



עדכונים מקצועיים
במיסוי מקרקעין
ובמס הכנסה

אפריל
2019

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

בברכה,

יוני כהן, עו"ד

מאיה כרמי, עו"ד

שי ברגר, עו"ד

ו"ע (מחוזי מרכז) 60313-05-17 אייוגה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין – אזור מרכז +

שותפות בעלת זכויות בפרויקט תמ"א 38 לא מהווה איגוד מקרקעין, שכן דחיית יום המכירה בעסקת התמ"א עד למועד התקיימות התנאים המתלים, היא דחייה מהותית לכל דבר ועניין. משכך, עד ליום המכירה לא היו בבעלות השותפות, שהוקמה לצורך הקמת פרויקט התמ"א, זכויות במקרקעין. כך, גם עסקה למכירת מניות באחת החברות באותה שותפות, שנעשתה לפני שהגיע יום המכירה, אינה מהווה עסקה במקרקעין ואינה חייבת במס רכישה.

ו"ע (מחוזי ת"א) 29956-06-17 דה וינצ'י שותפות מוגבלת נ' מנהל מיסוי +

מקרקעין ת"א

העוררת טענה כי עליה לשלם מס רכישה בגין שירותי בנייה שהתחייבה לתת לפי מכרז עם רמ"י, בהתאם לשווי המהוון של שירותי הבנייה, מאחר שמדובר בבנייה עתידית. נפסק, כי השווי ההוגן של שירותי הבנייה הוערך נכון ליום המכירה, והוא משקלל כבר את כל ההיבטים הכלכליים והעסקיים של העסקה, ביניהם מימד הזמן, ולכן אין מקום לערוך היוון.

ו"ע (מחוזי חי') 69456-01-18 סטאר לייט (השרון) נ' מנהל מס שבח חדרה; +

ו"ע (מחוזי חי') 1596-02-18 אי.אס.אל אשל נדלן בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין

חדרה

בשני העררים נדונה שאלת מיסוי שלב סיחור אופציה ייחודית, לפי סעיף 49 לחוק, ממקבל האופציה לקבוצת רוכשים, אשר מימשו את האופציה ורכשו את המקרקעין מהבעלים. המשיב סירב להעניק את הפטור ממס שבח וממס רכישה בשלב סיחור האופציה לקבוצת הרוכשים. נקבע כי יש לראות את העוררת – מסחרת האופציה – כמי שרכשה את המקרקעין מהבעלים ומכרה אותם לקבוצת הרוכשים. ועדת הערר חזרה על עמדתה בעניין **מיראז'** וקבעה כי עמדת המשיב אינה מתיישבת עם תכלית החוק ועם המהות הכלכלית האמיתית של העסקה, וכי יש להכיר בסיחור הסכם האופציה כעומד בתנאי סעיף 49 לחוק.

ו"ע (מחוזי חי') 63863-12-174 פ.א. אריה פרידמן (2006) בע"מ נ' מנהל מיסוי +

מקרקעין חיפה

קבוצה של רוכשים התקשרה בהסכם משותף לרכישת קרקע והקמת דירות. הקבוצה התארגנה באמצעות ועד שנבחר מתוכה, התקשרה עם קבלנים והחלה בעבודות הבנייה. חברי הקבוצה טענו כי עליהם לשלם מס רכישה בגין רכישת זכויות בקרקע בלבד ואילו המנהל טען כי עליהם

לשלם מס רכישה לפי שווי הדירות שיבנו. נקבע כי ממסמכי העסקה עולה כי מדובר ברכישת זכויות בלתי מסוימות בקרקע ובנוסף בהסכם לבנייה עצמית של חברי הקבוצה, ולא בהסכמים לרכישת דירות מוגמרות. בנוסף נקבע כי לא הוכח שהקבוצה פעלה באמצעות גורם מארגן לו משולמת תמורה, ועל כן אין מדובר ב"קבוצת רכישה".

ו"ע (מחוזי מרכז) 16836-03-17 רוזנבוים נ' מדינת ישראל

+

התקבלה טענת בני זוג שחתמו על הסכם ממון, לפיה מתקיימת ביניהם הפרדה רכושית לגבי דירה של בן הזוג שנרכשה במהלך הנישואים כדירה חלופית לדירה שהיתה בבעלותו לפני הנישואים, ובה התגוררו בני הזוג וילדיהם. בת הזוג לא שילמה לבן הזוג תמורה בעד המגורים בדירתו. נקבע, כי כאשר הנסיבות מצביעות על כך שהפרדת הרכוש שעוגנה בהסכם הממון היא אמיתית, אין באי התקיימות אחד הקריטריונים להוכחת הפרדה רכושית כדי למנוע סתירת החזקה.

ו"ע (מחוזי ב"ש) 7999-08-16 יעקובוביץ נ' רשות המיסים - מנהל מס שבח מקרקעין

+

בני זוג העבירו במתנה לאביה של בת הזוג זכויות בדירת מגורים במתנה וביקשו לשלם 1/3 מס רכישה לפי תקנה 20 לתקנות מס רכישה. נקבע כי אביה של בת הזוג ("חם") אינו נכלל בהגדרת קרוב ולכן בני הזוג אינם זכאים להקלה האמורה במס רכישה. ועדת הערר קיבלה את המתווה של המשיב, אשר הקל עם העוררים וסיווג את העסקה כדו שלבית - בשלב הראשון העברת מחצית הדירה מבן הזוג לבת הזוג (1/3 מס רכישה) ובשלב השני - העברת מלוא הזכויות מבת הזוג לאביה (1/3 מס רכישה).

ו"ע (מחוזי ת"א) 56292-05-16 סער נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב

+

מוכרים חתמו על הסכם שיתוף ביחס לזכויותיהם בנכס הכולל דירת מגורים וזכויות בנייה. הזכויות בדירה יוחסו לעוררת 1 בלבד וזכויות הבנייה יוחסו ליתר העוררים. חלוקת הזכויות בהסכם לא תאמה את הרישום בלשכת רישום המקרקעין. נקבע כי כל תכליתו של הסכם השיתוף היתה הפחתת מס בלתי נאותה ועל כן אין להכיר בו; במחלוקת אודות שווי דירת המגורים ושטחה, אימצה הוועדה את עמדת המשיב ברובה, תוך ביצוע התאמות שונות.

+ **ע"מ (מחוזי ת"א) 38832-03-15 אורן אחזקות מלונאות ותיירות בע"מ נ' מס הכנסה -**

חולון

חברת בת חילקה דיבידנדים למערערת שמקורם ברווחים חשבונאיים הנובעים מיישום מודל השווי ההוגן בקשר לנדל"ן להשקעה על-ידי חברת הבת. המערערת טענה כי הדיבידנדים פטורים ממס מכוח סעיף 126(ב) לפקודה. נקבע כי הסעיף הנ"ל עוסק בהכנסה שכבר התגבשה בידי החברה המחלקת לצורך מיסויה ולא בהכנסה בכוח שעשויה להיווצר בעתיד אם תינקט פעולה מסחרית זו או אחרת, כגון מכירת נכס שערכו נמדד לפי שווי הוגן. בית המשפט הדגיש, כי רווחי שערך אינם נחשבים "הכנסה" בעת רישום הרווח בדו"חות הכספיים, וזאת בשל עיקרון המימוש. עם זאת, בית המשפט הורה לרשות המיסים לשום כל מכירה עתידית של הנכס הנדון על ידי חברת הבת באופן המביא בחשבון את מיסוי הדיבידנדים, וזאת אלא אם עד למכירה העתידית כאמור, תחדל המערערת להחזיק במלוא מניות חברת הבת.

+ **ה"פ (מחוזי מרכז) 5523-11-18 משרד בקפה ת.א.ד.ל בע"מ נ' רשות המיסים**

בישראל

המבקשת היא חברה המתווכת בין בתי קפה לבעלי עסקים שאין ברשותם משרד (להלן: "הלקוחות"). המבקשת פיתחה אפליקציה, באמצעותה היא משלמת לבית קפה עבור שירותים שהעניק ללקוחות, ומוציאה ללקוחות שתי חשבוניות מס: האחת, בגין שירותי משרד, והשנייה בגין תמורה בעד המזון והמשקאות שצרכו הלקוחות. המבקשת ביקשה סעד הצהרתי לפיו, בין היתר, ההוצאה הגלומה בחשבונית בגין שירותי המשרד מותרת בניכוי לפי סעיף 17 לפקודה. נקבע, כי אמנם על סוגיה זו להתברר במסגרת הליכי שומה ולא בפני בימ"ש, אך צוין, כי ביחס לנישומים שאין ברשותם משרד, הנזקקים לצורך פעילותם העסקית לקיים פגישות בבתי קפה, ראוי להכיר ברכיב מסוים מההוצאה, בדרך כזו או אחרת, וזאת לצורך גביית מס אמת.