

# השקעות נדל"ן בגאורגיה



## תוכן עניינים

**הקדמה** - רקע על עסקאות נדל"ן בחו"ל ובגאורגיה בפרט

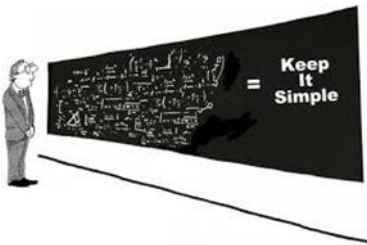
**חלק א'** - השלבים לרכישת נכס בגאורגיה

**חלק ב'** - מיסוי עסקת נדל"ן בגאורגיה

**חלק ג'** - דיווח בישראל על השקעה בגאורגיה

**חלק ד'** - כשלים וסיכונים ברכישת נדל"ן בגאורגיה

**חלק ה'** - נקודות לסיכום



# הקדמה

רקע על עסקאות נדל"ן בגאורגיה



## שוק הנדל"ן בגאורגיה

היחסים בין גאורגיה לישראל מוסדו לראשונה ב-1 ביוני 1992, לאחר פירוקה של ברית המועצות והכרזת העצמאות של גאורגיה. בשנים האחרונות התפתחו היחסים בין המדינות עד כדי יחסי ידידות, ועזרה הדדית בין שתיהן בפן הצבאי, התרבותי, הכלכלי והחינוכי. ישראל נמנית בין שלוש המדינות החשובות ביותר לתיירות בגאורגיה. בשנת 2012 ביקרו בגאורגיה כ-60 אלף תיירים ישראלים. **במאי 2012 נחתמה אמנה למניעת כפל מס בין גאורגיה לישראל.**

עיר הבירה טביליסי נמצאת בתנופת בנייה, המתבטאת בהקמת רבי-קומות, מלונות ובנייני מגורים, הניזונה מהכספים שמזרימים משקיעים זרים. שוק הנדל"ן בגאורגיה מגוון ומאפשר השקעות בנדל"ן מסחרי, נדל"ן למגורים וכן למלונאות. **מדובר בשוק שכיום נמצא בצמיחה מאז מהפכת הקטיפה.**

השלטונות בגאורגיה החליטו לעודד משקיעים זרים להגיע למדינה, והממשל הוריד את המיסים על משקיעים זרים. המיסים המינוריים לזרים המשקיעים את כספם במדינה הוא פיתוי מעולה, והדבר מושך משקיעים רבים. **הבנק העולמי הציב את גאורגיה בשנת 2017 במקום ה-16 (מתוך 190 מדינות) במדד הקלות לבצע עסקים במדינה.**

הנגישות של המדינה, הרשויות, וההליכים הבירוקרטים הנוחים, כל אלו הופכים את גאורגיה לאחת המדינות הנוחות יותר להשקעה.

משרדנו מאמין כי שנת 2018 תביא לצמיחה רבה של תחום הנדל"ן בגאורגיה, בעיקר משום שמחירי הנדל"ן שם היום נמוכים ואטרקטיביים וכן בזכות מיקומם האסטרטגי של הנכסים – נכסים במרכזי הערים ועל חוף הים.

# איתור נכס מתאים ובדיקתו

## איתור הנכס ובדיקתו

1. **איתור הנכס** – בהתאם למטרת ההשקעה (הכנסה משכירות או רווח הון בלבד). **שלב זה בד"כ מתבצע באמצעות איש מקצוע מקומי.**
2. **בחינת כדאיות ההשקעה** – בדיקה מקדמית של הנכס.
3. **בדיקה חוקית של הנכס** – בדיקת המצב הרישומי של הנכס ואיתור התחייבויות קודמות של בעל הנכס.
4. **בדיקה פיזית של הנכס** – מיקום, פגמים, ליקויי בנייה וכדומה.

## בדיקת נאותות

להבדיל מהנהוג בישראל, בה נדרש הקונה או עורך דין של הקונה להשיג בכוחות עצמו את כל המסמכים הרלוונטיים על הנכס, בגאורגיה המוכר מספק לקונה את כל המסמכים הרלוונטיים לעסקה. בדרך כלל, הקונה מעביר למוכר רשימת מסמכים הנחוצים לו לעריכת בדיקת הנאותות על הנכס, אשר מותאמת לסוג הנכס שלגביו נערכת הבדיקה.

חשוב להדגיש, שהעברת המסמכים והליך הבדיקה של המסמכים נעשה על ידי עורך דין מקומי הבקיא בדין הגאורגי אשר תפקידו, בין היתר, לוודא את אמיתות כל המסמכים הנוגעים לנכס הנמכר.



# בטוחות



## בטוחות ברכישה מקבלן

- בניגוד למקובל ולנהוג בישראל החוק הגאורגי לא יצר מנגנונים להבטחת השקעת רוכשי הדירות.
- יחד עם זאת, החוק הגאורגי מאפשר רישום ההסכם המקדים במרשם המקרקעין במסגרת הסדר הזומה ל"הערת אזהרה" המוכרת לנו בחוק הישראלי. במרשם המקרקעין ישנם 2 אופני רישום: **האחד** – הרוכש נרשם כבעלים של הדירה, והמוכר נרשם כמי שמחויב להשלים את הבנייה או למסור לו את הדירה כנגד תשלום יתרת התמורה; **השני** – המוכר נותר רשום כבעלים ונרשמת התחייבות שלו להעביר את הבעלות לרוכש כנגד תשלום יתרת התמורה.

# רכישת הנכס



## רכישת הנכס

- רכישת נכס מתבצעת באמצעות הסכם מקדים והסכם מכר הנחתמים אצל עוה"ד המטפלים בעסקה – עוה"ד מטעם הרוכש בודק את העסקה, ועוה"ד של המוכר והרוכש מעבירים את הבעלות במרשם המקרקעין המקומי.

# חלק ב'

מיסוי עסקת נדל"ן בגאורגיה

## לאילו דינים כפופה רכישת נדל"ן של ישראל בגאורגיה?

1. חוקי המס בישראל
2. חוקי המס בגאורגיה
3. האמנה למניעת כפל מס בין ישראל לבין גאורגיה

לאמנה בעברית:

[http://mof.gov.il/chiefecon/internationaltaxation/doclib/georgia\\_heb.pdf](http://mof.gov.il/chiefecon/internationaltaxation/doclib/georgia_heb.pdf)

לאמנה באנגלית:

[http://mof.gov.il/chiefecon/internationaltaxation/doclib/georgia\\_eng.pdf](http://mof.gov.il/chiefecon/internationaltaxation/doclib/georgia_eng.pdf)

## חובת המס בגיאורגיה

**שיעור מס ההכנסה בגאורגיה עומד על - 20%**  
**החוק הגאורגי קובע כי מיסוי ההכנסה מדמי שכירות הוא בשיעור של**  
**5%**

### מיסוי עסקת מקרקעין:

**מס רכישה** – בגאורגיה אין מס רכישה.

**מס שבח** – מס השבח בגאורגיה הינו 5%. יחד עם זאת, החוק הגאורגי קובע פטור ממס שבח במקרה של מכירת דירה אשר הוחזקה בידי המוכר במשך שנתיים לפני המכירה ובתנאי שלא נמכרו נכסים אחרים באותה שנה.

### מס ירושה:

**הורשה לקרוב** – קיים פטור ממס על ירושות שנתקבלו בידי קרובי משפחה מדרגה ראשונה ושנייה של המנוח.

**הורשה למי שאינו קרוב** – שיעור המס על ירושות שנתקבלו ממנוח שאינו קרוב מדרגה ראשונה או שנייה של המוריש הינו בשיעור של 20% עד לסך מס של כ- 53,000 יורו.

כמו כן ישנו מס רכוש, שהוא מס מקומי המוטל על פי שווי השוק של הנכסים, למעט קרקע. שיעור מס הרכוש משתנה בהתאם להכנסה המשפחתית השנתית. השיעור המדויק בטווח נקבע על ידי השלטון המקומי שבו ממוקם הנכס **אולם בכל מקרה אינו עולה על 1% משווי הנכס.**

## חובת המס בישראל

### מיסוי ההכנסה מדמי שכירות:

#### שני מסלולים למיסוי:

1. מיסוי רגיל – כמו הכנסה בישראל
2. 15% על כל ההכנסות ברוטו בניכוי פחת

#### מיסוי רווח ההון במכירת הנכס:

מיסוי רווח הון במכירת רווח הון בחו"ל – 20%

## פקודת מס הכנסה – מנגנון זיכוי מיסי חוץ

200. (א) **מסי חוץ**, כשהם מתורגמים לשקלים חדשים, ששולמו על הכנסות חוץ החייבות במס בישראל, יותרו **בזיכוי** כנגד מסי ישראל לפי פקודה זו בהתאם להוראות סימן זה.

(ב) לא יזוכו מסי ישראל לשנת מס מסוימת אלא אם כן היה האדם שהכנסתו חייבת באותם מסים, תושב ישראל באותה שנת מס. (ג) המנהל רשאי לקבוע כללים לביצוע הוראות סימן זה וכללים לענין דוחות.

### הזיכוי יינתן בהתקיים 4 תנאים:

- (1) הנישום תושב ישראל.
- (2) ההכנסה חייבת במס בישראל.
- (3) ההכנסה הופקה מחוץ לישראל.
- (4) הזיכוי ינתן כנגד מיסי חוץ.



# חלק ג'

דיווח בישראל על השקעה בגאורגיה

## חובת הגשת דו"ח אישי בישראל

מדינת ישראל מודעת לכך שמבוצעת עסקאות  
מקרקעין בחו"ל וכאשר מתגלים סימנים לנכסים  
אלה ללא דיווח מתאים, הנישום חשוף לחקירות  
ולדין פלילי.

# חלק ד'

כשלים וסיכונים ברכישת  
נדל"ן בגאורגיה

## סיכונים אפשריים

**מידע שלא התגלה בשלב הבדיקות המקדמיות:**

**חובות:** שלא שולמו ע"י המוכר כגון: מיסים, מים, חשמל ועוד.

**התחייבויות קודמות של בעל הנכס.**

**חריגות בניה:** תוספות בנייה ללא אישורים.

**עיקולים:** שחלים על הנכס וקודמים לרוכש.

**הונאה:** העסקה נסגרה אך מתברר שלא המוכר האמיתי הוא שמכר את הנכס.

**אי השלמת הבנייה על ידי הקבלן לאחר קבלת הכסף**

## איך מתמודדים עם הסיכונים?

- **בדיקת נאותות** – מאפשרת לצמצם סיכונים באמצעות בדיקות מקיפות הנעשות על ידי מומחים.
- **הפקדת כסף בנאמנות** – במקרה של רכישת דירה בבנייה מחברה קבלנית בגאורגיה, מומלץ להפקיד את הכסף בנאמנות ולשחררו רק עם קבלת הדירה ורישום בעלות הרוכש בה. ככל ולא ניתן ליצור מנגנון מסוג זה מומלץ לשלם בתשלומים לפי קצב התקדמות הבנייה ולפעול לקבלת ביטוח או כל אמצעי אחר על מנת למזער את הסיכונים.
- **רישום העסקה במרשם המקרקעין הגאורגי** – ההערה במרשם המקרקעין אמורה למנוע מהמוכר למכור את הנכס לצד שלישי.
- **סיכום** – משרדנו בונה לכל עסקה את המנגנון המתאים והייחודי בהתאם לעסקה ספציפית, אשר יבטיח את כספי הרוכשים על הצד הטוב ביותר.



# חלק ה'

## נקודות לסיכום



## נקודות לסיכום !!!

- למדו היטב על ההשקעה בגאורגיה.
- החליטו מראש על כל הפרטים ודרך ההשקעה.
- חשבו על הרווח הצפוי.
- זהו את המוקשים שבדרך.