



עדכונים מקצועיים
במיסוי מקרקעין,
ובמס הכנסה

אוקטובר
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 נצ') 13776-10-16 קיבוץ מעלה גלבוע נ' מנהל מסמ"ק טבריה

קביעת תקופת חכירה בהסכם כך שיהיה בה כדי למנוע הטלת מס (24 שנים ו-11 חודשים), אינה בגדר תכנון מס שלילי, ואין מדובר בעסקה מלאכותית. בנוסף ולמעלה מן הצורך, בנסיבות המקרה הוכח כי העסקה נכרתה בשל טעם מסחרי ולא לצורך התחמקות ממס.

ו"ע (מחוזי חי') 2262-0-3-17 עזבון רולידר נ' מסמ"ק חיפה

רמ"י החכירה לעוררת המנוחה מגרש ועליו בנוי בית מקצועי אשר שימש למגוריה של העוררת. העוררת שילמה דמי חכירה מהוונים בגין המגרש בתוספת פוטנציאל הבנייה עליו, אשר בפועל מומש. העוררת לא שילמה דמי חכירה בגין בית המגורים, ולא רכשה זכויות חכירה בו. לאור האמור, מס הרכישה שיחול על עסקת החכירה הוא בשיעור החל על קרקע ולא על דירת מגורים.

ו"ע (מחוזי מרכז) 14742-09-16 שכון אזרחי בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור

מרכז

מחלוקת בדבר חלוף המועד לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק, ביחס לשומה שנקבעה בהסכמת הצדדים במסגרת פשרה שהוגשה לאחר הגשת ערר. הוועדה קבעה, כי יש למנות את התקופה של 4 שנים לתיקון שומה מיום עריכת השומה לפי מיטב השפיטה, כטענת המנהל, ולא לפי יום עריכת השומה בהסכמה; כן נקבע, כי קיימת בידי המנהל סמכות להאריך את המועד הקבוע בסעיף 85 לחוק לפי סעיף 107 לחוק, אך יש להפעילה רק במקרים חריגים ויוצאי דופן. נסיבות אלו לא התקיימו במקרה זה, במיוחד כאשר מדובר בשומה בהסכמה.

ו"ע (מחוזי י-ם) 56966-02-16 מנצורי נ' מנהל מסמ"ק ת"א

העוררים הגישו בקשה לתיקון שומת מס רכישה בחלוף 7 שנים ממועד רכישת הדירה. העילה להגשת הבקשה התבססה על הנחיה שפרסמה רשות המיסים לציבור כחמש שנים לפני הגשת הבקשה לתיקון השומה. ועדת הערר לא הכריעה האם ניתן להאריך את המועד לתיקון השומה לפי סעיף 85 באמצעות סעיף 107 לחוק, אך קבעה, כי בכל מקרה, גם אם סמכות כזאת קיימת, אין להפעילה בנסיבות המקרה הנוכחי, באשר לא התקיימו נסיבות חריגות המצדיקות זאת.

מקרקעין ירושלים

העוררת התקשרה בהסכם למכירת מקרקעין לרשות מקומית. ההסכם בוטל, אך המנהל סירב לבטל את העסקה לפי סעיף 102 לחוק, וקבע כי מדובר במכר חוזר. ועדת הערר קיבלה את עמדת המנהל, שכן העסקה הכתה שורשים בקרקע המציאות, בין היתר בשל כך שהחזקה נמסרה לרוכשת והיתה בידיה במשך כ-8 שנים, נעשו התאמות בנכס לצרכי הרוכשת, הזכויות נרשמו על שם הרוכשת וחלק גדול מהתמורה שולם על ידי הרוכשת לעוררת.

תיקון 94 לחוק מיסוי מקרקעין

התיקון עתיד להיכנס לתוקף ביום 29.10.2018 והוא מעניק הטבות מס שונות לקשישים המתקשרים בעסקת פינוי בינוי. בין היתר, מאפשרות ההטבות לקשיש קבלת שתי יחידות דיור חלופיות בפטור ממס רכישה, קבלת פטור ממס שבח במכירת דירה חלופית שקיבל הקשיש מהיזם והוא אינו מעוניין בה, לצד ג', וכן הטבת מס במקרה שהקשיש מחזיר את הדירה ליזם עצמו כנגד קבלת סכום כספי.

הודעת רשות המיסים מיום 22.8.18 בעניין חיוב קנס אי הצהרה במועד מקום בו הנישום אינו מגיש במועד את ההצהרה על עסקה במקרקעין ביותר משומה אחת

בגין אותה עסקה בין אותם צדדים

בהתאם להודעה, בעקבות תובענה ייצוגית שהוגשה בנושא בעניין **אשד**, עדכנה הרשות כי קיימת הנחיה שלא להטיל קנס אי הצהרה בגין השומות הנלוות אלא בגין השומה הראשית.

עדכונים במס הכנסה

ע"א 3568/16 תיעוש אחזקה ותפעול מערכות בע"מ נ' פקיד שומה כפר סבא

בית המשפט העליון קבע, כי פקיד השומה הפעיל את סמכויותיו לפי סעיף 152(ג) לפקודה לעניין דרך המצאת החלטה בהשגה במועד, על ידי משלוח הודעה לב"כ הנישום בפקס בטרם חלף המועד הקבוע בפקודה, בו יידע את הנישום בדבר תוכן השומה שנקבעה לו, בדבר העובדה כי השומה נקבעה בפועל על ידי הגורם המוסמך וכי היא סופית ועל כך שהיא נשלחה אליו בדואר רשום ותתקבל בימים הקרובים; לגופו של עניין נקבע, כי העסקה, שעניינה הסבת רווחים לחברה משפחתית על ידי חברה קשורה שאינה חברה משפחתית, אשר נשלטת על ידי אותו בעל מניות, היא עסקה מלאכותית, שלא עמדו בבסיסה טעמים מסחריים, זולת הרצון להימנע או להפחית מס, ובוודאי שאין מדובר בטעמים מסחריים יסודיים, שבלעדיהם לא היתה יוצאת העסקה אל הפועל.