



עמוס כץ ושות' – רואי חשבון
AMOS KATZ & CO. CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (ISR)

ספטמבר 2024

הנדון: היבטי מס של השקעות בנדל"ן בפורטוגל

רקע כללי – אמנת המס שבין ישראל לפורטוגל

אמנת המס שבין ישראל לפורטוגל שמטרתה למנוע תשלום כפל מס קובעת כללים לאיזו מדינה זכות מיסוי ראשונית ולאיזו מדינה זכות מיסוי שנייה.

בכל הנוגע להשקעות של ישראלים בנדל"ן בפורטוגל, קובעת האמנה כי זכות המיסוי הראשונית תינתן למדינת המקור-המדינה בה נמצאים המקרקעין וזכות מיסוי שנייה למדינת התושבות.

מכאן שחברות ויחידים המוגדרים כתושבי ישראל המשקיעים בנדל"ן בפורטוגל ימוסו תחילה בפורטוגל ואחר כך בישראל תוך התחשבות במיסים ששולמו בפורטוגל.

השקעה בנדל"ן בפורטוגל כיחיד

הכנסה מדמי שכירות בפורטוגל, המופקות בידי מי שאינו תושב פורטוגל חייבת בשיעור מס מיוחד וקבוע של 25% (ביחס לחוזי שכירות שנחתמו/חודשו החל מאוקטובר 2023, לפני כן בשיעור של 28%).

יש לשים לב ששיעור המס האמור יחול על ההכנסות ברוטו, וכמעט ללא ניכוי הוצאות (יותר הוצאות מסיימות מאוד כגון מסי עירייה, תחזוקה וכיוצ"ב, אך ללא ניכוי פחת, ומימון).

כמו-כן, במקרים בהם נחתמים חוזי שכירות לתקופות ארוכות (של 5 שנים לפחות), שיעור המס יהא 15% בלבד.

במקביל, בישראל הנישום יכול לבחור מבין שני מסלולי מיסוי, לפי המסלול המיטיב עמו:

1. מסלול 15%: תשלום של 15% מסה"כ הברוטו של הכנסות השכירות בפורטוגל וללא ניכוי הוצאות כלל (למעט הוצאות פחת), וללא מתן זיכוי מהמס ששולם בפורטוגל.

2. מסלול רגיל: דיווח כהכנסה 'רגילה', תוך שיערך חישוב מס שייקח בחשבון את כל ההוצאות וכן זיכוי מהמס הזר ששולם בפורטוגל. יש לשים לב שביחס לנישומים שטרם מלאו להם 60, ההכנסה תחויב בשיעור מס שולי שלא יפחת מ-31%.

בתוך כך, ניתן יהיה להכיר בישראל בהוצאות פחת, הוצאות מימון, הוצאות שוטפות (תיקונים, תיווך, חשבונות של הנכס ככל ששולמו, ר"ח), ואף בהוצאות נסיעה לחו"ל הקשורות ברכישה ו/או בטיפול בנכס.

יובהר שבמסלול זה מתבצעת השלמה לשיעור המס הישראלי (קרי, בישראל משולם ההפרש שבין המס ששולם בחו"ל, לבין זה המחויב בישראל).

בעת מכירת הנדל"ן, צפוי שיעור מס רווחי הון בפורטוגל של 28%, ושיעור מס זהה בישראל. לכן צפוי שבגין המכירה לא ישולם מס בישראל כלל (אלא רק בפורטוגל).

השקעה בנדל"ן בפורטוגל באמצעות חברה ישראלית

מס החברות בפורטוגל הוא בשיעור 21% ובנוסף עשויים לחול מיסי יסף על הכנסות גבוהות בשיעורים של 3%-1.5 נוספים, ואף יותר במקרים של הכנסות של מיליוני אירו לשנה.

כיוון ששיעור מס החברות הישראלי הינו 23%, צפוי ששיעור המס המצרפי הכולל יהיה שיעור מס החברות הישראלי (השלמה בישראל של 2% ברוב המקרים).

בניגוד ליחידים, בנוגע לחברות ניתן להכיר בהוצאות בפורטוגל באופן הדומה להכרה בהוצאות בישראל.

שיעור המס שיחול על רווח ההון בעת מכירת הנדל"ן זהה לשיעור המס בגין הכנסות השכירות.

השקעה בנדל"ן בפורטוגל באמצעות חברה פורטוגלית

השקעה באמצעות חברה פורטוגלית ממסה את רווחי החברה בשיעור מס חברות של 21% בפורטוגל בלבד.

אך בעת משיכת הכספים מהחברה כדיבידנדים יחול חיוב מס בישראל (בין 25%-33%) תוך ניכוי במקור של 10% בפורטוגל (במרבית המקרים), אז בגינו יינתן זיכוי מס זר.

שיעור המס שיחול על רווח ההון בעת מכירת הנדל"ן הינו גם הוא שיעור מס חברות (21%).

במקרה של השקעה באמצעות חברה פורטוגלית (להבדיל מהשקעה ישירה כיחידים או באמצעות חברה ישראלית), האפשרות לשיחלוף נכסים (הפחתת רווח ההון בגין רכישת נכס חלופי) – עשויה להיות רלוונטית וכדאית, ובאמצעותה ניתן במקרים המתאמים לדחות עד 50% מהרווח.

שיקולים נוספים לבחירת מנגנון ההשקעה יחיד VS חברה:

השקעה באמצעות חברה מתבצעת, על-פי רוב, מסכום נטו גדול יותר, וזאת משום שלרוב שיעור מס החברות נמוך משיעור המס של היחיד. כך, ניתן לצבור עושר, נכסים והכנסות – בקצב מהיר יותר.

בנוסף, החברה הינה אישיות משפטית נפרדת, ואחריותם של בעלי המניות מוגבלת. דבר שמעניק הפרדת נכסים וכן הגנה מפני תביעות.

לעומת זאת ישנם יתרונות בהשקעה כיחיד. כך למשל, בעת מכירת הנכס על יחיד יחול שיעור מס חד שלבי של 25%, בעוד שבמכירה דרך חברה יחול שיעור מס דו-שלבי (23% מס חברות, ומס נוסף בשיעור של 25%-33% על הדיבידנד). כמו-כן מבחינה חשבונאית ניהול ותפעול החזקה כיחיד הינה זולה משמעותית מעלויות הניהול של חברה.

לתשומת לבכם כי הדברים האמורים לעיל מובאים בקצרה ובתמצות, ויש לבחון את התאמתם אליכם לפני ביצוע כל פעולה יחד עם רו"ח מטעמכם.

משרדנו משרד **עמוס כץ ושות' רואי חשבון** ישמח לסייע לכם וללוות אתכם, תוך מתן הסבר מקיף על הנושא, ויישום של האמור לגבי המקרה הספציפי והייחודי שלכם.