



**עדכונים מקצועיים
במיסוי מקרקעין,
ובמס הכנסה**

**אוגוסט
2018**

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.

בכבוד רב,

יוני כהן, עו"ד

מאיה כרמי, עו"ד

שי ברגר, עו"ד

עדכונים במיסוי מקרקעין

ו"ע (מחוזי חי') 20861-09-16 אאורה השקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין

חברה א' התקשרה בהסכם חכירה מול רמ"י והתחייבה לשאת בהוצאות פיתוח. לאחר מכן מכרה חלק מהזכויות לחברה ב', שהתחייבה אף היא לשאת בחלק מהוצאות הפיתוח. נקבע כי אין לכלול את הוצאות הפיתוח בשווי המכירה, כל עוד לא בוצע בפועל פיתוח במקרקעין במועד המכירה. לעניין זה אין להבחין בין חוכר ראשון (חברה א') לחוכר שני (חברה ב').

ו"ע (מחוזי חי') 20028-12-14 מנו נ' מנהל מיסוי מקרקעין

דירת מגורים שננטשה והוזנחה במשך כ- 25 שנה (ללא חיבור למים וחשמל, ללא דלתות, הרס במרבית חלקי הדירה) מהווה דירת מגורים מזכה לצורך קבלת פטור ממס שבח לפי פרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין, וזאת בהסתמך על **מבחן כלכלי**, לפיו אם השימוש המיטבי בנכס תומך בשיקומו ולא בהריסתו ובנייתו מחדש, הנכס יוגדר כדירת מגורים.

ו"ע (מחוזי נצ') 64356-06-16 אחים סלטי עסאם בע"מ נ' מדינת ישראל

המנהל קבע שווי של עסקה במקרקעין בסכום גבוה משמעותית מהשווי שנקבע בהסכם בין הצדדים. נקבע, כי המוכרת לא הוכיחה את טענתה לפיה העסקה נכרתה בנסיבות שאילצו אותה להתפשר על המחיר. משכך, קיים ספק בדבר תום ליבה ובדבר היעדרם של יחסים מיוחדים בינה לבין הרוכשת, ולכן היה המנהל מוסמך להתערב בשווי. השווי נקבע בהתבסס על חו"ד השמאי מטעם המשיב, בהתעלם ממספר עסקאות אשר שווין היה גבוה באופן קיצוני.

ו"ע (מחוזי חי') BV 57111-05-16 מנהל מס שבח חדרה

שווי המכירה בעסקה למכירת דירה נקבע לפי שווי שוק ולא בהתאם לתמורה החוזית, מאחר שהמוכרת לא הוכיחה כי לא התקיימו יחסים מיוחדים בינה לבין הרוכשת וכי המחיר נקבע בתום לב; כל עוד לא הוכח כי מוכר הדירה ניכה את מס התשומות ששילם ברכישתה, שווי הרכישה לצורך חישוב השבח יקבע לפי השווי כולל מע"מ; החברה העוררת לא הגיש דוחות על הכנסותיה ולכן ברור שלא ניכתה פחת מהכנסתה החייבת. לכן, אין מקום לנכות פחת מיתרת שווי הרכישה.

ו"ע (מחוזי ת"א) 37859-04-15 כץ גבע איצקוביץ בע"מ נ' מנהל מסמ"ק ת"א

העוררת רכשה זכויות חכירה לתקופה של 12 שנים מאת חוכרת מעיריית ת"א. באותה עת היתה קיימת הצעה פומבית של עיריית ת"א במדריך לחוכר, למתן אופציה לשתי תקופת חכירה נוספות בנות 25 שנים, תמורת שיפוץ חזיתות המבנים. נקבע כי הצעה זו אינה יוצרת זכות

משפטית אכיפה להארכת תקופת החכירה, ולכן ההסכם בו התקשרה העוררת לרכישת חכירה לתקופה של 12 שנים אינו בגדר רכישת זכות במקרקעין.

תיקון 89 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 וה"ב 2/18

מטרת התיקון, אשר חל על עסקאות מיום 30.5.18, לאפשר למתקשרים בעסקאות במקרקעין להשלים את הליך רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בטרם הסתיימו הליכי שומות מס השבח ומס הרכישה. התיקון מוסיף אל המסלול הקיים של מקדמת מס שבח, שלושה מסלולים מקוצרים: **מסלול אישור מס רכישה מקדמה**, לפיו ניתן להגיש בקשה לקבלת **אישור מס רכישה** תוך 60 יום מיום העסקה, בתנאים מסוימים; **מסלול לדירות מגורים פטורות**, לפיו ניתן לקבל **אישורי מס שבח ורכישה** בעסקאות בהן התקבל פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה, בתוך 17 יום מיום הגשת ההצהרות (14 יום משנת 2019, 10 ימים משנת 2020), בתנאים מסוימים; **ומסלול קבלת אישור מס רכישה בתנאים שקבע המנהל**, אשר נקבע כהוראת שעה עד 20.4.20, ומאפשר קבלת **אישור מס רכישה** באופן מידי לאחר עמידה בתנאים מסוימים, כגון היעדר חובות בשל קנסות, היעדר אישום פלילי, היעדר ליקויים שונים בתחומי המס השונים ועוד. לעניין זה ר' גם **ה"ב 2/18** המפרטת את המסלולים השונים ואת האופן בו ניתן להנפיק את אישורי המיסים במסלולים אלה.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 93), התשע"ח-2018

מטרת התיקון להקל על רוכשי דירות בקבוצת רכישה אשר הדירה הנרכשת היתה דירתם היחידה, בסיטואציה בה בניית הדירה מתעכבת ובינתיים הם רוכשים דירה נוספת. בתנאים הקבועים בתיקון, דירת קבוצת הרכישה לא תמנה במניין הדירות, כך שהדירה הנוספת תיחשב לדירה יחידה.

החלטת מיסוי 1239/18 המועד הקובע לבחינת זכאות הדייר לפטור ממס בפינוי בינוי

המועד הקובע לבחינת הזכאות לפטור בעסקת פינוי בינוי הוא המועד בו התקשר הדייר המקורי בהסכם הפינוי בינוי, גם במקרה שאותו דייר מקורי מוכר את הדירה לצד ג'. בהתאם, הזכאות לפטור ממס בפרויקט פינוי בינוי לפי סעיף 49כב, תבחן לגבי מי שהיה הבעלים המקורי של הזכויות ביום החתימה על הסכם מול היזם.

סיכום שנת 2017 – פרסום החטיבה המקצועית ברשות המיסים

במסגרת הסיכום השנתי פורסמו מספר הבהרות בעלות השלכות רחב. בתחום מיסוי מקרקעין, פורסמו הבהרות העוסקות בהמחאת פרויקטים של התחדשות עירונית בין יזמים, בטענת שיתוף בנכסים בין בני זוג לאחר מכירת הנכס, בהוצאתה של עסקה להשבת מקרקעין שמקורה בתניה חוזית מגדר "הפקעה", בביטול עסקה שמטרתה להתחמק מנושים וברכישת נכס בנאמנות עבור אחר בהליכי מכרז.

ע"א 1525/17 ארקין תקשורת נ' פשמ"ג



המערערת היא חברת השקעות, אשר רכשה מניות של חברת בזק באמצעות הלוואה שנטלה. בשנים 2007-2009 קיבלה החברה דיבידנדים בגין החזקת מניות בזק, ובשנים 2009-2010 מכרה את המניות והפיקה רווחי הון. בית המשפט העליון בחן את השאלה, כיצד יש להתיר את הוצאות המימון בגין ההלוואות שנטלה החברה לרכישת המניות, ביחס להכנסות מדיבידנד ומרווחי הון שהפיקה החברה מהמניות - האם בחלוקה לפי שנות מס; האם כמכלול באופן מצטבר, או כחלק מעלות המניות? בית המשפט קבע, כי אין להתיר את ניכוי הוצאות המימון באופן מעורב (כנגד הכנסה מדיבידנד וכנגד עלות רכישת המניות). כמו כן, בית המשפט חזר על הלכת כלל ופסה"ד בעניין **בראון פישמן**, לפיהם סעיף 18(ג) לפקודה חל על הכנסות מדיבידנד בין חברות. נקבע, כי מאחר שהמניות הן נכס שהפיק הכנסה, ולאור סעיף 18(ג) לפקודה, יש לנכות את הוצאות המימון אל מול הדיבידנדים שהתקבלו. כמו כן, בית המשפט קיבל את עמדת רשות המיסים לפיה יש לנכות את הוצאות המימון על פני שנות המס.

הודעת רשות המיסים בעניין פיצול השבח בין בני זוג בשומת מס הכנסה



בהודעה נקבע כי ניתן לפצל את השבח בעסקת מקרקעין בין בני זוג ללא צורך בפניה למשרדי מיסוי מקרקעין, וזאת במסגרת הדו"ח השנתי המוגש לפקיד השומה. לעניין זה נערכה הבחנה בין מכירת זכות במקרקעין שהוחזקה על ידי בני הזוג בחלקים שווים, לבין זכות שהוחזקה בידיהם בחלקים שאינם שווים, ונקבעו הנחיות שונות לגבי כל אחד מהמקרים.