



# דוח הוועדה לתכנית המיסים הרב שנתית

מוגש

לשר האוצר  
מר בנימין נתניהו

מנכ"ל משרד האוצר מנהל רשות המיסים      ממונה על התקציבים      ד"ר יוסי בכר  
מר איתן רוב      מר קובי הבר

מאת  
יושבי ראש הוועדה

מאיר קפוטה, עו"ד, הממונה על הכנסות המדינה  
ג'קי מצא, רו"ח (משפטן), סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים  
- רשות המיסים

אייר תשס"ה – יוני 2005  
ירושלים



## **פרק ו : מיסוי בינלאומי ועידוד השקעות בישראל**

### **תוכן העניינים**

123	....."פטור השתתפות" (Participation Exemption)
127	.....פטור ממס רווח הון למשקיעי חוץ – הוראת שעה
131	.....פחת מואץ על מכונות וציוד – הוראת שעה





## "פטור השתתפות" (Participation Exemption)

### עיקרי ההמלצות

- מוצע לקבוע הסדר מיסוי מיוחד ביחס לחברות החזקה ישראליות שישקיעו בחברות זרות.
- מטרת ההסדר לאפשר הקמה בישראל של מרכזי ניהול בינלאומיים של תושבי חוץ.
- הסדר דומה מקובל במדינות שונות בעולם ומהווה הסדר חליפי לזיכוי עקיף בשל מיסי חוץ.
- חברת החזקות ישראלית תידרש לעמוד במספר תנאים, ובראשם השקעה בסכום מינימאלי במניות ובהלוואות, בחברות מוחזקות זרות שעיקר הכנסתן היא הכנסה עסקית שהופקה מחוץ לישראל.
- עיקרי הטבות המס שיינתנו לחברת החזקות הישראלית הם פטור ממס על דיבידנד שהיא מקבלת מהחברה המוחזקת הזרה ופטור ממס רווחי הון ממכירת מניות אותה חברה.
- חברת החזקות הישראלית תהיה פטורה ממס על הכנסות פיננסיות בשוק ההון בישראל.
- תושב חוץ שיקבל דיבידנד מחברת החזקות ישראלית ישלם מס מופחת בשיעור של 5% בלבד על הדיבידנד. לגבי רווח הון ממכירת המניות בחברת החזקות הישראלית יחול פטור ממס בהתאם לעקרונות המפורטים בדוח זה לגבי פטור ממס רווח הון למשקיעי חוץ.
- הטבות המס יותנו בכך שלחברת החזקות הישראלית הייתה החזקה מינימאלית במהלך תקופה בת 12 חודשים לפחות, בחברה ממנה מחולק הדיבידנד או בגינה נצמח רווח ההון.
- בעלי מניות בחברת החזקות ישראלית שהם תושבי ישראל, יחויבו במס מידי שנה על רווחים שלא חולקו (דיבידנד רעיוני) בשיעור של 20%, ובמקרה של בעל



שליטה - בשיעור של 25%, גם לגבי חלקם בהכנסות הפטורות של החברה. חברה שהיא בעלת מניות בחברת החזקות תחויב על הדיבידנד הרעיוני במס.

- תושב חוץ בעל מניות בחברת החזקות ישראלית, אשר הפך לתושב ישראל, יהיה זכאי להטבות המס המגיעות לעולה בשל הכנסות מדיבידנד או רווח הון שהיו לחברת החזקות, ואשר מיוחסות אליו כדיבידנד רעיוני.

## הסבר

החלת "פטור השתתפות" בדיני המס בישראל נועדה ליצור כלי לעידוד חברות החזקה בינלאומיות, שמרבית השקעותיהן בחברות עסקיות זרות, להתאגד בישראל ולהפעיל מישראל את הניהול על עסקיהן בחו"ל. מדובר בהסדר שהינו מעין תחליף לזיכוי העקיף בשל מס ששולם בחו"ל.

בשנים האחרונות ניכרת מגמה בקרב מדינות רבות החברות ב-OECD לעודד חברות החזקה בדרך של הסדר "פטור ההשתתפות". כך למשל, צרפת, גרמניה, הולנד, בריטניה, אירלנד, ספרד, בלגיה, דנמרק, אוסטריה, איטליה, שוודיה ולוקסמבורג, אימצו הסדרי מיסוי שמיועדים לתמרץ הקמת מרכזי ניהול בינלאומיים בשטחן. גם ועדת רבינוביץ המליצה על אימוץ הסדר מס דומה בישראל, אולם ההמלצה טרם עוגנה בחקיקה.

במסגרת הסדר "פטור השתתפות", יינתנו הטבות מס לחברה חדשה שהתאגדה בישראל ושהניהול והשליטה בה הם מישראל, שאיננה חברה ציבורית, איננה מוסד כספי ואיננה חברה משפחתית או חברה שקופה.

מוצע לקבוע כי 75% לפחות מנכסיה של חברת החזקות הישראלית, במשך 275 ימים או יותר בשנת המס, יהיו מניות בחברות מוחזקות תושבות חוץ והלוואות לחברות כאמור, וכן כי סך השקעותיה בחברות כאמור יעלה על סכום השקעה מינימאלי שייקבע. כן נדרש כי לחברת החזקות לא תהיה הכנסה מעסק, למעט הכנסה ממתן שירות או מדמי ניהול שקיבלה מחברה שהיא בעלת מניות בה.



על החברה המוחזקת להיות חברה תושבת חוץ, ש-75% או יותר מהכנסותיה הינן מפעילות עסקית, והיא תושבת מדינה עימה חתומה ישראל על אמנה למניעת מיסי כפל ומגישה באותה מדינה דוח על הכנסותיה, או ששיעור המס החל על הכנסות מעסק של חבר בני אדם באותה מדינה אינו נמוך מ-15%.

חברת ההחזקות הישראלית תהיה פטורה ממס על הכנסה מדיבידנד שהתקבל מהחברה המוחזקת ועל רווח הון במכירת מניות החברה המוחזקת.

הפטור ממס רווח הון במכירת מניה בחברה מוחזקת, יותנה בכך שחברת ההחזקות החזיקה ב-10% לפחות ממניות החברה המוחזקת במשך שנים עשר חודשים רצופים בתקופה כלשהי שקדמה למכירת המניה והמניה הנמכרת היא חלק ממניות שהוחזקו כאמור.

הפטור ממס על הדיבידנד יותנה בכך שחברת ההחזקות החזיקה ב-10% ממניות החברה המוחזקת בתקופה של שנים עשר חודשים רצופים, שיכולה להסתיים גם לאחר קבלת הדיבידנד, והמניה בשלה מחולקת הדיבידנד היא חלק מהמניות כאמור.

בכדי לעודד את חברת ההחזקות הישראלית להשקיע את נכסיה הנוזלים בישראל מוצע לקבוע כי החברה תהיה פטורה ממס על הכנסה מריבית בפקדון בישראל ועל הכנסה ורווחים מניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל.

תושב חוץ שהוא בעל מניות בחברת ההחזקות הישראלית, יהיה חייב במס בשיעור של 5% בלבד על דיבידנד שקיבל מחברת ההחזקות הישראלית, במקום שיעור המס החל על דיבידנד.

כדי למנוע מצב בו ינוצל הסדר "פטור ההשתתפות" להימנעות ממס של תושבי ישראל, מוצע לקבוע כי יחיד תושב ישראל, שהוא בעל מניות בחברת החזקות



ישראלית, יחויב במס בשיעור של 20% על רווחים שלא חולקו ("דיבידנד רעיוני").  
ואם הוא בעל שליטה - בשיעור מס של 25%.

חברה תושבת ישראל שהינה בעלת מניות בחברת החזקות ישראלית, תחויב במס בהתאם לאופי ההכנסה בחברת החזקות. בגין רווח הון או דיבידנד מחברה מוחזקת שהיו פטורים ממס בידי חברת החזקות - מס בשיעור של 25%, בגין הכנסות מריבית על פיקדון בישראל או רווחים מניירות ערך נסחרים בבורסה בישראל, שהיו פטורים ממס בידי חברת החזקות - מס בשיעור מס החברות, ובגין רווחים שחויבו במס בחברת החזקות לא יהיה הדיבידנד הרעיוני חייב במס.

בעת קבלה בפועל של הדיבידנד בידי בעל המניות תושב ישראל מחברת החזקות הישראלית, או בעת מכירת מניותיו בחברת החזקות הישראלית, תובא בחשבון העובדה כי בעל המניות כבר שילם בעבר מס בשל הדיבידנד הרעיוני, ויימנע כפל מס.



## פטור ממס רווח הון למשקיעי חוץ – הוראת שעה

### עיקרי ההמלצות

- לפי מודל ה-OECD מומלץ להעניק במסגרת אמנות מס, זכות מיסוי בלעדית למדינת התושבות, לגבי רווחי הון שאינם ממקרקעין. משמעות הוראה זו היא פטור ממס רווחי הון במדינה שבה מבוצעת ההשקעה.
- ברוח זו העניקה ישראל בדין הפנימי פטור ממס רווח הון לתושבי חוץ לגבי ניירות ערך נסחרים בבורסה ולגבי מניות בחברות עתירות מחקר ופיתוח, בתנאים מסוימים. בחלק גדול מאמנות המס של ישראל הורחב הפטור גם לגבי ניירות ערך שאינם נסחרים, אך עדיין נותרו אמנות מרכזיות שבהן הפטור לא קיים, ובראשן האמנה עם ארה"ב שמאפשרת לישראל להטיל מס על משקיע אמריקאי, בתנאים מסוימים.
- מוצע להעניק פטור ממס רווחי הון לתושבי חוץ שהם תושבי מדינה שיש לישראל אמנה למניעת כפל מס עימה. לעניין זה, יחיד ייחשב משקיע חוץ בתנאי שהיה תושב חוץ במשך 10 שנים רצופות לפחות לפני מועד הרכישה.
- הפטור יחול על השקעות בניירות ערך של חברות ישראליות שיבוצעו החל ב-1 ביולי 2005 ועד תום שנת 2008.
- הפטור יחול ללא תלות במועד מכירת ניירות הערך, לרבות מכירות שיבוצעו לאחר שנת 2008.
- הפטור לא יחול לגבי ניירות ערך של תאגידי שיעקר נכסיהם מקרקעין בישראל ולגבי ניירות ערך הנמכרים באמצעות מוסד קבע בישראל של תושב החוץ.
- תושב חוץ שהיה לתושב ישראל, יהיה זכאי לפטור כאמור לגבי חלק רווח ההון שרואים אותו, לפי השיטה הליניארית, שנצבר בתקופה שבה היה תושב חוץ.





## הסבר

ככלל, תושב חוץ המשקיע בחברה תושבת ישראל, חייב כיום במס רווח הון בישראל למעט במקרה שבו ניר הערך נסחר בבורסה או כאשר מדובר במכירת מניה בחברה עתירת מחקר ופיתוח שהוקצתה לתושב חוץ בשנת 2003 או לאחר מכן.

לפי מודל אמנות המס של ארגון ה-OECD, מומלץ להעניק פטור ממס רווחי הון למשקיעי חוץ.

עד כה, לא אימצה ישראל את המודל האמור באופן גורף בכל אמנות המס שלה. כתוצאה מכך משקיעי חוץ שהם תושבי מדינות אמנה שעומן ישראל לא אימצה את מודל ה-OECD כפופים למס ישראלי בעת מכירת ניירות הערך. דוגמא לכך הם תושבי ארה"ב אשר על פי הוראות האמנה חייבים במס רווח הון בעת מכירת מניות בחברה תושבת ישראל אם הם מחזיקים ב-10% לפחות מכוח ההצבעה בחברה. דוגמאות נוספות הן האמנות למניעת כפל מס עם צרפת, ספרד, איטליה ויפן.

הוועדה מציעה שישראל תבחן מחדש את מדיניות אמנות המס שלה בנושא זה, ותפעל להתאים אותן לנורמות המיסוי המקובלות כיום בקרב המדינות המפותחות ולאינטרס של ישראל לעודד תנועה חופשית של הון אל ישראל וממנה.

עד לגיבוש מדיניות אמנות חדשה ויישומה בפועל, מוצע לקבוע במסגרת הוראת שעה לתקופה של שלוש וחצי שנים, כי תושב חוץ שהינו תושב מדינת אמנה, אשר ישקיע בישראל במהלך התקופה הקובעת, יזכה לפטור ממס רווחי הון בהתאם למודל אמנות המס של ארגון ה-OECD. בכך, יושג שוויון בין כלל משקיעי החוץ תושבי מדינות אמנה, בין אם האמנה שיש לישראל עם מדינת מושבם מחילה את מודל אמנות המס של ארגון ה-OECD ובין אם היא קובעת הסדר שונה.



כדי לעודד תושבי חוץ להשקיע בישראל, מוצע לקבוע כי תושב חוץ שישקיע בניירות ערך של חברה ישראלית, בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2008, יהיה פטור ממס רווח הון במכירת ניירות הערך, בכל מועד בו ימכור את ניירות הערך שרכישתם הייתה בתקופה האמורה. במידה שהפך תושב החוץ לתושב ישראל, יישמר לזכותו חלק רווח הון פטור, בהתאם ליחס שבין התקופה שבה הוחזקו ניירות הערך בהיותו תושב חוץ לתקופת החזקתם הכוללת.

לעניין זה, תושב חוץ יחשב מי שהיה במשך עשר שנים רצופות לפחות לפני הרכישה תושב חוץ.

לגבי השקעות בניירות ערך על ידי חבר בני אדם, הפטור יותנה בכך שמעל 75% מבעלי המניות בו יקיימו במועד הרכישה את התנאים של היותם תושבי חוץ במשך עשר שנים רצופות לפני הרכישה בידי חבר בני האדם.

הפטור לא יחול לגבי ניירות ערך של תאגידים שעיקר נכסיהם מקרקעין בישראל ולגבי ניירות ערך הנמכרים באמצעות מוסד קבע בישראל של תושב החוץ.





## פחת מואץ על מכונות וציוד – הוראת שעה

### עיקרי ההמלצות

- רכישת מכונות וציוד בענפים מסוימים החל ב-1 ביולי 2005 ועד 30 ביוני 2006 תזכה בפחת מואץ בשיעור 100%.
- הענפים בהם יחול הפחת המואץ יהיו ענפי התעשייה, הבנייה, החקלאות והתיירות.
- לגבי רכישה שתבוצע עד תום שנת 2005, ניכוי הפחת בשנת 2005 ייעשה בהתאם לדין הרגיל ואילו היתרה תנוכה בשנת 2006.
- לגבי רכישה שתבוצע במחצית הראשונה של שנת 2006, ניכוי הפחת בשנת 2006 ייעשה בהתאם לדין הרגיל ואילו היתרה תנוכה בשנת 2007.

### הסבר

בשנים 2001 - 2004 נרשמה ירידה מצטברת של כ-15% בהיקף ההשקעות במכונות וציוד בתעשייה, ורמת ההשקעות במונחים ריאליים בשנת 2004 דומה לזו שהייתה בשנת 1996. האטה זו תורגמה להאטה בגידול במלאי ההון, כפי שעולה מהטבלה הבאה:

#### השינוי הריאלי בהשקעות ובמלאי ההון בשנים 1990-2004 (ממוצעים שנתיים)

2004	2001-2004	1990-2000	
-0.2	-4.3	11.7	השקעה גולמית בענפי המשק
8.3	-5.4	10.6	מזה: בתעשייה
1.6	3.6	6.9	השינוי במלאי ההון הנקי בענפי המשק
0.5	3.0	8.3	מזה: בתעשייה

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וبنק ישראל



בשנת 2004, הסתכמו ההשקעות בענפי המשק בכ-64.3 מיליארד ש"ח (במחירי 2003), לפי הפירוט הבא :

מכונות וציוד :	31.0 מיליארד ש"ח
מבנים :	18.9 מיליארד ש"ח
כלי תחבורה :	8.8 מיליארד ש"ח
נכסים לא מוחשיים :	5.6 מיליארד ש"ח

בשנים 1991 – 1992 ניתן בישראל פחת מואץ, וצעד זה היה בין הגורמים שהביאו להגדלת ההשקעות בתעשייה במכונות וציוד בכ-87% בין השנים 1991 - 1994, לעומת ירידה של כ-11% בין השנים 1986 – 1989 ולגידול במספר העובדים בתעשייה מכ-316 אלף בשנת 1990 לכ-369 אלף בשנת 1995.

רמת השקעות נמוכה עלולה לפגוע בכושר התחרות של המשק הישראלי. מוצע על כן להנהיג בענפי התעשייה, החקלאות, הבנייה והתיירות, פחת בשיעור של 100% בשל השקעות חדשות במכונות וציוד (לא כולל השקעות בקרקע, מבנים, וכלי רכב) שיבוצעו במחצית השנייה של 2005 ובמחצית הראשונה של 2006.

נישום שיבחר בהטבה המוצעת יהיה רשאי ליהנות מחישוב הפחת על ההשקעה המוכרת, כדלקמן :

- בשל השקעות שיתבצעו בתקופה שבין 1 ביולי 2005 ל-31 בדצמבר 2005, יינתן בשנת 2005 פחת בשיעור רגיל, ואילו השלמת הפחת ל-100% תיעשה בשנת המס 2006;

- בשל השקעות שיתבצעו בתקופה שבין 1 בינואר 2006 ל-30 ביוני 2006, יינתן בשנת 2006 פחת בשיעור רגיל, ואילו השלמת הפחת ל-100% תיעשה בשנת המס 2007.

שיטה זו תאפשר פריסת העלות התקציבית, בהשוואה למצב שבו כל ההטבה הייתה ניתנת כולה במועד ההשקעה.



## פרק ז : מיסוי מקרקעין

### תוכן עניינים

135	פטור ממס רכישה לדירת מגורים יחידה – הוראת שעה
139	קרנות להשקעה בנדל"ן (REIT)





## פטור ממס רכישה לדירת מגורים יחידה – הוראת שעה

### עיקרי ההמלצות

- ייתן פטור ממס רכישה על דירת מגורים יחידה לגבי סכום רכישה של עד 550,000 ש"ח.
- הפטור יחול גם לגבי דירת מגורים יחידה ששווייה עולה על הסכום האמור, עד תקרת הסכום של 550,000 ש"ח.
- הטבת המס תגיע עד כ-6,000 ש"ח לדירה.
- ההקלות יינתנו במסגרת הוראת שעה ויחולו על מי שירכוש דירת מגורים החל ב-1 ביולי 2005 ועד 30 ביוני 2006.
- התנאים לפיהם תוגדר דירה כ"דירת מגורים יחידה" ייקבעו בהתאם לכללים החלים לעניין זה לפי החוק הקיים לצורך החלת שיעור מס רכישה מופחת.
- מי שמחליף דירת מגורים אחת בשנייה, ובמהלך תקופת ההחלפה היו לו באותו מועד שתי דירות, ייהנה אף הוא מההקלות האמורות, ובלבד שהתקופה בה היו ברשותו שתי דירות מגורים לא עלתה על עשרים וארבעה חודשים, ולגבי רכישת דירה מקבלן אף לתקופה ארוכה יותר, ובתנאי שלא חלפו שנים עשר חודשים מהמועד שבו הייתה החזקה בדירה אמורה להימסר לידי הקונה על פי הסכם.

### הסבר

על פי הדין הנוכחי קיים חיוב במס רכישה לגבי דירת מגורים יחידה, בשיעור של 0.5% לגבי חלק משווי הדירה הנמכרת עד סכום של 439,430 ש"ח, מס בשיעור של 3.5% לגבי חלק השווי העולה על 439,430 ש"ח ועד לסכום של 682,020 ש"ח, ומס בשיעור של 5% מעל הסכום האמור.

כדי לסייע לרוכשי הדירות, עם דגש על דירות זולות יחסית, ולעודד ביקושים בענף הנדל"ן, מוצע לקבוע כי מי שירכוש בתקופה שבין 1 ביולי 2005 ועד ליום 30 ביוני 2006 דירת מגורים שהיא דירתו היחידה, יהיה זכאי לפטור ממס רכישה, לגבי חלק





השווי של דירת המגורים שעד לסכום של 550,000 ש"ח. הטבת המס תגיע עד כ- 6,000 ש"ח לדירה. ההטבה תינתן גם אם שווי הדירה עולה על 550,000 ש"ח.

כ"דירת מגורים" יחידה נחשבת גם דירה שרוכש מי שיש לו דירת מגורים נוספת, ובלבד שמכר את דירת המגורים האחרת לא יאוחר מ-24 חודשים מיום שרכש את הדירה החדשה, ואם רכש את הדירה החדשה מקבלן, אף לתקופה ארוכה יותר, ובתנאי שלא חלפו שניים עשר חודשים מהמועד שבו הייתה אמורה החזקה בדירה החדשה להימסר לידינו על פי הסכם המכירה.

יצוין, שבשנת 2004 נערכו בישראל 50,662 עסקאות רכישה של דירות, שהינן דירות יחידות בידי בעליהן. מתוך זה, מספר העסקאות בדירות שמחירן עד 550 אלף ש"ח היה 25,811. מכאן, שהפטור המוצע יבטל לחלוטין את מס הרכישה לגבי מחצית מהעסקאות שבהן נרכשת דירה יחידה, ובנוסף לכך יפחית את מס הרכישה בצורה משמעותית לגבי המחצית השנייה של העסקאות בדירה יחידה, בהן מחיר הדירה גבוה מ-550,000 ש"ח.



**נתוני התפלגות חיובי מס רכישה בדירות שהן יחידות בידי בעליהן -  
שנת 2004**

חיובי מס כ- % מסה ש"ח	חיובי מס (באלפי ש"ח)	אחוז מסך כל העסקאות בדירות יחידות	מספר עסקאות (באלפים)	טווח מחיר (באלפי ש"ח)
10.7%	61,640	50.9%	25.8	עד 550
21.4%	122,802	25.7%	13.0	551-800
16.9%	97,044	10.3%	5.2	801-1,000
26.8%	154,025	9.5%	4.8	1,001-1,500
11.3%	65,124	2.3%	1.2	1,501-2,000
12.9%	74,462	1.3%	0.6	מעל 2,000

**מקור:** נתוני רשות המיסים; עיבודי מינהל הכנסות המדינה

מספר עסקאות הרכישה של דירות שאינן נחשבות כ"דירה יחידה" הסתכמו בשנת 2004 בכ-24,000, וסך חיובי מס הרכישה בגין עסקאות אלו עמד על כ-671 מיליון ש"ח.

בהנחה שהתפלגות הרכישות בתקופה הקובעת תהיה דומה לזו שהייתה בשנת 2004, הרי שמתן הפטור יפחית את תשלומי מס הרכישה בכשני שליש מכלל העסקאות בדירות מגורים יחידות, בעוד שכשליש מכלל העסקאות בדירות כאמור לא יזכו להטבת המס מאחר שהן עסקאות בדירה שנייה, היינו לא דירה יחידה.





## קרנות להשקעה בנדל"ן (REIT)

### עיקרי ההמלצות

- ייושמו המלצות הוועדה הבין-משרדית (בראשותם של עו"ד משה אשר מרשות המיסים ועו"ד איריס ציבולסקי מהרשות לניירות ערך) בנושא הסדרת פעילותן של קרנות נדל"ן בישראל, המשקיעות בנדל"ן מניב ומחלקות באופן שוטף את הרווחים למשקיעים.
- בהמלצות יוכנסו שינויים על מנת להתאימן לדוח זה בנושא מיסוי שוק ההון.
- הסדרי המיסוי החלים על קרנות הנדל"ן יהיו דומים ככל האפשר להסדרי המיסוי החלים על השקעות ישירות בנדל"ן מניב.
- סכומים שיקבלו בעלי המניות מקרן הנדל"ן ייחשבו בידיהם להכנסה מעסק (לפי סעיף 2(1) לפקודה), לדמי שכירות (לפי סעיף 2(6) לפקודה), לשבח מקרקעין או לרווח הון – כפי שהם מסווגים בקרן הנדל"ן, ויחויבו במס בהתאם.
- רווחי הון ממכירת מניות קרן הנדל"ן יחויבו במס בשיעור של 20% בידי יחידים, במס חברות בידי חברות, ובשיעור של 25% בידי יחידים בעלי שליטה.
- סכומים שיתקבלו בידי משקיעים מוסדיים (קופות גמל, קרנות פנסיה), מישראל ומחו"ל, והכנסותיהם ממכירת המניות – יהיו פטורים ממס.
- רווחי הון ממכירת מניות קרן הנדל"ן על ידי תושבי חוץ לא יהיו פטורים ממס.
- קרן הנדל"ן תנכה את המס מהסכומים אשר יתקבלו בידי המשקיעים בהתאם לסיווג ההכנסה, כך שבעלי המניות לא יידרשו להגיש דוח שנתי לרשות המיסים רק בשל הכנסתם מהקרן.



## הסבר

ועדה בין-משרדית בראשות רשות המיסים והרשות לניירות ערך (להלן – ועדת קרנות הנדל"ן) הגישה המלצות שיקלו על הקמת קרנות נדל"ן בישראל ועל הסדרת פעילותן. המלצות הוועדה גובשו לתזכיר חוק שאושר בוועדת שרים לענייני חקיקה.

הוועדה ממליצה ליישם את המלצות ועדת קרנות הנדל"ן, תוך התאמתן לעקרונות הכלולים בדוח זה – שינוי שיעורי המס, האחדת שיעורי המס בשוק ההון, והגברת הפשטות התפעולית.

הוועדה מציעה לבצע שינויים בשיטת המיסוי שהוצעה על ידי ועדת קרנות הנדל"ן, כך שתוצאת המיסוי בהשקעה באמצעות קרן נדל"ן תהיה דומה יותר לתוצאת מיסוי של השקעה ישירה בנדל"ן מניב (בדומה לשיטת המיסוי הנהוגה בדין בארה"ב). שיטת מיסוי זו מעבירה את נטל המיסוי מרמת החברה לרמת המשקיעים בה, תוך שמירה על סיווגן של ההכנסות כפי שהיו מסווגות בידי קרן הנדל"ן. שיטה זו לא תחייב הגשת דוח שנתי בידי מי שאינו מחויב בהגשתו, אך תאפשר גמישות למי שמעוניין בהגשת דוח (כגון – לצורך קיזוז הפסדים).

קרנות נדל"ן (הידועות בארה"ב כקרנות REIT), הינן אפיק השקעה מקובל במדינות העולם המערבי להשקעה בפרויקטים גדולים בתחום הנדל"ן המניב (קניונים, בנייני משרדים, שטחי מסחר, בנייני מגורים, בתי מלון, בתי אבות, חניונים וכדומה).

אפיק השקעה זה מאפשר למשקי הבית (המשקיעים בסכומים קטנים) להשתתף בהשקעה בפרויקטים גדולים בתחום הנדל"ן המניב, בהם אינם יכולים להשקיע במישרין.

קרנות אלו התפתחו בארה"ב בשנות ה-60, אך כיום הן נפוצות אף במדינות נוספות דוגמת קנדה, צרפת, איטליה, הולנד, בלגיה ויפן.



להסדרים המקובלים להשקעה בקרנות הנדל"ן מאפיינים ייחודיים, שעם העיקריים שבהם ניתן למנות את חובת הקרן להחזיק בנדל"ן מניב ולחלק את רווחיה באופן שוטף למשקיעים. כן נהוג לקבוע הסדרי מיסוי מיוחדים הדומים לאלה שחלים בהשקעה ישירה של משקיעים בנכסי נדל"ן מניב.

לאפיק ההשקעה בקרן הנדל"ן יתרונות מבחינת המשקיעים בקרן (כגון – האפשרות של משקיע קטן להשתתף בפרויקט מניב גדול, פיזור הסיכון, סחירות ונזילות), ויתרונות מבחינת ענף הנדל"ן (כגון – עידוד השקעות בנדל"ן והשגת מקורות מימון נוספים המבוססים על הון עצמי). להשקעה באפיק זה יש יתרונות גם מבחינת שוק ההון, בשל שיכלול המסחר וגיוונו.

לעניין אופייה ודרכי פעילותה של הקרן, מוצע ליישם את המלצות ועדת קרנות הנדל"ן שעיקרן הן:

1. קרן הנדל"ן תהיה חברה בע"מ שתתאגד בישראל, לצורך פעילות כקרן להשקעות בנדל"ן ומניותיה ירשמו למסחר בבורסה בישראל.

2. קרן הנדל"ן תחויב לעמוד במגבלות מסוימות ביחס לנכסיה ולהכנסותיה כדלקמן:

- לפחות 75% מנכסי קרן הנדל"ן יהיו נכסי נדל"ן מניב.
- לפחות 95% מנכסי קרן הנדל"ן יהיו נכסי נדל"ן מניב והשקעות פיננסיות.
- לפחות 75% מנכסי הנדל"ן המניב של הקרן יהיו בישראל.
- היקף נכסי הנדל"ן המניב של הקרן יהיה לפחות 200 מיליון ש"ח.
- לפחות 75% מהכנסות קרן הנדל"ן ינבעו מהכנסות שוטפות מנכסי נדל"ן וממכירת נדל"ן על ידי הקרן.



3. קרן הנדל"ן תחויב לחלק, מידי שנה, למשקיעים בה 90% לפחות מרווחיה החשבונאיים השוטפים (שאינם נובעים ממכירת נדל"ן) ו-100% מרווחיה ממכירת נכסי נדל"ן (אלא אם כן החליפה הקרן נכס נדל"ן בנכס נדל"ן אחר). הקרן תורשה לחלק כרווחים שוטפים למשקיעים בה גם סכומים בגובה הוצאות הפחת.
4. קרן הנדל"ן תחויב לשמור על פיזור משקיעים מינימאלי של הון מניותיה, כך שחמישה משקיעים או פחות לא יחזיקו, במישרין או בעקיפין לרבות בדרך של הסכמי הצבעה, 50% או יותר באמצעי השליטה בקרן.
5. קרן הנדל"ן תחויב שלא לחרוג מיחס מינוף (שיעור הלוואות ביחס לשווי נכסים) מסוים ביחס לנכסיה, כך ששיעור ההון הזר ביחס לנכסי הנדל"ן לא יעלה על 60%.



## **פרק ח : הרחבת בסיס המס והגברת האכיפה**

### **תוכן העניינים**

145 ..... מניעת תכנוני מס אגרסיביים

149 ..... מיסוי נאמנויות







## מניעת תכנוני מס אגרסיביים

### עיקרי ההמלצות

- ייושמו המלצות הוועדה שהוקמה על ידי מנהל רשות המיסים לטיפול בתכנוני מס אגרסיביים.
- מנהל רשות המיסים יוסמך לקבוע רשימה של תכנוני מס אשר לגביהם תחול חובת גילוי ודיווח על ידי הנישום לרשות המיסים, במסגרת הדיווח השנתי.
- אי דיווח על תכנון מס הנכלל ברשימה ייחשב עבירה פלילית.
- במקרים בהם תחול תוספת מס בעקבות ביקורת שומה, כתוצאה מהפחתת מס שנבעה מתכנון המס המנוי ברשימה, ונקבע לגביו בשומה סופית כי הוא בגדר עסקה מלאכותית, יוטלו על הנישום קנסות גירעון מיוחדים.
- תתאפשר עריכת שומה חלקית רק לגבי ההכנסה הנובעת מהעסקה נשוא תכנון המס, תוך יישום השלכות אותה שומה חלקית על יתר מרכיבי הכנסותיו של הנישום.



## הסבר

בשנים האחרונות עדה רשות המיסים לתופעה הולכת וגוברת של ביצוע תכנוני מס נועזים ואגרסיביים. בניגוד לתכנוני המס בעבר, תכנוני המס כיום הינם חובקי עולם, מאופיינים בתחכום רב, בשימוש בכלים משפטיים, תאגידיים ופיננסיים, לרבות במדינות "מקלט מס", תוך ניצול לרעה של אמנות המס.

בתכנונים אלו נעזרים הנישומים בבעלי מקצוע מן השורה הראשונה וחלקם הגדול של התכנונים מבוסס על פרשנות טכנית של הוראות החוק, תוך עיוות כוונת המחוקק.

כמו כן, בחלק גדול של תכנוני המס מניח המתכנן כי ההסתברות שתכנון המס יאוותר בביקורת השומה על ידי רשות המיסים נמוכה ושומת הנישום תתיישן, ולכל היותר בהעדר סנקציות כלכליות לביצוע תכנוני המס, יידרש הנישום לשלם את המס כפי שהיה צריך לשלמו מלכתחילה.

אמנם זכותו של הנישום לתכנן את צעדיו באופן שתשלום המס יהיה אופטימאלי, אולם, זכות זו עומדת לנישום בתנאי שקיימת מהות כלכלית בביצוע העסקאות ושאינן סוטים מכוונת המחוקק ותכלית החקיקה, בעת שמשתמשים בהקלה כזו או אחרת הקבועה בדין.

ההיקף המלא של תופעת תכנוני המס האגרסיביים אינו ידוע, אולם, ברשות המיסים מוערך ההיקף במאות מיליוני ש"ח לשנה.

לפני מספר חודשים מונתה ועדה על ידי מנהל רשות המיסים מר איתן רוב, אשר בחנה את נושא תכנוני המס האגרסיביים ואת דרכי ההתמודדות עמם. הוועדה למדה את הנושא ואת דרך המאבק של רשויות מס שונות בעולם בנושא זה.



בחינת המצב בעולם מלמדת כי גם מדינות מפותחות אחרות מרכזות מאבק ונלחמות בתופעת תכנוני המס האגרסיביים.

בארה"ב למשל, החל משנת 2003 חלות תקנות המחייבות בגילוי ובדיווח של תכנוני מס הן מצידו של הנישום והן מצידו של מתכנן המס. בנוסף, ביחס לתכנוני מס שלא אושרו על ידי רשויות המס או בתי המשפט, מוטלים קנסות המעמידים את הכדאיות הכלכלית של תכנון המס בספק רב.

מצב דומה חל באנגליה משנת 2004. גם שם נקבעו חובות גילוי ודיווח לנישומים ולמתכנני המס על תכנוני המס שבצעו, ושם אף הוקמה ברשות המיסים יחידה המתמחה בנושא איתור ומיפוי של תכנוני המס האגרסיביים.

הוועדה סבורה כי לצד ההוראות המפחיתות מיסים במסגרת תוכנית הכלולה בדוח זה יש מקום להגביר את האכיפה ולהיאבק באופן רחב ואינטנסיבי יותר בתופעת תכנוני המס האגרסיביים.

לפיכך, מוצע לקדם את המלצות הוועדה לטיפול בתכנוני מס אגרסיביים ולעגן אותן בחקיקה, ככל שהדבר נדרש.





## מיסוי נאמנויות

### עיקרי ההמלצות

- מיסוי הנאמנויות יוסדר בהתאם להמלצות וועדה בראשותה של רו"ח פרידה ישראלי שמונתה לעניין זה על ידי רשות המיסים, בה היו חברים גם מייצגים מהמגזר הפרטי, בכפוף לשינויים שיפורטו להלן שמטרתם פישוט ההסדר.
- השינוי המרכזי יהיה קביעת תוצאות המיסוי בהתאם לתושבות יוצר הנאמנות ולא בהתאם לתושבות הנהנה.
- יראו את נכסי הנאמנות והכנסות הנאמנות כנכסיו והכנסותיו של יוצר הנאמנות.
- עם זאת, הנאמן עצמו (בין אם הוא תושב ישראל ובין אם הוא תושב חוץ) הוא זה שיהיה בר החיוב במס ובר השומה בשל הכנסות הנאמנות. הנאמן הוא זה שיידרש להגיש דוחות שנתיים לרשות המיסים ולשלם את המיסים בהתאם.
- הנאמן יחויב במס בשל הכנסות הנאמנות בהתאם לתושבותו של היוצר. על הכנסות הנאמנות יחול שיעור המס המירבי החל על הכנסתו של יחיד, ואולם, לגבי הכנסות שנקבעו להן שיעורי מס מופחתים בידי היחיד (כגון - ריבית, רווח הון, דיבידנד וכו') יחולו שיעורי המס המופחתים החלים על הכנסתו של יחיד. לא יינתנו הקלות ופטורים אישיים המוגבלים בסכום או בתקרה.
- היה יוצר הנאמנות תושב חוץ, לא יהיה הנאמן חייב במס בשל הכנסות הנאמנות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל, או בשל הכנסות שנצמחו או שהופקו בישראל ושתושב חוץ פטור ממס עליהן.
- עלה יוצר תושב חוץ לישראל, תהיה הכנסת הנאמנות פטורה ממס, בהתאם להטבות הניתנות לעולה חדש או לתושב חוזר, כגון פטורים לפי סעיפים 14, 16 ו-97(ב) לפקודה, ובתקופות הקבועות בהם.



- לאחר פטירתו של יוצר הנאמנות, לא יחול שינוי במעמד הנאמנות: ההכנסות תיוחסנה לעיזבונו ותמשכנה להתחייב במס על שם הנאמן, במידה והן חייבות במס בישראל.
- יוצר הנאמנות יהיה ערב לחובות המס של הנאמן.
- הקניית נכסים לנאמנות, על ידי יחיד, לא תהווה אירוע מס. הקניית נכסים על ידי חבר בני אדם, בתנאים מסוימים, תחויב במס ויראוה כדיבידנד שחולק לבעלי המניות.
- חולקו נכסי הנאמנות או הכנסותיה לנהנים, יראו את החלוקה כאילו מדובר בהעברה של יוצר הנאמנות לנהנים. לפיכך, מקום בו קיים פטור בשל העברה ישירה, ללא תמורה, מהיוצר לנהנה, יחול פטור על חלוקת הנכסים או ההכנסה (כגון, פטור במתנה לקרוב או ליחיד תושב ישראל, או פטור בהעברה ללא תמורה ל"מוסד ציבורי"). ואולם, בחלוקת נכס לנהנה שהוא תושב חוץ, תחויב החלוקה במס, כפי שהייתה מחויבת אילו היה הנכס מועבר במישרין מהיוצר לנהנה.
- חולקו הכנסות הנאמנות לנהנה בתוך שנת המס או בסמוך לאחריה, ניתן יהיה לבקשת הנהנה, לראות את ההכנסות האמורות כהכנסות הנהנה, והן תחויבנה במס בידי בהתאם לדין החל עליו. חולקו הכנסות הנאמנות כאמור לנהנה תושב חוץ ורואים את ההכנסות כהכנסותיו של הנהנה ולא כהכנסת הנאמנות, יראו את הנכס שההכנסות ממנו חולקו כנמכר מתושב ישראל לתושב חוץ.
- ניתן יהיה לגבות מהנהנה חובות מס בשל הכנסות הנאמנות, אך לא יותר מסכומים שחולקו לנהנה כשהם מוכפלים בשיעור המס המירבי של יחיד בתוספת של 10% לשיעור האמור.
- יקבע הסדר מיוחד לעניין נאמנויות שכל הנהנים בהן הם מוסדות ציבור, כך שיוענק להכנסות הנאמנות פטור ממס, ללא תלות בזהות היוצר.
- חבות המס בשל הכנסת הנאמנות לא תושפע מזהותו או תושבותו של הנאמן. נאמן יוכל להחזיק את נכסי הנאמנות באמצעות "חברת החזקה נאמנותית" מבלי שתהיה לכך השפעה על חבות המס של הכנסת הנאמנות.



## הסבר

בתחילת שנת 2003 נכנסה לתוקף הרפורמה במס הכנסה אשר החילה על תושבי ישראל את שיטת המיסוי הפרסונאלי.

על פי שיטת מיסוי זו, כל ההכנסות העסקיות והפסיביות (כגון - ריבית, דמי שכירות, דיבידנד) של תושבי ישראל המופקות מחוץ לישראל חייבות במס בישראל.

ועדת רבינוביץ לרפורמה במס הכנסה המליצה כי נושא מיסוי הנאמנויות, שהינו מורכב וסבוך, יוסדר בהמשך בחקיקה מתאימה, שכן ללא הסדר כאמור קיימת פרצת מס המאפשרת לכאורה התחמקות משיטת המיסוי הפרסונאלי, באמצעות שימוש בנאמנות.

לאור המלצת ועדת רבינוביץ, הוקמה ועדה משותפת לרשות המיסים ולמייצגים במגזר הפרטי (להלן – ועדת הנאמנויות), אשר הגישה את המלצותיה בשנת 2003.

לסוגיית מיסוי נאמנויות השפעה רבה על היקף השימוש בנאמנות ככלי לתכנון מס, וכתוצאה מכך השפעה מהותית על בסיס המס בישראל. השארת המצב הקיים תיצור חוסר שוויון קיצוני בין השכבה העליונה של בעלי ההון בישראל, שלרשותם ההון והאמצעים הנדרשים לשימוש בכלי זה, לבין שאר תושבי המדינה אשר חייבים במס על כלל הכנסותיהם.

יש המביעים חשש כי בעקבות הסדרת הנושא בחקיקה יהיו מי שיבחרו לעזוב את הארץ או לחילופין, ימנעו להגיע אליה כעולים חדשים. הוועדה שקלה סוגיה זו, והגיעה למסקנה כי במדינה מתוקנת לא קיימת אפשרות להשאיר את הכנסות הנאמנויות מחוץ לבסיס המס.

הוועדה סבורה כי העובדה שבישראל שיעורי המס על רווחים מהון הינם נמוכים, תביא לכך שלא יהיה תמריץ למקימי הנאמנויות לעזוב את הארץ. מכיוון שגם





מדינות, אחרות שאינן מקלט מס, ימסו את הכנסות הנאמנות, החשש ל"בריחת" בעלי ההון איננו גדול.

לגבי עולים חדשים, יישמרו גם במסגרת מיסוי הנאמנויות הפטורים להם הינם זכאים, כך שלא יהיה פער בין מי שעלה לישראל לאחר שהקים נאמנות טרם עלייתו, לבין מי שעלה לישראל כשהוא מחזיק במישרין את נכסיו.

מוצע לאמץ את המלצות ועדת הנאמנויות, בשינוי העיקרי הבא: חבות המס תיקבע בהתאם לתושבות יוצר הנאמנות ולא בהתאם לתושבות הנהנה, גם אם יוצר הנאמנות הוא תושב ישראל (ולא רק כשהוא תושב חוץ או בנאמנות הדירה, כפי שהמליצה ועדת הנאמנויות). הסיבה לשינוי נובעת, בעיקרה, מהרצון ליצור התאמה מלאה בין הדין החל על נאמנות שיצר תושב חוץ לבין הדין החל על נאמנות שיצר תושב ישראל.



## פרק ט : השלכות פסקאליות

### תוכן העניינים

עיקרי ההמלצות.....	155
עלויות התכנית הרב שנתית.....	155





## עיקרי ההמלצות

- עלות התכנית המוצעת בדוח זה תגיע, בסוף התקופה, קרי בשנת 2010, ל-11.2 מיליארד ש"ח.
- העלות מבוססת על מודל סטטי שאינו לוקח בחשבון שינוי בהתנהגות הפירמות, המשקיעים והצרכנים.
- בפועל, לפי מודל דינאמי, העלויות הצפויות נמוכות יותר.
- כמו כן, העלות לא מביאה בחשבון תוספת הכנסות ממיסים הצפויה מהמהלכים להרחבת בסיס המס והגברת האכיפה הכלולים בתכנית.

## עלויות התכנית הרב שנתית

עלות התוכנית המוצעת על כל מרכיביה, מסתכמת בכ-11.2 מיליארד ש"ח. (כל הנתונים הם במחירי 2005, אלא אם צוין אחרת). עלות זו היא לשנת 2010, כאשר כל מרכיבי התוכנית יבוצעו במלואם.

ההפחתות של מס הכנסה על יחידים, מס חברות ומע"מ מסתכמות ב-11.6 מיליארד ש"ח. מנגד, העלאת שיעור המס על שוק ההון, בניכוי הפחתת שיעור המס על רווחי הון מחוץ לבורסה, על דיבידנדים ועל שבח מקרקעין, תביא לתוספת גבייה של 0.4 מיליארד ש"ח.

העלות הנקובה לעיל מבוססת על מודל סטטי שאינו לוקח בחשבון שינויי התנהגות של הפירמות, המשקיעים והצרכנים. מאחר שצפוי כי הפחתת שיעורי המס על העובדים, על החברות ועל הצריכה, תגדיל את היצע העבודה, את ההשקעות ואת הצריכה ותגביר את איכות הדיווח לשלטונות המס, ניתן להעריך שהעלות נטו מהפחתות המיסים תהיה בפועל קטנה מהעלות האמורה.



מתוך אחריות תקציבית הוחלט לפרוס את ביצוע הפחתות המיסים על פני 5 שנים, החל בשנת 2006 ועד שנת 2010.

מאותה סיבה הוחלט כי שיעור מס השבח ירד ל-20% רק בשנת 2010, ותהליך הורדת מס החברות והורדת המס על יחידים יגיע ליעדו הסופיים רק בשנת 2010.

למרות שהתוכנית כוללת שני צעדים חשובים להגברת האכיפה: מאבק בתכנוני מס אגרסיביים וטיפול בנאמנויות זרות, שיגדילו את גביית המיסים, לא בא הדבר לידי ביטוי בחישוב עלויות התכנית. חישוב העלויות נעשה בצורה שמרנית כדי לאפשר "רשת ביטחון" שתבטיח שמירת יעד הגירעון.

**עלות שנתית לעומת המתווה הקיים (במיליארדי ש"ח, במחירי 2005)**

2010	2009	2008	2007	2006	2005	
-8.1	-5.6	-4.0	-1.8	-0.8	0.0	מס הכנסה על יחידים
-1.2	-1.2	-1.2	-1.2	-1.2	-0.3	הפחתת מע"מ ל-16.5%
-2.3	-1.8	-1.3	-0.4	-0.4	0.0	מס חברות ל-25%
0.4	0.6	0.6	0.6	0.6	0.0	הון – האחדת שיעורים ל-20%
0.0	0.2	0.2	-0.3	-0.1	0.0	פחת מואץ
0.0	0.0	0.0	0.0	-0.1	-0.1	מס רכישה – דירות מגורים
-11.2	-7.8	-5.7	-3.1	-2.0	-0.4	<b>סה"כ</b>



מימון התכנית מבוסס על הנחה שהמשק יצמח בקצב שנתי של כ-3.9% (כ-2.2% לנפש), וכי הגידול הריאלי בהוצאות הממשלה יוגבל ל-1% לשנה, כמתחייב על פי החוק הקיים. תחת הנחות אלה ניתן יהיה ליישם את התכנית הרב שנתית ובמקביל להמשיך ולהפחית את הגירעון התקציבי מתוך מטרה להקטין את החוב הציבורי כאחוז מהתוצר.

