

עסקים משפחתיים

Every angle covered



רו"ח רוני קריה, שותף
מנהל מחלקת Deloitte Private, חטיבת המס

יולי 2011

תוכן עניינים

מודלים להקמת עסק

השקעה בנכסי נדל"ן

מודלים להקמת עסק

מודלים להקמת עסק



צורות ההתאגדות השכיחות בהקמת עסק:

- יחיד
- שותפות (שני אנשים או יותר)
- חברה בע"מ (חברה פרטית / משפחתית)

היבטי מיסוי בכל אחת מהמסגרות

עסק עצמאי

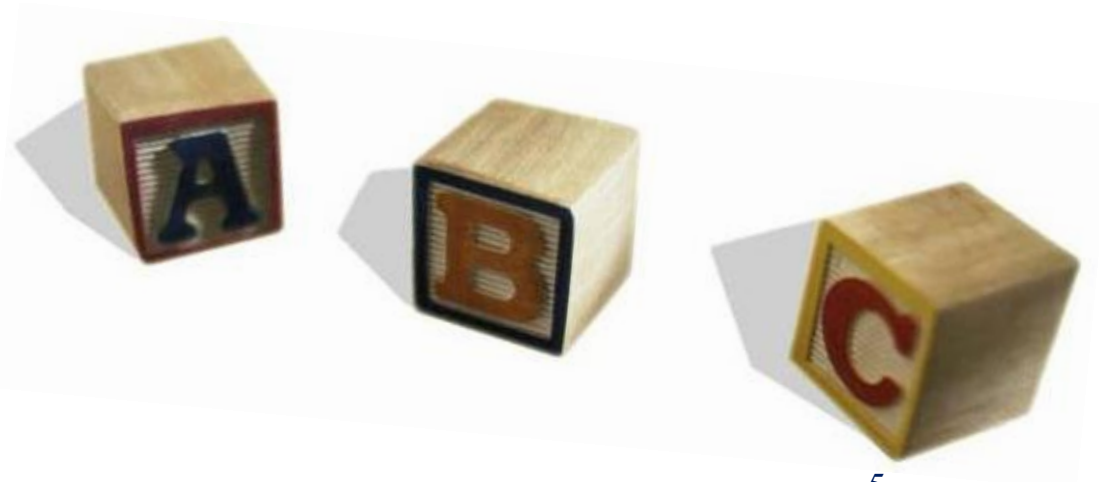
- שיעור המס השולי ליחיד הינו 45% (בשנת 2011).
- שיעור דמי ביטוח לאומי לעצמאי ברמות הכנסה של עד 4,984 ₪ ועד 73,422 ₪ 9.82% (שיעור מופחת) ו-16.23% בהתאמה (בשנת 2011), כאשר התקרה המקסימאלית לתשלום דמי ביטוח לאומי הינה 73,422 ₪ (8 פעמים השכר הממוצע במשק).
- אין צורך בשווי רכב.



היבטי מיסוי בכל אחת מהמסגרות - המשך

שותפות

- אין חובת רישום (למרות שקיים) ברשם השותפויות בניגוד לחברה (רשם החברות);
- הרשויות מתייחסות אליה כגוף שקוף לצרכי מס;
- שיעורי מס הכנסה וביטוח לאומי של יחיד;
- האחריות מתחלקת בין השותפים (אין מסך);
- יכולים להיות שותפים בני משפחה;
- אין צורך בשווי רכב לשותפים;



היבטי מיסוי בכל אחת מהמסגרות - המשך

חברה

- שיעור מס חברות (בשנת 2011 מס חברות 24%, בשנת 2016 יהא 18%);
- הקמת חברה מאפשרת תכנון צורת משיכת הרווחים על ידי בעל השליטה, בדרך של משיכת משכורת בכדי ליהנות ממדרגות המס הנמוכות ומנקודות הזיכוי מהם נהנה רק יחיד;
- משיכת רווחים בדרך של משיכת דיבידנד;
- חיסכון במיסוי הרווחים הלא מחולקים של החברה;
- יתרון מס משמעותי בכל הקשור בכספים המיועדים לחסכון והשקעה עתידית;
- אין חבות בדמי ביטוח על הכנסות חברה, דמי ביטוח משולמים על תשלומי שכר בלבד;
- קיים פטור מתשלום דמי ביטוח על הכנסות מדיבידנדים (סעיף 350(א)(6)) החל מיום 1 בינואר 2008 (אינו חל על חברות משפחתיות, חברות בית וחברות שקופות);
- בעל שליטה בחברה זכאי לפיצויים פטורים ממס בגובה 11,650 ₪ (תקרה בשנת 2011) לכל שנת עבודה (מה שלא ניתן לעשות בעסק עצמאי);
- אפשרות קיזוז הפסדי הון שוטפים מניירות ערך המוחזקים ע"י בעל מניות באופן אישי גם כנגד ריבית או דיבידנד מניירות ערך, או כנגד דיבידנד מחברה בשליטתו;

מודל החברה משפחתית

העיקרון של חברה משפחתית: התאגדות כחברה, אופן המיסוי כיחיד. על פי מודל זה, נטל המס הכולל הן ברמת החברה והן ברמת בעלי המניות החל על פעילות מאוגדת (פעילות החברה) זהה לנטל המס שחל על פעילות שאינה מאוגדת (פעילות היחיד), כלומר פעילות באמצעות החברה המשפחתית לא יוצרת נטל מס עודף ביחס ליחיד (עצמאי).

תכנון מס אפשרי: הקמת חברה משפחתית או הפיכת החברה הפרטית לחברה משפחתית בהתקיים תנאים מסויימים.

מהי חברה משפחתית?

חברה אשר כל בעלי מניותיה הינם קרובים, כלומר זו חברה לכל דבר ועניין מבחינה משפטית, אלא שחבריה הם בני משפחה ורואים אותם כאדם אחד.

מודל החברה משפחתית - המשך

האם צריך שכל בעלי המניות יהיו קרובים זה לזה?

התשובה היא **לא**, בפסק דין "מכתש" נקבע שאין צורך שכולם יהיו קרובים של כולם. די בכך שמבין בעלי המניות בחברה יהיה אדם אחד שכל שאר בעלי המניות בחברה יהיו קרובים אליו. האדם הנ"ל מכונה "בריאח תיכון".

האם לחברה משפחתית יש נציג?

התשובה היא **כן**, הוא נקרא "הנישום המייצג", זהו בעל המניות שיש לו את הזכות הגדולה ביותר לרווחי החברה.

מודל החברה משפחתית - המשך

אופן המיסוי

- למרות שמדובר בפעילות של חברה, המיסוי הוא חד שלבי, כלומר מייחסים את ההכנסה החייבת או ההפסד של החברה המשפחתית לאחד מבעלי המניות המכונה "נישום מייצג". החישוב הוא בדרך של הרמת מסך **וחישוב המס** נעשה **במישור היחיד** כאילו מאז ומעולם ההכנסה הייתה שלו.
- בחברה משפחתית שמשכירה דירות למגורים – האם הפטור ליחיד על הכנסה מהשכרת דירת מגורים יחול גם על חברה משפחתית אשר משכירה דירה למגורים?
בפס"ד נטע עצמון נפסק כי מאחר ובחברה משפחתית מרימים את מסך ההתאגדות ורואים כאילו היחיד הוא זה שמבצע את הפעילות העסקית, ניתן להחיל את הפטור גם כשחברה משפחתית משכירה דירה למגורים.
- דיבידנד בחברה משפחתית
(א) כאשר חברה משפחתית מקבלת דיבידנד, אופן המיסוי הינו כאילו היחיד קיבל את הדיבידנד ועל כן שיעור המס יהא 20% או 25% (אם זה בעל מניות מהותי), למרות שדיבידנד בין חברות ישראליות אינו חייב במס (סעיף 126(ב)).
(ב) כאשר חברה משפחתית מחלקת דיבידנד, הדיבידנד הזה לא ימוסה בידי הנישום המייצג ובלבד שהוא חולק מהתקופה שבה החברה היא חברה משפחתית.
- כדאי לשים לב שאין מענקי פרישה (פיצויי פיטורים) בחברה משפחתית.

מודל החברה משפחתית - המשך

• האם הכנסות פאסיביות חייבות בביטוח לאומי?

החל משנת 2008 ביטוח לאומי ממסה את ההכנסות הפאסיביות שמעל תקרה של כ-25,000 ₪ לשנה. לדוגמא, על הכנסה של 100,000, ה-25,000 הראשונים פטורים ומה שמעליהם חייב בביטוח לאומי.

האם דיבידנד חייב בביטוח לאומי?

בעיקרון, דיבידנד נחשב להכנסה פאסיבית.

למרות זאת, החוק קובע מספר **הכנסות פאסיביות הפטורות מביטוח לאומי באופן מלא:**

✓ הכנסות משוק ההון;

✓ הכנסות מדיבידנד;

✓ רווח הון (כולל שבח מקרקעין);

✓ הכנסות מדמי שכירות למגורים;

✓ דמי שכירות ממקרקעין בחו"ל;



מודל החברה משפחתית - המשך

ביטוח לאומי לעניין חברה משפחתית

עד 2008 ביטוח לאומי חייב בדמי ביטוח את בעלי המניות בחברה המשפחתית רק במועד בו הם משכו את הדיבידנד בפועל. החל מ-2008 ביטוח לאומי ממסה (מחייב בדמי ביטוח) את הדיבידנד הרעיוני.

היכן הבעיה? נניח שיש חברה משפחתית שההכנסות שלה הן מריבית ומשוק ההון. לכאורה, אמרנו שהכנסות משוק ההון צריכות להיות פטורות מביטוח לאומי. אבל בחברה משפחתית ביטוח לאומי לא מתייחס לסוג ההכנסה, ומחלק את כלל רווחי השנה לבעלי המניות, ולכן יוצא שבחברה משפחתית עודפים שנובעים משוק ההון ימוסו בביטוח לאומי.

נניח שיש השקעה בשוק ההון. אם נשקיע בחברה, בעל השליטה ימוסה בכ-43%. לעומת זאת, כשמשקיעים באמצעות חברה משפחתית, הרווחים יכולים להגיע בשיעור מס מועדף ל-20%.

נניח שיש חברה לא פעילה ויש בה מזומנים. לכאורה, מתכנן המס יציע לה להקים חברה משפחתית. אולם, הבעיה היא בביטוח לאומי. ביטוח לאומי רואה שהיו רווחים רק משוק ההון, וזוקף את זה כדיבידנד חייב לבעלי המניות, ולכן יוצא שבחברה משפחתית הכנסות שצריכות להיות פטורות מביטוח לאומי ממוסות בגלל חוסר ההבחנה.

השקעה בנכסי נדל"ן

רכישת משרדים או נכס עסקי לתעשייה

במסגרת יחיד

היתרון לרכישת המשרדים באמצעות יחיד הוא שבעת המימוש (המכירה) הרווח (השבח) הון יחוייב במס בשיעור 20% כאשר יום הרכישה אחרי 7/11/2001 וכאשר יום הרכישה לפני 7/11/2001 חישוב המס יהא ליניארי.

החיסרון שההכנסה השוטפת משכירות חייבת במס שולי (ב-2011 - 45%). כדאי לשים לב, שאין מודל של פטור ממס בעת המכירה בגין הרווח שנוצר כי מדובר בנכס עסקי.

הצעה לתיקון החוק היא שהפיכת המשרד למגורים תהא כדירת יחיד.

במסגרת חברה

היתרון לרכישת המשרדים באמצעות חברה הוא ששיעור מס החברות ב-2011 24% בלבד לעומת שיעור מס שולי ליחיד שמגיע ב-2011 עד ל-45%. בנוסף, בעת משיכת רווחים מהחברה, שיעור המס על דיבידנד הינו 25% (אם הוא בעל מניות מהותי), כך התוצאה היא ששיעור המס הכולל הינו 43%. **המשמעות היא:** חיסכון במס של 2% וחסכון בדמי ביטוח.

רכישת משרדים או נכס עסקי לתעשייה - המשך

לדוגמא: רווח הון בגין מימוש הנכס (המשרד) ברווח של 100 אלפי ₪.



אלפי ₪
100
(24)
76
(19)
57

במסגרת חברה
הכנסה
מס חברות 24%
רווח נקי
דיבידנד 25%
הכנסה נטו לאחר מיסים
שיעור המס הכולל $24+19=43\%$

תכנון מס אפשרי: הגשת בקשה להיחשב לחברה משפחתית ואז שיעור המס יהא שיעור מס רווח הון ליחיד 20%.

אלפי ₪
100
(20)
80

במסגרת חברה משפחתית
רווח (שבח) הון
מס שבח 20%
הכנסה נטו לאחר מיסים

החיסכון במס במסגרת פעילות כחברה משפחתית באלפי ₪ : $80-57 = 23$

רכישת דירות מגורים

במסגרת יחיד

- פטור ממס שבח אחת ל-4 שנים - הפטור בגין מכירת דירת מגורים מזכה, כלומר מוכר אשר לא מכר דירת מגורים בארבע השנים שקדמו למכירה לפי מסלול זה, זכאי לפטור ממס לפי מסלול זה, ללא קשר למספר הדירות שבבעלותו.
- פטור ממס במכירת דירת מגורים מזכה יחידה כל 18 חודשים - הפטור לפי מסלול זה בגין מכירת דירת מגורים יחידה (מוכרוקונה דירה לחילוף), כלומר מוכר אשר לא מכר דירת מגורים במשך 18 החודשים שקדמו למכירה לפי מסלול זה ולא הייתה לו בעת ובעונה אחת יותר מדירת מגורים אחת, זכאי לפטור ממס לפי מסלול זה.
- מס רכישה לדירת מגורים:
דירת מגורים יחידה - במסגרת הוראת השעה, הוגדלה מדרגת המס הראשונה ליחיד שרכש דירת מגורים יחידה לסכום של 1,350,000 ₪ (במקום מדרגת מס ראשונה בסכום של 1,139,320).
להלן מדרגות המס לתקופת הוראת השעה:
על חלק השווי שאינו עולה על 1,350,000 ₪ - לא ישולם מס ;
על חלק השווי שבין 1,350,000 ₪ לבין 1,610,210 ₪ - 3.5% ;
על חלק השווי העולה על 1,610,210 ₪ - 5% ;

רכישת דירות מגורים - המשך

דירת מגורים שאינה יחידה - הגדלת שיעורי מס הרכישה בחישוב לדירה שאינה יחידה במסגרת הוראת השעה, הוגדלו שיעורי המס ומדרגות המס לרוכשי דירות מגורים (לא יחידה). להלן מדרגות המס לתקופת הוראת השעה:

על חלק השווי שאינו עולה על 1,000,000 ₪ - 5% ;
על חלק השווי שבין 1,000,000 ₪ לבין 3,000,000 ₪ - 6% ;
על חלק השווי העולה על 3,000,000 ₪ - 7% ;

(תחולה: לגבי רכישות שנעשו מיום 21/02/2011 ועד ליום 31/12/2012).

- **מהי דירת מתנה?** - נבחין בין קבלת מתנה ישירה לעומת קבלת מתנה עקיפה:
(א) הענקה ישירה של דירת מתנה - העברת הדירה בפועל במתנה לקרוב, קיימת הוראה אנטי תכנונית בחוק, להגביל את הפטור ממס כאשר מדובר בדירה שנתקבלה או מומנה כולה או חלקה במתנה, וזאת על מנת למנוע בידי בעלי דירות מגורים, למכור את דירות מגורים בפטור ממס בפרקי זמן קצרים (פחות מ-4 שנים) על ידי העברתן לקרובי משפחה ללא תמורה וללא תשלום מס.
לכן נקבעה תקופת צינון בחוק המחייבת להשהות את מכירת הדירה על מנת ליהנות מהפטור.
(ב) הענקה עקיפה של דירת המגורים – קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה בתוך 3 שנים שקדמו לרכישתה תיחשב לקבלת הדירה במתנה.
הפתרון:

כדי שהדירה לא תחשב כדירת מתנה, יש להקפיד שהמימון של ההורים יהא עד 49% ממחיר הדירה וקבלת הון זר בשיעור 51% ממחיר הדירה.

רכישת דירות מגורים- המשך

תקופת הצינון בחוק (סעיף 149ו')

הדירה לא נתקבלה מהורה	הדירה נתקבלה מהורה
הדירה לא שימשה דרך קבע למגורי המוכר	4 שנים מיום שנעשה בעליה של הדירה
הדירה שימשה דרך קבע למגורי המוכר	3 שנים מיום שהחל המוכר לגור בדירה בדרך קבע.
הדירה נתקבלה מהורה	3 שנים מיום שנעשה בעליה של הדירה

(1) כשהמוכר אינו נשוי - שנתיים מיום שהחל לגור בה דרך קבע.
(2) כשהמוכר נשוי או הורה יחיד – שנה מיום שהחל המוכר לגור בדירה בדרך קבע.

רכישת דירות מגורים- הסכם הלוואה

סוגיית הסכם הלוואה כהסכם מתנה

כדי שהלוואה מהורה לא תסווג כמתנה עקיפה, יש להקפיד על הכללים הבאים:

1. בעסקאות בין בני משפחה - כאשר מדובר על הלוואה בין הורה לילדיו, יש להכין הסכם הלוואה ובו התנאים הקבועים באופן ברור.
2. החזרי הכספים יבוצעו על ידי הלווה במשך תקופת החזקת הדירה או ומכירתה.
3. יש לשים לב שהאב לא יממן את החזרי ההלוואה ו/או לא יערוב להחזר ההלוואה.
4. יש לרשום הערת אזהרה על ידי המלווה, גם כאשר מדובר בהורה.



השקעה בנכסי נדל"ן – Case Study

שאלה:

לחנה בת 78 דירת מגורים בירושלים שבה היא מתגוררת מזה שנים רבות. חנה מעוניינת להעביר את הדירה לבנה שאול שגר עם משפחתו בת"א. היא מתלבטת האם להעניק את הדירה במתנה מיידית או לחילופין להוריש לו אותה "אחרי 120". מהי הדרך העדיפה להעברת הדירה לשאול – מתנה או הורשה?

תשובה:

מבחינה מיסויית גרידא, עדיפה הורשה מהטעמים הבאים:

1. לאחר הורשה, אין צורך בתקופת צינון בניגוד למתנה שחייבת בתקופת צינון (סעיף 149' לחוק, במקרה דנן 3 שנים).
2. דירת מגורים שהתקבלה בירושה עשויה להימכר בפטור ממס שבח (סעיף 49ב(5) לחוק) מבלי שיהא בכך כדי לפגום באפשרות של היורש למכור דירות מגורים אחרות שיש לו בפטור ממס.

השקעה בנכסי נדל"ן – Case Study

שאלה:

מהו פרק הזמן המינימאלי שבו עשוי אב ל-3 ילדים בגירים ונשואים, שבבעלותו 4 דירות, להביא למכירת כל הדירות הללו בפטור ממס? מהם התנאים לכך?

תשובה:

אם האב יעביר 3 מהדירות, כל אחת לילד אחר, במתנה, כל אחד מהילדים יגור בדירה במשך שנה עד שיוכל למכור את הדירה בפטור ממס (סעיף 49' לחוק), כאשר את הדירה הרביעית ימכור האב בפטור ממס. התנאי לתכנון מס זה הינו שהאב וילדיו זכאים לפטור ממס לפי אחד מסעיפי הפטור – סעיף 49ב(1) או 49ב(2) או 49 לחוק מיסוי מקרקעין.



לסיכום, בעת הקמת עסק חדש, בבואנו להחליט כיצד ומהי צורת ההתאגדות של העסק, דהיינו האם הפעילות תהיה במסגרת יחיד או במסגרת חברה בע"מ, כדאי לשים לב לנקודות הבאות:

- **זהות מקים החברה:** יש לבחון האם מדובר בעצמאי, בשכיר, או בבעל שליטה, לכל אחד מהנ"ל דרך התארגנות שונה והשלכות מיסוי שונות.
- **במישור הכלכלי:** יש לבחון האם הסכום הנחסף בשל העברת הפעילות לחברה גבוה מהוצאות תפעול החברה: הוצאות הקמת חברה ואחזקתה (אגרות, עלות דוחות שנתיים, שכ"ט עו"ד ורו"ח וכד').
- **במישור המשפטי מיסוי:** קיימת חשיפה לטענות מצד פקיד השומה למלאכותיות.
- פקיד השומה יטען כי העברת פעילות עסקית של עצמאי לחברה מהווה **אירוע מס**.
- לפיכך, על מנת למנוע **תאונת מס**, יש להעביר את הפעילות בדרך של שינוי מבנה (סעיף 104 לפקודה), תוך ביצוע הערכות שווי במקרה הצורך ולאחר בחינת המגבלות המוטלות על הנישום, ובהתאם להוראות הפקודה.

**** אין להסתמך על תוכן המצגת או לעשות בה שימוש כלשהו מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת המצגת אלא להסב את תשומת לבך לאמור בה.**

Deloitte.

בריטמן אלמגור זהר

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.