



**עדכונים מקצועיים
במיסוי מקרקעין,
במס הכנסה ובמע"מ**

**אוגוסט
2019**

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.

בברכה,

יוני כהן, עו"ד

מאיה כרמי, עו"ד

שי ברגר, עו"ד

עדכונים במיסוי מקרקעין

ע"א 3012/18 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' טוונטי האנדרד נהריה בע"מ +

בית המשפט העליון הפך את פסק דינה של ועדת הערר וקבע, כי הזכאות לפריסת השבח הריאלי לפי סעיף 48א(ה)(1) לחוק מוקנית רק ליחידים ולא לחברות.

ו"ע (מחוזי ת"א) 931-12-15 אקרו נדל"ן ייזום בע"מ נ' מנהל מסמ"ק תל אביב +

העוררת רכשה אופציה לרכישת זכות במקרקעין מאת בעלים של קרקע וסחרה אותה לקבוצת רכישה, אשר חבריה מימשו בשלב מאוחר יותר את האופציה מול הבעלים. ועדת הערר **דחתה** את עמדת המשיב לפיה יש לראות בעוררת כמי שמימשה את האופציה בעצמה, רכשה את המקרקעין ומכרה לבעלים יחידות דיור ומסחר, וקבעה כי העוררת פטורה מתשלום מס רכישה ומס שבח.

ו"ע (מחוזי נצ') 31189-11-14 ב.ס.ט בנייה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת +

נקבע כי יש לסווג את חברת הארמון כאיגוד מקרקעין, וכי זכותה של החברה לקבלת פיצויי הפקעה אינה מוציאה אותה מגדר איגוד מקרקעין, באשר מדובר בכספים או זכויות שאינם משמשים אותה לייצור הכנסה. נדחתה גם הטענה כי נכסי המקרקעין של חברת הארמון מהווים בידיה מלאי עסקי ועל כן מוציאים אותה מתחולת ההגדרה.

ו"ע (מחוזי חי') 44686-07-16 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ נ' מנהל מסמ"ק חיפה +

העוררת רכשה זכויות חכירה מחברה אשר זכתה במכרז לרכישת הזכויות מרמ"י. החברה התחייבה במסגרת תנאי המכרז לתשלום הוצאות פיתוח. העוררת שילמה בעת רכישת הזכויות מהחברה גם עבור חלק יחסי מהוצאות הפיתוח, על אף שעבודות הפיתוח טרם בוצעו. נקבע, כי אין לשלם מס רכישה בגין מרכיב הוצאות הפיתוח שטרם בוצעו במועד החתימה על ההסכם.

ו"ע (מחוזי ת"א) 49026-07-17 גליס נ' מנהל מס שבח ת"א +

רשות המיסים ביקשה למסות העברה של מקרקעין בישראל מיוצר הנאמנות, שהנהנה שלה הוא תושב ישראל, לנאמן, שנעשתה בלא תמורה, במס שבח ובמס רכישה לפי חוק מיסוי מקרקעין. מדובר בנאמנות מהסוג המנוי בפרק רביעי 2 לפקודה, אשר חוק מיסוי מקרקעין אינו כולל לגביו התייחסות כלשהי. עמדת הרשות היתה, כי הוראות הפקודה הפוטרות ממס העברה מסוג זה, אינן חלות על העברות שחל עליהן חוק מיסוי מקרקעין. ועדת הערר דחתה את עמדת מנהל מיסוי מקרקעין וקבעה, כי אי התייחסותו של המחוקק בחוק מיסוי מקרקעין לנאמנות מן הסוג הנ"ל אינה מהווה הסדר שלילי אלא לאקונה, שיש להשלימה בהתאם לתכלית החקיקה וההרמוניה החקיקתית. מסקנתה הוועדה היתה, כי העברה מסוג זה אינה מהווה מכירה לפי חוק

מיסוי מקרקעין וכי מועד אירוע המס יידחה למועד החלוקה בפועל של הנכסים לנהנה או למועד מכירתם.

ו"ע (מחוזי ת"א) 68019-07-18 חוגי נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א

+

נדחתה טענת המנהל שביקש לדחות על הסף את טענת העורר להארכת מועד להגשת בקשה לתיקון שומה מכוח סעיף 107 לחוק. הוועדה אפשרה לעורר להציג בפני המנהל טיעונים וראיות לצורך הוכחת קיומה של סיבה מספקת להארכת המועד; כן נקבע, כי לא ניתן להגיש השגה על שומה שקיבלה את השומה העצמית של הנישום, הגם שהנישום מצא טעות בשומה העצמית וכי המתווה הנכון במקרה זה הוא הגשת בקשה לתיקון שומה.

עדכונים במס הכנסה

חוזר מס הכנסה מס' 2/2019 – הוראות סעיף 64 לעניין חברת בית וסעיף 64א לעניין חברה משפחתית – בעקבות תיקון 245 לפקודת מס הכנסה

+

בתיקון 245 לפקודה מחודש ינואר 2018 הוחלף סעיף 64 לפקודה העוסק במיסוי חברת בית, ובמקומו חוקק סעיף חדש אשר הרחיב משמעותית את הדין הישן במטרה לסתום פרצות מס ולהבהיר את מעמדה המיסוי של חברת בית. כמו כן, בתיקון שונו הוראות סעיף 64א לפקודה העוסקות במיסוי חברת משפחתית. בין היתר, תוקנה והורחבה הגדרת חברה משפחתית והובהרו הוראות נוספות בנוסח הישן של הסעיף. החוזר מבהיר ומפרש את הוראות תיקון 245 ביחס לשני סוגי החברות לעיל וכן את התנאים לתחולתו.

עדכונים במס ערך מוסף

ע"א 4377/17 גיבשטיין נ' מע"מ רחובות

+

המערערים ביצעו 10 עסקאות במקרקעין שבבעלותם בתקופה של 15 שנה. שתיים מהעסקאות נעשו במגרש בת"א, בתוך חודשיים, ואחת מהן לא דווחה לרשויות מע"מ. מנהל מע"מ הוציא בגין עסקה זו שומה חייבת. השאלה שנדונה היתה, האם המערערים ניהלו עסק של מכר מקרקעין. בית המשפט העליון קבע, שיישום מבחני הפסיקה מלמד כי המערערים פעלו ביחס לקרקעות באופן עסקי, ועל כן יש לראותם כעוסק לצורך חוק מע"מ, וזאת על אף שלעמדתו אין מדובר במקרה כה מובהק כפי שקבע ביהמ"ש המחוזי.