

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

AMOS KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)
 M.B.A., LL.M.
SARA YOSOVICH - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.
NECHAMA LINKER - C.P.A. (ISR.)
ORNA BEHAR - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
ROI KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.
ARIEL KATZ - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)
DIKLA SETI - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
SARA WAGSCHAL - C.P.A. (ISR.)

עמוס כץ - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות
 מ.א. מנהל עסקים, מ.א. משפטים
שרה יוסוביץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. מנהל עסקים
נחמה לינקר - רו"ח
אורנה בהר - רו"ח, ב.א. מנהל עסקים (חשבונאות)
רועי כץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירים, מ.א. מנהל עסקים
אריאל כץ - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/משפטים
דיקלה סטי - רו"ח, ב.א. מנהל עסקים (חשבונאות)
שרה וגשל - רו"ח

מרץ 2017

לכבוד

א.ג.א.

הנדון: היבטי המיסוי החלים על יחיד תושב ישראל המשקיע בנדל"ן בארה"ב

שלום רב.

מאחר ורבים מלקוחות משרדינו כמו גם ישראלים רבים רוכשים דירות להשקעה בארה"ב, מצאנו לנכון לסקור בפניכם את היבטי המיסוי החלים על יחיד תושב ישראל המשקיע בנדל"ן בארה"ב.

1. מקום החיוב במס:

ליחיד המשקיע בנדל"ן בארה"ב צפויות להיווצר שתי סוגי הכנסות: הכנסות מהשכרה והכנסות מרווח הון בעת מכירת הנכס.

הכנסות אלו חייבות במס הן בארה"ב והן בישראל. סעיף 7 לאמנה בין ארה"ב לישראל קובע כי במקרה של השקעה של תושב ישראל בנכס בארה"ב, זכות המיסוי הראשונית היא לארה"ב וזכות המיסוי המשנית היא לישראל. משמע, לאחר שתושב ישראל דיווח ושילם מס לארה"ב בגין הכנסות אילו, זכאית אף מדינת ישראל למסות את ההכנסות תוך מתן זיכוי של סכום המס ששולם בארה"ב מחבות המס בישראל.

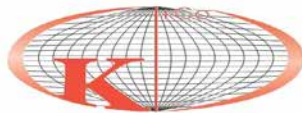
Tel-Aviv Office:
 Adgar 360 Tower, 2 Hashlosa St.
 Tel-Aviv, 6706054
 Tel. 03-9665122
 Fax. 03-5665123
 Email: office-tv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:
 מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26
 תל-אביב 6706054
 טל. 03-9665122
 פקס. 03-5665123
 דואר אלקטרוני: office-tv@amoskatz.co.il

Jerusalem Office:
 38 Keren Ha-yesod St.
 Jerusalem 9214915
 Tel. 02-5665122
 Fax. 02-5665123
 Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:
 רח' קרן היסוד 38
 ירושלים, 9214915
 טל. 02-5665122
 פקס. 02-5665123
 דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: Website: www.AmosKatz.co.il



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

AMOS KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)
 M.B.A., LL.M.
SARA YOSOVICH - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.
NECHAMA LINKER - C.P.A. (ISR.)
ORNA BEHAR - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
ROI KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.
ARIEL KATZ - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)
DIKLA SETI - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
SARA WAGSCHAL - C.P.A. (ISR.)

עמוס כץ - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות
 מ.א. מינהל עסקים, מ.א. משפטים
שרה יוסוביץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. מינהל עסקים
נחמה לינקר - רו"ח
אורנה בהר - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)
רועי כץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירי, מ.א. מינהל עסקים
אריאל כץ - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/משפטים
דיקלה סטי - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)
שרה וגשל - רו"ח

2. מיסוי הכנסות מהשכרה ומימוש נדל"ן בארה"ב

בפני יחיד המשקיע בנדל"ן בארה"ב עומדות שתי אפשרויות :

א. הגשת דוחות בארה"ב -

יש להגיש דוח לרשות הפדראלית ובנוסף יש להגיש דוח לרשויות המדינה בה נמצא הנכס (ישנן מדינות בארה"ב אשר אינן מטילות מס הכנסה על יחידים).

שיעורי המס על ההכנסות משכירות :

בדוח המוגש בארה"ב יש לכלול את כל ההכנסות וההוצאות שהוצאו בקשר לתפעול והשכרת הנכס, בין היתר: ביטוח, ארנונה (בארה"ב הארנונה משולמת ע"י בעל הנכס), פרסום, ניקיון, אחזקה, עמלות סוכנים, דמי ניהול לחברת הניהול המטפלת בנכס, שכ"ט מקצועי לעורכי דין ולרואי חשבון, ריבית על המשכנתא וכדומה.

השקעה בנדל"ן למגורים תופחת למשך 27.5 שנים (ללא מרכיב הקרקע שאינו מופחת). משקיע נדל"ן שרכש נכס מסחרי שאינו למגורים רשאי לנכות הוצאות פחת לתקופה של 39 שנים, ובנוסף אף הוצאות עקיפות כגון הוצאות נסיעה לארה"ב למטרת ביקור בנכס כולל הוצאות נלוות. בנוסף, תושב חוץ מקבל הטבת מס בצורת ניכוי נוסף בסך \$4,050 לשנה מהרווח.

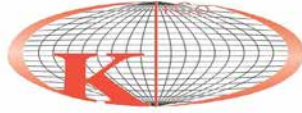
על הרווח מהשכרת הנכס ישולם מס שולי (על פי טבלה של תושבי ארה"ב שנשואים המגישים דוח בנפרד).

Tel-Aviv Office:
 Adgar 360 Tower, 2 Hashlosha St.
 Tel-Aviv, 6706054
 Tel. 03-9665122
 Fax. 03-5665123
 Email: office-tlv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:
 מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26
 תל-אביב 6706054
 טל. 03-9665122
 פקס: 03-5665123
 דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

Jerusalem Office:
 38 Keren Ha-yesod St.
 Jerusalem 9214915
 Tel. 02-5665122
 Fax. 02-5665123
 Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:
 רח' קרן היסוד 38
 ירושלים, 9214915
 טל. 02-5665122
 פקס: 02-5665123
 דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il



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

AMOS KATZ - C.P.A. (ISR), B.A. (Econ.), (Account.)
 M.B.A, LL.M.
SARA YOSOVICH - C.P.A. (ISR), B.A. (Account.), M.B.A
NECHAMA LINKER - C.P.A. (ISR.)
ORNA BEHAR - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
ROI KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A
ARIEL KATZ - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)
DIKLA SETI - C.P.A. (ISR), B.A. (Account.)
SARA WAGSCHAL - C.P.A. (ISR.)

עמוס כץ - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות
 מ.א. מינהל עסקים, מ.א. משפטים
שרה יוסוביץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. מינהל עסקים
נחמה לינקר - רו"ח
אורנה בהר - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)
רועי כץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירים, מ.א. מינהל עסקים
אריאל כץ - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/משפטים
דיקלה סטי - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)
שרה וגשל - רו"ח

להלן שיעורי המס בשנת 2017 -

שיעור המס	רווח שנתי ב-\$
10%	0-9,325
15%	9,326-37,950
25%	37,951-76,550
28%	76,551-116,675
33%	116,676-208,350
35%	208,351-235,350
39.5%	235,351 ומעלה

בנוסף לתשלום מס לרשות הפדראלית יש לשלם מס גם למדינה בה נמצא הנכס.

שיעורי מס המדינה משתנים בין מדינה למדינה (בין 0% ל-12.3%).

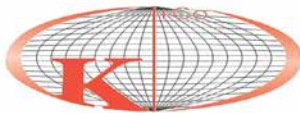
Tel-Aviv Office:
 Adgar 360 Tower, 2 Hashlosa St.
 Tel-Aviv, 6706054
 Tel. 03-9665122
 Fax. 03-5665123
 Email: office-tlv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:
 מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26
 תל-אביב 6706054
 טל. 03-9665122
 פקס. 03-5665123
 דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

Jerusalem Office:
 38 Keren Ha-yesod St.
 Jerusalem 9214915
 Tel. 02-5665122
 Fax. 02-5665123
 Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:
 רח' קרן היסוד 38
 ירושלים, 9214915
 טל. 02-5665122
 פקס. 02-5665123
 דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: www.AmosKatz.co.il Website:



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

AMOS KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)
 M.B.A, LL.M.
SARA YOSOVICH - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A
NECHAMA LINKER - C.P.A. (ISR.)
ORNA BEHAR - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
ROI KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A
ARIEL KATZ - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)
DIKLA SETI - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
SARA WAGSCHAL - C.P.A. (ISR.)

עמוס כץ - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות
 מ.א. מ.א. מ.א. משפטים
שרה יוסוביץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. מינהל עסקים
נחמה לינקר - רו"ח
אורנה בהר - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)
רועי כץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירים, מ.א. מינהל עסקים
אריאל כץ - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/משפטים
דיקלה סטי - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)
שרה וגשל - רו"ח

שיעורי המס על רווח ההון :

שיעור מס רווח ההון הפדראלי בארה"ב הוא מס בשיעור מדורג שנקבע לפי רמת ההכנסה הכללית של הנישום :

- 0% אם הנישום מגיע למדרגות מס של עד 15%.
- 15% אם הנישום מגיע למדרגות מס של 25%-35%.
- 20% אם הנישום מגיע למדרגת המס המקסימאלית 39.6%.

על מרכיב הפחת שנצבר מתוך רווח ההון חל מס בשיעור 25%.

בנוסף – יש לשלם מס מדינה (אין הבדל בשיעור המס המדינתי בין שיעור המס על רווח הון לבין שיעור המס על הכנסות רגילות).

במידה והנכס יימכר תוך פחות משנה מיום הרכישה יחול שיעור מס שולי ולא שיעור מס מופחת.

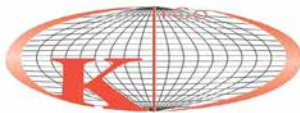
Tel-Aviv Office:
 Adgar 360 Tower, 2 Hashlosha St.
 Tel-Aviv, 6706054
 Tel. 03-9665122
 Fax. 03-5665123
 Email: office-tlv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:
 מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26
 תל-אביב 6706054
 טל. 03-9665122
 פקס: 03-5665123
 דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

Jerusalem Office:
 38 Keren Ha-yesod St.
 Jerusalem 9214915
 Tel. 02-5665122
 Fax. 02-5665123
 Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:
 רח' קרן היסוד 38
 ירושלים, 9214915
 טל. 02-5665122
 פקס: 02-5665123
 דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: Website: www.AmosKatz.co.il



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

AMOS KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)
 M.B.A, LL.M.
SARA YOSOVICH - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A
NECHAMA LINKER - C.P.A. (ISR.)
ORNA BEHAR - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
ROI KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A
ARIEL KATZ - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)
DIKLA SETI - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
SARA WAGSCHAL - C.P.A. (ISR.)

עמוס כץ - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות
 מ.א. מ.א. חשבונאות, מ.א. חשבונאות, מ.א. חשבונאות
שרה יוסוביץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. חשבונאות, מ.א. חשבונאות
נחמה לינקר - רו"ח
אורנה בהר - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירימ (חשבונאות)
רועי כץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירימ, מ.א. חשבונאות/אמירימ
אריאל כץ - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/משפטים
דיקלה סטי - רו"ח, ב.א. חשבונאות/משפטים
שרה וגשל - רו"ח

ב. אי הגשת דוחות בארה"ב ותשלום המס באמצעות ניכוי מס במקור

קיימת אפשרות לא להגיש דוחות בארה"ב ואז ינוכה מס במקור מהכנסות השכירות ורווח ההון. לדעתנו, אפשרות זו אינה כדאית ומביאה לחבות מס גבוהה. שיעורי ניכוי המס במקור הינם כדלקמן: ניכוי מס במקור של 30% על ההכנסות משכ"ד ללא אפשרות לקיזוז הוצאות וניכוי מס במקור של 10% מהתמורה במכירת הנכס גם אם הנכס נמכר בהפסד.

3. מיסוי ההכנסות בישראל

3.1 מיסוי הכנסות משכ"ד

קיימים שני מסלולים למיסוי ההכנסות משכ"ד בארה"ב בישראל:

א. מסלול ראשון - תשלום מס שולי על הרווח מהשכרת הנכס (הכנסות השכירות בניכוי ההוצאות הקשורות לנכס ותפעולו) תוך מתן זיכוי ממס בגובה המס הפדראלי והמדינתי ששולם בארה"ב.

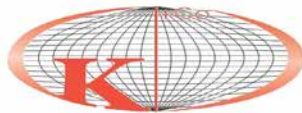
במסלול זה ישולמו דמי ביטוח לאומי בשיעורים של 9.61% - 12% על סכום הרווח שמעל ל- 25% מהשכר הממוצע במשק.

Tel-Aviv Office:
 Adgar 360 Tower, 2 Hashlosha St.
 Tel-Aviv, 6706054
 Tel. 03-9665122
 Fax. 03-5665123
 Email: office-tlv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:
 מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26
 תל-אביב 6706054
 טל. 03-9665122
 פקס: 03-5665123
 דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

Jerusalem Office:
 38 Keren Ha-yesod St.
 Jerusalem 9214915
 Tel. 02-5665122
 Fax. 02-5665123
 Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:
 רח' קרן היסוד 38
 ירושלים, 9214915
 טל. 02-5665122
 פקס: 02-5665123
 דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il



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

AMOS KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Econ.), (Account.)
 M.B.A., LL.M.
SARA YOSOVICH - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.), M.B.A.
NECHAMA LINKER - C.P.A. (ISR.)
ORNA BEHAR - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
ROI KATZ - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account./Amirim), M.B.A.
ARIEL KATZ - C.P.A. (ISR.) (Adv), LL.B. (Account./Law)
DIKLA SETI - C.P.A. (ISR.), B.A. (Account.)
SARA WAGSCHAL - C.P.A. (ISR.)

עמוס כץ - רו"ח, ב.א. כלכלה/חשבונאות
 מ.א. מינהל עסקים, מ.א. משפטים
שרה יוסוביץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות, מ.א. מינהל עסקים
נחמה לינקר - רו"ח
אורנה בהר - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)
רועי כץ - רו"ח, ב.א. חשבונאות/אמירים, מ.א. מינהל עסקים
אריאל כץ - רו"ח (עו"ד), ב.א. חשבונאות/משפטים
דיקלה סטי - רו"ח, ב.א. מינהל עסקים (חשבונאות)
שרה וגשל - רו"ח

ב. מסלול שני – תשלום מס בשיעור 15% על ההכנסות ברוטו משכירות בניכוי פחת ללא אפשרות

קייזו הוצאות וללא זיכוי על המס ששולם בארה"ב.

3.2 מיסוי רווח ההון בישראל

שיעור מס רווח ההון בישראל הינו שיעור מס שולי על הרווח שנצבר עד 31.12.2002, מס בשיעור 20% על הרווח שנצבר בתקופה שבין 1.1.2003-31.12.2011 ומס בשיעור 25% על הרווח שנצבר החל מיום 1.1.2012, תוך מתן זיכוי בגובה המס הפדראלי והמס המדינתית ששולם בארה"ב.

יתרונות וחסרונות של השקעות כיחיד בארה"ב

- **יתרונות** – עלויות נמוכות ומס רווח הון נמוך לעומת השקעה באמצעות חברה.
- **חסרונות** – האחריות הבלתי מוגבלת החלה על היחיד וחיפה למס ירושה בארה"ב. לפיכך, מומלץ להשקיע כיחיד רק בהיקף מוגבל ובמספר נכסים קטן. השקעות בהיקפים גבוהים יותר מומלץ לבצע באמצעות חברות או נאמנויות.

הננו עומדים לרשותכם להבהרת האמור לעיל, ככל שנידרש.

לקריאת חומר מקצועי נוסף רב ומגוון הנכם מוזמנים להיכנס לאתר האינטרנט של משרדנו, בכתובת: WWW.AMOSKATZ.CO.IL

בכבוד רב,

**עמוס כץ ושות'
 רואי חשבון**

Tel-Aviv Office:
 Adgar 360 Tower, 2 Hashlosha St.
 Tel-Aviv, 6706054
 Tel. 03-9665122
 Fax. 03-5665123
 Email: office-tlv@amoskatz.co.il

משרד תל-אביב:
 ממדל אדגר 360, רח' השלושה 2, קומה 26
 תל-אביב 6706054
 טל. 03-9665122
 פקס: 03-5665123
 דואר אלקטרוני: office-tlv@amoskatz.co.il

Jerusalem Office:
 38 Keren Ha-yesod St.
 Jerusalem 9214915
 Tel. 02-5665122
 Fax. 02-5665123
 Email: office@amoskatz.co.il

משרד ירושלים:
 רח' קרן היסוד 38
 ירושלים, 9214915
 טל. 02-5665122
 פקס: 02-5665123
 דואר אלקטרוני: office@amoskatz.co.il

אתר אינטרנט: www.AmosKatz.co.il