

תיקונים מהותיים בהוראות המס החלות על משקיעים בבריטניה - חלק ב'

רו"ח (עו"ד) גדי אלימי

יודגש שמס הרכישה הנוסף יחול על תושב ישראל הרוכש דירת מגורים יחידה בבריטניה, אם בבעלותו דירת מגורים נוספת בישראל או במדינה שלישית, כך שיש לשקול מראש את זהות הבעלות בנכס הנרכש.

נציין כי בנסיבות מסוימות, נאמנות תהא פטורה ממס הרכישה הנוסף.

קביעת חישוב חדש לגבי מס הרכישה החל על נדל"ן מסחרי:

בעוד שעד כה, הונהג שיעור מס רכישה אחיד בהתאם לשווי הנכס (0%, 1%, 3%, 4%), הרי מעתה יחולו שיעורי מס רכישה מדורגים:

- עד ל-150,000 ליש"ט - 0%.
- בין 150,000 ל-250,000 ליש"ט - 2%.
- מעל ל-250,000 ליש"ט - 5%.

מס רכישה נוסף בשיעור של 2% יחול על חכירת נכס מסחרי שהערך הנוכחי של הוצאות השכירות בגינו עולה על 5 מיליון ליש"ט.

לאחרונה פורסמו תיקונים לחוק המס הבריטי במסגרת חוק התקציב. במאמר הקודם התמקדנו בתיקונים המקלים ובמאמר זה נרחיב באשר לגזירות המס החדשות.

הגדלת מס רכישה על דירות מגורים:

במטרה לרסן את שוק הדירות להשכרה ולהפחית באטרקטיביות הכניסה של משקיעים זרים לשוק זה, הוחלט על הגדלת מס הרכישה (SDLT) ב-3% נוספים על דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה ועל נדל"ן למגורים המיועד להשכרה. זאת, החל מיום 1 באפריל 2016. בעקבות התיקון, שיעור מס הרכישה הגבוה ממילא (נע כיום בין 0% ל-12%) יאמיר עד לכדי 15%. במקרה של שחלוף דירה המשמשת למגוריו של הנישום (main residence) בתוך 36 חודש, יחול פטור ממס רכישה נוסף זה, אך המס ישולם בעת ביצוע הרכישה ויוחזר לנישום רק בעת מכירת הנכס המוחלף.

השקת כללי מימון דק - הגבלת הוצאות ריבית:

במדינות רבות מונהגים כללי מימון דק או כללים מקבילים המגבילים את הוצאות הריבית המותרות בניכוי. כחלק מיישום המלצות ה-OECD בדבר מניעת שחיקת בסיס המס והסטת רווחים, בכוונת המחוקק הבריטי להגביל את הוצאות המימון המותרות בידי חברות, לרף של 30% מההכנסה החייבת בבריטניה בשנת המס. הוצאות המימון העולות על רף זה, לא יותרו בניכוי בשנת המס. לעניין כלל זה, אין הבחנה בין הלוואות מגורם שלישי לבין הלוואות מצד קשור או בעלים. צפויים חריגים לכלל זה, והבולט מהם הוא "נמל המבטחים" (safe harbor): ההגבלה האמורה לא תחול, ככל שהוצאות המימון של החברה הנבחנת אינן עולות על שני מיליון ליש"ט בשנת המס.

תיקון הוראות המגבילות את זכות המיסוי באמנות מס נבחרות:

תושב חוץ חייב במס בבריטניה בגין רווחי עסקים מפיתוח נדל"ן בבריטניה. עם זאת, אמנות מס רבות מתנות את זכות המיסוי של בריטניה בקיומו של מוסד קבע שם. החל מה-16 במרץ 2016, אמנות המס עם גרנסי, ג'רזי והאי מאן תוקנו, כך שרווחים אלו חייבים במס בבריטניה גם בהעדר מוסד קבע.

לאור זאת, תושבי חוץ, וביניהם ישראלים רבים, העושים שימוש בחברות תושבות אותן מדינות בשל הפטור כאמור, יידרשו לבחון היערכות מחדש. על ישראלים הבוחנים השקעות חדשות בבריטניה לבחון השקעה באמצעות חברות תושבות מדינות אחרות שלגביהן לא צפוי תיקון, או לחילופין השקעה באמצעות ישויות שקופות או היברידיות.