

22.69x30.1	31	עמוד 40	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	15/01/2013	35313297-3
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

צילום: שאטרסטוק

נדל"ן בחו"ל: המדריך השלם

בניגוד ליחס שמקבלים משקיעי הנדל"ן בישראל, מעבר לים דווקא מחזרים אחריהם. מומחים מסבירים מה צריך לבדוק לפני שרוכשים נכס בארץ זרה, מהן ההוצאות הנלוות ואיך סוגרים עסקה עם כמה שפחות סיכונים. אמריקה! « עופר פטרסבורג

מקצועיים ואף מקומיים, על מנת לחסוך כסף רב בטווח הקצר ובטווח הארוך.

במידה ורכשתי דירה בחו"ל ואני משכיר אותה, האם אני חייב לד-ווח לרשויות המס על ההכנסות משכר הדירה?

מאז שנת 2003 שיטת המס הנהוגה ביישראל הינה שיטת מס על בסיס פרסורנאלי, כלומר כלל הכנסותיו של תושב ישראל ימוסו, ללא תלות בזהות מקום הפקת ההכנסה. לכן, משקיע ישראלי אשר הפיק הכנסה מנדל"ן בחו"ל חייב במס בישראל. זאת ועוד, כיום כל עסקה של ישראלי, גם אם עיקרה בחו"ל, חייבת בדיווח לשלטונות המס. בהיעדר דיווח לרשויות המס יש אפשרות להגיש תביעה במישור האזרחי וכתב אישום במישור הפלילי כנגד מעלים המס.

יש לציין כי בשנה האחרונה עודדה רשות המיסים ישראלים במסגרת הליך גילוי מרצון לרווח על הכנסות על נכסים בחו"ל, שלא דווחו לרשויות קודם, זאת בתמורה להתחייבות על אי הגשת כתב אישום פלילי בגין אותן העלמות מס.

עד כמה מרכיב היבטי המס חשוב בעסקת נדל"ן בחו"ל?

שיקול המס הוא שיקול דומיננטי בכל עסקה נדל"ן כיוון שבכווח לחסוך ממון רב למשקיע הפוטנציאלי. כאמור שיטת המיסוי הישראלית היא פרסונאלית, כלומר, כל תושב ישראלי ימוסה על כל

יחד עם התייחסות להוצאות הצפויות, יוכל הרוכש לבחון האם העסקה כדאית או שמא

האם עדיף לרכוש כיום דירה בחו"ל באופן עצמאי או באמצעות קבוצת רכישה?

אחת התופעות להן אנו עדים לאחרונה היא התחדשות פעילות קבוצות הרכישה לטובת רכישת נדל"ן בארץ ובחו"ל. כטרם נכנסים לקבוצה כזו, יש לוודא כי כמה החלטות יסוד מובאות להסכמה, וזאת על מנת למנוע מחלוקות משפטיות שיפגעו בכדאיות העסקית של קבוצת הרכישה.

ראשית, יש לאתר חברי קבוצה אמיתיים והגונים בהם ניתן לבטוח. לאחר הקמת הקבוצה יש לעשות מאמץ אחר מציאת קרקע במחיר אטרקטיבי ובעלת פוטנציאל ממש. לאחר שאותרה קרקע כדאית, יש להגיע להסכמה בנוגע לאופן השימוש בקרקע. לכך יש מספר אפשרויות, בהן בנייה במגרש, מכירת הקרקע באופן מידי או לאחר תקופה קצובה וכדומה. באותו הקשר כדאי גם להגיע להבנות ככל הנוגע להתקשרויות עם צדדים שלישיים, כגון זהות הקבלן המבצע. כמו כן, יש להגיע להסכמה בכל הנוגע לאופן מימון ההשקעה, אם ומדובר בגיוס משקיעים חיצוניים או החילופין במימון בנקאי אותו קשה יותר להשיג. לבסוף, יש לערוך תכנון מס מקדמי במדינת היעד בעזרת גופים

שאלות על תחום רכישת נכסים בחו"ל, ועליהן משיבים עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן בארץ ובחו"ל, ואורית רובין מנדלסון, שותפה בכירה במשרד שטיינמץ עמינה.

הציעו לי לאחרונה לרכוש דירה בברלין במחיר הזדמנות של פחות מ-200 אלף שקל. מה עלי לבדוק לפני רכישת הנכס?

יש לבצע מספר בדיקות חיוניות, שכן מדובר בעסקה בעלת עלות משמעותית אשר כרוכה בסיכויים אך גם בסיכונים. ראשית יש לבצע סקר ברמת המדינה, האזור והשכונה. אם ישנה אפשרות, רצוי ומומלץ לנסוע למדינה לביקור התרשמות מהאזור ומהנכס עצמו. במסגרת סקר השוק יש לבחון את ההיסטוריה בכל הנוגע לתחום הנדל"ן באזור הנכס ולבחון אילו מגמות מחירים נעשו ביחס לנכסים באותו אזור. כמו כן, יש לבחון את הפוטנציאל השיווקי כגון אמצעי הפרסום המקומיים.

בחיפוש אחר נכס מתאים להשקעה כדאי להסתייע באנשי מקצוע כגון רואי חש"ב ולבחון את היבטי המיסוי הכרוכים בעסקה, שכן אלה יתווספו להוצאות נוספות, כגון רישום הנכס וההיטלים שגובה הרשות המקומית. לאחר ניתוח של המצב הנוכחי והמגמות העתידיות,

דירה מעבר לים? עבור יותר ויותר ישראלים, אורחים מן השורה ולא בהכרח עשירים מופלגים, זה כבר לא חלום רחוק. המחיריים האסטרטגיים שמאפיינים את שוק הנדל"ן הישראלי, בעיקר כשמשווים אותם למחירים האטרקטיביים בשוק הנדל"ן באירופה ובארצ"ב, מביאים ישראליים רבים להשקיע את כספם בנדל"ן בחו"ל. הנפילות ברומניה, הונגריה וגם מה שקרה לשוק הנדל"ן של ארצות הברית אינם מרתיעים את המשקיעים, שרוצים לכבוש את העולם.

מדינות בעולם מעודדות השקעות נדל"ן, מתוך ידיעה שהן מניבות כספים אדירים לקופת המדינה. וכך, ממשלות רבות מחזרות אחר משקיעים ישראלים, שבניגוד ליחס בישראל, בחו"ל אינם נחשבים ל"אויבי העם" ובאים על חשבונם של צעירי המדינה. להיפך: בעולם תרבות השכירות נפוצה. מי שאין בידו יכולת לרכוש דירה, פשוט מסתפק בשכירות. העולם לא נופל.

מתברר שעל ידי תכנון נכון של העסקה והתייעצות עם מומחים בתחום, ניתן להשיג על נכסים בחו"ל תשואות גבוהות, המגיעות עד לשיעור של 10% בשנה. עם זאת, הרצון בכסף גדול ומהיר מביא ישראלים לא מעטים לשגות ולרכוש נכסים בהחלטות בזק נוכח פרסום מפתה, בלי לערוך בדיקות מקדימות שחוסכות כאבי ראש ובעיקר הרבה כסף. לאחרונה התקבלו במערכת מספר

21.79x29.8	32	עמוד 40	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	15/01/2013	35313300-8
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

ברלין גרמניה צילום: שאטרסטוק



נדל"ן בחו"ל

<< המשך מעמוד 40

לעסקה יש לברוק את רשימת סוגי המ"סים וההיטלים החלים ברכישת הדירה בחו"ל. יכול להיות שבדיקה מקדימה תגלה כי שיעורי המיסוי כל כך גבוהים כך שהעסקה כלל לא משתלמת.

אילו הוצאות נלוות יש ברכישת דירה בארה"ב?

קיימת שורה של הוצאות הנלוות לרכישת דירה בארה"ב, וזאת גם אם נתעלם מע"לות הנסיעה לבריקת הנכס וההתרשמות. מעבר לעלויות הטיפול המשפטי והייצוג על ידי עו"ד, קיימות עלויות "סגירת עסקה" (closing costs) היכולות להגיע לסכום של כמה אחוזים מעלות הרכישה. במקרה של עסקאות בסכום קטן, עלויות סגירת העסקה עשויות אף להגיע לשיעור של אחוזים ניכרים מסכום העסקה (10%). המדובר בעלויות כגון ביום מסמכים וכן ביטוח זכויות קניין (title insurance) שהגן חשוב ביותר בארה"ב, לאור העו"דה ששיטת הרישום של נכסי המקרקעין עין שונה מאד מהשיטה בישראל והיעדר

הכנסותיו ללא חשיבות זהות מקום הפקת ההכנסה. גם אם בוחרים לקנות את הנכס דרך חברה זרה יש לזכור כי חברה יש"ר ראלית היא לא רק חברה אשר התאגדה בישראל, אלא גם חברה המאוגדת בחו"ל, אך מנוהלת ונשלטת בישראל. חברה כזו תהיה חייבת במס בישראל על כל הכנסותיה. לדרברים אלו יש סייג והוא קיומן של אמנות למניעת כפל מס בין ישראל למ"דינות שונות. על אף שיטת המיסוי הפ"רסונאלית הנהוגה בישראל, רוב האמנות מתירות למדינות זרות, בהם שוכן הנכס המדובר, להטיל מס על רווחי הון ועל הכנסות הנובעות לתושב ישראל מאותו נכס. הוראות האמנה מעניקות זיכוי מס בישראל בגין תשלומי מיסים ששולמו במדינה הזרה, כך שלבסוף משלם הנישום את המס הגבוה מבין השניים, אם מדובר במס הישראלי ואם ומדובר במס הזר. אין ספק שבמסגרת בדיקות מקדימות

האופציה הפולנית

גם פולין מעודדת השקעות זרות ככלל, וישראליות בפרט. פולין מצטיירת כאחת הכלכלות החזקות באירופה ואף בעולם. הצמיחה החיובית נמשכה בה גם בתקופת המשבר, ועמדה על 3.5% ב-2011. לאור השמרנות של המערכת הבנקאית הקטינו את היקף המשכנתאות, שגרם לירידה של כ-10% במחירי הדירות בשנתיים האחרונות. כלומר, יש סכיר לעלייה במחירים בשנים בקרובות.

היתרון הגדול הוא בפשטות, ביחד עם תשואה גבוהה. "ההשקעה ברירות בפולין אינה דורשת אישורים או דרישות מיוחדות", מסביר שרגא וייסמן, מנכ"ל חברת "רונסון" מקבוצת אדורי, המשקיעה בפולין. "ההשקעה ברמה העקרונית בטוחה הן מההיבט המשפטי והן מההיבט הכלכלי. החקיקה מוסדרת באופן רומה לארץ, התהליכים ברורים ומובנים. אין בפולין מס רכישה, רק מס על ההכנסה של 8-10%. מאחר ויש בין ישראל לפולין אמנה, כל מה ששילמת בפולין יקוזז ממה שתשלם בישראל".

עדיף להשקיע בוורשה, העיר הגדולה והמפותחת ביותר. העיר מונה כשני מיליון תושבים ונמצאת במגמת גידול. ההשקעה העדיפה היא לדירות 2 חדרים בשטח נטו של 42 מ"ר או 3 חדרים בשטח של כ-55 מ"ר. לדירות אלה ביקוש גבוה וצפי לדמי שכירות גבוהים ורציפים. דירת שני חדרים תעלה כ-432 אלף שקל. דמי השכירות יעמדו על כ-2,040 שקל לחודש, כלומר תשואה צפויה של כ-6%, לעומת 3% בתל אביב.

עם זאת, צריך לשים לב לסיכון של שערי מטבע. אמנם בחמש השנים האחרונות המטבע הפולני היה יציב, אך תמיד קיים סיכוי שהשערים ישתנו ויהפכו את ההשקעה ללא כדאית.

ארץ האפשרויות המושקעות

אלפי ישראלים מושקעים היום ברחבי ארה"ב. מחנק האשראי באמריקה השפיע עמוקות על שוק הבנייה ומספר התחלות הבנייה, בעיקר בערים הגדולות, קטן באופן משמעותי בשל דרישות הבנקים להון עצמי גבוה כתנאי ללווי פרויקטים. אף שהבנק המרכזי האמריקאי (FaredeF) הכריז על תוכנית הקלה שתסייע לנזילות בשוק הנדל"ן, ארה"ב עדיין עומדת בפני תהום כלכלית. ועל כן המומחים ממליצים על השקעות זירות תוך ניצול המ"חירים הזולים. במהלך ראיון שהעניק לאחרונה בתוכנית אנליסטים בערוץ

CBNC, אמר הטייקון האגדי וורן באפט כי אם היה רוכש כמה מאות בתי מגורים צמודי קרקע להשקעה. ברומה לישראל, גם ארה"ב צפויה להכביר את המס לריור להשקעה. מס רווחי הון ליחידים על רווחים מנדל"ן, שהיה עד כה בשיעור של 51%, יעלה ל-20% ועשוי לעלות אף ל-52%. המס המקסימלי על הכנסות שוטפות, כגון דמי שכירות וריבית, צפוי לעלות ממס פדראלי של 53% ל-6.93%. על ידי שימוש באמנת המס בין ישראל לארה"ב, בעזרת תיאום מס מול הרשויות בארה"ב ומילוי טפסים, ניתן יהיה לקזז את המס הנ"ל.

אבל היתרון הגדול של ההשקעה בארצות הברית היא השקיפות. ישנם לא מעט אתרים בהם אפשר להשיג נתונים על היעד המבוקש: woliZ, atad ytic, ailurt ועוד. עם שימוש נכון באתרים הללו אפשר לראות את אחוז האבטלה באזור, האם ההגירה חיובית/שלילית, כמה מרוויחים התושבים, מה הגילאים שלהם, ואפילו מה אחוז האפרו אמריקאים והיספנים בשכונה.

"לקנות נדל"ן בארה"ב מבלי לעשות שיעורי בית ולהבין, זה בערך כמו לחצות את אילון עם עיניים עצומות בשעת השיא", אומר יריב פז, יועץ ומלווה משקיעים לרכישת נדל"ן באמריקה הצפונית. בארה"ב ישנן שכונות שלמות ריקות. זה לא משהו שאנו מכירים פה בארץ. ברוק"רים רבים מהארץ ובכלל מהעולם מנצלים את חוסר הידע של הרוכשים הפוטנציאליים, קונים באזורים אלו נכס באלפי דולרים בודדים, לפעמים אף במחיר טנק דלק (לפני עליית המחירים), משפצים אותו בעוד כמה אלפי דולרים ומגיעים ומוכרים אותו פי 5" אז מה אכפת להם להבטיח שנה שכירות עליהם? הרי הם מחזירים לכם קצת מההשקעה שלכם", אומר פז.

רישום מכריע דוגמת הרישום ב"טאבו" הישראלי. ראוי לציין כי דווקא בארה"ב הקונה אינו נדרש, על פי רוב, לשלם דמי תיווך ואלו משולמים - כך על פי המקובל - על ידי המוכר בלבד.

מה לגבי חובת הדיווח בארה"ב?

החל מלפני שבועיים המשקיעים הישראליים מצאו עצמם במצב קשה ביותר, לאחר שבמשך שנים לא הגישו דוחות מס לרשויות בארה"ב ולא דיווחו על חשבו נותיהם הזרים (FBAR), וכתוצאה מכך הם עשויים להיחשב ל"עברייני מס" שמי עליהם מרחף איום פלילי ותשלום קנסות גבוהים בארה"ב. בניגוד למקובל לחשוב, חובת הדיווח והגשת הדוחות חלה לא רק על מי שהינו אזרח ארה"ב או מחזיק גרין קארד, אלא גם מי שאינו אזרח ארה"ב ואינו מחזיק בגרין קארד, המקיים פעילות עסקית בארה"ב ובכללם גם אלו שמשקיעים בנדל"ן בארה"ב.

לפיכך, לא מעט ישראלים שניצלו את התפוצצות בועת הנדל"ן בארה"ב והשיקיעו שם בנכסים, חייבים בדיווח לרשויות המס בארה"ב. חשוב לציין שחובת הדיווח אינה חדשה כלל. אבל האמריקאים הודיעו שכבר מ-1.1.2013 יש להגיש דיווח חודשי. המשמעות: לא מעט ישראלים יגלו שהשקעה בארה"ב הולכת להיות פחות אטרקטיבית, בטח אם הם מתכוונים לא להגיש את הדו"חות. ארה"ב ידועה בהיותה מדינה שלא ממש סבלנית כלפי עבריינים.

יחידים נדרשים לדווח על הכנסותיהם לרשויות המס עד ל-15 באפריל של השנה העוקבת, למעט אזרחים אמריקאים שאינם מתגוררים בארה"ב, לגביהם חלה החובה להגיש את הדיווח על הכנסותיהם עד ל-15 ביוני. ניתן לבקש הארכה נוספת עד ה-15 באוקטובר ובמקרים מסוימים אפילו עד אמצע דצמבר של השנה העוקבת.

לאחרונה התפרסמו מספר מקרים של ישראלים שהפסידו את כספם בעסקאות נדל"ן כושלות בחו"ל. אילו בטחונות אני יכול לדרוש מהמוכר?

התשובה לשאלה משתנה בכפוף למדינה שבה מדובר ומשתנה ממקרה למקרה. במקרים שפורסמו לאחרונה היו מעורבים לכאורה מעשי תרמית שהתגוננות בפניהם יכולה להיעשות על ידי הסתייעות באנשי מקצוע טובים. מטבע הדברים בעסקאות כאלו לא ניתן לקבל "בטחונות" מאת המוכר עצמו. גם ההתגוננות כנגד בעיות הכרוכות בהעברת זכויות הקניין, עיקולים וזכויות של צדדים שלישיים וכו' צריכה להיעשות על ידי ביצוע העסקה בצורה נכונה תוך הסתייעות באנשי מקצוע. ■