



## החטיבה המקצועית

### החלטת מיסוי: 5916/20 תחום החלטת המיסוי: מיסוי בינלאומי ושוק ההון

#### הנושא: מיסוי הכנסותיהם של משקיעים ישראלים ב- REIT אמריקאית - החלטת מיסוי בהסכם

##### 1. העובדות:

- 1.1 חברת X הינה תאגיד מסוג Corporation, והינה תושבת ארה"ב לצרכי מס (להלן: "החברה הזרה" או ה-REIT). החברה הזרה הוקמה בכדי לאפשר גיוס הון בשוק ההון הישראלי (הבורסה בישראל).
- 1.2 החברה הזרה מתכננת להנפיק את מניותיה הרגילות בבורסה בישראל. לאחר ההנפקה המתוכננת, החברה הזרה תבחר להיות מסווגת בארה"ב כ- Real Estate Investment Trust (להלן: "REIT").
- 1.3 טרם הקמת החברה הזרה, החזיקו בעלי זכויות שונים, אשר רובם תושבי ארה"ב ומקצתם תושבי ישראל, בנדל"ן בארה"ב (להלן: "הנדל"ן"), (להלן: "בעלי הזכויות המקוריים בנדל"ן"), במישרין, או בעקיפין - דהיינו באמצעות מספר רב של ישויות אמריקאיות (להלן: "חברות הנכס"). לצורך ההנפקה המתוכננת, הנדל"ן/חברות הנכס הועברו לשותפות אמריקאית אשר התאגדה בארה"ב (להלן: "השותפות האמריקאית"). תמורת העברת הנדל"ן/חברות הנכס לשותפות האמריקאית הוקצו לבעלי הזכויות המקוריים בנדל"ן זכויות בשותפות האמריקאית (להלן: "הזכויות בשותפות האמריקאית"). יצוין כי חלקם של בעלי הזכויות בשותפות האמריקאית שהינם תושבי ישראל מתוך כלל הזכויות בשותפות האמריקאית נמוך מאוד (להלן: "בעלי הזכויות בשותפות האמריקאית שהינם תושבי ישראל").
- 1.4 הכנסות השותפות האמריקאית והוצאותיה ייוחסו לבעלי הזכויות בה, הן ל-REIT והן לבעלי הזכויות המקוריים בנדל"ן, בהתאם לחלקם בזכויות בשותפות. עץ החזקות של החברה הזרה מצ"ב כ-נספח א' להחלטה זו.
- 1.5 החברה הזרה עוסקת (באמצעות השותפות האמריקאית), ומתכוונת להמשיך לעסוק בעתיד הנראה לעין, בהשכרת נדל"ן מניב בארה"ב לעסקים בלבד, ולא למגורים.
- 1.6 ככלל, החברה הזרה צפויה להתחייב במס חברות תחת משטר מיסוי החברות הרגיל הנהוג בארה"ב. יחד עם זאת, בשל היות החברה הזרה קרן השקעות בנדל"ן בארה"ב (REIT) היא תחסה תחת משטר מס מיוחד שעל פיו חלוקות מהחברה הזרה לבעלי המניות בה מתוך הכנסתה החייבת ינוכו לצרכי מס ויפחיתו את הכנסתה החייבת במס חברות בארה"ב, ואותן החלוקות יהיו חייבות במס בידי בעלי המניות.
- 1.7 תחת חוק המס הפדראלי, בנוסף לתנאים רבים נוספים, החברה הזרה מחויבת לחלק לבעלי מניותיה לפחות 90% מהכנסתה החייבת על מנת להתחייב במס תחת משטר המס של "קרן להשקעה בנדל"ן" (REIT) בארה"ב. על הכנסותיה החייבות הבלתי מחולקות של ה-REIT משולם מס פדראלי בשיעור של 21% ויכולים לחול גם מיסים מדינתיים (להלן: "הכנסותיה החייבות הבלתי מחולקות של החברה הזרה").



## החטיבה המקצועית

- 1.8 בהתאם לחוק המס הפדראלי, חלוקות מהחברה הזרה לבעלי המניות בה תסווגנה כדלקמן:
- 1.8.1 חלוקה לבעלי המניות תסווג כדיבידנד (Dividend) אשר חולק מתוך הכנסותיה החייבות של ה- REIT, כשהן מחושבות על פי דיני המס בארה"ב (להלן: "הכנסותיה החייבות של ה- REIT"):
- 1.8.1.1 חלוקה של דיבידנד (Dividend) מתוך הכנסות חייבות רגילות של ה- REIT (Ordinary Income) - דהיינו הכנסות מהשכרת מקרקעין בארה"ב והכנסות שוטפות אחרות (לרבות הכנסות מדיבידנד וריבית) (להלן: "הכנסות חייבות רגילות של ה- REIT").
- 1.8.1.2 חלוקה של דיבידנד מתוך רווחי הון של ה- REIT (Capital Gain) - דהיינו, רווחי הון ממכירת נכסי מקרקעין בארה"ב וממכירת ניירות ערך סחירים (להלן: "רווחי הון של ה- REIT").
- 1.8.2 חלוקה לבעלי מניות בסכום העולה על הכנסותיה החייבות של ה- REIT, מסווגת בארה"ב כהחזר/הפחתת הון של ה- REIT (Return of Capital) - אשר אינה חייבת במס בידי משקיעים זרים ומפחיתה את עלות המניות לצרכי מס (להלן: "חלוקה שמקורה בהפחתת הון של ה- REIT").
- 1.9 ככלל, הטיפול המיסוי במדינות השונות תואם לחוק הפדראלי לפיו חלוקות מה- REIT יסווגו כדיבידנד. בנוסף לכך, מאחר והמדינות השונות מחילות מס רק על תושבי אותה מדינה, לא צפוי שיחול חיוב במס מדינתי בגין החלוקות לבעלי מניות תושבי ישראל.

## 2. הבקשה

- 2.1 לקבוע את אופן המיסוי בישראל של חלוקות שיקבלו בעלי המניות תושבי ישראל מהחברה הזרה ושל רווח ההון שיווצר לבעלי המניות כאמור ממכירת מניות החברה הזרה.
- 2.2 לקבוע הוראות בעניין ניכוי מס במקור בישראל מהחלוקות כאמור.

## 3. החלטת המיסוי ותנאיה

### 3.1 מיסוי הכנסות בעלי המניות מהחברה הזרה

- 3.1.1 הוראות לעניין סיווג ההכנסה מהחלוקות שיקבלו בעלי המניות מהחברה הזרה: בכפוף לכך שהחברה הזרה עומדת בתנאים החלים על "קרן להשקעה בנדל"ין" (REIT) בארה"ב ובכפוף לכך שהחברה הזרה חויבה במס בארה"ב בהתאם לכללי המיסוי החלים על "קרן להשקעה בנדל"ין" בארה"ב, יחול האמור להלן:
- 3.1.1.1 ככלל, חלוקה שמקורה בהכנסותיה החייבות של ה- REIT תסווג בידי בעל המניות כמפורט להלן:
- 3.1.1.1.1 חלוקה שמקורה בהכנסות חייבות רגילות של ה- REIT (כהגדרת מונח זה בסעיף 1.11.1.1 לעיל), תסווג בידי בעל המניות כהכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), ואולם הכנסה זו לא תיחשב כהכנסה מיגיעה אישית, אלא אם כן מילא בעל המניות תפקיד פעיל בחברה הזרה.



## החטיבה המקצועית

3.1.1.1.2 חלוקה שמקורה ברווחי הון של ה- REIT, תסווג בידי בעל המניות כהכנסה מרווח הון כמשמעותו בסעיף 88 לפקודה או כהכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה אם מילא בעל המניות תפקיד פעיל בחברה הזרה, והכול בהתאם לסיווגה של ההכנסה הנדונה בסעיף קטן זה בידי החברה הזרה, כאשר סיווג ההכנסה כאמור בידי החברה הזרה ייעשה לפי דיני המס בישראל. למען הסר ספק, אין בחיוב ההכנסה עפ"י סעיף זה כדי להשפיע על עלות המניות בידי בעלי המניות.

3.1.1.2 ככלל, חלוקה שמקורה בהפחתת הון של ה- REIT תסווג בידי בעלי המניות כהכנסה מרווח הון, כמשמעותו בסעיף 88 לפקודה, או כהכנסה שמקורה בסעיף 2(1) לפקודה ואינה הכנסה מיגיעה אישית (למעט אם בעל המניות מילא תפקיד פעיל בחברה הזרה), לפי העניין - וזאת בהתאם לסיווגה של ההכנסה הנדונה בסעיף 3.1.1.1.2 לעיל בידי החברה הזרה, כאשר סיווג ההכנסה כאמור בידי החברה הזרה יעשה לפי דיני המס בישראל. למען הסר ספק, אין בחיוב ההכנסה עפ"י סעיף זה כדי להשפיע על עלות המניות בידי בעלי המניות.

3.1.1.3 על אף האמור בסעיפים 3.1.1.1 ו- 3.1.1.2 לעיל, חלוקות כאמור תסווגנה בידי בעל מניות אשר אינו בעל מניות מהותי, כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה, בחברה הזרה, כהכנסה מדיבידנד שמקורה סעיף 2(4) לפקודה והיא תמוסה בהתאם להוראות הפקודה, לרבות חלוקות שמקורן בהפחתת הון של ה- REIT. למען הסר ספק, אין בחיוב ההכנסה עפ"י סעיף זה כדי להשפיע על עלות המניות בידי בעלי המניות.

3.1.1.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חלוקה לבעלי המניות שמקורה בהכנסותיה החייבות הבלתי מחולקות של החברה הזרה תסווג בידי כלל בעלי המניות תושבי ישראל של החברה הזרה כהכנסה מדיבידנד לפי סעיף 2(4) לפקודה - לכל דבר ועניין.

3.1.2 לעניין רווח הון ממכירת מניות החברה הזרה: מכירת מניות ה- REIT על ידי בעל מניות תסווג כרווח הון לפי הוראות חלק ה' לפקודה ותמוסה בהתאם להוראות הפקודה.

3.1.3 האמור בסעיפים 3.1.1 ו- 3.1.2 לעיל, יחול אך ורק לגבי בעל מניות אשר הכנסתו ממכירת זכויות בתאגידים שונים (לרבות: מניות ואג"ח של חברות, זכויות בשותפויות, זכויות ב-L.L.C., ועוד) ואו הכנסתו מדיבידנד אינה מסווגת בידו כהכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה. לגבי בעל מניות אשר הכנסתו ממכירת זכויות בתאגידים שונים ואו הכנסתו מדיבידנד מסווגת בידו כהכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה יחולו הוראות כל דין.

## 3.2 הוראות לעניין ניכוי מס במקור

3.2.1 חברי הבורסה בישראל אשר מניות החברה הזרה מוחזקות בעבור בעלי המניות באמצעותם, ייחשבו כגורם המשלם או האחראי לתשלום ההכנסות הנדונות לעיל לבעלי המניות בחברה הזרה לפי סעיף 164 לפקודה, ויהיו החייב לעניין ניכוי המס במקור.

3.2.2 לצורך הוראות ניכוי מס במקור בלבד, במטרה להקל על היעילות התפעולית בכל הנוגע לניכוי המס במקור, יחולו ההוראות המפרטות להלן:



## החטיבה המקצועית

- 3.2.2.1 בחלוקת הכנסות מהחברה הזרה לבעלי המניות, חברי הבורסה ינכו מס במקור בהתאם לשיעורי המס החלים על הכנסות מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005, ללא תלות (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005, ללא תלות בסיווג ההכנסה בהתאם לסעיף 3.1.1 לעיל. ניכוי המס כאמור יהא מסכום ההכנסה ברוטו - לפני זיכוי בגין מסי חוץ (להלן: "סכום ניכוי המס במקור").
- 3.2.2.2 כנגד סכום ניכוי המס במקור, חבר הבורסה יהא רשאי לתת זיכוי בגין סכום מס זר ששולם בפועל לשלטונות המס בארה"ב בגין הכנסת החברה הזרה המחולקת לאותו בעל המניות (להלן: "סכום המס הזר"), אך בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:
- 3.2.2.2.1 סכום המס הזר יהא ניתן לזיכוי מתוקף הוראות חלק י', פרק שלישי - סימן ב', לפקודה ובכפוף להן;
- 3.2.2.2.2 סכום המס הזר יהיה כנמוך מבין:
- המס הזר ששולם בפועל לשלטונות המס בארה"ב; או
  - המס הזר שארה"ב רשאית להטיל בהתאם להוראות סעיף 12(3)(א) לאמנה למניעת כפל מס בין ישראל לארה"ב (להלן: "האמנה");
- 3.2.2.2.3 חברי הבורסה פועלים בהתאם להוראות הדין בארה"ב ובישראל הן בגין חובות הניכוי מס במקור והעברתם לארה"ב והן בגין חובות הדיווח שלהם לרשויות המס בארה"ב ובישראל, וינפיקו למשקיע אישור על ניכוי מס במקור של שלטונות המס בארה"ב על סכום המס הזר שנוכה בפועל והועבר לשלטונות המס בארה"ב (Form 1042-S) או אישור על ניכוי מס במקור בישראל (טופס 867) הכולל אינפורמציה על המיסים הזרים שנוכו והועברו לשלטונות המס בארה"ב.
- 3.2.3 במכירת מניות החברה הזרה על ידי בעל מניות, ינוכה מס במקור מרווח ההון בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002.



## החטיבה המקצועית

### 3.3 הוראות לעניין זיכוי מס וחובות דווח

3.3.1 יובהר כי המס הסופי בגין הכנסות החברה הזרה שיחולקו לבעלי המניות ייקבע לפי אופי ההכנסה כמתואר לעיל, לפיכך אין באמור בסעיפים 3.2.2 ו- 3.2.3 לעיל כדי לגרוע מחובת הגשת דו"ח לפקיד השומה אשר יכול ותחול על בעל מניות בחברה הזרה בהתאם להוראות כל דין.

3.3.2 מס שנוכה במקור לבעל מניות אינו מהווה מס סופי, ולפיכך על בעל המניות מוטלת החובה לבחון את חבות המס הסופית שלו בישראל וכן מוטלת עליו החובה לבחון האם עליו להגיש דו"ח לפקיד השומה - והכול בהתאם להוראות כל דין.

3.3.3 סכום מסי החוץ שיותר בזיכוי לבעל מניות בשלב הגשת הדו"ח השנתי לפקיד השומה יהא בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

3.3.3.1 סכום המס הזר יהא ניתן לזיכוי בכפוף להוראות חלק י', פרק שלישי - סימן ב', לפקודה (לרבות מגבלת הזמן הקבועה בסעיף 207ב לפקודה);

3.3.3.2 סכום המס הזר יהיה כנמוך מביין:

-המס הזר ששולם בפועל לשלטונות המס בארה"ב (קרי, מדובר במס סופי אשר לא הוחזר או יוחזר למשלם או לבעל המניות על ידי שלטונות המס בארה"ב, בשום דרך שהיא);

או

-הסכום שארה"ב רשאית להטיל בהתאם להוראות סעיף 12(3)(א) לאמנה; יובהר כי מס סניף (Branch Tax), ככל שמוטל בארה"ב, לא יותר בזיכוי, בניכוי או בקיזוז בישראל כנגד כל מקור הכנסה.

3.3.3.3 בעל המניות יצרף לדו"ח השנתי המוגש על ידו לפקיד השומה אישור על ניכוי מס במקור של שלטונות המס בארה"ב על סכום המס הזר שנוכה בפועל והועבר לשלטונות המס בארה"ב (Form 1042-S) או אישור על ניכוי מס במקור בישראל אשר הונפק לו על ידי חבר הבורסה (טופס 867) הכולל גם את סך המס הזר שנוכה והועבר לשלטונות המס בארה"ב, וככל שבעל המניות הגיש דו"ח מס לאותה שנה לשלטונות המס בארה"ב יצרף גם דו"ח זה.

3.4 במסגרת החלטת המיסוי נקבע כי אין בהחלטת המיסוי כדי לאשר כי העברת אחזקותיהם של בעלי הזכויות המקוריים בנדל"ן, שהינם תושבי ישראל, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות הנכס), לשותפות האמריקאית, תמורת הנפקת זכויות בשותפות האמריקאית, פטורה ממס או אינה חייבת במס בישראל, ולעניין חבות המס והדיווח בישראל בגין העברת האחזקות כאמור יחולו על השותפים בשותפות האמריקאית שהם תושבי ישראל הוראות כל דין. כמו כן נקבע, כי אין בהחלטת המיסוי כדי להסדיר את חבות המס של בעלי הזכויות המקוריים בנדל"ן עד ליום ההנפקה המתוכננת.



## החטיבה המקצועית

### 4. הוראות כלליות

- 4.1 החברה הזרה מתחייבת להמציא לפקיד השומה ולחטיבה המקצועית ברשות המסים, מדי שנה, את רשימת כל בעלי המניות תושבי ישראל אשר החזיקו, ביום כלשהו של אותה שנה, 10% או יותר ממניות החברה הזרה, הכוללת את כל פרטיהם של בעלי המניות.
- 4.2 נקבע כי החלטת המיסוי אינה חלה על מקרקעין שמקורם מחוץ לארה"ב ו/או על הכנסות ממקרקעין שהופקו או שנצמחו מחוץ לארה"ב, ככל שלחברה הזרה יש או יהיו מקרקעין כאמור.
- 4.3 לעניין בחינת תחולת הוראות סעיף 75ב' לפקודה ("חברה נשלטת זרה"), לצורך הגדרת המונח "שיעור המס החל" בסעיף 75ב(א)(13) לפקודה, יראו את רווחי החברה הזרה אשר נוכו מההכנסה החייבת וחולקו לבעלי המניות בה כהכנסה חייבת של החברה הזרה אשר שולם עליה מס זר בשיעור 0%.
- 4.4 במסגרת החלטת המיסוי נקבעו הוראות ותנאים נוספים.



**החטיבה המקצועית**  
**נספח א' - עץ החזקות**

