



עדכונים מקצועיים
במיסוי מקרקעין
ומס הכנסה

אוקטובר 2020

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

עדכונים

במיסוי מקרקעין

ע"א 2670/19 מנהל מיסוי מקרקעין חדרה נ' אי.אס.אל – עסקת סיחור אופציה

+

לקבוצת רוכשים אינה חייבת במס רכישה מלא

בית המשפט העליון קבע כי אין לראות ביזם שרכש אופציה מבעלי מקרקעין וסיחר אותה לקבוצת רוכשים, כמי שרכש את המקרקעין עצמם מהבעלים ומכר אותם לקבוצת הרוכשים, תוך חיוב כפול במס רכישה (יזם ורוכשים), וזאת מן הטעמים הבאים: גם אם במערכת היחסים בין מסחר האופציה למקבלי האופציה (הרוכשים) הוגבל חופש הפעולה של הרוכשים, אין לראות בכך מימוש אופציה במקרקעין עצמם; כל עוד תפקיד היזם המסחר את האופציה התמצה בהענקת שירות ביחס למקרקעין – הגדלת הסחירות – הוא אינו מגיע לכדי ביצוע עסקה במקרקעין; יש לתת לפטור המוקנה לאופציה ייחודית פרשנות מרחיבה שתאפשר את קידום התכלית למענה נוצר, שהיא שימוש במכשיר האופציה הייחודית לשם קידום מיזמי נדל"ן.

ו"ע (מחוזי מרכז) 13864-04-18 וייס נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז – סיווג פיצוי

+

שהתקבל בגין פינוי וסילוק יד מדירת מגורים

העוררים ירשו זכויות במקרקעין מהוריהם, אשר התיישבו במקום בידיעת ובהסכמת המדינה. נקבע כי זכותם של העוררים במקרקעין מהווה זכות במקרקעין מסוג "הרשאה במקרקעי ישראל", וכי הם אינם פולשים. די לעניין זה בהסכמה בעל פה שקיבלו ההורים ואשר עלה בידי העוררים להוכיח. פינוי העוררים והשבת המקרקעין למדינה, כמוה כמכירה של זכות במקרקעין. מאחר שעל המקרקעין היתה דירת מגורים אשר התקבלה בידיהם בירושה, הם זכאים בנסיבות העניין לפטור ממס שבח במכירתה לפי סעיף 49ב(5) לחוק.

ו"ע (מחוזי נצ') 31375-07-20 ח'ליל נ' מדינת ישראל – הארכת מועד להגשת ערר;

+

אופן המימוש של זכות הטיעון בבקשה לביטול עסקה

סמכות מנהל מיסוי מקרקעין להאריך מועדים לפי סעיף 107(א) לחוק מיסוי מקרקעין אינה שוללת או מגבילה את סמכות בית המשפט להאריך מועדים לפי תקנה 528 לתקנות סדר הדין האזרחי, אשר חלה גם על ערר שהוגש לוועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין. לכן, העובדה שלא הוגש במועד ערר על החלטה הדוחה בקשה לביטול עסקה, אין בה כדי לשלול את סמכות בית המשפט להאריך את המועד להגשת ערר; אין חובה לקיים דיון בעל פה בבקשה לביטול עסקה. זכות הטיעון של הנישום מתמצה בהגשת טענות בכתב, למעט מקרים חריגים.



ע"פ (מחוזית"א) 8934-02-19 דן נ' פרקליטות מחוז תל אביב מיסוי וכלכלה – הרשעה

פלילית בגין שימוש בטופס דיווח לא נכון ומילוי הצהרה כוזבת

המערער, עו"ד במקצועו, הורשע בעבירות פליליות לפי חוק מיסוי מקרקעין בגין המעשים הבאים: הגשת דיווח על טופס המשמש להצהרה על דירת מגורים פטורה, כאשר הנכס כלל זכויות בנייה בלתי מנוצלות, וכאשר נכללה בטופס הצהרה כוזבת על כך שהמוכרת לא מכרה דירה בפטור בארבע השנים שקדמו למכירה; לאחר הודעת המנהל כי יש להגיש את הדיווח על גבי טופס אחר (מש"ח כחול), הגיש המערער את הטופס, ללא חתימת המוכרת, ובו הוצהר שוב כי המוכרת לא מכרה בפטור בארבע השנים שקדמו למכירה. המערער ערער על הכרעת הדין. ביהמ"ש דחה את הערעור, והדגיש כי מילוי טפסים אינו אקט טכני, וכי מילוי נתונים על מכירת דירה מזכה בפטור והיעדר זכויות בנייה נוספות הם מהנדבכים העיקריים של הדיווח לרשויות המס. טעות בשני נתונים אלו אינה סבירה, קל וחומר כאשר מדובר בעו"ד שעוסק בנדל"ן. ביהמ"ש דחה גם את ערעורו של המערער על העונש שנגזר לו – 6 חודשי עבודות שירות.

עדכונים

במס הכנסה



ע"מ (מחוזי י-ם) 58172-01-16 בניזרי נ' פקיד שומה ירושלים 3 – עסקת אקראי

המערער רכש בשנת 2007 בית פרטי בהרצליה ומכר אותו בחודש אוקטובר 2011 ברווח של מיליוני שקלים, לאחר שביצע בו שיפוץ מסיבי. פקיד השומה סיווג את העסקה כעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי, בניגוד לטענת המערער, אשר טען כי מדובר בעסקה הונית. ביהמ"ש קבע כי מדובר בעסקת אקראי. הנסיבות אשר הטו את הכף היו, בין היתר, הלוואת הבלון שלקח המערער לרכישת הנכס בהיעדר הון עצמי, הסיכון הכלכלי העצום שלקח על עצמו בהחזר הלוואות, השימוש בידע ובבקיאות שלו ושל שלוחיו וההשבחה המשמעותית של הנכס מרכישתו ועד מכירתו.