

以色列物业税制度以及外商直接投资以色列的税收优惠措施

Amit Ben-Yehoshua, 执业律师

中国和以色列

中国和以色列虽然在国土面积和人口方面截然不同，但面临着许多相同的挑战：保障居民住房是其中一个重要的挑战。今年是中以建交二十周年¹。虽然犹太人有 4000 年的悠久历史，但以色列于 1948 年才建国，是一个年轻的国家。以色列是一个实行西方民主制度的国家，位于中东地区，在地中海的东岸。以色列人口为 750 万，国土面积 22,700 平方公里，比北京和上海加起来面积略小。

本文中，笔者将介绍以色列中央政府和地方政府征收的主要房地产相关税收，以及近期为给房价“降温”而出台的规定。

物业资本利得税

物业资本利得税²是针对物业增值所获资本利得而征收的税负。以色列向其居民提供多项资本利得税豁免，这使得从税收角度来看，投资以色列房地产行业尤其具有吸引力。例如，一名以色列居民购入公寓用于自住，并且在购入后 4 年内（如果该居民拥有一套以上的住房）或者 18 个月（如果属于唯一一套住房）内不出售，则可以免交资本利得税。

由于这一适用范围广泛的税收豁免制度，以色列个人出售的住宅物业大多数全额免交资本利得税。

如果不能享受上述税收豁免，个人出售不动产所适用的物业增值税，其现行税率取决于物业何时购买。2001 年 11 月 7 日之前购买的物业，适用于个人的基准税率为 45%。2001 年 11 月 7 日后购买的物业，税率降低至 20%，但仅限于该日后累计的资本利得。

公司的物业增值税按照公司所得税税率征收（2011 年的税率为 24%，到 2016 年有望将至 18%，即每年降 1%）。

此外，在计算资本利得税的应税所得额时，特定费用（包括改进物业的特定费用、房产经纪人的收费和律师费）可以扣除，但需要提供该等付款的税务发票。

¹ 中国和以色列于 1992 年建交。参见以色列外交部网站 <http://www.mfa.gov.il/MFA/MFA+events/Around+the+world/Israel+and+China+mark+15+years+of+diplomati+c+relations+24-Jan-2007.htm> (2010 年 5 月 7 日最后审阅)。

² Israel Real Estate Tax Law (Appreciation, Sell and Purchase), 1963。

为鼓励物业所有人出售物业，以色列财政部进一步扩大了对出售公寓所适用的资本利得税豁免，以色列个人在 2011 年至 2012 年出售两套公寓，如果该两套公寓的价值低于 220 万新谢克尔，将被豁免资本利得税；如果该两套公寓的价值超过 220 万新谢克尔，出售者将根据法律的规定获得部分的豁免；此外，也为免税出售公寓的业主提供其他激励。

购置税

除了物业资本利得税之外，以色列还对物业所有权的买受人征税，即物业购置税，税率根据物业价值不同而有所区别，详见下表一。

为应对房地产泡沫，以色列政府决定对投资性物业（即购买第二套和第三套物业）征收购置税。这一政策的有效期为两年。

表一：物业购置税

物业价格	新税率
0- 1 百万新谢克尔（合人民币 1,874,950 元）	5%
1 百万新谢克尔（合人民币 1,874,950 元）-3 百万新谢克尔（人民币 5,624,850 元）	6%
3 百万新谢克尔（人民币 5,624,850 元）以上	7%

（新谢克尔为以色列货币单位，1 新谢克尔合 1.878 元人民币）³

然而，如果物业购买人是首次购置物业，并且购买者在 2011 年 2 月 21 日至 2012 年 12 月 31 日期间购买的，物业购置税税率为优惠后的税率，详见下表二。

表二：首套购房者的物业购置税

物业价格	税率
0- 1,350,000 新谢克尔（合人民币 2,535,300 元）	0%
1,350,000 新谢克尔至 1,601,210 新谢克尔（人民币 2,535,300 元到人民币 3,007,072）	3.5%
超过 2,535,300 新谢克尔（人民币 3,007,072 元）	5%

³ 物业购置税 (Mas Rechisha)，网址：<http://www.israelhomeowner.com/2010/04/07/property-acquisition-tax-mas-rechisha/>

物业只有在购置税缴纳完毕后才能登记在买受人名下，这显示了购置税在以色列税法法典中的重要性。

物业改良税(Betterment Tax)

该税种适用于由于政府机关允许相关街区规划调整，导致物业增值的情况。征税额为规划变更所导致的物业增值的 50%（增值额由评估师负责评估）。

举例说明，当一处农业用地的规划用途变更为居住用地时，需要缴纳物业改良税。另一个例子是，当房屋或建筑物的建筑权增加，业主可以增建房屋时，需要缴纳物业改良税。

物业改良税在业主出售物业或申请建设许可证时缴纳。

为鼓励新建房屋，以色列政府宣布了一项短期措施，以应对快速上涨的物业价格。该措施规定，自 2011 年起暂免征收物业改良税，以加速新屋建设，解决房屋供应短缺的问题。

自 2011 年 1 月起，对于 2001 年之前购入的私人土地，政府暂时将物业改良税最高档税率从 45%降低至 20%。

对于建筑商而言，如果能够在 30 个月内完成公寓建设的 80%，则可以享有一笔退税，退税额为以色列土地管理署土地拍卖价格的 15%。⁴

租金所得税

除物业资本利得税、物业购置税和以色列所得税外，政府机关还对出租人的租金收入征收所得税。对于住宅物业而言，在 2010 年，每个月 4,680 新谢克尔这部分的租金免征所得税，4,680 新谢克尔之上的部分按照出租人的所得税累进税率征税（最高一档税率为 45%）。

根据所得税法规定，商业物业应纳税所得额（最高税率位 45%）为租金收入（包括每月 900 新谢克尔）减去经认可的税前扣除费用。⁵

个人也可以选择按住宅租金总收入 10%的综合税率纳税（该情形的租金收入不认为是商业收入）。

市政税

⁴ 2011 年以色列房地产市场税收变动。网址：<http://www.buyitinisrael.com/israel-real-estate-tax-changes-2011/>

⁵ 不可不知的房地产税，网址：<http://www.israelnationalnews.com/Special/Real.aspx/123454>

市政稅(Arnona)是地方政府对以色列的建筑物（无论商用物业还是住宅物业）征收的稅。市政稅按照物业的面积、坐落位置以及用途征收。⁶

市政稅每两个月缴纳一次，也可按年提前缴纳。然而，市政稅并非一项统一的稅种，在各个城市之间甚至是同一城市内市政稅也可能有所差异。在计算市政稅稅率时，建筑物的类别以及城市街区的规划均由当地机关决定，物业业主或承租人可能根据街区以及物业的类别和面积，适用不同的稅率。城市根据区内不同物业的价值分为四个区域。

例如，为计算面积在 120 平方米以下以及超过 120 平方米的住宅物业之目的，耶路撒冷市政当局将城市分为 4 个区域。

虽然有些市政当局将城市分为不同区域，但某些城市也按照每平方米收取统一的市政稅，而不考虑街区和公寓面积。⁷

对以色列的外商直接投资

以色列积极鼓励外商直接投资，并且提供多种投资补助和稅收优惠措施，包括对投资工业、旅游和房地产的外国投资者可以享有长达八年的加速折旧。对于有兴趣投资房地产和旅游业的投资者，以色列政府为投资旅游业、酒店和其他相关行业的外国投资者提供了绝佳机会。例如，本文后面所列的低稅率的企业所得稅。

为促进双边贸易，中国和以色列签订了避免双重征稅的条约，以便在某些情况下，在一国国内缴纳的稅收在另一国能够抵免。享受稅收优惠以及投资补助的资格条件以及范围根据在以色列投资的具体地点有所差别。以色列的投资版图从地理上分为二个国家级优先区域。由于以色列的版图狭窄，享受优惠措施的地区可能离以色列的国际机场只有一个小时的车程。

对外商投资的稅收优惠⁸

外国投资者投资 A 开发地区，即以以色列首都耶路撒冷和以色列南部、北部地区，可以享受到低稅率并高达投资额 30% 的政府补助。

稅收年度	A 开发地区（稅率）	以色列其他地区（稅率）
2011-2012	10%	15%

⁶ 市政稅(Arnona)稅率降低， 网址: http://www.ujia.org.il/aliyah_klita_sections.asp?id=28&back=Rights

⁷ 以色列房屋缴纳市政稅， 网址: <http://www.buyitinisrael.com/arnona-municipal-tax-in-israel/>

⁸ 请注意本文不提供关于以色列鼓励资本投资的全面法律意见。我们建议您咨询合格的以色列稅法顾问

2013-2014	7%	12.5%
2015 年以后	6%	12%

外国投资者如果能把握机会，可能享受到高达 10 年的企业所得税免税的待遇。中兴通信、中国化学、三花股份已经在以色列开展了商业活动。

高达投资额 30% 的投资补助

根据《以色列鼓励资本投资法》的规定，以色列为投资指定区域的投资者提供多个投资补助计划，包括最高不超过土地开发、投资建筑物、机械和设备（包括安装费用和相关费用）初始费用的 24% 的投资步骤。在某些情况下，如果投资者投资以色列南部地区，投资人可以享受高达 30% 的投资补助。⁹

要想获得投资补助，投资项目必须满足特定标准，例如国际竞争力、最低投资额、高附加值以及在以色列注册公司等。鉴于以色列的税收优惠，投资以色列的酒店和工业可能是较好的投资策略。

未来战略：以色列-中国

以色列采用多种政策工具针对物业征税，税种包括资本利得税、市政税、所得税以及交易手续费按比例征费。以色列根据情况需要对相关税率和免税情况修改，以满足居民和经济的需求。我们希望本文能对中国实现房地产和住宅市场利益平衡有所裨益。

⁹ 以色列政府下设工业、贸易和劳动部，以色列鼓励资本投资法的投资优惠，网址：
<http://www.moital.gov.il/NR/exeres/9DF4F491-E41C-406F-8903-894F11A502E0.htm> (last reviewed on May 8, 2010.)

关于作者:

Amit Ben-Yehoshua 是大成律师事务所的高级顾问, 大成律师事务所最近被评选为亚洲最大的律师事务所 (www.dachenglaw.com)。Amit 现居住在上海, 拥有加利福尼亚州和以色列律师资格, 并拥有清华大学中国法硕士学位。Amit 曾在以色列、美国和中国工作, 在跨境交易方面经验丰富, 并深入了解当地文化。Amit 是以色列中国商会的董事会成员, 是以色列中国商会上海战略领导委员会的共同发起人和成员。Amit 还是“与龙共舞-中国法律与商业发展”法律博客的作者。

电邮: amit.ben-yehoshua@dachenglaw.com 电话: 13761360176

感谢:

我非常感谢 *Shibolet & Co.* 税务部门合伙人 *Miri Bickel* 顾问与 *Ibrahim Atrash* 注册会计师从以色列税法领域提供他们非常有帮助的税法评论。我也非常感谢大成律师事务所的 *Ron Shen Wilson* 协助准备本文, 感谢梁琦先生和韩鑫先生翻译本文。

本文的信息仅供一般参考, 并未穷尽所有事项, 不构成法律意见, 也不应用于任何商业决策用途。读者在进行任何交易之前, 建议向有资质的律师咨询。

© 2011 *Amit Ben-Yehoshua*。版权所有。