



**עדכונים מקצועיים  
במיסוי מקרקעין,  
מס הכנסה ומע"מ**

**יוני  
2017**

אנו מתכבדים להעביר לעיונכם עדכון מקצועי אודות החקיקה, הפסיקה והוראות הביצוע בתחומי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה ומע"מ, אנו מקווים שתמצאו בו עניין ותעשו בו שימוש מועיל.

בכבוד רב,

יוני כהן, עו"ד

מאיה כרמי, עו"ד

שי ברגר, עו"ד

## ו"ע (מחוזי ת"א) 9451-10-16 רי"ך נ' מנהל מס שבח ת"א (9.4.2017) +

ועדת הערר קבעה כי ניתן להאריך בנסיבות העניין את המועד להגשת בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק (4 שנים) שהוגשה באיחור של חודש, מכוח סעיף 107 לחוק, בנסיבות בהן היתה טעות בתום לב בעריכת השומה העצמית, המהווה "סיבה מספקת" להארכת המועד.

## ו"ע (מחוזי נצ') 721-09-15 טויסטר נ' מנהל מיסוי מקרקעין טבריה (9.4.2017) +

לכל אחד מבני זוג דירה מלפני הנישואים. במהלך הנישואים קיבל הבעל במתנה מחצית דירה בירושה ואת המחצית השנייה רכש מאחיו (דירה 2). בנוסף, האישה מכרה במהלך הנישואים את הדירה שלה מלפני הנישואים בפטור ממס שבח. בטרם חלפו ארבע שנים ממכירה זו ביקש הבעל למכור את דירה 2 בפטור ממס שבח. נקבע, כי הבעל אינו זכאי לפטור ממס שבח בגין מחצית הדירה שרכש מאחיו שכן לא התקיימו התנאים לסתירת חזקת השיתוף כפי שנקבעו בהלכת שלמי. אמנם נחתם בין הצדדים הסכם ממון לגבי הדירה הנמכרת, אך הוא לא קיבל את אישור בימ"ש ונחתם רק בסמוך לאחר הלכת שלמי. עיתוי זה מעלה חשד לתכנון מס. בנוסף, לא הוכחה הפרדה רכושית בפועל - למרות שלבנה"ז חשבונות נפרדים, תשלום המשכנתה על דירה 2 נעשה מח-ן משותף ובנוסף יש ערבוב בין החשבונות הנפרדים של בני הזוג.

## ו"ע (מחוזי ת"א) 62431-06-15 חג'ג' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א (27.4.17) +

חזקת התא המשפחתי פועלת באופן דו כיווני, כך שרכישת דירה על ידי חבר התא המשפחתי, בין אם הוא קטין ובין אם הוא בוגר, נמנית כחלק מהתא המשפחתי. דעת המיעוט (מרגליות) קבעה, כי לפי לשון החוק, דירות של קטין נמנות לגבי הוריו, אך דירות ההורים אינן נמנות לגבי הקטין.

## ו"ע (מחוזי חי') 3056-09-14 וינוגרד נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה (21.4.17) +

בהתאם ללשון החוק, יש להתיר בניכוי בחישוב השבח היטל השבחה אשר שולם בפועל, כל עוד הוצגה אסמכתא על תשלומו, גם אם החוב אינו חלוט ומתנהלים בגינו הליכי ערר שטרם הסתיימו.

#### ו"ע (מחוזי חי') 18942-06-15 הרצבורן נ' מנהל מסמ"ק חיפה (4.5.17)

+

העוררים היו בעלים של מגרש בשטח 590 מ"ר עליו היה בנוי בית מגורים בשטח 130 מ"ר. העוררים התקשרו בעסקה למכירת בית המגורים ו-30% מזכויות הבנייה בלבד וביקשו פטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(1) לחוק. נקבע כי העוררים לא מכרו את כל זכויותיהם בדירת המגורים (הכוללת את הדירה ואת הקרקע המיועדת לשימושה הסביר) ולכן אינם זכאים לפטור.

#### ו"ע (מחוזי חי') 38114-03-15 פוליטי נ' מנהל מסמ"ק חיפה (4.5.17)

+

התקשרות קבלן בשתי עסקאות עם בעלים משותפים של מגרש שהם בני משפחה (הורים ובתם ובעלה). העסקה עם ההורים היתה עסקת קומביניציה ונתגלעה מחלוקת לגבי השווי. ועדת הערר קיבלה את עמדת המשיב כי השווי ייקבע לפי שווי השוק של הקרקע הנמכרת ולא לפי שווי שירותי הבנייה, שהוא השווי המגלם למעשה את התמורה המוסכמת, וזאת בשל קיומם של יחסים מיוחדים בין הקבלן להורים, הנובעים מכך שהוא התקשר גם בעסקה עם הבת; העסקה עם הבת ובעלה כללה בניית דירות עבורם תמורת תשלום במזומן. המנהל טען כי אין מדובר בעסקת שירותי בנייה אלא בעסקה במקרקעין, שכן מהתמורה שניתנה לבעלים ניתן ללמוד כי הם לא שמרו על היקף הזכויות במקרקעין שהיו להם עובר לעסקה ועל כן מכרו למעשה זכויות לקבלן. טענת המנהל נדחתה בהיעדר הוכחה; התקבלה טענת המנהל בנוגע לקנס גירעון בנסיבות של פערים גדולים בשווי לצד קיומם של יחסים מיוחדים.

#### ו"ע (מחוזי ת"א) 55435-02-15 אולמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א (15.5.17)

+

תקנה 27(ב) לתקנות מיסוי מקרקעין הפוטרת ממס רכישה העברה של זכויות במקרקעין מאיגוד מתפרק לבעל המניות בו אם הזכויות במקרקעין היו בידי האיגוד נכון ליום 27.7.83, אינה חלה בנסיבות של העברת זכויות באיגוד מקרקעין לבעל המניות אגב פירוק; בנסיבות בהן האיגוד המתפרק מחזיק במניות איגוד אחר שבבעלותו נכס מקרקעין ("האיגוד התחתון"), התאריך הקובע (27.7.83) ייבחן לגבי מועד רכישת הנכס על ידי האיגוד התחתון בלבד.

#### ו"ע (מחוזי ת"א) 48493-05-15 אקרמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א (21.5.17)

+

העוררים רכשו קרקע מהמוכרים, שסווגו כקבוצת רכישה יחד עם אחרים. נקבע כי מאחר שבמערכת היחסים בין העוררים למוכרים אין התחייבות מצד המוכרים להשלמת הבנייה כקבוע בסעיף 9(ג) לחוק, הרי שלא מדובר ברכישת דירת מגורים לפי חלופה זו; עם זאת, העוררים נכנסים בגדר החלופה השנייה הקבועה בסעיף הנ"ל, העוסקת בזכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשימוש למגורים, שכן הם נכנסו בנעלי המוכרים והפכו חלק מקבוצת הרכישה, ולכן נפסק, כי העוררים רכשו דירת מגורים ולא קרקע.

### (עסקת קומבינציה)

יזם התקשר בעסקת קומבינציה עם בעלי זכויות חכירה במתחם שהוכרז כמתחם פינוי בינוי. **התמורה הבסיסית** שיקבלו החוכרים היא שירותי בנייה על המקרקעין שנותרו בידיהם, מימון דמי שכירות וכיסוי הוצאות נלוות (להלן: **"התמורה הבסיסית"**). בנוסף, ככל שהפרויקט יניב ליזם רווח יזמי בשיעור על העולה על  $X\%$ , ישלם היזם תמורה נוספת לבעלי הזכויות לאחר השלמת הבנייה ושיווק כל הפרויקט (להלן: **"התמורה המוערכת"**). במסגרת הבקשה התבקש אישור כי הוראות פרק חמישי 4 לחוק והפטור מכוחו יחולו על העסקה. הבקשה אושרה בכפוף לתנאים הבאים: שווי המכירה יקבע לפי התמורה הבסיסית בתוספת התמורה המוערכת; הפטור לפי פרק חמישי 4 יחול על דירה אחת בלבד ויהיה יחסי, בהתאם לשיעור הזכויות הנמכר; תקרת הפטור הנוגעת לשווי דירת מגורים בשטח 120 מ"ר תחול במלואה; כל תמורה מעבר לתקרת הפטור תחויב במס כדמי מכר של זכות אחרת; שווי הרכישה של היזם יהיה התמורה הבסיסית בתוספת התמורה המוערכת וכל תמורה אחרת, בהתאם לחלק היחסי הנרכש.

## עדכונים במס הכנסה

### ע"א 9066/15 שרגא נ' פקיד שומה - חולון (10.5.17)

ערעור על פסק דינה של ועדת הערר (ו"ע 14-01-41641) מיום 8.11.2015. ועדת הערר קבעה כי לא ניתן להתיר ליורשים לקזז הפסד עסקי מועבר שנוצר בימי חייו של המוריש כנגד רווח הון ממכירת נכס שקיבלו בירושה, לאחר מות המוריש. כן נקבע על ידי ועדת הערר כי אימוץ רעיון הורשת ההפסדים אינו מעוגן בחוק, אינו נתמך בפסיקה הקיימת ואינו עולה בקנה אחד עם שיטת קיזוז ההפסדים הנהוגה בפקודת מס הכנסה. בעקבות המלצת בית המשפט העליון חזר בו המערער מהערר והוא נמחק ללא צו להוצאות.

**ע"מ (מחוזי ת"א) 55563-09-14 אוסקר גרוס (1996) בע"מ נ' מנהל מע"מ ת"א 3**

+

(28.3.17)

המערערת לא הצליחה להוכיח כי שירות שניתן על ידה לחברה זרה, לא ניתן בנוסף גם ללקוחות ישראלים. על כן נפסק, כי במקרה זה לא יחול מע"מ בשיעור אפס בגין מתן שירות לתושב חוץ. המערערת היוותה חולייה בלתי זניחה ובלעדית בשרשרת הקשר, ושימשה ככתובת זמינה ונוחה לקבלת פניותיהם של ישראלים, העלולות להיות הרות גורל, הגם במצב של היעדר הפעלת שיקול דעת מצידה. עוד נפסק, כי ההסכם שנחתם בין המערערת לרשויות המס בעבר ותוקפו פקע, לא מקים לה טענות השתק, מניעות או הסתמכות נגד הרשות.

**ע"מ (מחוזי ת"א) 17020-05-13 עמותת בית הצנחן נ' מנהל מע"מ גוש דן (3.4.17)**

+

נפסק כי היעדר גבייה של תשלום חובה כתוצאה ממחדל של רשות שלטונית, שאינו במסגרת ויתור לצמיתות, לא ייחשב לקבלת תמיכה/תרומה/סיוע לגוף שלא שילם. יחד עם זאת, מקום בו החוב התיישן, או מקום בו הגובה הודיע על ויתור על הליכי הגבייה או על העברת תקציב לפריעת החוב – יחול סעיף 12 לחוק מע"מ.

**החלטת מיסוי 6839/17- חבות במע"מ בגין גביית תמורה המיועדת לתשלום ריבית**

+

### בשל הלוואות על רכישת דירות מגורים חדשות

כחלק מתהליך קידום ושיווק דירות מגורים, חברה קבלנית מציעה ללקוחותיה נטילת הלוואה לצורך רכישת הדירה, כשהיא מתחייבת לממן את הריבית ו/או הפרשי ההצמדה בגינה במישרין לבנק. אושר לחברה להפחית את הפרש המימון ממחיר הדירה, ולהכיר ברכיב זה כהוצאה ששולמה עבור הלקוח לצד ג', שאינו חייב במע"מ.