

מיסוי ודיווח על דירת מגורים בחו"ל שירשו תושבי ישראל, מכרו אותה וקנו חדשה

ש' ע' שואל:



איזה מיסוי יחול ועל מה צריך לדווח בארץ במקרה שלחלן: בשנת 2003 ירשו אימא ובן דירת מגורים ברוסיה - בבעלות 2/3 לבן ו-1/3 לאמו. בשנת 2017 נמכרה דירת המגורים ובמקומה נקנתה דירה חדשה בבעלות הבן – 100% (כאמור נמכרו 2/3 מעלות הדירה -של הבן, ו-1/3 של האם). מהם המסים שיש לשלם עבור המכירה בארץ? חשוב לציין שהדירה החדשה יקרה יותר ושהאם ובנה הם תושבי ישראל ואין בבעלותם דירה בארץ.

רו"ח (משפטן) יובל אבוחצירא משיב:



נכס מקרקעין בחו"ל (לרבות דירת מגורים) שנמכר בידי תושב ישראל חייב במס על פי פרק ה' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). מדובר בהכנסה הונית בשיעור מס הוני על פי פרק ה' לפקודה.

עם זאת, מכיוון שהנכס הנמכר נמצא במדינה שיש לה אמנה למניעת כפל מס עם ישראל, רוסיה רשאית להטיל מס על מכירה זו ולכן תחילה יש לבדוק האם הוטל מס ברוסיה בגין מכירה זו, ומהו סכום המס.

העיקרון הוא שאם הוטל מס ברוסיה, אזי מהמס ההוני שמחושב בישראל יזוכה סכום המס הסופי ששולם ברוסיה בגין עסקה זו, כך שלא ישולם כפל מס. עם זאת, אם המס ברוסיה גבוה מהמס בישראל, לא ישולם מס נוסף בישראל (אך גם לא יוחזר עודף המס הזר).

חשוב לציין כי דירת מגורים בחו"ל אינה נחשבת ל"זכות במקרקעין" על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), לפיכך כל הוראות החוק אינן רלוונטיות למכירת הדירה בחו"ל או לקניית דירה אחרת תחתיה בחו"ל.

לעניין הדיווח - על עצם המכירה יש לדווח לפקיד השומה בנספח רווח הון בתוך 30 יום, על פי סעיף 91 לפקודה. לעניין ההחזקה בדירה (בשנים שלפני או אחרי המכירה) – יש חובה להגיש דוח לפקיד השומה אם שווי הנכס הוא מעל 1,850,000 ש"ח.

המס שיש לשלם, בהנחה שהדירה התקבלה בירושה (לא ברור אם הירושה היא מתושב ישראל או מתושב חוץ – יש לכך חשיבות באופן החישוב), הוא מס ליניארי, כך שעל חלק מרווח ההון עד שנת 2011 ישולם מס בשיעור של עד 20% ועל החלק הנותר ישולם מס בשיעור של עד 25%.

המשיב - מתמחה בתחום המיסוי הישראלי נמנה על הצוות המקצועי ומנהל את סניף חיפה והצפון במשרד ארצי את חיבה פתרונות מיסוי בע"מ. לשעבר סגן פקיד שומה חיפה ברשות המסים בישראל