

יולי 2010

תקציר מאמר - השלכות המיסוי על יחידים תושבי ישראל המשקיעים בנדל"ן למגורים בארה"ב

כללי

כאשר יחיד תושב ישראל משקיע בנכס נדל"ן בארה"ב צפויים להיווצר לו שני סוגי הכנסות:
א. הכנסות שכירות מהנכס.
ב. רווח הון בעת מכירת הנכס.

למדינת ארה"ב יש את הזכות הראשונית להטיל מס על ההכנסות מנדל"ן שקיבל תושב ישראל מנכס נדל"ן שיש לו בארה"ב. מדינת ישראל היא "מספר 2" בתור להטלת המס. כפועל יוצא מכך מדינת ישראל היא גם זו אשר צריכה לתת למשקיע את ההקלה ממסי כפל. ההקלה ממסי כפל ניתנת למשקיע ע"י זיכוי של סכום המס שהוא שילם בארה"ב כנגד חבות המס שלו בישראל וזאת בהתאם לתנאים ולכללים הקבועים בחוק.

מיסוי הכנסות שכירות בארה"ב

בדוח המוגש לרשות הפדראלית מקוזזות כל ההוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה משכירות. בנוסף להוצאות הספציפיות תושב חוץ מקבל גם הטבת מס בצורה של הוצאה שנתית כללית בסך של \$3,650 הנקראת EXEMPTION. הוצאה שנתית כללית זו המקוזזת אף היא כנגד ההכנסות משכירות. על הרווח שנותר לאחר קיזוז כל ההוצאות הנ"ל משלם תושב חוץ מס בשיעור מדורג לרשות הפדראלית. תשלום המס הוא ע"פ טבלה של תושבי ארה"ב בשוים המגשימים דוח בנפרד. שיעורי המס לשנת 2010:

שיעור המס	רווח שנתי ב \$
10%	0 - 8,375
15%	8,376 - 34,000
25%	34,001 - 68,650
28%	68,651 - 104,625
33%	104,626 - 186,825
35%	186,826 - ומעלה

בנוסף לתשלום מס לרשות הפדראלית יש לדווח ולשלם מס גם לרשויות של המדינה בה נמצא הנכס. שיעור מס ההכנסה המדינתי משתנה בין מדינה למדינה. ישנן מדינות שבהן אין מס הכנסה ליחידים. כמובן שכאשר מבצעים השקעה מומלץ לבדוק באופן ספציפי את שיעורי המס של המדינה בה נמצא הנכס. באופן כללי בלבד אפשר לקחת אומדן גס של כ 5% ממוצע למס מדינה.

מיסוי רווח הון בארה"ב

רווח (הפסד) הון מוגדר כהפרש בין התמורה ממכירת הנכס (בניכוי הוצאות מכירה) לבין העלות המופחתת של הנכס. העלות המופחתת של הנכס הינה העלות המקורית בניכוי הפחת שנצבר על הנכס עד למועד המכירה. שיעור מס רווח הון פדראלי בארה"ב הוא נמוך ועומד על 15%. כמו כן יש להוסיף גם כאן מס מדינתי לפי השיעורים הנקובים בסעיף הקודם. (אין הבדל בשיעור המס המדינתי בין רווח הון להכנסות רגילות). במקרה של מכירת הנכס תוך פחות משנה ממועד הרכישה יחולו שיעורי מס רגילים לפי הטבלה בסעיף הקודם ולא יינתן שיעור מס רווח הון הנמוך.

מיסוי הכנסות שכירות נדל"ן בישראל

לגבי הכנסות משכירות נקבעו בארץ שני מסלולים למיסוי:

1. מסלול אחד - ההכנסה משכירות בחו"ל תמוסה באופן רגיל כמו הכנסה מנכס נדל"ן מסחרי בארץ. ההוצאות הקשורות לנכס ולתפעולו יקוזזו מהכנסות השכירות. על הרווח שנותר לאחר קיזוז הוצאות הנישום משלם מס לפי שיעור המס השולי שלו בארץ. כמו כן על סכום ההכנסה השנתי שמעל ל 25% מהשכר הממוצע במשק (נכון להיום כ 23,652 ש"ח) ישולם גם ביטוח לאומי. הרווח לצורך מס יחושב ע"פ הכללים הקיימים בישראל. במסגרת מסלול זה מקבל הנישום זיכוי בגובה המס הפדראלי והמדינתי ששילם בארה"ב - כנגד חבות המס שלו בישראל.

2. מסלול שני - יחיד המקבל הכנסות שכירות מנדל"ן בחו"ל, שאינן הכנסות מעסק יכול לחילופין לבחור במסלול של תשלום מס בשיעור 15% על ההכנסות ברוטו משכירות בניכוי פחת, ללא אפשרות קיזוז הוצאות וללא זיכוי על המס הזר ששולם.

מיסוי רווח הון בישראל

לגבי נכסים שנרכשו לאחר 1.1.2003 שיעור מס רווח הון בישראל הוא 20%. וכמובן גם כאן יינתן לנישום זיכוי בגובה המס רווח הון הפדראלי והמס המדינתי ששולם בארה"ב. בשל כך,

יתרונות וחסרונות של השקעות כיחיד בארה"ב

היתרונות של השקעה כיחיד בנדל"ן בארה"ב הם העלויות נמוכות, והמיסוי נמוך המאפיינים את ההשקעה בדרך זו. החסרונות של השקעה כיחיד הן האחריות הבלתי מוגבלת שקיימת אצל היחיד, וחשיפה למס ירושה בארה"ב על הנכסים. לפיכך מומלץ לעשות השקעה כיחיד רק בהיקף מוגבל של שווי ההשקעה ובמספר נכסים קטן. השקעות בהיקפים גדולים יותר, מומלץ לעשות באמצעות חברות או נאמנויות ועל כך ניתן לקבל ייעוץ במשרדנו.

זהו תקציר של מאמר ואין לראות בנאמר כאן תחליף לייעוץ מס ספציפי. המאמר המלא וכן מאמרים נוספים בנושא מיסוי ישראל - ארה"ב מופיעים באתר הבית של קיש ושות' רואי חשבון: www.kcpa.co.il

כותב המאמר אהוד קיש, הוא רואה חשבון מוסמך בישראל ובארה"ב. משרד קיש ושות' הוא משרד רואי חשבון ישראלי אמריקאי המתמחה במיסוי ישראל - ארה"ב ובהגשת דוחות לרשויות המס בארה"ב.

אהוד קיש ר"ח (ישראל, ארה"ב) ek@kcpa.co.il

קיש ושות' רואי חשבון

רח' תובל 30 רמת גן 52522

טל: 03-6126742 פקס: 03-6126743