

עורכים מקצועיים: יעקב גולדמן, עו"ד. גלעד ברון, עו"ד.
מנהל מערכת: אורי גולדמן, עו"ד.

גיליון 522 יום ה' 7 בינואר 2010

השבוע בגיליון

ד"ר חיים גבאי מונה לסמנכ"ל בכיר // תיקון 173 לפקודה ותיקון 66 לחוק מיסוי מקרקעין // לציבור המשלמים באינטרנט- הגדלת התקרה. הטבת המס הפכה לתאונת מס.

עדכונים מהשטח

מאמר

פסיקה

מחוץ לחוק

עליון – תשלומים לחברת אחזקה – חלק מ"מחיר העסקה" // שבח – העדפת שווי רכישה המצוין בשטר מכר על פני הערכה שמאית // שבח – החזר מס בגין העברת מניות באיגוד מקרקעין.
ארגוני פשיעה יגישו הצהרות הון // עשרות מוסדות ציבור אושרו // שופט כדורסל בכיר חשוד בהעלמות // כתב אישום לבעל מכוני ליווי // הרשות שבתה למספר שעות

עדכונים מהשטח

ד"ר חיים גבאי מונה לסמנכ"ל בכיר לשומה וביקורת

משמש מזה כ- 9 שנים כפקיד שומה חולון ומילא לפני כן שורת תפקידים בכירים בחטיבת החקירות של הרשות. ד"ר גבאי ימשיך לכהן בתפקיד פקיד שומה חולון ופ"ש היחידה הארצית לשומה עד לבחירת עובד למשרה. נסרדישי הדגיש, כי איוש המשרה יתבצע בהתאם להוראות החוק התקשי"ר.

◆ **אנו מאחלים לד"ר גבאי הצלחה במינויו החדש.**

◆ **ביום 3.1.2010 הודיע מנהל רשות המסים, יהודה נסרדישי, כי החליט למנות את ד"ר חיים גבאי לתפקיד סמנכ"ל בכיר לשומה וביקורת.** גבאי יחליף בתפקיד את רו"ח אהרון אליהו שמונה באוקטובר האחרון לתפקיד סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים. ד"ר גבאי (55) מחזיק בתואר דוקטורט משפטים ותואר שני למשפטים וכן גם תואר ראשון במשפטים, מדעי המדינה, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה של אוניברסיטת בר אילן. ד"ר גבאי

תיקון 173 לפקודה ותיקון 66 לחוק מיסוי מקרקעין

ופרסומו ברשומות), לצפיה **בנתונים לשנת מס 2009 פתח/ את הודעת הרשות.** הרשות מוסיפה, כי בהמשך תצא הנחיה מפורטת מתאימה. במקביל מתוקנים הסכומים שפורסמו בלוח הניכויים לשנת 2009 באתר האינטרנט.

◆ **חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 66), התשי"ע-2009**

התיקון מאריך את הוראת השעה הדנה בפטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין עד ליום 31.12.2010. תחולת החוק- החל מ- 1.1.2009.

ביום 31.12.2009 פורסם ברשומות **בס"ח 2220:**

◆ **חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 173), התשי"ע-2009**

הדן בעיקרו בתיקון הסכומים בסעיפים 45 א ו- 47 לפקודת מס הכנסה שפורסמו בתיקון 153. וכמו כן נעשו התאמות בסעיפים 3 ו- 9 לפקודה. תיקון הסכומים הינו בתחולה רטרואקטיבית מיום 1.1.2009. על מנת לאפשר למעבידים לבצע את התיקונים המתאימים בתלושי השכר של עובדיהם, הוחלט ע"י רשות המסים לפרסם הודעה עם הנתונים (לפני אישור החוק בקריאה שנייה ושלישית

לציבור המשלמים באינטרנט- הגדלת התקרה

◆ הגדלת תקרת התשלום במערכי מיסוי מקרקעין, מצטרפת להגדלת התקרה שבוצעה ב- 16.9.09 במערכי מס הכנסה (תל"ם) וניכויים, ועוד קודם לכן במע"מ ובמכס. רשות המסים מדגישה, כי הגדלת תקרת התשלום מתייחסת למשלמים בכרטיס אשראי של חברת לאומי קארד בלבד.

◆ עפ"י **הודעת רשות המסים**, בהתאם להסכם של החשב הכללי עם חברת לאומי קארד הוגדלה, החל מ- 15.12.09, תקרת התשלום באינטרנט במערכי מיסוי מקרקעין (מס שבח, מכירה ורכישה) מסך של 15,000 ₪ לטף של 25,000 ₪.



הטבת המס הפכה לתאונת מס
נדב הכהן, רו"ח
רוז'נסקי, הליפי, מאירי ושות'

◆ סעיף 3(ט') לפקודה עוסק, בין היתר, בהלוואות מוטבות שניתנו לעובדים, לספקים ולבעלי שליטה.

◆ סעיף 3(י') לפקודה עוסק בהלוואות מוטבות שניתנו שלא במהלך העסקים הרגיל, למעט הלוואות שהוחרגו מתחולת הסעיף ולמעט הלוואות שסעיף 3(ט') לפקודה חל עליהן.

◆ תכליתם של שני הסעיפים הללו הינה זקיפת הכנסה רעיונית (בידי נותן ההלוואה או בידי מקבלה) בשל מרכיב ההטבה הגלום בהלוואות המוטבות, בהשוואה לריבית הנורמטיבית. סכום ההטבה, כשלעצמו, נקבע מתוקף תקנות מיוחדות, שהותקנו לעניין סעיפים אלה.

◆ עד ליום 30.9.2009 נקבע מרכיב ההטבה, כאמור, באופן שווה (למעט מקרים חריגים), בין אם מדובר בהלוואות מוטבות לעניין סעיף 3(ט') לפקודה ובין אם מדובר בהלוואות מוטבות לעניין סעיף 3(י') לפקודה.

◆ במצב זה חל שינוי, כתוצאה מתיקון לתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י')), (התשמ"ו - 1976), שחל על הלוואות שניתנו ביום 1.10.2009 ואילך, הכולל גם הוראות מעבר להלוואות קיימות.

◆ כתוצאה מהשינוי קיימים שני מסלולי ריבית, בלתי שוויוניים בעליל, כאשר הריבית הנורמטיבית לעניין סעיף 3(ט') לפקודה הינה הצמדה למדד בתוספת 4 אחוזים לשנה, ואילו הריבית הנורמטיבית לעניין סעיף 3(י') לפקודה הינה 3.3% לשנה (ללא הפרשי הצמדה).

◆ אין צורך לציין כי שווי ההטבה הרעיונית היום, אם בכלל, הינו זניח בהשוואה לעבר, ואין כל הצדקה לגבות מס מהטבה מדומה.

◆ אנו סבורים כי המצב שנוצר הינו בלתי ראוי, ואף עלול לשמש תמריץ למניפולציות.

◆ היו ימים, בהם "הצטיינו" חוקי המס בחוסר תחכום.

◆ באותם ימים (כוונתנו בעיקר לשנות החמישים, השישים והשבעים במאה הקודמת), קל היה לנישומים להפחית את נטל המס האפקטיבי, בדרכים חוקיות.

◆ לאחר מכן חלו שינויים מרחיקי לכת בחוקי המס, עד שהתהפכו (כמעט) היוצרות: כיום, עלולים הנישומים להיקלע ל"תאונות מס", שבעטיין מוטל עליהם נטל מס אפקטיבי כבד מנשוא.

◆ בין היתר, התפתחה בעבר פרקטיקה לפיה עובדים "מועדפים" קיבלו מהמעבידים הלוואות בתנאים משופרים, שגלום בהן מרכיב הטבה כלכלי מובהק (להלן: הלוואות מוטבות).

◆ ההלוואות המוטבות היו (בדרך כלל) בלתי צמודות, ולא נשאו כלל ריבית (או שנשאו ריבית בשיעורים סמליים).

◆ במאמר מוסגר נציין, כי מתן הלוואה מוטבת (בידי עוסק), נופל בגדר הגדרת עסקה, החייבת במס ערך מוסף.

◆ בדרך כלל נוהגים אנשי מע"מ לראות בהתקשרות שכזו מתן שירותים, שהינה בגדר עסקה (לרבות עסקת אקראי), וליישם את הוראות סעיף 10 לחוק מס ערך מוסף (לגבי עסקה שמחירה מושפע מיחסים מיוחדים בין הצדדים, או שלא נקבע לה מחיר).

◆ כתוצאה מכך, יחול מס ערך מוסף על שווי השירות.

על מרכיב ההטבה הכלכלית הגלום באותן הלוואות לא הוטל מס הכנסה (בדרך כלל) עד וכולל לשנות השבעים במאה הקודמת, שכן הייתה אי בהירות בדבר הבסיס החוקי לחיוב שכזה.

◆ כדי להסדיר את הנושא, ולקבוע בסיס חוקי לגביית מס הכנסה, הוסיף המחוקק - לפני כשלושים שנה - שני סעיפים, לפקודת מס הכנסה, העוסקים (גם) בנושא זה:



תשלומים לחברת אחזקה-חלק מ"מחיר העסקה" לענין מע"מ ע"א 8669/07 ד.צ.א. אחזקה ושירותים בע"מ נ' מנהל המכס ומע"מ

סכומים בפועל מהסכומים המהווים מחיר העסקה. כדי שלא ייחשבו הסכומים חלק ממחיר העסקה, על העוסק להיות אך "צינור" להעברתם, צינור ותו לא. הכספים עוברים דרכו ובאמצעותו, אך מבלי שתהיה לו נגיעה של ממש מכל סוג בהם. כך, אין דין חברת ניהול הגובה סכום חודשי קבוע וכללי, ודואגת לניהול סך הכספים כראות עיניה ובאופן עצמאי, כדין חברת ניהול המוציאה לדיירים דו"ח חודשי מפורט, שבו מצוין גובהו של כל תשלום (חשבון חשמל, דמי ביטוח וכדומה), הגובה בהתאם לעלויות אלה, והמעבירה את הסכומים הללו הלאה. זו האחרונה מתנהלת, באופן מהותי, כ"צינור" בנוגע לכספים המועברים לצדדים שלישיים.

מהסכמי ההתקשרות השונים עולה, כי הדיירים התחייבו לשלם למערערת תשלומים חודשיים לכיסוי הוצאות שונות – דבר המשמיע החזר הוצאות אשר מוסכם בין הצדדים, בהתאם לסעיף 27(2) לחוק [המע"מ](#), והחייב במע"מ. כפי שקבע בית המשפט קמא, המערערת לא עמדה בתנאים הקבועים בתקנה 6, וכבר משום כך, אין להלום את עמדתה. מחומר הראיות עולה, כי המערערת היא שקיבלה את רובן המכריע של ההחלטות הנוגעות לאופי החיובים – היא שבחרה את קבלני המשנה וקבעה את היקף עבודות האחזקה, וכן הלאה. עוד עולה, כי המערערת גבתה מכל דייר סכום קבוע מדי חודש, ללא קשר לגובה החיובים באותו חודש. המערערת דיווחה לדיירים על עלות הוצאות על פי רוב רק אחת לשנה, והיתה מעדכנת את העלות החודשית בתדירות דומה. יוצא, כי למערערת היתה למעשה "נגיעה" נרחבת בכספים שעברו תחת ידיה, שכן היא קיבלה סכום חודשי כללי וקבוע, וחילקה וניהלה אותו כראות עיניה. מן האמור עולה, כי המערערת לא מילאה אחר התנאים הנדרשים לניתוקה מן הכספים האמורים, שאף מהותית אין לראות בה "מתווכת" לגביהם. אי העמידה בתנאים ה"טכניים" לכאורה, אך בעלי חשיבות מהותית ומשפטית, מחזקת אף היא את המסקנה לעיצומם של דברים, כי המערערת לא ראתה עצמה בזמן אמת כ"מתווכת" בעבור הדיירים, שכן אי מילוי התנאים ה"טכניים" הוא רק גילום חיצוני (אחד מני רבים) לאופן התנהלותה לגבי הכספים הנדונים.

◆ המערערת לא עמדה בתנאי תקנה 6 לתקנות המע"מ, ולא התנהלה כ"מתווכת" לענין הסכומים שנועדו לגורמים שלישיים. מקל וחומר, את רכיבי התשלום שיועדו לעלות השכר של עובדי התחזוקה המועסקים על ידי המערערת אין להפריד ממחיר העסקה הכולל. בנסיבות המקרה, אין לראות במערערת שלוחה של הדיירים או חליף של נציגות הדיירים לצרכי מע"מ.

תוצאה:

◆ הערעור נדחה.

ניתן ביום 29.12.09

ב"כ המערערת: ד.פיקאז, עו"ד.

ב"כ המשיב: ר.דויד, עו"ד.

◆ חברה לניהול בתים משותפים ואחזקתם מקבלת מן הדיירים סכומים המועברים על ידיה לגורמים שלישיים (כגון חברת החשמל); האם יש לראות בסכומים אלה חלק מ"מחיר העסקה" החייב במע"מ, או שמא משמשת היא אך מתווכת או שלוחה לענין העברתם? זו השאלה המתעוררת בערעור.

◆ **לטענת המערערת**, בהיבט הפרוצדורלי, נטען כי מר רואס, מקבל ההחלטה בהשגות, לא הפעיל שיקול דעת עצמאי בהחלטה, ועל כן יש להורות על בטלות הליך ההשגה. בהיבט המהותי, נטען, כי המערערת היא שלוחה של הדיירים אשר מעבירה בשמם תשלומים לגורמים; כי תפקידה הוא כשל ועד בית בשם הדיירים, ועל כן אינה צריכה להיות מחויבת במס על סכומים אלה.

◆ **לטענת המשיב**, בעניין הפרוצדורלי, בית המשפט קמא קבע ממצאים עובדתיים שאין להתערב בהם, לפיהם מר רואס הוא שקיבל את ההחלטה בהשגה. וכן, משדן בית המשפט קמא עצמו לגופו של ענין, יש בכך כדי לרפא את הפגם. לענין המהותי נטען, כי שיטת המערערת לקביעת 'מחיר העסקה' מנוגדת להוראות [חוק מע"מ](#). עוד נטען, כי המערערת אינה 'מתחזקת' כהגדרתו [בחוק המקרקעין](#), וכי אפילו היתה, לא היה משתמע מכך שהיא שלוחת הדיירים, ואף לא כי היא פטורה מתשלום מע"מ על כלל הסכומים.

בימ"ש העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים - כב' המשנה לנשיאה א.ריבלין, כב' הש' ע.ארבל, כב' הש' א. רובינשטיין:

◆ אף, כי הלכה מטעם בית משפט זה לא נקבעה בעניין זה לעת ההיא והיו כאמור החלטות בבתי משפט מחוזיים גם בכיוון ההפוך, לא היה על מר רואס לשתף את מר תדמור בתהליך, שכן מר תדמור היה מעורב בהחלטה על השומה (אם גם זו נחתמה על-ידי מר מועלם), ואין להתייחס לכך בקלות ראש מניה וביה. עם זאת, נוכח אי הבהירות דאז מזה, ונוכח הדיון בבית המשפט קמא בתיק לגופו ככל משפטו וחוקתו מזה, אין בפגם עילה לקבלת הערעור כיום ולהחזרה לדיון בפני מנהל מע"מ. במקרה דנא היה בדיון בבית המשפט כדי להביא מזור לפגם, ולקבוע, כי לא הוביל לתוצאה שגויה. ועם זאת, על מע"מ להפיק לקח מכגון דא; מי כרשות שלטונית ראוי, כי ימלא את הוראות החוק באופן ישיר, ללא צורך בהסברים מאחרים.

◆ כדי למנוע מצבים בלתי צודקים, בהם ישלם הלקוח מס שלא לצורך על תשלומים המועברים לצד ג' באמצעות העוסק, המשמש אך כ"מתווכת" לענין זה, הותקנה תקנה 6 לתקנות מע"מ. תקנה 6 נועדה לטפל במקרה בו נחשב העוסק לשלוחו של הלקוח בביצוע תשלומים אשר מטיבם מוטלים על הלקוח, ועל כן אין הם נכללים במחיר העסקה. קיום דרישות התקנה מהוה תנאי טכני לסיווג סכומים כנפרדים מן המחיר לצרכי מע"מ, ומוודא "ניתוק" אותם



העדפת שווי רכישה המצוין בשטר מכר על פני הערכה שמאית וע' 163/07 יעקב לוי נ' מסמ"ק ירושלים

מקרקעין, קובע, כי שווי הרכישה של זכות במקרקעין לעניין חישוב השבח והמס, הוא שוויה ביום הרכישה על ידי המוכר. עקרון רציפות המס הוא אחד העקרונות שבבסיס החוק, השואף למיסוי כל השבח שנצבר, ויש להביא בחשבון את השווי ההיסטורי של המקרקעין, כפי שחושב, בעת הרכישה. קיימת כאן מניעות על טענות העורר, שכן שווי, שהעורר הסכים לו או שהוא העריך בעצמו – יוצר השתק כלפיו, והוא מנוע מלטעון לשווי אחר לצורך מיסוי. אין זה ראוי, כי אדם יהנה משני העולמות כאחד, שלעניין מס רכישה יטען לשווי אחד, ואילו לעניין מס שבח יטען לשווי אחר. קביעת שווי המכירה בעסקה הראשונה קובעת לגבי שוויה של הרכישה בעסקה השניה, ולא להיפך. אין לקבל את טענת העורר, שיש להעדיף הערכה שמאית של שווי הנכס על פני המחיר החוזי.

♦ אמת נכון, שאין זה ברור אם השווי שנקבע ברשומות מס רכוש, בשנת 1964, נקבע על בסיס העסקה הספציפית, או על בסיס הערכות שנתיות, כלליות או ממוצעות שנערכו בכל הארץ. לא ניתן לקבוע, ואין כל ראייה על כך, שהערכות מס רכוש לעניין שווי מקרקעין התבססו על שווי מקרקעין בשוק או על סמך אומדנים לצורך קביעת מס רכוש בלבד. מכל מקום, ובהעדר ראיות של ממש, לא ניתן לבסס על נתוני מס רכוש מסקנות לענייננו. ידוע, כי הערכת שווי מקרקעין על ידי שמאי, נערכת, בדרך כלל, בשלוש שיטות שומה, שהעיקרית שבהן היא, שיטת ההשוואה הישירה. שיטה זו מבוססת על בדיקת עסקאות שנעשו סמוך, ככל האפשר למועד הקובע של השומה בעסקה הקונקרטית, במקום הקרוב של הנכס וליעוד הדומה, ככל האפשר, למקרקעין הנישומים. השמאי מחפש, בדרך כלל, עסקאות דומות, ומבצע "התאמות" הצריכות לעניין. משכך, ככל שמתרחקים, מבחינת הזמן, מהמועד הקובע של שומה, כך יורדת איכות הנתון של ההשוואה. ממילא קיים קושי אובייקטיבי לגישה לנתוני השוואה, מלפני 50 שנה. ראשית, קשה להשיב נתונים על עסקאות שנעשו בעת ההיא; ושנית, אף אם קיימים נתונים כאלה, קשה להעריך את מידת אמינותם ואיכותם, והסבירות, כמו הרגישות לסבירות הנתונים של העסקה, קהתה, ולא ניתן לסמוך עליה. משקיימים נתונים על עסקה ודאית בנכס ויש בה סכומים ברורים שנקבו בשטר מכר, אלה עדיפים לאין שיעור על הערכה שמאית המסתמכת על עסקות שנעשו במקום ובזמן אחרים.

התוצאה:

♦ הערר נדחה.

ניתן ביום: 30.12.09

♦ העורר מכר מקרקעין. הן העורר והן המשיב לא הצליחו לאתר את הסכם המכר משנת 1964, שבמסגרתו נרכש המקרקעין על ידי העורר. עם זאת, בידי המשיב שטר מכר, שבו נרשם, כי שווי המכירה הוא 80,000 ל"י. בנוסף, המשיב מחזיק בכרטיס של מאגרי מידע, שבה נרשם, כי נעשתה מכירה של דירת 5 חדרים תפוסה, בסכום של 80,000 ל"י. בידי המשיב עוד מסמך מרשויות מס רכוש, שבו נרשם, כי שווי הנכס הוא 62,500 ל"י. המשיב החליט, כי שווי המכירה ייקבע על פי הרשום בשטר המכר.

♦ **לטענת העורר**, במסמכים שהמשיב מחזיק, קיימת סתירה, כאשר בשטר המכר נרשם שווי אחד, בעוד שבמסמכי מס רכוש נרשם שווי אחר, וזאת כאשר ההפרש שבין שני הסכומים האלה עומד על כ-30%. הפרש זה הוא **מהותי**, ומשום כך אין להתבסס על כל סכום מהסכומים האלה. לעומת מסמכים אלה, קיימת בידי העורר חוות דעת של שמאי, שלפיה שווי הרכישה להערכתו הוא 300,000 ל"י. די בעובדה, שחוזה המכר לא נמצא, כדי להטיל ספק באמינות המסמכים המצויים בידי המשיב. בנוסף לכך, בידי העורר נתונים ממס רכוש לשנת 72 (שמונה שנים לאחר שנת הרכישה), על פיה שווי הנכס הוא 370,000 ל"י, ומכאן הוא מסיק, כי בהתאמה לשנת 1964, השווי צריך לעמוד על 235,909 ל"י.

♦ **לטענת המשיב**, סעיף 21(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, מבטא את עקרון רציפות המס, באופן ששווי המכירה בעסקה קודמת יקבע את שווי הרכישה בעסקה הנוכחית. בשנת 64 קיבל המשיב, המנהל דאז, את שווי העסקה, כפי שנקבע בחוזה, ולא ראה לקבוע שומה אחרת. משום כך, אין לסטות מן השווי שעל פי הצהרת הצדדים, ולקבוע היום שווי אחר. לעניין חוות הדעת השמאי, אין לבסס מסקנות על חוות דעת שמאית, הנערכת היום, לשווי מוערך לזמן של כ-50 שנה שקדמו לחוות הדעת. חוות דעת כזו אינה יכולה להיות אמינה יותר לסכום הנקוב בשטר המכר, אשר ביטא היטב את כוונות הצדדים. על בסיס השווי שנקבע בשטר המכר, אף נקבע החיוב במס רכישה. העורר אינו יכול לטעון היום לשווי אחר, והוא מנוע מלטעון טענות הסותרות את טענותיו הקודמות. זו ההלכה, ואין לסטות ממנה.

ביהמ"ש המחוזי ב-ם – ע. קמא – שופט (בדימוס), ש. מדהלה-חבר, א. אקשטיין-חברה:

♦ תקנה 8 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969 קובעת, כי רישום העסקה יעשה על סמך שטר שנערך כדן על ידי הצדדים בעסקה. שטר המכר שמצוי בידי המשיב, נחתם בפני פקיד לשכת רישום המקרקעין או בפני עורך דין, שאימת את זהות החותמים, ולאחר חתימת השטר נרשמה העסקה במרשם המקרקעין. סעיף 21 לחוק מיסוי



העיתון המקצועי לענייני מסים

החזר מס בגין העברת מניות באיגוד מקרקעין וע 1045/06 די. סי. אס. בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין י-ם

בגין העברת מניות באיגוד מקרקעין, כאשר לאיגוד לא היו באותה עת מקרקעין, זולת המקרקעין שמכירתם ורכישתם בוטלה. שאלה הנובעת מכך היא, האם ביטול המכירה כאמור, מבטל עמו את רכישת המקרקעין, כפעולה באיגוד מקרקעין שחויבה גם היא במס?

השאלה השנייה היא, אם ביטול עסקת גילה, אינו מחייב החזר מס ששולם בגין רכישת מניות החברה, האם יש לראות בחיוב העוררת במס רכישה בגין עסקת הר נוף, בשנת 2005 וחיוב העורר במס רכישה של המניות, בשנת 1999, ככל מס?

החברה המשיכה להחזיק במניות והעורר, אף הוא, כרוכש בנאמנות עבור החברה, משנת 1999 ועד לשנת 2005, וגם לאחר מכן, משנעשו חילופי המקרקעין באיגוד המקרקעין, וזאת על אף ביטול עסקת גילה ועל אף שניתן היה לבטל את הסכם רכישת המניות על פי התנאי המתלה שנקבע בו. עסקת גילה בוטלה רק ברגע הקצאת המקרקעין החלופיים בהר נוף וכל עוד לא הוקצו לחברה המקרקעין החלופיים כאמור, נותרה החברה מחזיקה במקרקעי גילה והעסקה לא בוטלה עד אז. הוועדה קבעה, כי החברה החזיקה במקרקעי גילה והייתה איגוד מקרקעין, וברגע חילופי המקרקעין, המשיכה להחזיק במקרקעין, ונותרה איגוד מקרקעין, כהגדרתו וכמשמעותו בחוק, דהיינו. הוועדה קבעה, כי לא ניתן להפריד בין שתי העסקאות, הואיל והינן קשורות, ואלמלא עסקת גילה והקשיים הכרוכים בה, לא הייתה באה לעולם עסקת הר נוף. מסקנת הוועדה לעניין זה היא, ששתי העסקאות כרוכות זו בזו ויש לראותן כעסקה אחת ולא ניתן להפרידן.

לעניין שאלת כפל המס קבעה הוועדה, כי ראשית יש להבחין בין רכישת המקרקעין על ידי החברה ורכישת המניות על ידי העורר. מדובר בשתי עסקאות נפרדות ושוונות, שבגין כל אחת מהן נגבה מס. שנית, מניות החברה נרכשו בשנת 1999 והעורר ממשיך להחזיק במניות באיגוד מקרקעין. בנפרד מכך, רכשה החברה קודם לכן, בשנת 1986, מקרקעין שבגינם הייתה לאיגוד מקרקעין, והמשיכה להיות כזו גם בשנת 2005, אף שנעשו חילופי מקרקעין. עסקת רכישת המניות מוסתה כדין וגם עסקת רכישת המקרקעין מוסתה, והמשיב ראה לנכון להחזיר את המס שניגבה בגינה, בעקבות עסקת חילופי המקרקעין, ואף זאת בדרך של קיזוז והעברת הסכום ששולם לעסקת הר נוף. הוועדה דחתה את טענת "כפל המס" וקבעה, כי אין קשר בין שתי העסקאות וכי אין ללמוד, מעצם החזרת המס על רכישת מקרקעי גילה, כהכרה בביטול למפרע של העסקה.

התוצאה:

◆ הערר נדחה.

ניתן ביום: 30.12.2009

ב"כ העוררים: עו"ד ס. רודנקו.

ב"כ המשיב: עו"ד ש. ויזל.

◆ בשנת 1986 רכשה העוררת (להלן: "החברה" או "העוררת"), ממינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), זכויות במקרקעין בשכונת גילה ב-ים (להלן: "עסקת גילה"). בגין עסקה זו הוציא המשיב שומת מס.

◆ בשנת 1999 רכש העורר 2 (להלן: "הנאמן" או "העורר"), כנאמן עבור החברה, את מניות החברה, תמורת סך של 1,700,000 דולר. הנאמן ובעלי המניות ראו בהסכם למכירת המניות כפעולה באיגוד מקרקעין. המשיב ראה אף הוא בעסקה זו כפעולה באיגוד מקרקעין והוציא בגינה שומה נפרדת.

בשנת 2005 רכשה החברה מקרקעין אחרים מהמינהל בשכונת הר נוף ב-ים וחיובה לשלם בגינה מס רכישה (להלן: "עסקת הר נוף"). עסקה זו הייתה עסקה חלופית, בעקבות ביטולה של עסקת גילה, בדרך של זקיפת סכום המס ששולם ע"י מס הרכישה שחל על עסקת הר נוף. לטענת המשיב זקיפה זו נעשתה לפנים משורת הדין. הסכם רכישת המניות לא בוטל והעורר ביקש, כי יוחזר לו המס ששולם בגין רכישת המניות.

◆ העוררת טוענת, כי משבוטלה עסקת גילה, חדלה היא מלהיות איגוד מקרקעין. פעולת הביטול חלה למפרע, באופן שהעוררת לא רכשה מקרקעין משנת 1986 וגם משנת 1999. משבוצעה עסקת הר נוף, לא הייתה איגוד מקרקעין. לטענת העוררת, במצב זה, לא הייתה בעלת מקרקעין בשנים 1986-2005, לצורך הפעולות שביצעה בשנים האמורות. לאור זאת, יש לבטל את חיובו של העורר במס רכישת המניות, הואיל וזו לא הייתה פעולה באיגוד מקרקעין. זאת ועוד, הפעולה שבוצעה הייתה "הקצאה" שהוצאה במפורש מגדר ההגדרה של "פעולה באיגוד מקרקעין". לטענת החברה, היא הפכה לאיגוד מקרקעין רק בשנת 2005, ולכן, לא ניתן להטיל מס על עסקת רכישת המניות, שבוצעה בשנת 1999. כמו כן, טוענת העוררת, כי משביצעה עסקה אחת בלבד, לא ניתן להטיל "כפל מס" על העורר, פעם אחת שרכש את המניות ופעם שנייה כשהעוררת רכשה את המקרקעין.

◆ לטענת המשיב, החברה הייתה איגוד מקרקעין כבר בשנת 1986, שבעלותה זכויות מקרקעין על פי חוק. ביטול עסקת גילה נעשה בתמורה וכנגד קבלת המקרקעין החלופיים בהר נוף. החברה החליפה מקרקעין והחלפה זו לא שינתה את מעמדה כאיגוד מקרקעין, הואיל ושתי העסקאות קשורות זו בזו. זאת ועוד, חילופי המקרקעין, לרבות ביטול עסקת גילה בשנת 2005, לא ביטלו למפרע את העסקה הראשונה.

**ביהמ"ש המחוזי ב-ים - ע. קמא - שופט (בדימוס),
ש. מדהלה - חבר, א. אקשטיין - חברה:**

◆ השאלות שבמחלוקת בערר זה, הינן, האם ביטול עסקת מכירה של מקרקעין, מחייב החזר מס רכישה



שופט כדורסל בכיר חשוד בהעלמות

שופט הכדורסל, שמואל (סמי) בכר, השופט במשחקי ליגת העל בישראל ובמשחקי היורוליג באירופה, חשוד בהעלמת הכנסותיו משיפוט בחו"ל, הנאמדות במאות אלפי ₪. בית משפט השלום בת"א, כבוד השופט אילן דפדי, הורה ביום 4.1.2010 על שחרור החשוד בתנאים מגבילים. לפי בקשת המעצר, שהוגשה ע"י משרד חקירות מס הכנסה תל-אביב, במשרד הצטבר מידע לפיו החשוד מעלים את הכנסתו משיפוט בחו"ל וכן מידע לפיו הושקעו כספים אלו ב"בנק" של מוני פנאן ז"ל. בחקירה גלויה נגד החשוד נערכו חיפושים בביתו ולפי הודעת הרשות נמצאו אסמכתאות רבות ודפי בנק מחו"ל. מבקשת המעצר עולה, כי החשוד הודה בחקירתו, שלא דיווח על הכנסותיו משיפוט בחו"ל בסכום של מאות אלפי ₪ וציין, שהכספים הופקדו בחשבון בנק ביוון. ניתוח מסמכי הבנק ביוון, מחזק את הודאת החשוד, כי העלים הכנסות של מאות אלפי ₪, בשנים 2003-2009.

כתב אישום לבעל מכוני ליווי

לבימ"ש השלום בת"א הוגש ביום 31.12.09 כתב אישום נגד דוד מנחם, בן 42 מתל אביב, בגין אי דיווח על הכנסותיו ממכוני ליווי. כתב האישום הוגש ע"י פרקליטות מחוז ת"א (מסוי וכלכלה) בעקבות חקירה שהתנהלה ביחידה הארצית למודיעין שטח וחקירות. מכתב האישום עולה, כי הנאשם העלים את הכנסותיו ממכוני הליווי, בשנים 2002-2005, בסכום בלתי ידוע, אך לא פחות מ-1,178,700 ₪. בין השנים 2002-2006 עסק הנאשם, הפעיל והיה בעליהם של שני מכוני ליווי בתל אביב. עפ"י כתב האישום בתקופה הרלבנטית לכתב האישום הנאשם התחמק מתשלום מס, בין היתר, באופנים הבאים: לא הודיע לפקיד השומה על עיסוקו. לא ניהל פנקסי חשבונות על פי הוראות מס הכנסה, ניהול פנקסי חשבונות. פעל להסתיר את זהותו כבעלים של המכונים. היה רשום כשכיר בשנות המס 2000-2005.

הרשות שבתה למספר שעות

למי שלא הבין למה ברשות המסים לא ענו לטלפונים ביום ראשון ה- 3.1.2010: כפי שפורסם, עובדי רשות המסים החליטו להצטרף למאבק של עובדי רשות המיס באופן זמני והשביתו את עבודת הרשות באופן חד פעמי בין השעות 9:00 ו-13:00 בבוקר, לאות הזדהות עם המאבק.

ארגוני פשיעה יגישו הצהרות הון

עפ"י הודעת רשות המסים, לראשונה, מאות דמויות ששמן נקשר עם פעילות עבריינית, סחר בסמים, וכאלה המזוהות עם ארגוני פשיעה, נדרשו הבוקר להגיש הצהרות הון במסגרת מבצע משולב של רשות המסים ואגף החקירות והמודיעין במשטרה. מדובר ביישום של מהלך נוסף במדיניות התקיפה הכלכלית שמוביל אגף החקירות והמודיעין במשטרה, בשיתוף יחידות רשות המסים, המזכיר את התרגיל המוכר בענין "אל קפונה". בשעות הבוקר המוקדמות הגיעו עובדי רשות המסים יחד עם שוטרים מכל מחוזות המשטרה והיחידות הארציות, לבתיהם של אותם גורמים, ומסרו דרישות להצגת דוחות מס שנתיים והצהרות הון. על פי ההערכה, גורמים אלה מחזיקים ברשותם סכומי כסף גדולים ורכוש שהושגו באופן לא חוקי, תוך העלמת הכנסות ודיווחים כוזבים. הדרישות נמסרו לאחר הערכות ממושכות שכללה מיפוי חשודים במעורבות או קשר עם פעילות עבריינית בתחום הפשיעה החמורה. המבצע "מעוט צדק" נערך במסגרת המאבק הכלכלי בפשיעה החמורה, הכולל את המגמה להרחיב את מעגל משלמי המסים בקרב העוסקים בפעילות עבריינית, ולמנוע מצב בו "יהא החוטא נישכר". המבצע מהווה נדבך נוסף בפעילותה של מערכת האכיפה המשולבת לשת"פ הבין מערכת הכולל בתחומי הפשיעה החמורה והמאורגנת שמטרתה, בין השאר, גביית מס מהכנסות המופקות מפעילות בלתי חוקית. יצוין, כי מי שנידרש להגיש הצהרת הון או דוחות מס שנתיים ולא עשה כן עובר עבירה פלילית על פי סעי' 216 לפקודת מס הכנסה וצפוי לעמוד לדין פלילי.

עשרות מוסדות ציבור אושרו

ביום 29.12.09 אישרה ועדת הכספים של הכנסת עשרות מוסדות ציבור לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסה. בעמותות מחכים מזה זמן רב לניהול התקין הכרוך באישור רשות המיסים, שר האוצר, וועדת הכספים של הכנסת. יו"ר ועדת הכספים, ח"כ הרב משה גפני, ביקש מהממונה על המלכ"ם ברשות המיסים, יהודה מונסונגרו, שיזדרז עד כמה שניתן בהענקת האישורים לעמותות המחכים לכך חודשים ארוכים. "בעבור העמותות מדובר בחודשים ארוכים של המתנה מיותרת, ויש להקל עליהן בכל דרך". גפני ביקש לזרז את הגשת הרשימה הבאה ואף הציע לרתום את עוזריו האישיים במידה וחסר כוח אדם כדי לסייע בנושא.



מס פקס מערכת ושיווק: דרך מנחם בנין 132, מגדל עזריאלי 1
 תל אביב 67021; טל. 03-6966416 פקס. 03-6953991 masfax@bezeqint.net

מערכת העיתון תשמח לקבל פניות, הערות והארות, לגבי סוגיות ושאלות שמתעוררות בתחום המס במישור הפלילי, האזרחי, איסור הלבנת הון ונושאים אשר ברצונכם שיקבלו התייחסות / ניסוי. האמור בעיתון זה אינו מהווה יעוץ מקצועי, חוות דעת, סקירת המצב המשפטי ו/או הדין הרלבנטי טל. 03-6966733 (למקרים דחופים: 054-4492973) פקס. 03-6966744

אין לצלם, להעתיק או להפיץ בדרך אחרת ניליון זה, או חלקים ממנו, ללא היתר בכתב ומראש מהעורכים.