



עדכונים מקצועיים
במיסוי מקרקעין,
במס הכנסה ובמע"מ

דצמבר
2020

אנו מתכבדים להעביר לעיונכם עדכון מקצועי אודות החקיקה,
הפסיקה והוראות הביצוע בתחומי מיסוי מקרקעין, מס הכנסה ומע"מ.
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

ו"ע (מחוזי ת"א) 68019-07-18 חוגי נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א – מתן ארכה

+

להגשת בקשה לתיקון שומה בחלוף 7 שנים מקביעת השומה

העורר ביקש לתקן שומת מס רכישה של דירת מגורים, לאחר שחלף המועד להגשת בקשה לתיקון השומה, שכן לטענתו, מגיעה לו הטבת מס רכישה לנכה, אשר לא היה מודע לה בעת הדיווח על הרכישה. המנהל דחה בקשה להארכת מועד להגשת הבקשה לתיקון השומה שהגיש העורר. ועדת הערר קבעה, כי יש לאפשר, במקרים מסוימים, ארכה להגשת בקשה לתיקון שומה מכוח סעיף 107 לחוק, וזאת ככל שהנישום יציג ראיות המשכנעות כי מתקיימת "סיבה מספקת" לאיחור. נקבע, כי בנסיבות המקרה, רק טעות בתום לב הביאה לכך שהעורר לא ביקש את הטבת המס במועד, ולכן מתקיימת סיבה מספקת להארכת המועד לתיקון השומה על ידי המנהל.

ו"ע (מחוזי נצ') 65077-11-18 עמותת אלזהור נ' מנהל מס שבח מקרקעין נצרת –

+

קביעת יום המכירה ליום בו התגבש חוזה מחייב בין הצדדים; מעמדו של טופס הפחת;

הגדלת שווי המכירה ביוזמת ועדת הערר

החלטה של בית דין שרעי להעניק לעוררת 1 הקדש במקרקעין שהיו בבעלות העורר 3, לבקשתו, אינה מהווה עסקה במקרקעין, באשר אין הצעה וקיבול המשכללים חוזה מחייב. מועד העסקה נקבע ליום בו ניתן פסק בורות שקבע במפורש, כי העורר 3 יעביר את זכויותיו במקרקעין לעוררת 1; כן נקבע, כי אין בכך שהעוררת 1 כללה את המקרקעין בטופס הפחת שלה כבר מתאריך ההחלטה של בית הדין השרעי, כדי לשנות מסקנה זו, באשר טופס יא אינו עומד בחלל ריק ומשמש רק כראיה מחזקת; ועדת הערר השתמשה בסמכותה להגדיל את שווי המכירה מעבר לסכום שנקבע על ידי המנהל, על פי עקרון צירוף כלל התמורות, וזאת על ידי הוספת הוצאות שונות שפורטו בפסק הבוררות ל"תמורה הראויה" בעד המקרקעין.

ו"ע (מחוזי י-ם) 23676-04-18 יוסבאשוילי נ' מנהל מיסוי מקרקעין – שווי למס רכישה

+

ברכישת מניות באיגוד מקרקעין

העורר רכש מניות בחברה המהווה איגוד מקרקעין. התעוררה מחלוקת ביחס לשווי המכירה לצורך מס רכישה. העורר טען, כי במועד רכישת המניות, כל מה שהיה בידי החברה הוא אופציה לרכישת זכויות במקרקעין, ולכן יש לקבוע את השווי לצורך מס רכישה לפי שווי האופציה. ועדת הערר דחתה את הטענה וקבעה, כי במועד רכישת המניות הודיעה כבר החברה לרמ"י על רצונה לממש את האופציה בהתאם לשווי המקרקעין כפי שנקבע בשמאות מכרעת. לכן, מרגע שרמ"י אישר את העסקה, הרי שלפי סעיף 19(3) לחוק, נכרתה העסקה לרכישת המקרקעין על ידי החברה, וכל זאת עובר לרכישת המניות על ידי העורר. לכן, שווי העסקה הוא שווי המקרקעין כפי שנקבע לאותו מועד.

ו"ע (מחוזי חי') 19-08-56582 טורנר נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה – פסיקת הוצאות

כבודות בשל התעקשות המנהל להמשיך לנהל ערר במקרה שבו התקבלה הכרעה

קודמת

המערערים מכרו דירה ביחד עם אחותם וביקשו פטור לדירת מגורים. המנהל סירב לבקשת הפטור בטענה כי הממכר אינו דירת מגורים. האחות הגישה ערר על החלטת המנהל (ו"ע 17-12-20028) וועדת הערר קיבלה את הערר. המנהל לא ערער על פסק הדין. האחים, שלא הגישו ערר על החלטת המנהל, ביקשו להחיל עליהם את תוצאות פסק הדין של ועדת הערר על דרך בקשה לתיקון שומה, אך המנהל דחה את בקשתם, ועל כן הוגש הערר דנן על ידי האחים. ועדת הערר קיבלה את הערר והורתה למנהל לתקן גם את שומות האחים, כך שיקבלו את הפטור המבוקש לדירת מגורים, ופסקה למנהל הוצאות בסך 85,000 ₪ (!).

ו"ע (מחוזי חי') 18-10-24436 אום פתרונות הספק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

– חברה היא איגוד מקרקעין מיום רכישת הזכויות במקרקעין, גם אם התמורה בעדם

טרם שולמה

חברה רכשה נכס מקרקעין, אך התקשתה לשלם את התמורה בעדו, ולכן מכרה 80% ממניותיה לעוררת. בשלב רכישת המניות שילמה החברה רק 10% מהתמורה בעד הנכס. העוררת טענה, כי מסיבה זו ובשל העובדה שהמקרקעין לא היו רשומים בשלב זה כ"נכס" במאזני החברה, החברה אינה מהווה איגוד מקרקעין ופעולת רכישת המניות אינה חייבת במס רכישה. ועדת הערר דחתה את הטענה וקבעה, כי החברה היא איגוד מקרקעין ממועד ההתקשרות בהסכם לרכישת הנכס, שהוא "יום המכירה" לפי חוק מיסוי מקרקעין בנסיבות אלו.

ו"ע (מחוזי ב"ש) 19-12-20311 גוטמן נ' מנהל מס שבח מקרקעין באר שבע – היעדר

זכאות להחזר אגרה למרות סיום ההליך בפשרה בשלב מוקדם

תקנה 15 לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007 מורה על החזר אגרה לפי רשימה סגורה של מקרים המנויים בתוספת לתקנות. מקרה בו אגרה משולמת בעת הגשת ערר (פרט 17 לתוספת), בסכום של 910 ₪, אינו חלק מהמקרים המנויים בתוספת לתקנות כאמור, ועל כן לא ניתן להחזיר את האגרה למרות סיומו של ההליך בפשרה בשלב מוקדם.

אישור ארכה לקבלת החזר מס רכישה בעת רכישת קרקע לבנייה

רשות המיסים פרסמה הודעה לפיה ועדת הכספים של הכנסת אישרה את בקשת שר האוצר להארכת התקופה שניתנה לרוכשים להשיג היתר בנייה בעת רכישת קרקע לבנייה למגורים, על מנת לקבל החזר מס רכישה בשיעור 1%. אחד התנאים לקבלת החזר כאמור לפי תקנה 2(א1) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974, הוא כי לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום המכירה התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות על הקרקע הנרכשת. ההטבה מאריכה את התקופה, כך ששכל שהיא הסתיימה בין התאריכים 22.3.2020 – 2.7.2020, לא תבוא במניין התקופה של 24 החודשים, התקופה שבין 22.3.2020 ועד 2.5.2020. כלומר, בפועל, מדובר בארכה של 41 יום, אשר תינתן בנסיבות מאוד ספציפיות.

עדכונים במס הכנסה

ע"מ (מחוזי חי') 71455-12-18 בית חוסן בע"מ נ' פקיד שומה עכו - רכישה עצמית

+

של מניות כתכנון מס לגיטימי

חברה פרטית ביצעה רכישה עצמית של מניות אחד מבעלי מניותיה. השאלה שנבחנה היתה, האם רכישה זו מקימה אירוע מס לבעלי המניות הנותרים, אשר מניותיהם לא נרכשו. כב' השופטת ויינשטין קבעה, בניגוד לפסיקות קודמות בסוגיה (ר' עניין **ברנובסקי** (עמ"ה 21268-09-11) ועניין **בר-ניר** (ע"מ 1100-06)), כי ברכישת המניות על ידי החברה לא היה רווח או מימוש של רווח לבעלי המניות הנותרים, שכן עודפי החברה מהם שולמה התמורה לבעל המניות שמכר פחתו במקביל. לפיכך, לעמדתה, לא נוצרה התעשרות אצל בעלי המניות האחרים ולא חל שינוי בזכויות המשפטיות שלהם. על כן, לא ניתן לומר שהם קיבלו באופן רעיוני דיבידנד לרכישת המניות ולא ניתן לחייבם במס.

ע"א 3159/19 אבוחצירא נ' פקיד שומה, היחידה הארצית לשומה - מיסוי תקבולים

+

שקיבל רב מקובל כמשלח יד

ביהמ"ש העליון קבע, כי פעילותו של רב מקובל עולה כדי "משלח יד". כתוצאה מכך, הכנסותיו יחויבו במס לפי סעיף 2(1) לפקודה. זאת, אף בנסיבות בהן אין מדובר במשלח יד שגרתי ו/או במתן שירות ספציפי מוגדר ולמרות שהתמורה לא נקבעה מראש ולא הוסדרה בצורה פורמלית מחייבת. כמו כן, ההכנסה הנ"ל חייבת במס למרות שמדובר בכספים שניתנו ברובם, לכאורה, לפי נדיבותו של הנותן, ולא לפי התחייבות משפטית, שכן לא כוונתו של הנותן היא שנבחנת, אלא ההקשר והנסיבות האובייקטיביות שהולידו את התקבול. עצם העובדה שתקבול מסוים כונה או הוגדר על ידי הצדדים כ"מתנה" או "תרומה" אינה מכרעת לעניין סיווגו לצרכי מס, ואין הכרח כי תתקיים זהות בין האופן בו הצדדים מסווגים את החלפת המשאבים ביניהם, לבין האופן בו היא תסווג לצרכי מס.

עדכונים מס ערך מוסף

ע"א 9838/17 גבעת דוד השקעות ונדל"ן בע"מ נ' מנהל מע"מ - הכרה בסכום שהתקבל על חשבון עסקה לרכישת דירת מגורים; אי תחולת סעיף 5(ב) לחוק

+

מע"מ בעת רכישת דירות מגורים חדשות

ביהמ"ש העליון קבע, כי ככלל, אין לדון בטענות התיישנות שהועלתה רק בשלב הערעור, כאשר לא מוצג כל הסבר לאי העלאת הטענה בשלב ההשגה. במקרה דנא, על אף שטענת התיישנות הועלתה רק בשלב הערעור, תחול התיישנות על חלק מהתקבולים אשר אפשרו הפחתה מהותית בגובה החיוב. בנוסף, נדחתה טענת המערערת לזכאותה לתשלום מס מופחת בגין הוראות סעיף 5(ב) לחוק מע"מ, מאחר שנקבע כי היא לא מכרה דירות קיימות במבנה הישן אלא דירות חדשות, וזאת עקב מחויבותה להרוס את המבנה הישן ולבנות תחתיו בניין חדש בטווח הזמן הקרוב.



ע"מ (מחוזי ת"א) 19-02-66208 אום אם שירותים כלכליים ואח' נמנהל מע"מ תל אביב
מרכז - אי תחולת סעיף 30(א)(5) לחוק מע"מ; חיוב במע"מ לתובע מייצג בתביעה
ייצוגית; דחיית בקשה לניכוי מס תשומות שלא נועדו לשימוש בעסק

נקבע כי שירותי הייעוץ שהעניק המערער לחברה זרה תושבת חוץ נתנו בפועל לתושב ישראל בישראל, בקשר עם סיוע בהליכים משפטיים שנוהלו בישראל. לכן, מדובר בשירות שניתן בישראל "גם לתושב ישראל", החייב במע"מ בשיעור מס מלא לפי החריג שבסעיף 30(א)(5) לחוק. בנוסף נקבע, כי גמול המשולם לתובע המייצג בתביעה ייצוגית, מקים חבות במע"מ, מאחר שפעילותו של התובע המייצג היא בעלת אוריינטציה מסחרית כלכלית שיש לה פוטנציאל להישנות, ולכן היא מהווה "עסקת אקראי" החייבת במע"מ. בית המשפט דחה בנוסף את טענות המערערים בעניין אי החבות במע"מ עקב ביצוע עסקאות לרכישת יצירות אמנות בין צדדים הרשומים באיחוד עוסקים. זאת, מאחר שהיצירות לא נרכשו לצורך ביצועה של עסקה החייבת במס, שכן הן נמכרו לאחד השותפים באיחוד עוסקים שלא לשם שימוש בעסקו, ולכן לא ניתן היה לנכות את מס התשומות בגין רכישתן.



ע"מ (מחוזי מרכז) 20-04-19458 מסיכה נ' מנהל מע"מ נתניה - ביטולם של הליכי
גבייה שננקטו נגד המערער לאחר שנים רבות

בית המשפט קבע, כי בניגוד לטענות המשיב, המערער הגיש השגה על שומה כבר במועד הנדרש ממנו - בשנת 1993. על כן, משההשגה לא זכתה למענה או להתייחסות מצד המשיב תוך פרק הזמן של שנה הקבוע בחוק, דינה להתקבל. לכן, הליכי הגבייה שנקט המשיב במשך השנים אינם יכולים להוות תחליף להליכי השומה וההשגה וזאת, למרות שחלפו שנים רבות מעת הוצאת השומה ועד למתן פסק הדין. משכך, בית המשפט קיבל את הערעור והורה למשיב לחדול מנקיטת הליכי הגבייה נגד המערער.



ע"מ (מחוזי מרכז) 18-02-15803 אפלאוז איכות אפליקציות בע"מ נ' רשות המיסים,
מנהל מע"מ פ"ת - החלת מע"מ בשיעור אפס על שירות הניתן לתושב חוץ המהווה
חלק מהשירותים המיובאים

נקבע כי הסייג הקבוע בסעיף 30(א)(5) לחוק מע"מ, על פיו יחול מע"מ בשיעור אפס על שירות שהעניק תושב ישראל לתושב חוץ, ככל שיוכח כי תמורת השירות כלולה במחיר הטובין המיובאים לארץ - חלה גם במקרה של יבוא שירותים. משכך, נקבע כי גם על שירות הניתן לתושב חוץ, שהתמורה בגינו כלולה בתמורה המשולמת על ידי לקוח קצה בישראל בשל עסקה של יבוא שירותים, יחול מע"מ בשיעור אפס, וזאת, בכפוף להוכחת הדיווח בדבר ייבוא השירותים על ידי מייבא השירותים לישראל ותשלום המע"מ בגינם.