



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

**דצמבר
2017**

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

ו"ע (מחוזי ת"א) 44028-01-16 אריאל נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א (27.9.17)

תקרת הפטור הקבועה לעניין פטור ירושה לפי סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין היא לדירה ולא למוכר, כך שאם מוכרים את הדירה שלושה יורשים, כל אחד יהיה זכאי לחלק יחסי מהתקרה בלבד. אם שווי הדירה הנמכרת עולה על תקרת הפטור, תיבחן הזכאות לחישוב ליניארי מוטב על הסכום שמעל התקרה, בתקופת המעבר לפי תיקון 76 לחוק (1.1.14 - 31.12.17), בהתאם לזכאותו של המוריש. במקרה זה נקבע כי כל אחד מהיורשים זכאי לחישוב המס הליניארי המוטב על הסכום שמעל תקרת הפטור, שכן אם המוריש היה מוכר את הדירה, הוא היה זכאי לחישוב זה.

ע"מ (מחוזי נצ') 63797-05-16 הייליג נ' מדינת ישראל (26.9.17)

הקונים נשאו בתשלומים לאפוטרופוס הכללי בגין דמי ניהול והוצאות נוספות שהיו לו, במקום המוכרים, והסכום קודז מן התמורה. המוכרים ביקשו להתיר הוצאות אלו בניכוי מן השבח והמנהל התנגד בטענה כי מהקבלה על התשלומים עולה שהמוכרים הם לא אלה שנשאו בהם. נקבע כי יש לבחון מי נשא בפועל בהוצאות שניכויין מבוקש, וכי מאחר שבמקרה זה הוכח כי מדובר במוכרים, יש להתיר את ההוצאות בניכוי.

החלטת מיסוי 2213/17 - העברת דירה מחברת בת לבעל מניות מהותי מכוח הוראות

המעבר לסעיף 96 לחוק ההתייעלות הכלכלית (להלן - "הוראות המעבר")

פלוגי מחזיק במלוא הון המניות של חברת האם. חברת האם מחזיקה במלוא הון המניות של חברת הבת. בבעלות חברת הבת דירת מגורים שבה משתמש פלוגי ביחד עם בני משפחתו. לחברת האם יתרות עודפים ראויים לחלוקה נכון ליום 31.12.16 ולחברת הבת אין יתרות עודפים ראויים לחלוקה נכון למועד זה. נקבע כי בהעברת הדירה מחברת הבת לפלוגי יחולו הוראות המעבר (הקובעות שני מסלולי מיסוי אפשריים לפי חוק מיסוי מקרקעין בהעברת דירה מחברה לבעל מניות בה), למרות שמדובר בהחזקה עקיפה בחברת הבת. כן נקבע, כי גובה העודפים הראויים לחלוקה ייבחן באופן מאוחד לחברת הבת ולחברת האם.

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ח - 2017

התקנות קובעות כי יש להגיש באופן מקוון את המסמכים הבאים: הצהרה על עסקה במקרקעין (סעיף 73 לחוק), בקשה לתיקון שומה (סעיף 85 לחוק), השגה (סעיף 87 לחוק) ומסמכים שנדרש חייב להציג בהתאם לדרישת מסמכים מכוח סמכות המנהל לפי סעיף 96 לחוק. מסמך כאמור שלא יוגש באופן מקוון ייחשב כאילו לא הוגש.

חריגים: ניתן להגיש מסמך באופן ידני אם אין אפשרות במועד הגשת המסמך להגישו באמצעות המערכת הממוחשבת של רשות המסים במשרד האזורי הרלוונטי, או אם המייצג הוא עו"ד מגיל 66 ומעלה ביום פרסום התקנות.

הגשת הודעת נאמנות לפי סעיף 74 לחוק – אם הוגשה הצהרה מקוונת על העסקה, יש רשות להגיש את הודעת הנאמנות באופן מקוון ביחד עם הגשת ההצהרה או לאחר מכן, כל עוד הוגשה במועד הקבוע לכך בחוק.

במקרים הבאים ניתן להגיש מסמך מודפס על ידי מסירתו ביד או בדואר: (1) לבקשת החייב, אם אינו מיוצג ע"י עו"ד, ככל שיוכיח שאינו יכול להגיע למשרדי הרשות בשל מגבלות פיסיות או כי הוא בחו"ל; (2) כאשר מתקיימות נסיבות חריגות בקשר לפעילות מערכת מייצגים או מערכות המחשוב של הרשות, היוצרות מגבלה טכנולוגית להגשה באופן מקוון.

תחילת התקנות: לגבי הצהרה על עסקה במקרקעין או מסמכים שנדרש חייב להציג בהתאם לדרישת מסמכים מכוח סמכות המנהל לפי סעיף 96 לחוק - 1.12.17 או 45 יום מפרסום כללי הדיווח המקוון ברשומות, לפי המאוחר; לגבי בקשה לתיקון שומה או השגה - 30 יום מפרסום בתקנות של הודעת המנהל בדבר תחילת פעולת מערכת המחשוב של הרשות המאפשרת קבלת מסמכים אלו באופן מקוון.

כללי מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ח - 2017



פירוט הדרכים להגשת דיווח מקוון: באמצעות עו"ד המשתמש במערכת מייצגים, באמצעות מחשב המוצב לשם כך במשרדי מיסוי מקרקעין ולאחר זיהוי מגיש המסמך, שיכול להיות אותו אדם שבשמו מוגש המסמך או מייצגו, ואם מדובר בבקשה לתיקון שומה או השגה, גם הנישום עצמו יכול להגיש דרך מחשבו הפרטי לאחר זיהויו; במכירה על ידי רשות מקרקעי ישראל, רשאית הרשות להגיש מסמך באופן מקוון באמצעות תקשורת ברשת פרטית והיא רשאית לאפשר גם לרוכשים ממנה להגיש באמצעותה את הדיווח מטעמם.

רשות המיסים יכולה שלא לקלוט את הדיווח אם מדובר בקובץ מיושן או נגוע בוירוס או קוד עוין שעלול לגרום נזק או שיבוש למחשב הרשות או לחומר המצוי בו.

קיים איסור להוסיף לינקים למסמכים המצורפים לדיווח, אלא רק לסעיפים בתוך המסמך. כמו כן, אסור לכלול בדיווח מקוון קבצי וידאו, שמע או הנפשה ותמונות, למעט גרפים, טבלאות, לוגו או סמל.

ע"א 3561/13 שרגאי נ' פקיד שומה ת"א 1 (23.10.17)

+

המערער ואשתו היו בעלי המניות היחידים של חברה קבלנית שבנתה פרויקטים גדולים בארץ. בנק ממנו לקחה החברה הלוואות מחל לה על חוב בסך כ-20 מ"ח. מתוך סכום זה רשם רוה"ח המבקר של החברה סך של 4 מ"ח כפיצוי אישי בגין פגיעה בשמו הטוב של המערער כתוצאה מהסכסוך עם הבנק, אותו הציג בדוחות המערער כהכנסה פטורה ממס בסך 4 מיליון ₪. פקיד השומה טען שיש למסות סכום זה כהכנסה חייבת או כרווח הון. בתגובה טען המערער כי אף אם ייקבע שצמחה לו הכנסה בסך 4 מ"ח, הרי שמאחר שהתשלום טרם התקבל לזכותו בפועל, ומאחר שכשכיר הוא ממוסה על בסיס מזומן, טרם הגיע המועד לחיובו בגין הכנסה זו. בית המשפט קיבל את עמדת בית משפט קמא וקבע, כי מרגע שחברה מזכה חשבונות של בעל השליטה היחיד בה, עומדת לזכותו הכנסה הניתנת לפירעון מידי, ולכן יש לראותה כהכנסה שצמחה במועד בו היא עמדה לזכות הנישום.

ע"מ (מחוזי חי') 49880-06-15 עופר נכסי רעננה בע"מ נ' פקיד שומה חיפה

+

(2.11.2017)

אחד התנאים הקבועים בסעיף 64 לפקודה לסיווג חברה כחברת בת הוא כי לציבור אין עניין ממשי בחברה. נקבע כי יש לפרש תנאי זה באופן מרחיב, כך שבמקרה בו הסיווג נבחן לגבי חברת בת, גם חברת האם צריכה לקיים את התנאי, כלומר, גם "עניין ממשי" עקיף של הציבור בחברת הבת לא יאפשר סיווג חברה כחברת בית; בנוגע לתנאי הנוסף לפיו "כל רכושה ועסקיה של החברה הם החזקת בניינים" נקבע, כי הכנסות דמי ניהול הקניון שהפעילה החברה שסיווגה נבחן ומכירת חשמל לשוכרי הקניון, מספיקות כדי לקבוע שהחברה לא מקיימת תנאי זה ולא תסווג כחברת בית. יש לציין כי עניין זה יכול להשפיע גם על סיווגן של חברות המחזיקות בקניון "כאיגוד מקרקעין".