מבזק מס
מספר 1126
15 באוקטובר 2026

Artzi Hiba Cohen
TAX SOLUTIONS Ltd.
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ
Web site: www.ahec-tax.co.il
E - mail: ahec@ahec-tax.co.il

פיצויי מלחמה: המלחמה בתופעת דמי החסות מוכרת כמלחמה המזכה בפיצוי - פיילוט מיידי של רשות המיסים

בימים אלו, החלה רשות המיסים בתוכנית פיילוט לחודשיים בלבד, **עד ליום 4.12.2026** בלבד, למתן פיצוי לבעלי עסקים שהיו קרבן לניסיון סחיטת דמי חסות, סרבו לשלם ורכושם נפגע בעקבות כך, או בעקבות הגשת תלונה במשטרה בעניין.

כפי הנראה, פיילוט זה הינו אחת מהדרכים למלחמה ב"טרור" דמי החסות (הקרוי גם "פרוטקשן"), שהפך למכת מדינה ומאיים על אזרחים רבים במדינת ישראל.

תוכנית זו, על אף שהיא קצרה ומיידית, היא חדשנית ופורצת דרך, בעיקר כיוון שהיא תתבצע באמצעות קרן הפיצויים ברשות המיסים, שסירבה בעבר, לשלם כל פיצוי בגין נזק שהיה בעל אוריינטציה פלילית.

במשך שנים רבות ראתה רשות המיסים בנזקים שנגרמו לעסקים כתוצאה מעבריינות פלילית, נזקים שאינם מעניינה של קרן הפיצויים, שעיסוקה, בהתאם לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן- "**החוק**") - בנזקי מלחמה.

עמדתה זו של רשות המיסים נסמכה על הגדרת "נזק מלחמה" בסעיף 35 לחוק: "**נזק מלחמה"- נזק שנגרם לגופו של נכס עקב פעולות מלחמה על ידי הצבאות הסדירים של האויב או עקב פעולות איבה אחרות נגד ישראל או עקב פעולות מלחמה ע"י צבא הגנה לישראל;**" הקובעת כי נזק מלחמה כולל גם "פעולות איבה אחרות נגד ישראל", אולם אין לכלול בה עבריינות פלילית, גם אם מדובר בעבריינים שהינם למשל מהרשות הפלשתינית שאינם אזרחי המדינה.

עמדה זו נתמכה בהלכת ס.ת.ו בקעות נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים (רע"א 6904/97), שם קבע ביהמ"ש העליון בעניין של רכב החברה שנגנב, נמצא בכפר בשטחי הרשות הפלסטינית וכוחות הבטחון סרבו לחלצו מהחשש, שהחילוץ יגרור אלימות קשה ונפגעים. החברה תבעה פיצוי נזק ישיר בהתאם לחוק אולם נדחו, בין היתר כיוון שביהמ"ש ראה במניע פלילי ולא לאומני.

בלשון ביהמ"ש העליון:

"מדברים אלה לא עולה, כי הסיכון בו מדובר הוא סיכון של מעשי איבה במובן חוק הפיצויים - קרי, מעשי איבה שהמניע להם הוא לאומני. עולה מהם דווקא, כי מדובר בסיכון של מעשים על רקע פלילי. עולה מהם כי בשטח שבאזור כפר יאטא, פועלים גורמים עבריינים, אשר אינם בוחלים באלימות קשה על מנת להשיג את מטרתם. בכך אין כדי לגבש עילה לפי חוק הפיצויים. גם על רקע זה, לא ניתן לעגן בחשש מפני תגובה אלימה כדי לבסס, במקרה שבפנינו, עילה לפי חוק הפיצויים."

במסגרת הפיילוט, ישולם פיצוי בגין **נזקי רכוש ישירים** לבעלי עסקים שרכושם נפגע עקב סירובם לשלם דמי חסות או בעקבות הגשת תלונה במשטרה בגין סחיטת דמי חסות.

זכאים להגיש תביעה ניזוקים מנזקי דמי חסות העומדים בתנאים הבאים:

- בעלים של עסק חוקי - עם רישיון עסק ותיק פעיל ברשות המיסים;
- רכוש העסק בבעלותו ו/ או בית מגוריו נפגעו באופן ישיר כתוצאה מסירובו לשלם דמי חסות או בעקבות תלונה שהגיש במשטרה על עבירת דמי חסות;
- הנזק אירע בשטחי מדינת ישראל (לרבות שטחי C);
- הנזק נגרם במהלך תקופת הפיילוט- 4.10.2026 עד 4.12.2026.

התנאים לזכאות (תנאים מצטברים ומהותיים):

- הגשת תלונה במשטרה, בתקופת הפיילוט, עם אישור המשטרה כי התלונה קשורה לדמי חסות לרבות שיתוף פעולה מלא עם המשטרה.
- החרגה ביטוחית כפויה: העסק מבוטח בביטוחי רכוש, אולם בעל העסק לא הצליח לקבל כיסוי ביטוחי לנזקי זדון, אף שהיה מבוטח בעבר בכיסוי מסוג זה, או שתביעתו בגין הנזק נדחתה על ידי חברת הביטוח.
- בעל העסק עמד בתנאי המיגון ובאמצעים להפחתת הסיכון שנדרשו ממנו על ידי חברת הביטוח.

חברים נכבדים אנו מתכבדים לפרסם בזאת את מבזק מס מספר 1126

מיסוי ישראלי

פיצויי מלחמה: המלחמה בתופעת דמי החסות מוכרת כ"מלחמה" המזכה בפיצוי - פיילוט !!!

מיסוי בינלאומי

השקעה בנדל"ן בהולנד והגירה אליה בצל רפורמת Box 3

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ

- בעניין נזקים למבנה- המבנה נבנה בהתאם להיתר בניה כדין

הנזקים בגינם ניתן לתבוע פיצוי הינם בגין נזקים ישירים בלבד (לא ישולם פיצוי בגין נזקים עקיפים או נזקים לצד ג'), בהתאם לכללים שנקבעו בחוק מס רכוש והתקנות מכוחו, ביחס לנזקי מלחמה ישירים. כך, סכום הפיצוי מוגבל לנמוך מבין ההפרש בין שווי הנכס לפני שניזוק לשוויו מיד לאחר שניזוק ולא יעלה על הוצאות שיקום הנזק.

בעניין תכולת בית, אינו כולל נזק לחפצי אומנות תכשיטים וכסף מזומן וכפוף לתקרות שנקבעו, לרבות מי שעשה ביטוח מורחב.

כמו בפיצויי מלחמה בגין נזקים ישירים, יידרש הניזוק להגיש חשבוניות (עם מספר הקצאה לפי חוק מע"מ) להוכחת שיקום הנזק בפועל, כתנאי לתשלום הפיצוי שייקבע.

עוד נקבע כי אין לבצע תיקונים של הנזק בטרם הגשת התביעה ובטרם הגעת שמאי מטעם מס רכוש. הגשת התביעה - תוך 7 ימים ממועד קרות הנזק, באתר רשות המיסים / קרן הפיצויים.

מסמכים נדרשים להגשת התביעה, לרבות:

- אישור משטרה בטופס ייעודי
- תצהיר חתום
- רישיון עסק בתוקף
- היתר בניה המוכיח כי המבנה הפגע נבנה כדין.
- פוליסת ביטוח לרבות הסטוריה ביטוחית, ואישורים כי סורב לסעיף זדון וכו. וכן הוכחות כי עמד בתנאי המיגון שנדרש להם.
- מסמכי שמאות ושווי נכסים.

בנוסף, נציין כי שאלה מיסויית נפרדת עולה בעניין עצם התרתן בניכוי לצרכי מס של דמי חסות ופרוטקשן, המשולמים לסחטנים ולעבריינים שהינה שאלה מורכבת.

פקיד השומה עשוי לטעון כי אין להתיר בניכוי הוצאה העומדת בניגוד ל"תקנת הציבור", הקובעת כי אין להתיר הוצאות שהינן בניגוד לחוק או כאשר התרתן תביא לתוצאה הסותרת ערכים יסודיים של שלטון החוק, הרתעה מהפרת החוק ועוד וכי מדובר בהוצאה מעורבת שבחלקה נועדה להגן על המשלם ובני ביתו ואינה הוצאה ביצור הכנסה (פס"ד המבורג חברה למסחר בינלאומי בע"מ נ' פ"ש רחובות, ע"מ 1538-02-12).

מנגד, בשונה מתשלום שוחד (בגינו נאסר הניכוי לצרכי מס עפ"י סעיף 32(16) לפקודה) והוצאות אחרות כגון קנסות, הרי שדמי חסות ופרוטקשן מטבעם נכפים ומשולמים כנגד רצונו של המשלם במסגרת סיכוני העסק ואין המשלם שותף לדבר העבירה אלא משלם בכפיה כהוצאה כרוכה בפעילותו העסקית וכדי להגן על עסקו ולעיתים אף על חייו וחיי בני משפחתו.

עם זאת, חשוב לזכור כי הנישום נדרש לעמוד בחובת ההוכחה, להוכיח כי מדובר בהוצאה ביצור הכנסה או לפחות כרוכה בייצור הכנסתו העומדת בתנאי סעיף 17 רישא לפקודה.

ככל שיוכח, שכספי הפרוטקשן משולמים כדי להגן על המשך קיומו של העסק וכהוצאה הכרחית בייצור הכנסה, לצד הטענה שהמשלם נסחט בהקשר לפעילותו העסקית ופחות בהקשרים אישיים, כך תחזק הטענה להתרת ההוצאה.

למשרדנו ניסיון רב ביעוץ וליווי סוגיות מס וכן בהגשת תביעות (נזקים ישירים ועקיפים, לרבות "מסלול אדום"), הגשת השגות לקרן הפיצויים וייצוג בערכי מסלולי הסיוע השונים.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח רונית בר, ממשרדנו.

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ

Artzi Hiba Cohen
TAX SOLUTIONS Ltd.
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ
Web site: www.ahec-tax.co.il
E - mail: ahec@ahec-tax.co.il

מיסוי בינלאומי: השקעה בנדל"ן בהולנד והגירה אליה בצל רפורמת Box 3

הולנד נחשבת יעד מרכזי למשקיעים מישראל בעסקאות נדל"ן בנכסי מגורים, מסחר ולוגיסטיקה, הן בהשקעה ישירה והן באמצעות שותפויות הולנדיות (CV's) - מבנה נפוץ, במיוחד בהחזקות משותפות. המיסוי ההולנדי מצוי בתקופת שינוי משמעותית, בעיקר בתחום החזקות פאסיביות והכנסות שנצמחות מהן. שינויים אלה עשויים להשפיע באופן מהותי על כדאיות ההחזקה הפרטית בנדל"ן, על הבחירה בין החזקה אישית ובאמצעות שותפות (CV) לבין החזקה באמצעות חברה (BV) ועל תכנון המס של החזקה בחברות ובנכסים פיננסיים על ידי תושבי ישראל המהגרים להולנד.

נקודת המוצא היא חלוקת הכנסותיו של יחיד לצורכי מס בהולנד, בין סלי הכנסה שונים (קרי, "תיבות" - Boxes): הכנסה מעבודה ומעסק ממוסה, ככלל, במסגרת Box 1; הכנסות והחזקה מהותית בחברה ממוסות במסגרת Box 2; ואילו נכסים פיננסיים, השקעות, נכסי נדל"ן מסוימים וזכויות אחרות שאינם חלק מפעילות עסקית או מהחזקה מהותית נכללים, בדרך כלל, במסגרת Box 3.

במשך שנים התבסס מיסוי Box 3 על מנגנון של תשואה נורמטיבית או מיוחסת, ולא בהכרח על ההכנסה שנוצרה בפועל. בשנים האחרונות, עבר מנגנון זה שינויים והתאמות, לרבות אפשרויות מסוימות המאפשרות הוכחת תשואה בפועל.

לפי הכללים החלים על Box 3 עד (וכולל) שנת 2027, נכסים מסוג "נכסים אחרים", לרבות השקעות "פורטפוליו" ונדל"ן, מיוחסים ל**תשואה נורמטיבית (רעיונית)** של כ-6%, ושיעור המס הוא 36%. מכאן שמדובר, בקירוב, בנטל מס אפקטיבי של כ- 2.16% לשנה על בסיס שווי הנכסים הרלוונטיים, **<u>ללא קשר לתשואה בפועל ולעיתוי המימוש</u>**. כל זאת, בכפוף לכללים המפורטים, לקיזוז חובות (כגון הלוואות ומשכנתאות), למסלול של הוכחת תשואה ממשית ולתקרת פטור שנתית (כ- 60 אלף אירו).

לכן, גם כאשר התשואה הכלכלית בפועל נמוכה, ואף כאשר הנכס אינו מפיק תזרים גבוה, עלול להיווצר חיוב מס שאינו משקף במלואו את התוצאה הכלכלית של ההשקעה.

היתרון המהותי במסלול זה, הוא שלא חל מס על מימוש הנכסים בפועל.

הרפורמה המתוכננת ב- Box 3 שאושרה בחודש פברואר 2026, נועדה לעבור ממודל של תשואה נורמטיבית למודל של תשואה בפועל החל משנת 2028. על פי נוסח החקיקה שאושר בבית הנבחרים, המיסוי אמור לחול בשיעור של 36% על **התשואה בפועל, <u>לרבות עליות שווי שטרם מומשו בחלק מסוגי הנכסים</u>**. משמעות הדבר היא שבנסיבות מסוימות עשוי לחול מס גם בגין "רווח על הנייר", לפני מכירה בפועל של הנכס או מימוש ההשקעה. ההצעה כוללת פטור הכנסה מצומצם יחסית, בהיקף של כ- 1,800 אירו בלבד ליחיד וכ- 3,600 אירו בלבד לזוג, במקום פטור הנגזר מגובה ההון עצמו.

עם זאת, יש להדגיש כי המודל הסופי עדיין נתון להליכי חקיקה, דיונים ושינויים אפשריים, ובפרט לקידום חלופה המבוססת יותר על מימוש בפועל של רווחים.

עבור משקיע תושב ישראל בנדל"ן הולנדי, משמעות הרפורמה אינה רק טכנית.

החזקה פרטית או באמצעות שותפות בנכס נדל"ן בהולנד, ובמיוחד בנכס שערכו עולה לאורך זמן, עלולה להפוך לפחות אטרקטיבית אם עליית הערך תחויב במס שנתי עוד לפני מכירה.

עצם המעבר למיסוי תשואה בפועל מחייב בחינה מחודשת של מבנה ההחזקה, תזרים המזומנים, מנגנוני המימון, מדיניות חלוקת הרווחים והמועד שבו מתרחש אירוע המימוש.

בהשוואה בין החזקה פרטית לבין החזקה באמצעות BV (חברה פרטית הולנדית), יש לבחון בראש ובראשונה את אופי ההשקעה.

ככלל, BV ממוסה על רווחיה בפועל במסגרת מס החברות ההולנדי.

בשנת 2026, שיעור מס החברות הוא 19% על רווחים עד 200,000 אירו ו-25.8% על רווחים מעבר לכך.

בניגוד ל- Box 3, אין כאן מס על בסיס תשואה נורמטיבית או על בסיס "רווח על הנייר", אלא מס על הרווח בפועל, בכפוף לכללי הפחת, מימון, הוצאות, הפסדים והוראות מיוחדות.

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ

יתרון מרכזי של BV הוא האפשרות לצבור רווחים ולהשקיעם מחדש בתוך החברה, במסגרת מיסוי דו-שלבי.

המס האישי במסגרת Box 2 נדחה, ככלל, למועד חלוקת דיבידנד ליחיד או מימוש המניות על ידו. מודל זה עשוי להיות יעיל במיוחד למשקיע שאינו זקוק לתזרים אישי שוטף, ושמבקש למחזר דמי שכירות ורווחי מימוש להשקעות נוספות בהולנד או מחוץ לה. הוא עשוי להיות אטרקטיבי גם כאשר קיימים הפסדים בשנים הראשונות, עלויות מימון משמעותיות, השקעות השבחה או פעילות נדל"נית עסקית, שכן חברה מאפשרת בדרך כלל קיזוז הפסדים והתחשבות טובה יותר בהוצאות בפועל.

עם זאת, BV אינה הפתרון האוטומטי.

היא כרוכה בעלויות התאגדות, ניהול, הנהלת חשבונות, דוחות כספיים, טיפול נוטריוני ולעיתים גם ניהול מס מורכב יותר. בנוסף, כאשר בעל המניות מושך את הרווחים מה- BV, יש להביא בחשבון את שכבת המס הנוספת בהולנד (ניכוי במקור בשיעור 15%), ומס על דיבידנד בישראל (השלמה ל- 30% בתוספת מס יסף). לכן, בהשקעות בהיקף נמוך יחסית, או כאשר ההכנסות מופקות ונצרכות באופן אישי באופן שוטף, ההחזקה הפרטית עשויה להמשיך להיות עדיפה ופשוטה יותר.

למשקיע ישראלי, יש חשיבות מיוחדת למבנה החזקה ב-BV הולנדית וזו אינה בהכרח החלופה היחידה או הטובה ביותר. במקרים מתאימים, חברה בית ישראלית או חברה משפחתית ישראלית עשויות להיות חלופה טובה מאוד, ולעיתים עדיפה, מהחזקה ישירה ב-BV. מבנה ישראלי באמצעות חברה בית או חברה משפחתית, יכול לאפשר את היתרונות של Box 2 בהולנד, יחד עם יתרון השקיפות המיסויית בישראל.

בהקשר זה, יש לבחון בזהירות את כללי המיסוי בישראל החלים על דמי שכירות מנכס מחוץ לישראל. ליחיד תושב ישראל עשויה לעמוד, בכפוף לתנאים ולסייוג ההכנסה, חלופת מס של 15% על הכנסה משכירות פסיבית מחוץ לישראל, ללא ניכוי הוצאות ופחת, לצד חלופת המיסוי השולי הרגילה הכוללת אפשרות לניכוי הוצאות, פחת וזיכוי מס זר.

כאשר מדובר במבנה שקוף לצורכי מס, כגון CV המסווגת כשקופה הן בהולנד והן בישראל, ניתן לייחס את דמי השכירות ישירות לשותפים הישראלים.

מצב זה עשוי לאפשר שימוש יעיל במסלול הישראלי של 15% על שכר דירה פסיבי מחוץ לישראל - מגורים או מסחרי. באותה נשימה, מבנה שקוף יכול להיות יעיל במיוחד גם ברווחי הון. אם ה-CV שקופה "עד הבית" בשתי המדינות, עשוי רווח ההון ממכירת נכס להיזקף ישירות לשותפים הישראלים – מיסוי חד שלבי.

לגבי יחיד תושב ישראל המהגר להולנד, חשוב לבחון מראש את נקודת הכניסה לרשת המס ההולנדית.

בפרט כאשר קיימת החזקה בחברות פרטיות, תיקי ניירות ערך, אופציות ומניות חסומות והשקעות אחרות. עקרון חשוב בדין ההולנדי הוא "step-up" לשווי בעת הכניסה: נכסים שבבעלות היחיד ערב הפיכתו לתושב הולנד עשויים, בנסיבות המתאימות, להיכנס לבסיס המס ההולנדי לפי שוויים ביום ההגירה.

המשמעות המיסויית היא שעליית ערך שנצברה לפני המעבר לא תתחייב במס בהולנד בעת מכירה עתידית, אלא רק עליית הערך שנוצרה לאחר ההגירה.

זהו יתרון משמעותי, בעיקר ביחס לתיקי השקעות, מניות, זכויות בחברות ונכסים שנצבר בהם רווח לא ממומש טרם המעבר.

מול חלופת השווי ההולנדית בכניסה, יש לבחון את כללי המס הישראליים בעת ניתוק תושבות - מס היציאה המאפשר חלופת מיסוי רעיוני בהתאם לשווי הנכס בעת ההגירה או חישוב ליניארי של רווח ההון בעת מימוש בפועל בעתיד. השילוב בין step-up הולנדי במועד הכניסה לבין חלוקה ליניארית ישראלית במועד היציאה עשוי ליצור תכנון מעניין.

להשלמת התמונה ומבלי להרחיב, נדגיש שבנוסף לכל אלו, על תושבת ישראל המהגר להולנד לתכנן כראוי ומבעוד מועד את צעדיו בהיבט מס הירושה ומס היציאה ההולנדים.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (עו"ד) גדי אלימי ולרו"ח (משפטנית) סאלי חדד גליבטר, ממשרדנו.

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,
ארצי, חיבה, כהן
פתרונות מיסוי בע"מ