

ידיעון מס

אוגוסט 2007

נאמנות תושב ישראל

ככלל, הנאמן הוא בר השומה ובר החיוב, ואולם חישוב המס ייעשה, ככלל, כאילו הנאמנות היא שקופה ויראו את הכנסות הנאמן כהכנסתו של היוצר ואת הנכסים כמוחזקים על ידי היוצר. הנאמנות תחוייב במס לפי שיעורי המס המירבי של יחיד, אלא אם נקבע שיעור מס מיוחד להכנסה (ריבית, דיבידנד, רווח הון וכו'). בחישוב המס לא יחולו פטורים ממס הניתנים להכנסה מוגבלת בתקרה או הטבות מס החלות על תושבי יישובים מסוימים או נקודות הזיכוי והקיצבה לפי הפקודה, וכן לא יהיה ניתן לקזז הפסדים של הנאמן מהכנסת היוצר, למעט אם הסתיימה הנאמנות, וכן לא ניתן לקזז את הפסדי היוצר כנגד הכנסות הנאמן.

הקניית נכס לנאמנות על ידי יחיד ללא תמורה לא תיחשב ארוע מס. חלוקה של נכס לנהנים בנאמנות תחוייב במס או תהיה פטורה ממס כפי שהיה אילו היה הנכס מועבר מהיוצר לנהנה במישרין.

נאמנות יוצר תושב חוץ

נאמנות יוצר תושב חוץ תיחשב כתושבת חוץ, ויראו את נכסי הנאמן כנכסים המוחזקים בידי תושב חוץ ואת הכנסות הנאמן כהכנסה של יחיד תושב חוץ. העקרונות החלים ביחס לנאמנות תושב ישראל בעניין העברת הנכסים לנאמנות, חישוב המס וחלוקה לנהנים יחולו, ככלל, גם על נאמנות יוצר תושב חוץ.

נאמנות נהנה תושב חוץ

להבדיל מהנאמנויות האמורות לעיל בהן ייוחסו ההכנסות והנכסים ליוצר הנאמנות, בנאמנות נהנה תושב חוץ יראו את הכנסת הנאמן כהכנסתו של הנהנה ואת נכסי הנאמן כנכסי הנהנה.

נאמנות נהנה תושב חוץ תיחשב כתושבת חוץ, ויראו את הכנסות הנאמנות כהכנסות של יחיד תושב חוץ.

הקניית נכס לנאמנות נהנה תושב חוץ תחוייב במס כפי שהיה אילו היה הנכס מועבר לנהנה תושב החוץ במישרין.

חלוקת נכס לנהנה בנאמנות לא תיחשב כמכירה.

נאמנות לפי צוואה

בדומה לנאמנות נהנה תושב חוץ, יראו את הכנסות הנאמנות כהכנסתו של הנהנה.

אם היה בנאמנות לפי צוואה נהנה תושב ישראל אחד לפחות, תיחשב הנאמנות כתושבת ישראל, ויראו את הכנסות הנאמן כהכנסה של תושב ישראל. לא היה בנאמנות נהנה תושב ישראל, יחולו על הנאמנות ההוראות החלו על נאמנות נהנה תושב חוץ.

הקנייה לנאמן בנאמנות לפי צוואה לא תיחשב כמכירה, בדומה להורשה.

הקניה ע"י חבר בני אדם

כאשר חבר בני אדם מקנה נכס לנאמן, יראו את ההקניה כמכירה לעניין הוראות הפקודה, וגם יראו את הנכס שהוקנה כדיבידנד שחולק לבעלי המניות היחידים המחזיקים באותו חבר בני אדם במישרין ובעקיפין.

סיג לתחולת ההוראות בעניין נאמנויות

ההוראות דלעיל בעניין נאמנויות לא יחולו על קרנות נאמנות, קופות גמל, נאמנות שנוצרה לצורך הבטחת קיומו של חוב מסויים, מנהל עזבון, אפוסטרופוס שמונה על ידי ביתה משפט, נאמן בפשיטת רגל, מפרק חברה וכונס נכסים, הקדש שהוא מוסד ציבורי ונאמן בתכנית אופציות לעובדים.

הוראות הדיווח

במסגרת הרפורמה הכללית במס, אשר נכנסה לתוקף ביום 1.1.2003, נקבע, כי בין החייבים בהגשת דוח יכללו תושב ישראל, שיצר בשנת המס נאמנות, או קיבל מכספי הנאמנות סכום העולה על 100,000 ש"ח, וכן כל מי שהוא הנהנה מכספי הנאמנות, המוטב בהם או הזכאי להם, גם אם אינם חייבים במס בישראל. הוראה זו חלה גם לגבי שנת המס 2002 ביחס למי שבשנת 2002 יצר נאמנות או קיבל מכספי הנאמנות סכום העולה על 100,000 ש"ח.

מס הכנסה / מיסוי בינלאומי - מיסוי נאמנויות

מוסד הנאמנות פותח מקדמת דנא למטרות שונות, כגון: שמירת הרכוש המשפחתי, הגנה מפני נושים, ניהול הרכוש להשקעות שונות וייעוד וניהול הרכוש לטובת נהנים שונים לפי כוונות יוצר הנאמנות. הנאמנות, כמושג משפטי, משקפת זיקה משפטית במערכת יחסים בין יוצר הנאמנות, הנאמן והנהנה בנאמנות, כאשר נכסי היוצר מוקנים על ידי היוצר לנאמן לטובתו של הנהנה בנאמנות או לטובת מטרה מסוימת.

הרפורמה במס הכנסה שנכנסה לתוקפה ביום 1.1.2003 הפכה את שיטת המיסוי בישראל לשיטת מיסוי על בסיס פרסונלי, ועוררה את הצורך להסדיר את היבטי המיסוי של נושא הנאמנויות. לצורך כך, הוקמה הועדה למיסוי נאמנויות בראשות עו"ד פרידה ישראלי, אשר בעקבות המלצותיה הוסדר הנושא בפקודת מס הכנסה במסגרת תיקון 147 לפקודת מס הכנסה (1.1.2006).

להלן נעמוד בקצרה על העקרונות למיסוי נאמנות כפי שהותוו בפקודה. אין בסקירה זו כדי למצות את כלל הסדרי הנאמנות, אלא אך להאיר את העקרונות העומדים בבסיס ההסדר. לאחר מכן נעמוד על הוראות הדיווח בקשר לנאמנות.

במסגרת הפקודה הוגדרו ארבע סוגי נאמנויות, בהתאם למקום מושבם של יוצרי הנאמנות (ככלל, מי שהקנה לנאמן נכס לרבות, בין היתר, מי שהיה בעל מניות מהותי או בעל שליטה בחבר בני אדם במועד שבו חבר בני האדם הקנה נכס לנאמן) ומקום מושבם של הנהנים (ככלל, מי שזכאי ליהנות מנכסי הנאמנות) כדלקמן:

- (1) **"נאמנות תושבי ישראל"** – נאמנות תושבי ישראל היא נאמנות שלגביה התקיימו שני התנאים המצטברים הבאים: (א) במועד היצירה לפחות יוצר אחד ונהנה אחד היו תושבי ישראל, ו- (ב) בשנת המס הנדונה לפחות יוצר אחד או נהנה אחד הוא תושב ישראל. כן יראו כנאמנות תושבי ישראל נאמנות שאיננה עומדת בהגדרות של הנאמנויות האחרות המפורטות להלן.
- (2) **"נאמנות יוצר תושב חוץ"** – נאמנות יוצר תושב חוץ היא נאמנות שלגביה התקיים אחד התנאים הבאים: (א) במועד היצירה ובשנת המס הנדונה כל היוצרים היו תושבי חוץ, או (ב) בשנת המס כל היוצרים וכל הנהנים הם תושבי חוץ.
- (3) **"נאמנות נהנה תושב חוץ"** – נאמנות נהנה תושב חוץ היא נאמנות שלגביה התקיימו בשנת המס הנדונה ארבעת התנאים המצטברים כדלקמן: (א) הנאמנות היא נאמנות בלתי הדירה (ככלל, נאמנות בלתי הדירה היא נאמנות שליוצר או אחרים מטעמו אין יכולת לבטל את הנאמנות, אך ר' הגדרה מפורטת בסעיף 75 לפקודה) (ב) כל הנהנים בנאמנות הנם יחידים תושבי חוץ שזהותם ידועה (ג) לפחות אחד מהיוצרים הינו תושב ישראל (ד) אם התקיימו במועד יצירתה התנאים דלעיל, התקיימו גם התנאים לפיהם מסמכי הנאמנות קובעים במפורש, כי לא ניתן לצרף נהנה תושב ישראל, וכן נדרשת גם הצהרה של היוצר, כי אין בנאמנות נהנה תושב ישראל.
- (4) **"נאמנות לפי צוואה"** – נאמנות לפי צוואה היא נאמנות אשר נוצרה לפי צוואה וכל יוצרי הנאמנות הם המצוים שהיו במועד פטירתם תושבי ישראל.

הסדרי המס לגבי הנאמנויות כאמור, תלויים בסוג הנאמנות כדלקמן:

ע"י אותו בעל מקרקעין לרכישת הזכות במקרקעין כולה או חלקה, יראו את כל התקופות של האופציות האחרות גם כן כחלק מ"תקופת האופציה", שכאמור לא תעלה על 24 חודשים.

5. התמורה ששולמה עבור האופציה אינה עולה על 5% משווי זכות במקרקעין או ממחיר המימוש שנקבע בהסכם האופציה לפי הגבוה מבין השניים.

6. למקבל האופציה לא ניתנה זכות חזקה במקרקעין.

7. ניתנה הודעה על מכירת האופציה למנהל מס שבח תוך 30 יום מיום מתן האופציה. את ההודעה יש להגיש על גבי טופס הצהרה מיוחד בגין מתן אופציה, וכן יש למלא מש"ח ובו יש לבקש את הפטור לפי סעיף 49.

8. אין מדובר בזכות לרכישת זכות באיגוד.

אופציה שאינה עומדת בכל התנאים הללו תמוסה כעסקה עצמאית לכל דבר ועניין החייבת במס שבח, מס מכירה ומס רכישה. יושם אל לב, כי אופציה אשר אינה עומדת בתנאים דלעיל תחוייב במסי מקרקעין בגין תמורת האופציה בלבד, ולא תיחשב מכירת מלוא המקרקעין נשוא האופציה.

מסחר באופציה

מכירת האופציה על ידי הרוכש לרוכש פוטנציאלי אחר תתחייב ככלל במס הכנסה כרווח הון או הכנסה פירותית- מסחרית, על-פי המבחנים שנקבעו לעניין זה בהלכה הפסוקה. מוכר האופציה יוכל כמובן ליהנות מקיזוז הפסדים, פטורים, זיכויים או ניכויים לפי הפקודה, ככל שקיימים. אם האופציה לא מומשה מחיר רכישת האופציה יוכר כהפסד הוני או פירותי לפי העניין.

מימוש האופציה ורכישת הנכס נשוא האופציה

בעת מימוש האופציה יהיה בעל המקרקעין חייב במס שבח. התמורה נשוא מס השבח תהא עלות מימוש האופציה הנקובה בכתב האופציה, בצרוף התמורה שקיבל המוכר בעבור האופציה, אלא אם כן כבר חויבה תמורה זו במס לפי הפקודה.

לגבי מס מכירה – המוכר ישלם מס מכירה, אם חל, במועד המימוש, בגין עלות המימוש בצרוף התמורה שקיבל המוכר עבור האופציה. יצוין כי כחלק מדינוי התקציב ומתוכנית ההסדרים, קיבל לאחרונה משרד האוצר החלטה לבטל את מס המכירה החל מיום 1.8.07.

לגבי מס רכישה – הרוכש ישלם מס רכישה במועד המימוש בגין עלות המימוש בצרוף הסכומים ששילם בעבור רכישת האופציה.

אופציה לעניין דירת מגורים – שלילת הפטור אם במועד מתן האופציה לא היה פטור בגין מכירת הדירה

יש לשים לב, כי במסגרת ההוראות הנוגעות לאופציה, נקבע, כי לא תינתן הקלה או פטור ממס בעת מימוש האופציה, אם בעת מכירת האופציה עצמה לא היתה מכירת הזכות במקרקעין נשוא האופציה פטורה ממס. כלומר, אם ביום מימוש האופציה המוכר זכאי לפטור שהוא לא היה זכאי לו בעת מתן האופציה, ישלל ממנו הפטור. בכך ביקש המחוקק למנוע ניצול לרעה של מכשיר האופציה על מנת למכור דירת מגורים תוך עקיפת מגבלות התקופות הנדרשות לפי החוק על מנת ליהנות מפטור בגין מכירת דירת מגורים.



במסגרת תיקון 147 לפקודה אשר חל מיום 1.1.2006 נקבעה חובת דיווח כללית ל: (1) יוצר שיצר בשנת המס נאמנות או שהקנה לנאמן בשנת המס נכס או הכנסה מנכס, (2) נאמן בנאמנות שיצר תושב ישראל או נאמן שהיו לו בישראל הכנסה או נכס, בין אם הוא תושב ישראל ובין אם לאו, (3) נהנה שקיבל חלוקה מנאמן, גם אם אינה חייבת במס בישראל.

לעניין תושב ישראל אשר יצר נאמנות לפני 1.1.2006 נקבע כי הוא חייב להגיש דוח לשנת 2006 ובו יפרט את הפרטים הנקובים בהוראות לגבי הנאמנות.

לגבי נאמנות נהנה תושב חוץ צריך הנאמן להודיע ולהצהיר על כל חלוקה שנעשתה בשנת המס, לרבות שמות הנהנים והסכומים שחולקו להם. אם לא תוגש הודעה והצהרה כאמור לשנת מס מסוימת, יראו כאילו באותה שנה היה בנאמנות נהנה תושב ישראל.

יש לציין, כי נאמן בנאמנות יוצר תושב חוץ, נאמן בנאמנות נהנה תושב חוץ, וכן נאמן בנאמנות לפי צוואה שלא היה בה נהנה תושב ישראל, לא יהיו חייבים להגיש דוח על הכנסת הנאמן שהופקה או שנצמחה מחוץ לישראל, וזאת גם אם הנאמן הנו תושב ישראל והגיש דוח למס הכנסה.



מיסוי מקרקעין - עסקאות אופציה במקרקעין

לאחרונה התקבל ופורסם תיקון מס' 58 לחוק מיסוי מקרקעין, אשר בין היתר הפך את הוראות השעה בעניין אופציות במקרקעין להוראות של קבע. להלן במסגרת רשימה זו, נעמוד על ההוראות הנוגעות לסוגיית האופציה במקרקעין.

ככלל, הקניית אופציה לרוכש לרוכש נכס, לרבות הקניית זכות להורות למוכר למכור לרוכש פלוני, מהווה מכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין, החייבת במס שבח, מכירה ורכישה.

על מנת לקדם עסקאות נדל"ן בהן מבקש יזם לנסות להשביח את הנכס ו/או לאתר רוכשים פוטנציאליים, מבלי להתחייב לרוכש את כל הנכס ולשלם את כל מסי המקרקעין החלים, נקבע במסגרת הרפורמה במיסוי מקרקעין, אשר חלה על עסקאות שנעשו מיום 7.11.2001, כי מכירה ורכישה של אופציה אשר תעמוד בתנאי החוק, תהא פטורה ממס שבח, מס מכירה ומס שבח (להלן - "מיסי מקרקעין"). ההוראות בעניין אופציה במקרקעין היו הוראות שעה אשר הוארכו מעת לעת, ובמסגרת התיקון הנוכחי הפכו להוראות קבע.

על פי הוראות החוק (סעיף 49 לחוק) מכירת אופציה העומדת בתנאים המצטברים הקבועים בחוק תהא פטורה ממיסי מקרקעין. ככלל, מכירת אופציה כאמור תתחייב בידי המוכר במס רווח הון או במס הכנסה לפי העניין.

תנאי האופציה הפטורה ממיסי מקרקעין

אופציה הפטורה ממיסי מקרקעין כאמור חייבת לעמוד בכל התנאים דלהלן:

1. האופציה תינתן בכתב.
2. האופציה ניתנת להעברה ולמימוש, כלומר, עליה להיות סחירה.
3. התחייבות המוכר למכירת הזכות במקרקעין בתנאים הקבועים בהסכם האופציה הינה בלתי חוזרת.
4. התקופה שבה ניתן לממש את האופציה, כולל כל תקופות הארכה שניתנו לה, במהלך תקופת האופציה או אף לאחר שהסתיימה, אינה עולה על 24 חודשים. יצוין, כי אם ניתנו אופציות אחרות

מיסוי מקרקעין – הקלות למכירת זכויות בניה לפי תמ"א 38

ביום 23.7.2007 פורסמו הצעות חוק ממשלה בעניין הקלות מס והקלות אחרות לקידום תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, תכנית הידועה כתמ"א 38. להלן נעמוד בקצרה על הצעת החוק בעניין הקלות המס.

במסגרת ההערכות הכוללת של מדינת ישראל לאפשרות של רעידות אדמה, התקבלה ביום 27.3.2005 החלטת ממשלה המאשרת את תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38. בבסיס תמ"א 38 עומד העיקרון לפיו בניינים שהוקמו לפני שנת 1980 יוכלו לקבל היתרים לתוספות בניה, בכפוף לשיפוטן יסודות הבניין והתאמתו לתקן.

תמ"א 38 קובעת, כי ועדה מקומית רשאית, בתנאים מסוימים, להתיר תוספות בניה, כגון סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הקמת קומה נוספת לבניין, תוספת שטח לכל דירה עד 25 מטר, הקמת אגף נוסף למבנה או שילוב בין האפשרויות.

מטרת האישור לתוספות בניה כאמור הינה כמובן עידוד הדיירים ו/או יזמים לשפץ ולחזק את הבניין. ואולם, עד לאחרונה לא היה ברור מהן חבויות המס בעניין (מס שבח, מכירה, רכישה והיטל השבחה) והיו תנאים פרוצדורליים מגבילים שונים אשר הקשו על היוזמה, כגון רף הסכמה גבוה של בעלי הדירות הנדרש על פי חוק המקרקעין לאישור בניה ברכוש המשותף. כפועל יוצא מהאמור פורסמו כאמור לאחרונה הצעות חוק ממשלה בעניין הקלות מס והקלות אחרות לקידום תמ"א 38.

בין הצעות החוק, פורסמה הצעת חוק לתיקון חוק מיסוי מקרקעין. על פי הצעת החוק כאמור, מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38 **תהא פטורה ממס שבח וממס מכירה עד גובה שוויין של זכויות הבניה לפי התמ"א, בתנאי שעמדה בתנאים הקבועים בהצעת החוק.**

שני התנאים אשר בהתמלאם יינתן הפטור:

(1) התמורה בגין המכירה ניתנה בשרותי בניה לפי תוכנית החיזוק. יצויין, כי אם ניתנה תמורה נוספת שלא בשרותי בניה על פי תוכנית החיזוק, לא יפגע הדבר בפטור, אלא שאותה תמורה נוספת תמוסה כמכר של "זכות אחרת במקרקעין".

(2) בוצע חיזוק של המבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה, בהתאם להוראות תוכנית החיזוק.

במאמר מוסגר, יצויין לעניין הפטור כאמור ממס מכירה, כי על פי החלטת הממשלה שהתקבלה לאחרונה, מתעתדת הממשלה לבטל בכל מקרה את מס המכירה לחלוטין בעסקאות שנעשו החל מיום 1.8.07.

על פי הצעת החוק, הפטור ממס שבח הנו פטור נוסף על הפטורים הקיימים לבעלי הדירות, כגון פטור במכירת דירת מגורים מזכה.

לעומת זאת, הפטור אינו חל על מכירת זכות במקרקעין המהווים מלאי עסקי בידי המוכר.

מוצע, כי הוראות פרק זה יחולו באופן רטרואקטיבי על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה מיום 18 במאי 2005, שהוא מועד פרסומה של תמ"א 38. משמעות הדבר הינה, כי אם נתקבל הצעת החוק, יהיו בעלי בתים העומדים בתנאי החוק זכאים להחזר המס ששולם על ידם.

למותר לציין, כי הצעת החוק אינה מתייחסת למס רכישה, ודומה, כי רשות המסים תדרוש מס רכישה בגין רכישת זכויות הבניה כאמור על ידי יזם.

יצויין, כי בנוסף להקלות המס כאמור, פורסמו שתי הצעות חוק נוספות להורדת רף ההסכמה של בעלי הדירות בבניין הנדרש לפי חוק המקרקעין, וכן מוצע לפטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה הנובעת מהוראות חיזוק מבנים שעליהם מורה תוכנית המתאר. הפטור מהיטל השבחה המוצע הינו לעת עתה לתקופה של שנתיים בלבד, וזאת כדי לעודד את חיזוק המבנים בהקדם.

נשמח לעמוד לרשותכם לכל שאלה והבהרה

צוות מסים שבלת:

מירי ביקל, ע"ד (חשב) – M.Bickel@shiboleit.com ; בני קליפי, ע"ד (חשב) – B.Kalifi@shiboleit.com
יוסי קורן, ע"ד ור"ח – Y.Koren@shiboleit.com ; שלום בלס, ע"ד ור"ח – S.Balas@shiboleit.com
אודי קליפי, ע"ד (חשב) – U.Kalifi@shiboleit.com

האמור בגיליון זה מיועד למתן מידע כללי בלבד ואין בו מתן חוות דעת או יעוץ מקצועי, הטעונים בחינה מלאה ומפורטת של החוק ונסיבות העניין.