



עדכונים מקצועיים
במיסוי מקרקעין,
מס הכנסה ומע"מ

אפריל
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

ו"ע (מחוזי ת"א) 68463-12-15 אופק-בובליל בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א

+

(25.3.18)

חברה התקשרה בעסקת קומבינציה במסגרתה רכשה זכויות במקרקעין כנגד מתן שירותי בנייה לבעלים. חלק מהזכויות נרכשו על ידי החברה בנאמנות עבור בעלי המניות שלה. לגבי המקרקעין שנרכשו בנאמנות נחתם הסכם הזמנת שירותי בנייה בין החברה לבעלי המניות לבניית דירות עבור בעלי המניות. ועדת הערר קבעה, כי לא הוכחה נאמנות, בין היתר מאחר שעניין הנאמנות לא הוזכר בהסכם הקומבינציה, וכן משום שהוכח כי לחברה (הנאמן) היה אינטרס כלכלי במקרקעי בעלי המניות (הנהנים). לפיכך נקבע, בהסתמך, בין היתר, על הלכת בית המשפט העליון בעניין **בני ויינר**, כי מדובר בעסקה משולבת של רכישת קרקע על ידי החברה ומכירת דירות מגורים לבעלי המניות.

ו"ע (מחוזי חי') 10679-02-17 חמוד נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (21.3.18)

+

נכס מקרקעין של נפקד הועבר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים בשנת 1953 ובסמוך לאחר מכן נמכר לרשות הפיתוח. בשנת 2011 שילמה רשות הפיתוח פיצויים ליורשי הנפקד שהנכס היה שייך לו (השבת הנכס לא היתה אפשרית בהתאם למצב החקיקתי). מנהל מיסוי מקרקעין ראה בתשלום הפיצויים עסקה במקרקעין החייבת במס שבת. ועדת הערר קבעה, כי תשלום הפיצויים במקרה זה אינו בגדר עסקה במקרקעין ואינו חייב במס שבת. בדרך אגב נקבע, כי הזכות לקבלת פיצוי במקרה זה היא זכות ראויה החייבת במס רווחי הון.

ו"ע (מחוזי מרכז) 25800-02-13 תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ נ' מנהל מיסוי

+

מקרקעין מרכז (1.2.18)

במסגרת ניהול הערר ביקשה העוררת לעיין בטענות המשפטיות העולות מכתבי בי-דין שהוגשו על ידי מנהל מיסוי מקרקעין בהליך ערר אחר שהתנהל על ידו מול צד ג', וזאת לצורך העלאת טענה של השתק שיפוטי כנגד המנהל. צד ג' מתנגד לבקשת העיון מטעמי חיסיון, בין היתר, בהסתמך על סעיף 105 לחוק הקובע חובת סודיות. ועדת הערר קיבלה את בקשת העוררת וקבעה, כי אין פגיעה בחובת הסודיות הקבועה בסעיף 105 לחוק. החובה מוטלת על המנהל, ובמקרה זה, לא המנהל הוא שיחשוף את המסמכים אלא ביהמ"ש יאפשר זאת. כן נקבע, כי מתקיימת תכלית הגילוי לפי סעיף 105, שהיא גילוי המסמכים ל"צורך ביצועו של חוק זה". בנוסף נקבע, כי העיון מוצדק וכי הפגיעה באינטרס של המתנגדים היא מידתית.

החלטת מיסוי 5117/18 פירוק חברה לפי סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין כשבין נכסי



החברה דירות שהועמדו לשימוש פרטי של בעל המניות

בבעלות חברה שלה ארבעה בעלי מניות שני בניינים ובהם סה"כ 23 יחידות דיור. אחת היחידות מושכרת למגורי בנו של אחד מבעלי המניות משנת 2008 ויחידה נוספת מושכרת לאחד מבעלי המניות משנת 1972. בהחלטת המיסוי נקבע כדלקמן: בפירוק החברה לא יחולו על שתי הדירות המושכרות כאמור הוראות סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין; על העברת שתי הדירות המושכרות לבעלות בעלי המניות יחולו הוראות המעבר לפי סעיף 96 לחוק ההתייעלות הכלכלית -2017 (חיוב כל בעלי המניות ביום ההעברה בהכנסה מדיבידנד/משכורת/עסק, וחיוב השוכרים בלבד בגין השימוש בדירה עד יום ההעברה); השימוש הפרטי שנעשה בדירות לא יפגע בזכאות החברה לפטור ממס לפי סעיף 71 ולפי תקנה 27(א) לתקנות מס רכישה בהתקיים יתר תנאיהם, בנוגע ליחידות הדיור שלא היו בשימוש פרטי.

החלטת מיסוי 7169/18 רכישת מניות באיגוד מקרקעין על ידי קרן ריט



קרן להשקעות במקרקעין מבקשת לרכוש מניות באיגוד מקרקעין מבעלי המניות בו, כך שיוקנו לה 100% מהזכויות באיגוד. כל נכסי האיגוד הם זכויות במקרקעין המיועדים לבנייה למגורים. המקרקעין עומדים בחלופה הרביעית להגדרת "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" לפי סעיף 2א64 לפקודה. נקבע, כי מס הרכישה בשיעור 0.5% לפי סעיף 64א אלא החל על רכישת מקרקעין לצרכי דיור להשכרה יחול גם על רכישת המניות באיגוד המקרקעין במקרה דנן, וזאת לפי שווי המקרקעין ולא לפי שווי מניות האיגוד.

עדכונים במס הכנסה

ע"א 8294/14 גנגינה נ' פקיד שומה פתח תקווה (20.3.18)



חברה בבעלות המערערים התקשרה בהסכם עם חברת יינות ביתן למכירת פעילותה העסקית (חנניות למכירת מוצרי יסוד). במקביל התקשרו המערערים עצמם בהסכם אי תחרות עם יינות ביתן כנגד תמורה של 10 מ"ש. המחלוקת נגעה לסיווג תשלומי אי התחרות שקיבלו המערערים – האם מדובר בתקבול הוני או פירותי. בית המשפט בחן את הסוגיה בהתאם למבחני הלכת **ברנע** וקבע כדלקמן: למרות שיש אינדיקציות לכך שפיצול התמורה להסכם מכירה והסכם אי תחרות נעשה לשם הפחתת מס רווחי הון שחל על הסכם המכירה, הרי שמאחר שלא מדובר בממצא חד משמעי יש לצאת מנקודת הנחה שהסכם אי התחרות הוא אותנטי; התקבול בגין הסכם אי התחרות ניתן למערערים הן בכובעם כמנהלי החנניות שנמכרו והן בכובעם כיזמים שהקימו את החברה. בשני המקרים מדובר בניסיונות העניין בתקבול פירותי.

אקטיבית או פאסיבית - לאור פסק הדין בעניין לשם ובירן

בטיטת החוזר פורטו המבחנים השונים לסייווג הכנסה כהכנסה מעסק או כהכנסה פסיבית, תוך התייחסות להלכה שנקבעה בפסה"ד של בית המשפט העליון בעניין **לשם ובירן** מחודש ינואר 2018. להלן הקביעות העיקריות שנקבעו בטיטת החוזר: הכנסה מהשכרה של 10 דירות ומעלה תסווג כהכנסה מעסק; היקף נרחב של הכנסה מדמי השכירות יטה את הכף לטובת סיווג ההכנסה כהכנסה מעסק. ככל שהיקף ההכנסה מדמי שכירות גדול ביחס למשאביו האחרים של הנישום, יקבל מבחן זה משנה תוקף; יש לבחון קיום מנגנון לניהול פעילות השכרה, שיווק הנהלת חשבונות, גבייה וכו'. קיומו של מנגנון מסוג זה יחזק את הנטייה לסייווג ההכנסה כהכנסה מעסק. לשם קיום המנגנון לא נדרש שבעל העסק עצמו יעסוק בפעילות, אלא די בהעסקת עובד/ים; השכרה לתקופות קצרות תתמוך בנטייה לסייווג ההכנסה כהכנסה מעסק; למבחנים הנוגעים לאופן המימון, תקופת ההחזקה בנכס וטיב הנכס, משקל נמוך בסייווג ההכנסה; לאחר בחינת הפעילות לאור המבחנים לעיל, יש לבחון את התמונה הכוללת ולשקול את המבחנים במצטבר, תוך בחינת הנסיבות הכלליות המאפיינות את הפעילות.