



**עדכונים מקצועיים
במיסוי מקרקעין
ובמס הכנסה**

**יוני
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 נצ') 17-08-26697 כס-דלר טריידינג בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

ועדת הערר הכירה ברכישת קרקע בנאמנות עבור נהנה מוסלמי, שנוצרה על מנת לעקוף מדיניות המאפשרת מכירת קרקע לנוצרים בלבד. נקבע כי ניתן להכיר בנאמנות נסתרת שאינה ידועה למוכר הנכס. כן נקבע, כי יש הבדל בין מקרה בו קונה יכול עקרונית לרכוש את הקרקע, אך מנסה להסתיר זהותו מהמוכר, לבין מקרה בו הקונה אינו כשיר להיות צד להסכם המכר, כאשר רק במקרה האחרון אין להכיר בנאמנות לצרכי מס. לעמדה שונה ר' ו"ע (מחוזי ת"א) 15-12-68463 בובליל נ' מנהל מסמ"ק ת"א.

ו"ע (מחוזי נצ') 17-01-15786 פיגורה נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

דחיית ערעור במסגרתו טענו בני זוג הנשואים 30 שנה לסתירת חזקת התא המשפחתי ביחס לדירה שהיתה רשומה על שם האישה בלבד. הסכם הממון עליו היו חתומים בני הזוג לא סייע לסתירת החזקה לאור העובדה שנחתם לאחר שלושים שנות נישואים ויום לפני רכישת דירה משותפת על ידי בני הזוג. בנוסף, נקבע כי לא הוכחה הפרדה רכושית בפועל, בין היתר לאור תקופה ארוכה של מגורים משותפים בדירת האישה והעברות כספים בין חשבונות הבנק הנפרדים של בני הזוג, שלכל אחד מהם היתה גישה לחשבונות של השני.

ו"ע (מחוזי מרכז) 17-11-26968 פדלון נ' רשות המיסים

דחיית טענת בני זוג לסתירת חזקת התא המשפחתי, בין היתר, בשל כך שהנכס לגביו נטענה ההפרדה הרכושית לא היה נכס חיצוני אלא נכס שנרכש במשותף על ידי בני הזוג. נקבע כי בנסיבות אלו, הרף לסתירת החזקה הוא מאוד גבוה, ובני הזוג לא עמדו בו, בין היתר לנוכח המימון המשותף של הדירה, המגורים המשותפים במשך שנים רבות בדירה ואי הוכחת הפרדה רכושית בחשבונות הבנק הנפרדים של בני הזוג.

ו"ע (מחוזי מרכז) 18-02-42013 שריקר נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

העוררים הגישו ערר אחד על חיוב בקנסות אי הצהרה במועד שהוטלו ב-25 שומות שנקבעו בגין עסקת תמ"א 38. העוררים ביקשו לשלם אגרה אחת בלבד בגין הגשת הערר על כל השומות. נקבע כי כל שומה עליה מוגש הערר חייבת באגרה בנפרד. מדובר בעסקאות נפרדות שבוצעו על ידי מוכרים שונים. גם אם יינתן אישור לאיחוד העררים, אין בכך כדי להשפיע על שאלת החיוב באגרה.

ר' החלטות דומות שניתנו בנסיבות דומות בו"ע (מחוזי חי') 18-11-57745 כפר מסריק נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה, ובו"ע (מחוזי מרכז) 18-01-11661 פילוביץ נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז.

ו"ע (מחוזי ת"א) 21556-12-17 אוחיון נ' מיסוי מקרקעין ת"א



מניין שמונת החודשים למתן החלטה בהשגה הוא מהיום שבו הוגשה ההשגה ועד ליום בחודש השמיני שמספרו כמספר היום בו הוגשה ההשגה. בנסיבות המקרה דנן, ההשגה הוגשה ביום 16.3.2017 ולכן המועד האחרון למתן ההחלטה הוא 16.11.2017 ולא 30.10.17 כטענת העורר; נדחתה טענת העורר לזכאות לפטור דירה יחידה בזמן תחולתה של תקופת המעבר לפי תיקון 76, שכן לא עלה בידו להוכיח את טענתו, לפיה נכון ליום 1.1.2014 לא היתה בבעלותו יותר מדירה אחת מאחר שהדירה הנוספת הוחזקה בנאמנות עבור אחותו.

ו"ע (מחוזי מרכז) 17-12-14375 יוניון נכסים בע"מ נ' מס שבח נתניה



בית המשפט קבע, כי חברה זכאית לפריסת השבח בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, וזאת לאור לשון ותכלית החקיקה. נציין כי אותה שאלה עלתה בפסק דין שניתן בשנת 2018 בעניין ו"ע (מחוזי חי') 44202-05-16 טוונטי האנדרד נהריה ע"מ נ' מנהל מסמ"ק חיפה, אשר גם בו נקבע, כי חברה זכאית להחלת הוראת הפריסה. על פסק הדין בעניין טוונטי האנדרד תלוי ועומד ערעור לבית המשפט העליון.

חוזר מיסוי מקרקעין מס' 2/19 - שיעור מס הרכישה ברכישת דירת מגורים המהווה



תחליף לדירת מגורים יחידה בקבוצת רכישה שבנייתה טרם הסתיימה

החוזר עוסק בהבהרת הוראות תיקון 93 לחוק, שמטרתו הקלה על רוכש דירת מגורים המבקש להתמסות לפי שיעור מס רכישה של דירה יחידה, בנסיבות בהן אותו רוכש התקשר בעבר בעסקה לרכישת דירה במסגרת קבוצת רכישה, אך בנייתה התעכבה באופן מהותי בנסיבות שאינן בשליטת הרוכש.

עדכונים במס הכנסה

ע"מ (מחוזי מרכז) 16-05-11503 קופל נ' פקיד שומה רחובות +

המערער הפיק רווח של כ- 8.3 מיליון ₪ במכירת ביטקוין. לטענתו, הביטקוין הוא "מטבע" ועל כן הרווח שנוצר במכירתו הוא בבחינת הפרשי שער הפטורים ממס לפי פקודת מס הכנסה. בית המשפט דחה את הערעור וקבע כי הביטקוין אינו "מטבע", אלא נכס החייב במס רווח הון בגין מכירתו. כמו כן, נדחו טענותיו החלופיות של המערער, לפיהן יש להתייחס לביטקוין כאל "נייר ערך" או כאל "נכס" הצמוד למחיר הביטקוין.

ע"מ (מחוזי מרכז) 16-02-6418 רפאלי נ' פקיד שומה כפר סבא +

המחלוקת בין הצדדים עסקה בשאלה, האם המערער עונה להגדרת "תושב ישראל" בפקודת מס הכנסה ולפיכך חייבת במס בישראל על הכנסות שהפיקה בחו"ל. ביהמ"ש יישם את מבחני הפקודה לצורך הקביעה מהו מרכז החיים של הנישום, תוך בחינת מכלול קשריה המשפחתיים, החברתיים והכלכליים של העוררת, כגון: מקום ביתה הקבוע, מקום האינטרסים הכלכליים הפעילים והמהותיים שלה, מקום פעילותה בארגונים חברתיים, וכיוצ"ב. לאחר בחינת מכלול הראיות נקבע, כי מרכז חייה של המערער הוא בישראל ולכן היא נחשבת לתושבת ישראל בשנות המס שבערעור וההכנסות שהפיקה בחו"ל חייבות במס בישראל.