יפעת מידע תקשורתי דרך מנחם בגין 96-98 (לשעבר דרך פ"ת) תל אביב 67138 טל. 03-5635050 פקס. 03-5617166

47253958-3	02/04/2015	כלכליסט - כותרת	עמוד 25	1	9.67x24.97
פרופסור ביין ושות משרד עורכי די - 24350					

מיסוי מסביב לעולם

עו"ד ליאורה ביין אלון

קנית בארה"ב? דווח בישראל

אחרי חשבונות הבנק הזרים, שירות המסים פונה להשקעות הנדל"ן של ישראלים בעולם

מאז שיצאה רשות המיסים בנוהל ה"גילוי מרצון" בגרסה מחודשת במטרה לצמצם העלמות מס, שמענו לא מעט על חשבונות שמחזיקים ישראלים, בעיקר בשווייץ, ובהם הון לא מדווח של מיליארדים. לאחרונה אף קיבלנו הצצה לשמות הלקוחות הישראלים בבנק HSBC ולגובה אחזקותיהם. הפרסומים יצרו בהלה בקרב בעלי החשבונות בחו"ל ומאות פניות, מאנשי עסקים ועד יורשים של ניצולי שואה, הגיעו ליועצי מס כדי להסדיר עניינים מול רשות המסים. אבל האם חשבונות הבנק הם הזרקור היחיד של רשות המסים? חלק גדול מהיקף ההון הלא מדווח נמצא בהשקעות נדל"ן של ישראלים בחו"ל: ישראלים רבים רכשו בשנים האחרונות נכסים בארה"ב המתאוששת ממשבר הנדל"ן, בברלין הטרנדית (שהגיעה כבר לרוויה), באנגליה, אירלנד, במדינות בשוק המתפתח במזרח אירופה וגם באסיה. באנגליה, למשל, רוב השקעות הנדל"ן נשלטות בידי משקיעים מחוץ למדינה. הריביות הנמוכות בישראל הובילו את מי שמעוניין בתשואה ריאלית אמיתית על ההון שלו להוציא את הכספים ששכבו בחשבון ולהשקיע אותם בנכסים מניבים בחו"ל.

אנשי העסקים לא תמיד מחזיקים בעצמם בבעלות בנכס. הם מחזיקים בו באמצעות נאמן או חברות הרשומות במקלטי מס

לחוקרי רשות המסים לא צפויה עבודה קלה: אנשי העסקים לא תמיד מחזיקים בעצמם בבעלות על הנכסים. אם החוק באותה מדינה מאפשר זאת, הם מחזיקים בנכס באמצעות נאמן מטעמם או נאמנויות זרות, ובמקרים אחרים באמצעות חברות הרשומות במקלטי מס. גם על נאמן – למשל עו"ד – חלה חובת דיווח כחוק, ולכן גם בעסקאות נדל"ן בנאמנות יש חשיבות לתכנון המס כדי למנוע תשלום כפול.

לאיתור הנכסים הללו יש ערך כפול בעיני רשות המסים – ראשית, כיוון שהמקור לכספים שבאמצעותם נרכש הנכס הוא לעתים הכנסה שלא דווחה. שנית, כיוון שהנכסים הללו מניבים תשואה, אם באמצעות השכרה או בדרך אחרת, וזו עוד הכנסה שצריכה להיות מדווחת. פקודת מס הכנסה קובעת שיעור מס של 15% על הכנסות מהשכרת בנכס בחו"ל כשהוא לא חלק מעסק. אם הוא חלק מעסק, המיסוי הוא בהתאם לכלל הכנסות העסק או לפי מס חברות.

כמו בעלי חשבונות הבנק, גם למחזיקים בנכסים שאינם מדווחים כראוי לנצל את נוהל הגילוי מרצון. רשות המסים עברה שינוי פאזה והיא מקיימת היום שיתוף מידע רחב עם הרשויות במדינות שונות. להבדיל מהחיסיון של הבנקים המסחריים שהיה לא פשוט לסדוק, קבלת הנתונים על אחזקות נדל"ן פשוטה יותר, ומכאן זה רק עניין של זמן, כוח אדם ומוטיבציה עד שיגיעו לבעלים הישראליים. במסגרת נוהל הגילוי מרצון, שיימשך עד ספטמבר, ניתן לפנות לרשות המסים באופן אנונימי במגוון ענפים, לרבות מיסוי מקרקעין. ההזדהות בהליך זה תתבצע רק אם המו"מ עם פקידי השומה יבשיל לכדי הסכם. ואם לא עמדה חקירה של הרשות נגד מי שיזם את הגילוי, תינתן לו מטעם המדינה חסינות מפני אישום פלילי.

הכותבת היא שותפה בכירה במשרד עורכי דין פרופ' ביין ושות' המתמחה במיסוי ונדל"ן