



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

**יוני
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

ע"א 2154/17 מנהל מיסוי מקרקעין חדרה נ' רויכמן (9.5.18)

חברה רכשה מקרקעין בשנת 1991. המקרקעין נרשמו אצלה כמלאי עסקי. בשנת 2002 נערך הסכם שומה בין החברה לפקיד השומה במסגרתו נקבע שינוי ייעוד ממלאי עסקי לרכוש קבוע, עם תחולה רטרואקטיבית ליום 31.12.00. החברה התפרקה בשנת 2010 והמקרקעין הועברו לבעלי המניות אגב פירוק. מנהל מיסוי מקרקעין סבר, כי למרות לשון הסכם השומה, אין לראות בו כקובע אירוע של שינוי ייעוד עם יום רכישה חדש. בית המשפט העליון אימת את קביעת ועדת הערר לפיה, במכירת המקרקעין על ידי החברה עובר לפירוקה וכן על ידי בעלי המניות לאחר הפירוק, יש לקבוע את יום הרכישה ליום שינוי הייעוד, כלשון הסכם השומה.

רע"א 2629/18 מגורי הים האדום נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע (25.4.18)

8 נישומים הגישו ערר משותף על שומות שהוצאו להם בגין עסקאות שונות שנעשו ביחס לאותו נכס, ואשר לטענת הנישומים מעוררות שאלות משפטיות משותפות. המניע לכך היה הימנעות מתשלום אגרה בגין כל הליך בנפרד. נקבע, כי מאחר שהשומות לגביהן הוגש הערר המאוחד נוגעות לעסקאות שונות, חל הכלל לפיו ביחס לכל שומה יש להגיש ערר בנפרד ולשלם אגרה נפרדת.

רע"א 4876/17 חברת יעולה השקעות ומסחר בנדל"ן בע"מ נ' מנהל מסמ"ק ירושלים

(15.5.18)

רשמת בית המשפט העליון קבעה, כי בהתאם להוראות סעיף 90 לחוק מיסוי מקרקעין, ניתן לערער בזכות לוועדת הערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין לדחות בקשה להארכת מועד להגשת ערר.

ו"ע (מחוזי ת"א) 18027-10-16 בלנק נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א (16.4.18)

סתירת חזקת התא המשפחתי בין ידועים בציבור, כאשר לא מדובר במערכת היחסים הראשונה שלהם וכאשר יש להם ילדים ממערכות יחסים קודמות. נבחנו תנאי הלכת **שלמי** – קיומו של הסכם ממון והפרדה רכושית בפועל – ונקבע: הסכם הממון נחתם מאוחר אך משקף את המציאות שקדמה לו ועל כן עומד בתנאי הלכת שלמי להוכחת הפרדה רכושית; המגורים המשותפים בדירת האישה אינם פוגעים בהפרדה הרכושית לגבי דירה זו בנסיבות העניין, וזאת למרות שכן הזוג לא משלם תמורה כלשהי לאישה בעד המגורים.

ו"ע (מחוזי ת"א) 20650-07-16 סקי דרופ החזקות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין

+

ת"א (6.5.18)

העוררת רכשה מניות בחברה המהווה איגוד מקרקעין (להלן: "החברה הנעברת"). החברה הנעברת אינה מחזיקה ישירות בזכויות בנכס המקרקעין אלא מחזיקה במניות חברה אחרת המהווה איגוד מקרקעין שהיא המחזיקה ישירות בזכויות בנכס. נקבע, כי רכישת המניות חייבת במס רכישה על אף שהחברה הנעברת אינה מחזיקה ישירות בנכס. כן נקבע, כי מס הרכישה יחושב לפי שווי הנכס ולא לפי שווי המניות המועברות.

ו"ע (מחוזי מרכז) 37035-10-15 אייזנברג נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור מרכז

+

(17.4.18)

העוררת מכרה את חלקה בדירת מגורים לאחותה במסגרת הליכי כינוס וביקשה לעשות שימוש בשיעור המס הליניארי המוטב למרות שמדובר במכירה בתקופת המעבר שבה, בהתאם להוראות המעבר, אין זכאות לחישוב זה במכירה ל"קרוב".

העוררת טענה, בין היתר, כי מאחר שמדובר במכירה כפויה ומאחר שבוצע הליך התמחרות, לא נפגעת התכלית של הוראת המעבר. הערר נדחה, בין היתר, משום שלטענת העוררת אין אחיזה כלל בלשון החוק, וכי התנאי בדבר אי מכירה לקרוב הוא בגדר חזקה חלוטה.

+

שינויים במקדמת מס שבח ומס רכישה לפי חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2108), התשע"ז-2016

ב-1.6.18 ייכנסו לתוקף השינויים הבאים: ניתן יהיה לקבל אישור מס שבח ואישור מס רכישה לטאבו בתוך 17 יום (בשנת 2019 - 14 יום) מהגשת הדיווח בעסקה למכירת דירת מגורים מזכה בפטור ממס שבח לפי פרק חמישי 1 לחוק, בתנאים הבאים: שולמה השומה העצמית למס רכישה והיא אינה מותנית בתנאי עתידי; לא נערכה בגין העסקה שומה לפי מיטב השפיטה; הזכות לפטור ממס שבח אינה מותנית בתנאי עתידי; והתמורה לא הושפעה מזכויות בנייה נוספות.

שינוי נוסף הוא האפשרות לקבל אישור מס רכישה לטאבו באופן מידי (עד לתיקון ניתן היה לקבל את האישור בתוך 90 יום). התנאים המקדמיים לכך הם תשלום מקדמת מס שבח ותשלום השומה העצמית למס רכישה במועד. בנוסף קיימים תנאים רבים נוספים לקבלת האישור באופן מידי, כגון תשלום מס שבח ומס רכישה בעסקה במסגרתה הגיעה הזכות הנמכרת לידי המוכר (חוליה קודמת) וכן תנאים שנכללים בטיטת כללים שפורסמה על ידי רשות המיסים, אך טרם הפכה לסופית ומחייבת. במקרה של אי עמידה בתנאים הללו, ניתן יהיה לקבל את אישור מס הרכישה בתוך 60 יום מהגשת ההצהרה על העסקה.

התקשרות בעסקת פינוי בינוי

חוק מס ריבוי דירות ותקנות שהוצאו מכוחו קבעו הטבה בדמות תשלום מענק לחייב במס ריבוי דירות שמכר דירת מגורים עד לתאריך 1.10.17, בגובה מס השבח שהמוכר חייב בו במכירת הדירה, עד תקרה מסוימת. אחד התנאים לקבלת המענק היה אי רכישת דירה על ידי החייב במס בין התאריכים 16.12.16 ועד 31.12.20. בהחלטת המיסוי נקבע, כי דירה הנרכשת בעסקת פינוי בינוי מהווה רצף המשכי של הדירה הישנה ואין דין קבלתה כדין רכישת דירה חדשה, כך שהדייר עומד בתנאי האמור לקבלת המענק.

החלטת מיסוי בהסכם - קרן תחזוקה הונית

הרשות להתחדשות עירונית מבקשת להקים קרן תחזוקה הונית לתוכה יזרים יזם המתקשר בעסקת פינוי בינוי כספים שסייעו לדיירים לממן חלק מהוצאות התחזוקה הגבוהות של הבניין החדש שיקים במסגרת הפרויקט. נקבע, כי סכומים אלו יהוו "הוצאה כרוכה", שלא תתווסף לתמורה שמקבל הדייר לצורך חישוב תקרת הפטור לפי פרק חמישי 4 לחוק. לצורך מס רכישה יכללו ההוצאות הללו במסגרת כלל התמורות.

עדכונים במס הכנסה

ע"א 6914/15 אהרוני נ' פקיד שומה כפר סבא (22.4.18)

המערערים החכירו מקרקעין שבבעלותם לחברת סונול לתקופה של 22 שנים החל משנת 1998, כאשר בהסכם נקבע, כי התמורה תשולם לשיעורין בתשלומים שנתיים. המערערים שילמו מס שבח על מלוא השווי המהוון של עסקת החכירה. לאחר מספר שנים טען פקיד השומה, כי מאחר שבוצע היוון והתמורה מתקבלת בתשלומים וגבוהה יותר מהתמורה המהוונת עליה שולם מס השבח, אזי בתשלומים שמקבלים המערערים גלומה ריבית עליה הם חייבים במס כהכנסה מריבית. בית המשפט העליון קבע, כי אין בעצם הפריסה לתשלומים או בהיוון התמורה כדי ללמד בהכרח על קיומה של עסקת אשראי המצמיחה לנישום ריבית החייבת במס הכנסה, וכי במקרה זה, בגין ההפרש שנוצר בין שומת מס השבח לתקבולים המתקבלים בפועל, אין לשלם מס נוסף.