאמנות, כתוב נאמנות ואישוריהם מרשות המיסים, העברת המקרקעין מיווצר הנאמנות לנאמנות אינה בגין מכירה ולכן אין הדבר מהוות טריגר ליצירת בתשלום הittel השבחה.

קיים נושא מסוים מרכיבים אחרים במשמעות שבין מיסוי מקרקעין ומיסוי נאמניות וגם בשל פסקי דין אלה גם בשל נושאים אחרים הקשורים בנאמניות, אשר טרם הגיעו לבתי המשפט, וביחד הואל והנושא אינו מוסדר כראוי בדיין הישראלי ובפועל רוב הכללים הם עדין בהתחאם למקובל במשפט החל באנגליה או בארץות הברית, חשוב במיוחד שהתקשרות בהסכם נאמנות קניינית תבוצע לאחר היועצות הוו עורך דין הבקיא בתחום (ובעל רישון בארץות הברית או אנגליה) והו ברואה חשבו בעל ניסיון ומומחיות בתחום, אשר יחד יוכלו לבנות מבנה נאמנות ללא תאונות מס.

* עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובינוי יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), שהוא חלק מרשות המשרדים (BOKS International (www.boks-international.com)). דורון המוסמך בדיני חברות, דין מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפטימי ואיך הרצה בתחום מומחיותו, לרבות במסגרת תואר ניהול עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הурсה של האיחוד האירופי ביחסות סוכסוכים בינלאומיים מוחץ לבודיל בית המשפט (גיורו ובורוות) ומשמש גם כבודר וכ納מן בנאמנות ישראליות ובינלאומיות. עו"ד שלி וילנרד הינה עורכת דין המוסמכת בישראל, חלק מצוות משרד אפיק, שות'. היא מתמחה בדיני חברות, ליטיגציה מסחרית ודיני מקרקעין. עו"ד וילנרד בוגרת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. עו"ד וילנרד מוסמכת על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על פיפוי כוח מתמשך. אין בסקרה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיווש בעורך דין המתמחה בתחום זה בטرسם קיבלת כל החלטה בנושאים המתוירים בסקרים זו.

¹ ראו גם [האם אכן עלייך לדאוג לך ולירשך, דורון אפיק, עו"ד, גל דיקשטיין, רויי, פורסם באפיק משפט 259, 20.06.2018](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

² עמנ (ת"א) 43122-05-20, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשנתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, כבי השופט האררי קירש - <https://he.afiklaw.com/caselaw/17867>

³ תיכון טען 75 לפקדות טה הכהנה (תיקון מס' 147).

⁴ עא 7610/19, בית המשפט העליון בעבירות כבית מוסמך ככר שמו (20.04.2021), בית המשפט המחוזי בתל אביב, כבי השופט אלכס שטין - <https://he.afiklaw.com/caselaw/17859>

⁵ ערך (י-ס) 8053/23 מושל שטראות נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (11.03.2025), ועדת עדре לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוץ ירושלים, יו"ר הוועדה: דפנה תמיר, עו"ד, חברי הוועדה: אווה טרי, שפאית מקרקעין, אילן אלהו מלכה, נציג מותקן המחו - <https://he.afiklaw.com/caselaw/17863>



A little about trusts, real estate and taxation /Doron Afik, Esq., Shelly Willner, Adv.*

Many people confuse escrow and trusts (especially when the same word is used in Hebrew to describe both), but the differences between them are vast¹, and unlike an escrow, which does not change the status of proprietary rights or transfer ownership, the institution of classical (or proprietary) trusts is a powerful proprietary tool, which can provide a creative solution for many needs, including asset protection, preservation and management of property and obtaining tax benefits. However, due to the proprietary issues associated with it, it also creates a very large tax complexity that requires legal and accounting advice from professionals with experience in the field.

The escrow, in which deals most of the Israeli Trusts Law, does not change the status of proprietary rights or transfer ownership. Thus, for example, in a regular transaction of purchasing an apartment, a lawyer of one of the parties is usually appointed to hold the deeds of transfer of ownership in escrow until the full consideration is paid and all the necessary approvals are received for recording with the Land Registry. The sale transaction includes instructions to the trustee, but both parties can at any time give the trustee jointly (or one of them, if the agreement so provides) instructions and the trustee will act according to such. In contrast, a proprietary trust is a legal structure in which ownership of assets is transferred to a trust (and it should be emphasized: not to the trustee, who is the manager of the trust, but to the trust itself), gives the trust full independence in managing its assets, and eliminates any ability for the settlor (the creator of the trust) or its beneficiaries to give instructions to the trustee (and they do not have any rights in the trust assets), so that the trustee is subject only to the provisions of the trust deed and the restrictions imposed on it in the trust deed, and therefore the high importance in drafting the deed by a lawyer with extensive experience in the field.

The regulation of the field of proprietary trusts in Israel was done only in 2005 by an amendment to the Israeli Income Tax Ordinance, in which the officers in the trust were defined and the manner of tax treatment in Israel for the transfer of assets or funds into the trust was set, as well as the tax treatment of the trust and the manner of treatment of transfers from the trust to the beneficiaries. In a matter that reached the Supreme Court in December 2022, it was held that the transfer of a real estate property to a trust is subject to real estate taxation, but in certain cases the delivery of the property to the beneficiary will be exempt from tax, as opposed to the transfer to a trust of non-real estate assets, which in some cases will be exempt from tax. In contrast, in a decision from March, 2025, the Jerusalem Planning and Building, Compensation and Betterment Levies Appeals Committee held that where documents were presented indicating a trust in which the settlor is the beneficiary, and also a trust agreement, a deed of trust and approvals from the Tax Authority, the transfer of the real estate from the settlor to the trust is not deemed a sale and therefore does not trigger betterment levy payment.

There are other complex tax issues in the interface between real estate taxation and trust taxation, and also because of these rulings and many other issues related to trusts, which have not yet reached the Israeli Courts, especially as the issue is not properly regulated under Israeli law and in practice most of the rules are still based on the Common Law, it is extremely important that the engagement in a trust related to Israel be executed after consulting with a lawyer who is knowledgeable in the field (and has a license in the United States of America or the United Kingdom) and an accountant with experience and expertise in the field, who will be able together to structure a trust without tax accidents.

***Doron Afik, Esq.** is a notary and a lawyer who is certified in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co. (www.afiklaw.com), which is part of the BOKS International (www.boks-international.com) network of firms. Doron focuses on corporate law, real estate law, international and financial transactions, including mergers and acquisitions, finance and maritime law, and has even lectured in his areas of expertise, including as part of the Executive MBA degree at the Hebrew University of Jerusalem. Adv. Afik is a graduate of the European Union's training in out-of-court international dispute resolution (mediation and arbitration) and also serves as an arbitrator and trustee in Israeli and international trusts. **Adv. Shelly Willner** is a certified lawyer in Israel, part of the Afik & Co. team. She focuses on corporate law, commercial litigation, and real estate law. Adv. Willner is a graduate of the Faculty of Law at Tel Aviv University. Adv. Willner is authorized by the official guardian to sign enduring power of attorney. This overview does not constitute any legal advice and it is recommended to consult with an attorney who specializes in this field before making any decision on the issues described in this review. For more information: 03-6093609, or by e-mail: afiklaw@afiklaw.com.

¹ See also: Do you trust me to take care of you and your heirs, Doron Afik, Esq. | Gal Dikshtein, CPA, published in Afik News 259 20.06.2018,<https://www.afiklaw.com/articles/a259>

Un poco sobre fideicomisos, bienes raíces e impuestos /Doron Afik, Esq., Shelly Willner, Adv.*

Muchas personas confunden el depósito en garantía y los fideicomisos (especialmente cuando se usa la misma palabra en hebreo para describir ambos), pero las diferencias entre ellos son enormes¹, y a diferencia de un depósito en garantía, que no cambia el estado de los derechos de propiedad ni transfiere la propiedad, la institución de Los fideicomisos clásicos (o propietarios) son una poderosa herramienta patentada, que puede proporcionar una solución creativa para muchas necesidades, incluida la protección de activos, la preservación y administración de la propiedad y la obtención de beneficios fiscales. Sin embargo, debido a los problemas de propiedad asociados a ella, también crea una complejidad fiscal muy grande que requiere asesoramiento legal y contable por parte de profesionales con experiencia en la materia.

El depósito en garantía, en el que se ocupa la mayor parte de la Ley de Fideicomisos israelíes, no cambia el estado de los derechos de propiedad ni transfiere la propiedad. Así, por ejemplo, en una transacción regular de compra de un apartamento, se suele designar a un abogado de una de las partes para que mantenga las escrituras de transferencia de propiedad en custodia hasta que se pague la contraprestación total y se reciban todas las aprobaciones necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad. La operación de compraventa incluye instrucciones al fiduciario, pero ambas partes pueden en cualquier momento dar al fiduciario conjuntamente (o a una de ellas, si el acuerdo así lo prevé) instrucciones y el fiduciario actuará de acuerdo con ellas. En contraste, un fideicomiso propietario es una estructura legal en la que la propiedad de los activos se transfiere a un fideicomiso (y debe enfatizarse: no al fideicomisario, que es el administrador del fideicomiso, sino al fideicomiso mismo), le da al fideicomiso total independencia en la administración de sus activos y elimina cualquier capacidad para que el fideicomitente (el creador del fideicomiso) o sus beneficiarios den instrucciones al fideicomisario (y no tienen cualquier derecho sobre los activos del fideicomiso), por lo que el fiduciario está sujeto únicamente a las disposiciones de la escritura de fideicomiso y a las restricciones que se le imponen en la escritura de fideicomiso, y por lo tanto a la gran importancia en la redacción de la escritura por parte de un abogado con amplia experiencia en la materia.

La regulación del campo de los fideicomisos de propiedad en Israel se realizó solo en 2005 mediante una enmienda a la Ordenanza del Impuesto sobre la Renta de Israel, en la que se definieron los funcionarios del fideicomiso y se estableció la forma de tratamiento fiscal en Israel para la transferencia de activos o fondos al fideicomiso, así como el tratamiento fiscal del fideicomiso y la forma de tratamiento de las transferencias del fideicomiso a los beneficiarios. En un asunto que llegó a la Corte Suprema en diciembre de 2022, se sostuvo que la transferencia de un bien inmueble a un fideicomiso está sujeta a impuestos inmobiliarios, pero en ciertos casos la entrega del inmueble al beneficiario estará exenta de impuestos, a diferencia de la transferencia a un fideicomiso de activos no inmobiliarios, que en algunos casos estarán exentos de impuestos. Por el contrario, en una decisión de marzo de 2025, el Comité de Apelaciones de Gravámenes de Planificación y Construcción, Compensación y Mejora de Jerusalén sostuvo que cuando se presentaban documentos que indicaban un fideicomiso en el que el fideicomitente es el beneficiario, y también un acuerdo de fideicomiso, una escritura de fideicomiso y aprobaciones de la Autoridad Fiscal, La transferencia de los bienes raíces del fideicomitente al fideicomiso no se considera una venta y, por lo tanto, no genera el pago de un gravamen de mejora.

Existen otras cuestiones fiscales complejas en la interfaz entre la fiscalidad de los bienes inmuebles y la tributación de los fideicomisos, y también debido a estas sentencias y a cualquier otra cuestión relacionada con los fideicomisos, que aún no han llegado a los tribunales israelíes, especialmente porque la cuestión no está debidamente regulada por la legislación israelí y, en la práctica, la mayoría de las normas siguen estando sobre la base del derecho consuetudinario, es extremadamente importante que la participación en un fideicomiso relacionado con Israel se ejecute después de consultar con un abogado que tenga conocimientos en el campo (y tenga una licencia en los Estados Unidos de América o el Reino Unido) y un contador con experiencia y conocimientos en el campo, ¿Quién podrá estructurar conjuntamente un fideicomiso sin accidentes fiscales?

***Doron Afik, Esq.** es un notario y abogado certificado en Israel y Nueva York y es el socio gerente de Afik & Co. (es.afiklaw.com), que forma parte de la red de firmas BOKS International (www.boks-international.com). Doron se centra en el derecho corporativo, el derecho inmobiliario, las transacciones internacionales y financieras, incluidas las fusiones y adquisiciones, las finanzas y el derecho marítimo, e incluso ha impartido conferencias en sus áreas de especialización, incluso como parte del Executive MBA en la Universidad Hebreo de Jerusalén. Adv. Afik se graduó de la Unión Europea en la formación en resolución extrajudicial de disputas internacionales (mediación y arbitraje) y también se desempeña como árbitro y fideicomisario en fideicomisos israelíes e internacionales. La abogada **Shelly Willner** es una abogada certificada en Israel, parte del equipo de Afik & Co. Se especializa en derecho corporativo, litigios comerciales y derecho inmobiliario. Willner se graduó de la Facultad de Derecho de la Universidad de Tel Aviv. El abogado Willner está autorizado por el tutor oficial para firmar un poder notarial duradero. Esta descripción general no constituye ningún asesoramiento legal y se recomienda consultar con un abogado que se especialice en este campo antes de tomar cualquier decisión sobre los problemas descritos en esta revisión. Para más información: 03-6093609, o por correo electrónico: afiklaw@afiklaw.com.

¹ Ver: ¿Confías en mí para cuidar de ti y de tus herederos?, Doron Afik, Esq. | Gal Dikshtein, CPA, publicado en Publicado en Afik News 259 20.06.2018, <https://es.afiklaw.com/articles/a259>

