

מעקב בינלאומי

לאור תיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין המבחין בין תושב ישראל לתושב חוץ, עלתה החשיבות של כללי המיסוי הבינלאומי בעסקאות מקרקעין. כעת על עורכי הדין העוסקים בתחום מוטלת אחריות לעקוב גם אחרי השינויים בכללים הבינלאומיים הרלוונטיים

שוש שחם



עו"ד שוש שחם,
עוסקת במיסוי;
חברה ב-IFA
ומשתתפת בוועדת
המיסים של האו"ם

ואי אפשר לגלותו לאור הוראת הסודיות המחמירה הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין.

על פי ה"ל", המידע על רכישת הדירה בתל אביב אינו יכול להגיע לרשות המיסים של צרפת מרשות המיסים בישראל, שכן על עובדי רשות המיסים בישראל חלה חובת סודיות מחמירה לפי החוק. מאידך גיסא, בין ישראל לצרפת קיימת אמנת מס המסדירה את המיסוי בין שתי המדינות לעניין מס הכנסה, מס רווחי הון ומיסוי מקרקעין, ולפי כללי המיסוי הבינלאומי ופקודת מס הכנסה, לאמנת מס מעמד גבוה יותר מהוראות פקודת מס הכנסה.

מאחר שבאמנת המס בין ישראל לצרפת יש סעיף של חילופי מידע בין רשויות המס של שתי המדינות, עולה השאלה אם סעיף זה וכללי המיסוי הבינלאומי גוברים על סעיף הסודיות בחוק מיסוי מקרקעין, להבדיל ממס הכנסה. מדובר בשאלה של פרשנות משפטית.

בענייננו, הרוכש הוא תושב צרפת, ולכן במקרה ששלטונות המס בצרפת יעבירו אתה לישראל בקשה ספציפית לקבלת פירוט נכ"סיו בישראל – ועל הבקשה לעמוד בקפידה ברשימת כל התנאים הנדרשים לפי אמנת המס לבקשה מעין זו – אפשר כי פרטי רכישת הדירה בתל

העולם שהיה לכפר גלובלי והאפשרויות הטכנולוגיות החדשות לחילופי מידע בין רשויות המס של מדינות שונות, לרבות ישראל, משליכים גם על תכנון עסקאות מקרקעין. להחלת כללי המיסוי הבינלאומי על עסקאות מקרקעין חשיבות רבה לעניין גובה המס; האמנות למניעת מיסוי כפול, חילופי המידע בין רשות המיסים של ישראל ובין רשויות מס זרות והגדרת התושבות הפיסקלית הם חלק עיקרי מכללי המיסוי הבינלאומי המתחדשים, הרלוונטיים לשאלת המס גם בעסקאות מקרקעין.

להלן שלושה מקרים הקשורים לעסקאות מקרקעין, שבאמצעותם נדגים את יישום כללי המיסוי הבינלאומי על עסקאות מקרקעין המבוצעות על ידי תושבי ישראל, בישראל או בחו"ל, ועל ידי תושבי חוץ בישראל.

תושב חוץ – העברת מידע למדינה זרה על רכישת

דירה בישראל. "תושב חוץ", אזרח צרפתי, רכש דירת מגורים יקרה בתל אביב, והוא גר בה כל אימת שהוא מגיע לישראל. בעת הרכישה, שנעשתה על שם ילדיו הקטינים, הוא מילא את ההצהרות למיסוי מקרקעין כך שפרטיו רשומים במחשב רשות המיסים בישראל – אולם מידע זה סודי לחלוטין,

ביטול הפטור ממס שבח בישראל לתושב חוץ נעשה לשם התאמה לכללי המיסוי הבינלאומי, שלפיהם הזכות למס היא של המדינה שבה נמצאים המקרקעין, ולא של מדינת התושבות



רת ומניבה לו הכנסה מדמי שכירות. הנישום כפוף לכללי המיסוי בישראל ולכללי המיסוי במדינה שבה נמצאת הדירה, וחלים עליו כללי המיסוי הבינלאומי למניעת מיסוי כפול ולעניין חילופי מידע.

דמי השכירות מהדירה הנ"ל מופקדים בחשבון בנק בשווייץ, אותו פתח תושב ישראל לצורך כך, והניבו לו ריבית בחשבון הבנק. גם על כך חלים כללי המיסוי הבינלאומי.

עד ינואר 2003 היו דמי השכירות הללו פטורים ממס בישראל, וכך גם הריבית בבנק, ומעשיו היו חוץ-קיים לחלוטין. מינואר 2003 גם דמי השכירות וגם הריבית חייבים במס בישראל. תושב ישראל הנור-מטיבי שלא היה ער לשינוי החוק ולא דיווח בשנת המס 2004 על ההכנסות הללו של דמי השכירות והריבית בבנק, למעשה היה לעבריין מס המעלים הכנסות.

לעניין חילופי מידע, תושב ישראל זה חשוף לס-עיפי חילופי המידע הקיימים באמנות המס בין ישראל לאנגליה או בין ישראל לגרמניה או בין ישראל לשווייץ. אם רשות המיסים בישראל תבקש מידע עליו מאחת מרשויות המס הללו, ותגיש בקשה שת-עמוד בתנאים הנדרשים לבקשה מעין זו לפי אמנת המס וכללי המיסוי הבינלאומי, רשות המיסים בישראל תקבל את מלוא המידע על דמי השכירות מש-לוש המדינות הללו, אולם מידע בנקאי היא תקבל רק מאנגליה ומגרמניה אך לא משווייץ. לפי אמנת המס

אביב יועברו לרשות המיסים הצרפתית, בניגוד לר-צונו של הרוכש ובניגוד לחוק מיסוי מקרקעין.

כללי המיסוי הבינלאומי מקבלים משנה חשיבות במקרה זה, והיה ראוי לשקול אותם קודם לביצוע הרכישה.

כאשר אין אמנת מס. במקרה שהתושב הזר שרכש את הדירה בתל אביב היה תושב אוסטרליה הר-חוקה או קפריסין הקרובה, הרי לפי כללי המיסוי הבינלאומי אי אפשר להעביר כל מידע עליו לשל-טונות המס באוסטרליה או בקפריסין, מאחר שעם אוסטרליה ועם קפריסין אין לישראל אמנות מס ואין חובת חילופי מידע. כך גם עם כל מדינות העו-לם האחרות של ישראל אין אמנות מס איתן. מתוך קרוב ל-200 מדינות בעולם, ישראל חתומה רק עם 52 מדינות על אמנות מס (שבהן קיים סעיף חילופי מידע), ועם כל שאר מדינות העולם אין מסירת מידע וחלה חובת הסודיות.

אמנות לחילופי מידע. יש לציין כי זה כשנה קיימת בישראל הצ"ח לתיקון מס' 200 של פקודת מס ההכ-נסה, להרחבת הסמכות לחתום על אמנות לחילופי מידע בין ישראל ובין כל מדינות העולם, אולם זו טרם התגבשה.

תושב ישראל - בעלים של דירת מגורים בחו"ל. ניקח לדוגמה מקרה של תושב ישראל שהוא בעלים של דירת מגורים בלונדון או בברלין. הוא רכש את הדי-רה כהשקעה במחיר נמוך בשנת 2002, והיא מושכ-

דרת תושב ישראל בעניינה של יעל צור (עמ' 12-01-19466). **יעל צור נ' פקיד שומה חיפה**, ניתן ביום 21.10.14). באותו עניין פסק השופט רון סר-קול כי לפי מבחן "מרכז החיים", מרכז החיים שלה ושל משפחתה חדל להיות בישראל ועבר להונג קונג, והם חדלו להיות תושבי ישראל; זאת בניגוד לפקיד השומה שדרש להמשיך לראות בהם תושבי ישראל. בכך נתקבל ערעורה של צור, שטענה כי בשנתיים וחצי שבהן היא חיה עם בעלה ועם ילדיה בהונג קונג מאז עברו מישראל היא נחשבת לתושבת חוץ, ולפיכך אינה חייבת בתשלום מס הכנסה בישראל על הכנסותיה מעבודתה בהונג קונג, הגם שחשבונות בנק ודירת מגוריה נשארו בבעלותה בישראל. רשות המיסים בישראל גם אינה יכולה לדרוש מידע על צור מרשות המיסים של הונג קונג, מאחר שאמנת המס בין ישראל להונג קונג עדיין לא נחתמה. בכל מקרה, גם אם תיחתם אמנת המס, כל עוד צור אינה נחשבת לתושבת ישראל, אמנות המס וכ-ללי המיסוי הבינלאומי אינם מאפשרים לדרוש מידע מרשות מס זרה על מי שאינו תושב ישראל.

פסק דין יעל צור הוא חשוב ועקרוני גם לעניין מס שבח, שכן במקרה שצור הייתה מוכרת את דירת מגוריה בישראל בעת שגרה בהונג קונג ונחשבה בישראל לתושבת חוץ, היא לא הייתה זכאית לפטור ממס שבח לדירת המגורים.

ובאותו הקשר, כל מי שחדל להיות תושב ישראל וראים אותו כמי שמכר את כל נכסיו בישראל, לפי סעיף 100א לפקודת מס הכנסה, והוא חייב במס, אלא שגם לגבי מס השבח קיימת דחיית מס עד למור עד המימוש, דהיינו עד למועד שבו יימכר בפועל נכס המקרקעין. סעיף זה ידוע בעולם המיסוי הבינלאומי כ"מס יציאה".

סיכום

החשיבות של כללי המיסוי הבינלאומי גברה מאוד בעסקאות מקרקעין לאור התיקון האחרון והחשוב לחוק מיסוי מקרקעין המבחין בין תושב ישראל לתושב חוץ (תיקון 76 לחוק, התקבל בכנסת ביום 1.8.13 ותחולתו על עסקאות שנעשו מיום 1.1.14 ואילך). לעורכי הדין העוסקים בתחום המקרקעין נוספה אחריות לעקוב גם אחר השינויים בכללי המיסוי הבינלאומי הנוגעים בכך.

הקיימת בין ישראל לשווייץ, אי אפשר לקבל מידע בנקאי משווייץ שכן חילופי המידע עם שווייץ אינם כוללים מידע בנקאי.

בימים אלה מתנהל מו"מ בין ישראל לשווייץ לביטול הסייג הבנקאי באמנת המס ביניהן, כך שבהחלט ייתכן שרשות המיסים בישראל תוכל לקבל בעוד זמן מה גם מידע בנקאי משווייץ באמצעות רשות המיסים של שווייץ, ובכלל זה מידע על חשבונות בנק שכבר נסגרו.

בקשה לגילוי מרצון. זהו הפתרון שמציעה כעת רשות המיסים בישראל לתושב ישראל. לפי הנוהל החדש של גילוי מרצון שהתפרסם לאחרונה, לתושב ישראל המגיש בקשה לגילוי מרצון מוענקת חסינות מפני הליכים פליליים, כפוף לתשלום המס.

תושב ישראל המגיש בקשה לגילוי מרצון יכול להגיע להסדרי מס נוחים של תשלום מס בשיעור 15% בלבד על דמי השכירות מדירת המגורים הנ"ל בחו"ל, ומומלץ לפעול מיד שכן הנוהל תקף לזמן מוגבל (חלקו של הנוהל האנונימי הוא עד ליום 7.9.2015).

תושב חוץ, מס שבח ויישום כללי המיסוי הבינלאומי. מיקום התושבות הפיסקלית של אדם נעשית בישראל לפי ההגדרה של "תושב ישראל" בפקודת מס הכנסה ובאמנות המס ולפי הפסיקה בדבר ההגדרה של "תושב ישראל". כל אלה חלים עתה גם על הגדרת תושב ישראל בחוק מיסוי מקרקעין, המפנה לאחר התיקון האחרון לפקודת מס הכנסה. כך גם בדבר הגדרת תושב חוץ בחוק מיסוי מקרקעין, הקובעת כי תושב חוץ הוא מי שאינו תושב ישראל. לעניין מיסוי מקרקעין, משמעות ההגדרות והפסיקה של תושב ישראל חשובות בעיקר לעניין "דירת מגורים מזכה" לפי חוק מיסוי מקרקעין, שהטבות המס עליה בוטלו לתושבי חוץ, והן מיועדות עתה אך ורק לתושבי ישראל, לרבות בדירות ירושה (למעט במקרים שתושב החוץ מביא אישור מרשות המיסים במדינת מושבו כי אין בבעלותו דירת מגורים במדינת מושבו).

ביטול הפטור ממס שבח בישראל לתושב חוץ נעשה לשם התאמה לכללי המיסוי הבינלאומי, שלפיהם הזכות למס היא של המדינה שבה נמצאים המקרקעין, ולא של מדינת התושבות. לאחרונה ניתן פסק דין חשוב בנושא של הג-

תושב ישראל המגיש בקשה לגילוי מרצון יכול להגיע להסדרי מס נוחים של תשלום מס בשיעור 15% בלבד על דמי השכירות מדירת מגורים בחו"ל. מומלץ לפעול מיד, שכן הנוהל בתוקף עד 7.9.2015