



אלכסנדר שפירא ושות'  
Alexander Shapira & Co.



28 נובמבר, 2022

## השקעה בדירות מגורים בישראל באמצעות חברה אלכסנדר שפירא, עורך-דין (רו"ח)

[www.CapiTax.co.il](http://www.CapiTax.co.il)

מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98, ת.ד. 65400 תל-אביב 6165301  
טל. 03-6245444 | פקס. 03-6245999 | דוא"ל. [office@CapiTax.co.il](mailto:office@CapiTax.co.il)



אלכסנדר שפירא ושות'  
Alexander Shapira & Co.

# רנישת דירת מגורים בישראל באמצעות חברה שאינה חברה משפחתית



## חבויות המס השונות

- חבויות המס ברכישת הדירה
  - ✓ מס רכישה בשיעור 8%–10%.
  - ✓ חבות אפשרית במע"מ – על כך נרחיב בהמשך
- חבויות המס בהשכרת הדירה
  - ✓ מס חברות בשיעור 23% (נכון לשנת-המס 2022) **מיסוי דו-שלבי**
  - ✓ ניכוי פחת והוצאות
- חבויות המס במכירת הדירה
  - ✓ מס שבח בשיעור 23% (נכון לשנת-המס 2022) **מיסוי דו-שלבי**
  - ✓ הקטנת שווי הרכישה של הדירה (העלות לצורכי מס) בגובה הפחת



## השוואה בין חברה לבין יחיד

- החסרונות הגלומים ברכישת דירה באמצעות חברה בהשוואה לרכישה באמצעות יחיד
  - ✓ מס רכישה בשיעור 8%–10% לעומת שיעור המס ברכישת דירה יחידה בידי יחיד
  - ✓ חבות אפשרית במע"מ – על כך נרחיב בהמשך
  - ✓ לא ניתן להשתמש בדירה למגורי בעל השליטה או קרובו (סעיף 3(ט) לפקודה)
  - סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה קובע חיוב במס של משיכת כספים או נכסים מחברה בידי בעל מניות מהותי אשר אינם מוחזרים במועד שנקבע לעניין זה.
  - "**משיכה מחברה**" כוללת, בין היתר, העמדת נכס של החברה לשימוש בעל המניות המהותי או קרובו, במישרין או בעקיפין והנכסים שעליהם תחול הוראה זו כוללים, בין היתר, דירה שעיקר השימוש בה הוא לצרכיו הפרטיים של בעל המניות המהותי או קרובו, ולרבות תכולתה.



## השוואה בין חברה לבין יחיד

■ החסרונות הגלומים ברכישת דירה באמצעות חברה בהשוואה לרכישה באמצעות יחיד – המשך

□ חוזר מס הכנסה 7/2017 מיום 22.8.2017: "אם הדירה משמשת גם לצרכי הפרטיים של בעל המניות וגם לשימושים אחרים כגון לעסקו של בעל המניות יש לבחון את עיקר השימוש בדירה. לצורך מבחן עיקר השימוש הנדרש בסעיף יראו כדירה ש-51% משטחה משמש לצרכיו הפרטיים של בעל המניות כנכס שעיקר השימוש בו הוא לצרכיו הפרטיים של בעל המניות. כמו כן, לא יראו דירה שעל פי חוזה רכישתה (מצד ג') היא אינה עומדת לטובת בעל המניות או קרובו ברוב ימות השנה, אלא משמשת בתקופה זו שימוש עסקי (במקרה זה על החברה לזקוף הכנסות בהתאם למחיר השוק בשל התקופה בה בעל המניות עושה שימוש פרטי בדירה, וזאת מכח סעיף 3(ט) לפקודה). יודגש, כי דירה המשמשת את בעל המניות וקרוביו כדירת נופש בארץ או בחוץ לארץ, ועומדת ריקה ברוב ימות השנה, עדיין תחשב כדירה שעיקר השימוש בה הוא לצרכיו הפרטיים של בעל המניות."



## השוואה בין חברה לבין יחיד

■ החסרונות הגלומים ברכישת דירה באמצעות חברה בהשוואה לרכישה באמצעות יחיד – המשך  
✓ חשיפה לפילוג רווחים

□ סעיף 77 לפקודת מס הכנסה קובע כדלקמן:

"(א) ראה המנהל, כי חברת מעטים לא חילקה דיבידנד בשיעור של 50% לפחות מתוך רווחיה לשנת מס פלונית, לבעלי מניותיה, עד תום חמש שנים לאחר שנת המס הפלונית, וכי רווחיה הנצברים עולים על חמישה מיליון שקלים חדשים, ויש בידה לחלק רווחיה או חלק מהם בלי להזיק לקיומו ולפיתוחו של עסקה, וכי תוצאת אי-החלוקה היא הימנעות ממס או הפחתת מס – רשאי הוא, לאחר התייעצות עם הוועדה שיש עליה הוראה להלן, ולאחר שניתנה לחברה הזדמנות סבירה להשמיע דבריה, לתת הוראה לפקיד השומה לנהוג בחלק של עד 50% מרווחיה לשנת המס, לאחר שהופחת מהם סכום הדיבידנד שחילקה מרווחי אותה שנת מס, כאילו חולקו בתור דיבידנדים, ובלבד



## השוואה בין חברה לבין יחיד

■ החסרונות הגלומים ברכישת דירה באמצעות חברה בהשוואה לרכישה באמצעות יחיד – המשך

שלאחר הוראת המנהל לא יפחתו רווחיה הנצברים לתום אותה שנה ולתום שנת המס שקדמה להוראת המנהל, משלושה מיליון שקלים חדשים; לעניין זה –

'רווחים נצברים' – כלל ההכנסה החייבת של החברה, בתוספת ההכנסות הפטורות ממס, לרבות שבח כמשמעותו בסעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין, אשר נצברו מיום התאגדותה ועד תום שנת המס הפלונית, בניכוי המס החל עליה ובניכוי דיבידנד שהיא חילקה עד תום שנת המס הפלונית, ובלבד שסכום הרווחים לא יעלה על סכום הרווחים כהגדרתם בסעיף 302(ב) לחוק החברות בתוספת רווחים שהווננו;

'רווחיה לשנת מס פלונית' – רווחים נצברים לתום שנת המס הפלונית בניכוי רווחים נצברים לתום שנת המס שקדמה לה ובתוספת דיבידנד שחולק בשנת המס הפלונית.



## השוואה בין חברה לבין יחיד

■ החסרונות הגלומים ברכישת דירה באמצעות חברה בהשוואה לרכישה באמצעות יחיד – המשך

(ב) ניתנה הוראה כאמור – יישומו בעלי המניות הנוגעים בדבר, או ששומתם תתוקן, כאילו היו אותם סכומים, שרואים אותם כמחולקים, דיבידנדים שנתקבלו על ידי בעלי המניות בתאריכים שהמנהל יראה מן הצדק לקבעם, בהתחשב עם התאריכים שבהם חילקה החברה דיבידנדים, אם חילקה (להלן – דיבידנד להלכה)."





## השוואה בין חברה לבין יחיד

■ החסרונות הגלומים ברכישת דירה באמצעות חברה בהשוואה לרכישה באמצעות יחיד – המשך

□ התנאים להחלת הוראות סעיף 77 לפקודה:

① המדובר ב"חברת מעטים"

② החברה לא חילקה דיבידנד בשיעור של 50% לפחות מתוך רווחיה לשנת-מס פלונית, לבעלי מניותיה

**"רווחיה לשנת מס פלונית" –**

"הרווחים הנצברים" (ראו להלן) לתום שנת-מס פלונית

- "הרווחים הנצברים" לתום שנת-המס שקדמה לה

+ דיבידנד שחולק בשנת-המס הפלונית



## השוואה בין חברה לבין יחיד

■ החסרונות הגלומים ברכישת דירה באמצעות חברה בהשוואה לרכישה באמצעות יחיד – המשך

③ חלפו 5 שנים לאחר שנת-המס הפלונית

④ רווחיה הצבורים עולים על 5 מיליון ש"ח

### "רווחים נצברים" –

כלל ההכנסה החייבת של החברה

+

ההכנסות הפטורות ממס (לרבות שבח) שנצברו **מיום התאגדותה** ועד תום שנת-המס הפלונית

-

המס החל עליה

-

דיבידנד שחילקה עד תום שנת-המס הפלונית

**ובלבד** שסכום הרווחים לא יעלה על סכום הרווחים כהגדרתם בסעיף 302(ב) לחוק החברות בתוספת רווחים שהזנו



## השוואה בין חברה לבין יחיד

■ החסרונות הגלומים ברכישת דירה באמצעות חברה בהשוואה לרכישה באמצעות יחיד – המשך

- ⑤ יש בידי החברה לחלק את רווחיה או חלק מהם בלי להזיק לקיומו ולפיתוחו של עסקה
  - ⑥ תוצאת אי-החלוקה היא הימנעות ממס או הפחתת מס
  - ⑦ לאחר הוראת המנהל לחלוקה לא יפחתו רווחיה הנצברים של החברה לתום אותה שנה ולתום שנת-המס שקדמה, מ-3 מיליון ש"ח
  - ⑧ נעשתה התייעצות עם הוועדה
  - ⑨ ניתנה הזדמנות סבירה לחברה להשמיע את דבריה
- בכפוף לקיומם של מלוא התנאים המצטברים שנמנו לעיל, למנהל רשות המסים סמכות להורות לפקיד-השומה לנהוג בחלק של עד 50% מרווחי החברה לשנת-המס הפלונית כאילו חולקו.



## השוואה בין חברה לבין יחיד

היתרונות הגלומים ברכישת דירה באמצעות חברה

- ✓ רכישה באמצעות חברה עשויה למנוע סיווג עסקי של הדירות שבבעלות היחיד
- ✓ דירה המוחזקת באמצעות חברה שבבעלות יחיד לא תיספר, לדעתנו, במניין דירותיו לעניין זכאותו לתשלום מס רכישה בשיעור מופחת בגין דירה אחרת שרכש (בפרטי) ואשר מהווה את דירתו יחידה.\*

**\* אומנם, סעיף 49ד לחוק מיסוי מקרקעין קובע, כי דירה הנמצאת בבעלות חברה תיחשב כדירה נוספת לעניין הזכאות לפטור ממס שבח במכירת דירה יחידה, וזאת אם חלקו המשוקלל של היחיד בזכויות בדירה עולה על שלישי (ובלבד שהדירה אינה מסווגת כמלאי עסקי והיא לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני 1.1.1997). ואולם, הוראת אותו סעיף 49ד לחוק חלה לשיטתנו רק לעניין מס שבח ולא לעניין מס רכישה.**



## השוואה בין חברה לבין יחיד

היתרונות הגלומים ברכישת דירה באמצעות חברה – המשך  
✓ שימוש בכספי החברה (מינוף)

### חלוקת דיבידנד מהחברה ורכישת דירה (שאינה דירה יחידה) בפרטי

10,000,000 ₪  
3,300,000 ₪  
6,700,000 ₪  
100%  
6,700,000 ₪  
\*28%  
1,876,000 ₪  
-  
-  
4,824,000 ₪

\* כולל מס יסף

### השקעה על-ידי החברה

10,000,000 ₪  
0  
10,000,000 ₪  
100%  
10,000,000 ₪  
23%  
2,300,000 ₪  
7,700,000 ₪  
2,541,000 ₪  
5,159,000 ₪

\* כולל מס יסף

הכנסה לפני דיבידנד בחברה  
מס על דיבידנד\*  
נטו להשקעה  
שיעור הרווח מהמכירה  
הרווח מהמכירה  
שיעור המס על הרווח  
מס על הרווח  
סכום לחלוקה ליחיד  
מס על דיבידנד\*  
**נטו בידי היחיד**



אלכסנדר שפירא ושות'  
Alexander Shapira & Co.

# רכישת דירת מגורים בישראל באמצעות חברה משפחתית



## רכישת דירה באמצעות חברה משפחתית

■ תיקון ההוראות שעניינן בחברות משפחתיות במסגרת תיקונים 197 ו-245 לפקודת מס הכנסה

➤ שינוי הכללים לגבי הפיכה מחברה רגילה לחברה משפחתית (במסגרת התיקון נקבע, כי חברה רגילה תוכל לבקש להפוך לחברה משפחתית בתוך שלושה חודשים לאחר התאגדותה)

➤ שינוי הכללים לגבי הפיכה מחברה משפחתית לחברה רגילה

➤ שינוי בהגדרת רווחי החברה המשפחתית שחלוקתם אינה חייבת במס

➤ צמצום הפטור ממס לנישום המייצג (סעיף 64א(א)(8) לפקודה קובע, כי "זכאי הנישום להטבות לפי הוראות סעיפים 9(5), 14(א) או (ג) או 97(ב), או להקלות ממס או לפטורים הניתנים לפי פקודה זו לתושב חוץ בשל היותו תושב חוץ, יינתנו ההטבות רק לפי חלקו היחסי של הנישום ברווחי החברה")



## רכישת דירה באמצעות חברה משפחתית

- מיסוי חד-שלבי
- קיזוז הפסדים
- פטור ממס בהשכרת דירה למגורים (עמ"ה (י-ם) 12/94 **נטע עצמון** (4.2.1996) ואפשרות להחיל את סעיף 122 לפקודה (מס בשיעור 10%).
- היעדר זכאות לפטור ממס שבח לחברה משפחתית (ע"א 703/13 **מומב השקעות בע"מ** (3.9.2015); ו"ע (ת"א) 1346-08 **תל-און אחזקות ופיתוח** 1990 **בע"מ** (24.1.2013))
- היעדר זכאות לחישוב מס ליניארי מוטב?
- פסק-הדין בעניין **נחשתן ואח'** (החבות בדמי ביטוח לאומי על הכנסותיה ורווחיה של חברה משפחתית)





אלכסנדר שפירא ושות'  
Alexander Shapira & Co.

# רכישת דירת מגורים בישראל באמצעות חברת ארנק



## רכישת דירה באמצעות חברת ארנק

■ סעיף 62א(א) לפקודת מס הכנסה קובע:

"הכנסה חייבת של חברת מעטים כמשמעותה בסעיף 76, [...] הנובעת מפעילות של יחיד שהוא בעל מניות מהותי בה כהגדרתו בסעיף 88, תיחשב כהכנסתו של היחיד כמפורט להלן:

[...]

(2) הכנסה מיגיעה אישית לפי סעיף 2(2) – אם הכנסת חברת המעטים נובעת מפעילות אותו יחיד בעבור אדם אחר, לרבות בעבור צד קשור לאותו אדם, והיא מסוג הפעולות הנעשות בידי עובד בעבור מעסיקו [...]

(3) לעניין פסקה (2), יראו את פעולות היחיד כפעולות הנעשות בידי עובד בעבור מעסיקו, על אף כל דין או הסכם, אם מקורן של **70% או יותר** מסך כל הכנסתה



## רכישת דירה באמצעות חברת ארנק

החייבת של חברת המעטים בשנת המס, למעט הכנסות מיוחדות או רווחים מיוחדים, הוא בשירות שניתן על ידי היחיד או קרובו כהגדרתו בסעיף 76, לרבות עובדי החברה, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברת מעטים קשורה, לאדם אחד או לקרובו כהגדרתו בסעיף 88, במשך 30 חודשים לפחות, מתוך תקופה של ארבע שנים [...]; לעניין זה –

'הכנסות מיוחדות' – הכנסות כמשמעותן בסעיף 89, שווי המכירה כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין, או דיבידנד;

'רווחים מיוחדים' – רווח הון, שבח כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין, או רווח מדיבידנד;

[...]



## רכישת דירה באמצעות חברת ארנק

(5) הוראות פסקה (3) לא יחולו על חברת מעטים המעסיקה **ארבעה** מועסקים או יותר; לעניין זה –

(א) הועסק אדם לא יותר מארבע שעות ביום – ייחשב לחצי מועסק, ואם הועסק אדם חלק משנת המס – ייחשב לחלק ממועסק כיחס תקופת עבודתו לשנה שלמה;

(ב) אדם וקרובו כהגדרתו בפסקאות (1) ו-(2) לסעיף 88 ייחשבו למועסק אחד."

■ מבחן המחזור / מבחן הרווח

מבחן תקופת השירות

מבחן נותן ומקבל השירות

■ עמדה חייבת בדיווח מס' 53/2018



## רכישת דירה באמצעות חברת ארנק

- הכנסות מהשכרת דירת מגורים (כמו גם מהשכרת נכסים אחרים) אינן נחשבות ל"הכנסות מיוחדות" או ל"רווחים מיוחדים".
- שעה שכן, רכישת דירות מגורים באמצעות חברה הנחשבת לחברת ארנק לפי החלופה השנייה בשל מבחן ה-70% והשכרתן עשויה להוציא את החברה מגדר חברת ארנק כאמור.



אלכסנדר שפירא ושות'  
Alexander Shapira & Co.

# השלכות מע"מ



## השלכות מע"מ

- **החבות במע"מ בעת רכישת הדירה**
  - ✓ רכישה על-ידי חברה שהיא אינה עוסק
  - ✓ רכישה על-ידי חברה שהיא עוסק במקרקעין
  - ההבדל בין רכישה מעוסק לבין רכישה מפרטי
  - שינוי מבנה לצורך הרכישה
  - ✓ רכישה על-ידי חברה שהיא עוסק שלא במקרקעין
  - ע"ש (חי') 268/91 **פירור מ' מנהל מע"מ** (29.3.1994)
  - החלטת מיסוי 6637/14 (ראו שקופית 26)
  - עמדה חייבת בדיווח 4/2016 (ראו שקופית 26)
- **החבות במע"מ בעת השכרת הדירה** (סעיף 31(1) לחוק מע"מ)



## השלכות מע"מ

הקונה			המוכר
מלכ"ר או מוסד כספי	עוסק	אדם פרטי (לרבות עוסק שאינו עוסק במקרקעין והמקרקעין הם לשימוש הפרטי*)	
<u>עסקת אקראי במקרקעין</u> (למעט דירת מגורים) על הקונה להוציא טופס עסקת אקראי. קיזוז מס תשומות בכפוף לסעיף 43א.	<u>עסקת אקראי במקרקעין</u> על הקונה להוציא חשבונית עצמית והוא רשאי, בכפוף להוראות הדין, לקזז את מס התשומות.	<u>אין עסקה</u>	אדם פרטי (לרבות עוסק שאינו עוסק במקרקעין והמקרקעין הם לשימוש הפרטי*)
<u>עסקה רגילה</u> המוכר חייב במס	<u>עסקה רגילה</u> המוכר חייב במס	<u>עסקה רגילה</u> המוכר חייב במס	עוסק
<u>עסקת אקראי במקרקעין</u> (למעט דירת מגורים) על המוכר להוציא טופס עסקת אקראי. קיזוז מס תשומות בכפוף לסעיף 43א	<u>עסקת אקראי במקרקעין</u> על המוכר להוציא טופס עסקת אקראי והקונה רשאי, בכפוף להוראות הדין, לקזז את מס התשומות	<u>אין עסקה</u>	מלכ"ר או מוסד כספי

\* אך ראו החלטת מיסוי 6637/14  
ועמדה חייבת בדיווח 4/2016





**החלטת מיסוי : 6637/14**

**תחום החלטת המיסוי: מס ערך מוסף**

**הנושא:** החבות במע"מ של רכישת דירת מגורים ע"י חברה שלא עוסקת בענף המקרקעין והשכרתה לבעל המניות - החלטת מיסוי בהסכם

**העובדות:**

1. לחברה יש פעילות עסקית (אשר אינה בענף המקרקעין) והיא רשומה במע"מ כ"עוסק" (להלן: "החברה").
2. החברה רכשה דירת מגורים (להלן: "הדירה") מאדם פרטי שאינו בגדר "עוסק" לצרכי חוק מע"מ.
3. הדירה הושכרה ע"י החברה לבעל השליטה בחברה לצרכי מגוריו בה בתמורה לדמי שכירות התואמים את מחירי השוק.

**הבקשה:**

במניין ביקשת את עמדתנו בקשר לחבות במע"מ של עסקת רכישת הדירה מהאדם הפרטי והשכרתה למגורים לבעל השליטה בחברה.

**תמצית הסדר המס ותנאיו:**

- להלן עמדתנו בשים לב לסביבות המקרה -
1. לאור העובדה כי החברה הינה בגדר "עוסק" לצרכי חוק מע"מ, רכישת הדירה מהאדם הפרטי, הינה בגדר "עסקת אקראי" החייבת במע"מ.
  2. לאור תקנה 6ב(א) לתקנות מע"מ, החייבת במס בגין העסקה הינה החברה ועליה להנפיק לספרייה חשבונית עצמית ולשלם את המס הנובע ממנה.
  3. עפ"י סעיף 31 (1) לחוק מע"מ, עסקת השכרת הדירה למגורים לבעל המניות תהייה פטורה ממע"מ.
  4. לאור סעיף 41 לחוק מע"מ, לא תהייה רשאית החברה לנכות את מס התשלומות הכלול בחשבונית העצמית שהנפיקה לספרייה.
  5. למען הסר ספק, האמור לעיל יתקיים גם במקרים שהדירה תירכש מגורם שאינו קשור לחברה או שהדירה תושכר לגורם שאינו קשור לחברה וכן גם במקרים שעוסק שאינו מאגד בחברה בע"מ ירכוש לצרכי עסקו דירת מגורים מאדם פרטי והוא ישכיר את הדירה למגורים.
  6. יש לציין כי, במידה ועוסק, שכל הכנסותיו פטורה ממע"מ עפ"י הוראות סעיף 31 (1) לחוק מע"מ (לאור העובדה כי כל עיסוקו הוא השכרת דירות למגורים בפטור ממע"מ), הוא אינו חייב להירשם במע"מ כעוסק, עפ"י סעיף 1 (1) לתקנות הרישום, וכך רכישת הדירות לא תתווה בידו עסקת אקראי החייבת במע"מ. זאת, בהנחה שהוא לא מוכר את הדירות אלא רק משכיר אותן.
  7. הסוגיה ועמדתנו הובאו בתמצית בלבד.
  8. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

**עמדה מספר 04/2016 - איסור ניכוי מס תשלומות ברכישת דירת מגורים על ידי חברה**

**השכרתה למגורים**

רכישת דירת מגורים על ידי חברה הרשומה כ"עוסק" על פי החוק, לרבות חברה הרשומה כאמור שלא בתחום המקרקעין, ממי שאין עיסוקו במקרקעין, מהווה "עסקת אקראי" על פי החלופה השנייה להגדרת "עסקת אקראי" בסעיף 1 לחוק. על פי תקנה 6ב(א) לתקנות, החבות במס חלה על החברה ועליה להוציא חשבונית מס עצמית ולשלם את המס הנובע מהחשבונית.

עסקת השכרת הדירה למגורים, לרבות השכרה כאמור לאורגן בחברה, הינה עסקה הפטורה ממע"מ על פי סעיף 31(1) לחוק. לפיכך, לאור סעיף 41 לחוק, החברה אינה רשאית לנכות מס תשלומות בהסתמך על חשבונית המס העצמית שהוציאה בשל רכישת הדירה.



## השלכות מע"מ

### ■ החבות במע"מ בעת מכירת הדירה

✓ פטור ממע"מ לפי סעיף 31(4) לחוק מע"מ

✓ החלת הוראות סעיף 5(ב) לחוק מע"מ

□ ע"מ 57905-11-10 אליהו ויעקב ידיד – קבלנים נ' מנהל מע"מ (6.11.2012)

□ ע"א 1360/12 אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ נ' מנהל מע"מ (15.7.2013)

□ החלטת מיסוי 1254/14

□ ע"מ 15266-04-13 י.ו.מ.מ. נכסים והשקעות בע"מ נ' מנהל מע"מ (2.3.2014)

□ ע"מ 10304-07-14 אי.פי.אף יזמות והשקעות בע"מ נ' מנהל מע"מ (16.1.2017)

□ ע"מ 17720-01-16 גבעות דוד – השקעות ונדל"ן בע"מ נ' מנהל מע"מ

(14.9.2017); ע"א 9838/17 (11.11.2020)



אלכסנדר שפירא ושות'  
Alexander Shapira & Co.

# סוף מעשה במחשבה תחילה... תודה על ההקשבה!

האמור במצגת זו אינו מהווה תחליף לייעוץ פרטני! ©