

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

גיליון 552 יום ה' 7 באוקטובר 2010

השבוע בגיליון

עדכונים מהשטח

מאמר

פסיקה

מחוץ לחוק

עדכונים מהשטח

בקרוב – הקלות במע"מ לנותני שירותים // חדש באתר רשם העמותות – סטטוס אישור ניהול תקין // למייצגים – הפקת העתק אישור פתיחת תיק חברה רשלנות של הרשות הובילה להקלה משמעותית בעונש

מ"ה – עסקה מלאכותית ומשיכת בעלים // עליון – שבח – "שווי המכירה" – כולל עלויות פינוי // שבח – היוון התמורה – נטל ההוכחה בבאר שבע לא רושמים תקבולים // נתפסו נעלי LACOSTE מזויפות // פרשת הדסק הרוסי – הפרקליטות לא תערער // 20 באוקטובר - כנס עו"ד צעירים באילת // עיכוב לחרדים בקבלת רישיון ייעוץ מס

בקרוב - הקלות במע"מ לנותני שירותים

ל-100 אלף ש"ח תוקדם ותיכנס לתוקפה כבר בינואר 2011 (במקום התכנון המקורי בינואר 2012).
כמו כן עולה, סיכום לפיו תצא הוראה של החשב הכללי לכל הגופים הממשלתיים, שלא להתנות הגשת חשבונית מס מראש, כתנאי לתשלום. במצב הנוהג כיום, עם הגשת החשבונית מחויב בעל העסק בתשלום המע"מ. במסגרת הוראת החשכ"ל החדשה כאמור, תוגש החשבונית עם קבלת התשלום, כך שבעל העסק לא יצטרך לממן את המע"מ מראש, טרם קבלת התשלום הכספי עבור עבודתו. מדובר בהקלה משמעותית על בעלי העסקים הללו, שכיום נאלצים לשלם את המע"מ לגופים הממשלתיים עוד לפני שקיבלו את התשלום, מה שמביא אותם לא פעם לכדי מצוקה כספית ובעיית אשראי.

♦ ועדת הכלכלה של לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים, הודיעה, כי לאחר פגישתה עם רשות המסים, סוכמו מספר הקלות לנותני שירותים, כדלקמן:

♦ תשלום המע"מ על בסיס מזומן בהתקשרויות של נותני שירותים שהמחזור שלהם עד 15 מיליון שקל בשנה יחוקק כהוראה קבועה. יצוין, שעד כה, תשלום מע"מ במזומן של עסקים קטנים מתחום השירותים נהוג כהוראת שעה, שתוקפה הוארך מעת לעת. בפגישה סוכם, כי הוראת השעה תהפוך לתקנה קבועה והמע"מ לגופים ממשלתיים ישולם על ידי העסקים הפרטיים רק לאחר קבלת התשלום עבור ביצוע העבודה.

♦ עוד עולה מהפרסום סיכום לפיו העלאת תקרת ההכנסה למעמד עוסק פטור מ-75 אלף ש"ח

חדש באתר רשם העמותות - סטטוס אישור ניהול תקין

תקין באמצעות שם או מספר העמותה, הן לגבי שנת 2010 והן לגבי שנת 2011. סטטוס הניהול התקין מתעדכן על בסיס יומי. מומלץ לברר סטטוס ניהול תקין באמצעות האתר. לנוחיותכם רציב קישור לצפייה בשירות החדש באינטרנט:

<http://www.justice.gov.il/MOJHeb/RashamAmutot/AmutotViewApp.htm>

♦ עפ"י הודעת רו"ח איריס שטרק, ס' נשיא ויו"ר הוועדה לטיפול בנושא מלכ"רים, עמותות והמגזר ההתנדבותי, נוסף שירות חדש באתר האינטרנט של רשם העמותות - קבלת עדכון בזמן אמת באתר רשם העמותות לגבי סטטוס אישור ניהול תקין. הדבר מיעיל את המענה מרשם העמותות ומייתר את זמן ההמתנה הטלפוני הארוך. ניתן לברר סטטוס ניהול

למייצגים - הפקת העתק אישור פתיחת תיק חברה

אפשרות להפיק העתק של אישור פתיחת תיק חברה באמצעות השאילתא IPRT. העתק האישור ישלח לכתובת הדואר האלקטרוני של המייצג, כפי שרשום במערכת המייצגים בשע"מ (לפרטים נוספים והסברים ר' בהודעה).

♦ עפ"י הודעת רשות המסים מיום 13.9.10, בהמשך למאמצים הנעשים כל העת על מנת לשפר ולייעל את השירות הישיר הניתן על ידי רשות המסים למייצגים ולכלל הלקוחות ובמטרה לצמצם את השירות הפרונטאלי, נוסף שירות חדש למייצגים המקושרים לשע"מ:

♦ בימים אלו נפתחה למייצגים המקושרים לשע"מ



רשלנות של הרשות הובילה להקלה משמעותית בעונש

דוד קמחין, עו"ד

גורמן - קמחין, משרד עו"ד

בכל הדיונים שהתקיימו לאורך ההליך, הכחיש ב"כ המאשימה בתוקף את הטענה כי אצל רשויות המס מוחזקות יתרות החזרי מס בסך הנטען, וטען מנגד כי בידי פקיד השומה יתרת החזר בסך של 9,000 ₪ בלבד.

רק בדיון שנועד מלכתחילה למתן גזר הדין, אישר ב"כ המאשימה בהגיונותו, כי אכן נפלה טעות, והנתון שעליו הסתמך בטיעונו היה שגוי, ולמעשה, בידי פקיד השומה יתרות החזר בסך הנטען על ידי הסגורים, ומשמעות הדבר כי המחילים כולם הוסרו זה מכבר.

הכרעת בית המשפט

◆ **לאור האמור, קבע בית המשפט:** "נוצר הרושם – מן הטעם שרשויות המס הכבידו את ידן על החברה ועל הנאשמים, הטילו עיקולים על נכסים הנחוצים להמשך פעילותה של החברה וביטלו את הפטור מניכוי מס. בעקבות צעדים אלה, נטשו מיטב הלקוחות את החברה, ומכאן ועד קריסתה היתה הדרך קצרה".

◆ **באשר לחובות הניכויים קבע בית המשפט:** "יש לשאול, מדוע לא נבדקה טענתם כבר אז, וכיצד ציפו רשויות המס שהנאשמים, "כנישום סביר", ינהגו במצב שאליו נקלעו..."

מקובלת עליי גישתו של ב"כ נאשם 3, כי התנהגות רשויות המס בעניינם של הנאשמים היתה בלתי נסבלת. אין מחלוקת, כאמור, כי רשויות המס החזיקו אצלם, משך זמן רב, באופן בלתי סביר, יתרת החזר מס של נאשמת 1 שהיתה גבוהה בהרבה מסכום החוב שנתחייבה בו לפי כתב האישום... אילו נשמעה טענת הנאשמים מתחילה ותביעתם להקפיא לתקופת מה את צעדי האכיפה והגביה שננקטו נגדם, היו בוודאי עומדים בנטל להסרת המחילים וקרוב לוודאי שלא היה מוגש נגדם כתב אישום כללי".

◆ **עוד קובע בית המשפט כי:** "ראוי היה להפעיל שיקול דעת זהיר ולברר את טענותיהם עד תום, ולא להפיל עליהם מכת מחץ שממנה לא יוכלו להתאושש. החלטת שלטונות המס, בנסיבות העניין, ... ובשעה שניתן היה לקזז את יתרת החזר כנגד יתרת החוב, היא, אפוא, מקוממת מאד.

התנהגות כזו אינה הולמת רשות שלטונית. כידוע, התנהגות כזו יש שהיא מצמיחה לנאשם הגנה מן הצדק, וזאת, כאשר מתקיימת פגיעה ממשית בתחושת הצדק".

◆ לפיכך ולאור מחדלי רשויות המס והתנהגותן הרשלנית, גזר בית המשפט על הנאשמים עונש צופה פני עתיד בלבד, הכולל רכיב של התחייבות שלא לבצע את העבירות נשוא כתב האישום בשנית ומאסר על תנאי בלבד.

◆ במהלך שנת 2007 הוגש כנגד הנאשמים, כתב אישום הכולל 14 עבירות של אי העברת ניכויים, לפי סעיף 219 לפקודת מס הכנסה, שהמס המתחייב בגינן עומד על 171,178 ₪ וזאת לצד אי הגשת דוחות מס לשנות המס 2005 – 2006.

המאשימה ביקשה להטיל על הנאשמים מאסרים בפועל, וכן מאסר על תנאי, קנס כספי משמעותי והתחייבות שלא לעבור עבירות מס נוספות.

◆ **הרקע לעבירות המס:** לכל אורך ההליך טען משרדנו אשר ייצג בתיק, כי העיכוב בהגשת הדוחות נבע מכך שמנהלת החשבונות של החברה נטלה לידיה את חומר הנהלת החשבונות של החברה, לשנות המס 2004 – 2005, שכן לטענתה החברה חבה לה כספים. בשל כך נמנע מהם להגיש את המאזנים הכספיים של החברה, דבר שהוביל לביטול פטור מניכוי מס במקור, ולהטלת עיקולים שונים על נכסי החברה.

◆ בראשית שנת 2007 הורה בית המשפט, למנהלת החשבונות להשיב לנאשמים את מסמכי החברה ובכך התאפשר לנאשמים להעביר את החומר לרו"ח לשם הגשת דוחות המס לשנים 2005-2006.

במהלך כל התקופה עמדו הנאשמים בקשר רציף עם רשויות המס בכל הנוגע לנסיבות העיכוב בהגשת הדוחות ואף במסגרת חקירתם בידי רשויות המס שבו על טענתם - חרף האמור טענותיהם נפלו על אוזניים ערלות ורשות המיסים הגישה כתב האישום כנגדם.

◆ בד בבד לאותם הליכים פליליים, הוגשה כנגד הנאשמת 1, בקשת פירוק בגין "חובות מס אדירים" מטעם רשויות המס, הכוללים סכומי מס גבוהים שרובם "נובעים" מחובות מס "שנקבעו" לפי "מיטב שפיטה" בהיעדר דוחות.

עם הגשת הדוחות במהלך שנת 2009, התברר כי המצב העובדתי שונה לחלוטין ועומד בסתירה לבקשת הפירוק, שכן הדוחות לשנות המס 2005 – 2006 גילמו הפסד מתואם לצורכי מס בסך כולל של 3.22 מיליון ₪ אשר מצטבר יחד עם ההפסדים הקודמים לסך כולל של 6.7 מיליון ₪.

◆ **הסרת המחילים ומחדלי רשות המסים:** הדוחות שהוגשו התקבלו ואושרו כדוחות מבוקרים על ידי פ"ש ירושלים. לאור האמור טען משרדנו כי די באמור כדי לשמוט למעלה מ-80% מהחובות המיוחסים לנאשמת 1 בבקשת הפירוק – עובדה השומטת את הקרקע מתחת לאותם תצהירים, אשר הוגשו במסגרת בקשת הפירוק.

יתירה מכך, משרדנו הציג בפני ביהמ"ש אישור מטעם פ"ש, לפיו רשויות המס מחזיקות אצלן יתרות החזר מס, בגין ניכוי מס במקור ביתר, בסך כולל של 507,908 ₪ קרן, סכום הגבוה פי שלושה מחוב הניכויים הנזכר בכתב האישום, ויש לתמוה אפוא על החלטת התביעה להגיש כנגד הנאשמים את כתב האישום.



העיתון המקצועי לענייני מסים

עסקה מלאכותית ומשיכות בעלים
ע"מ 1023/04 זלינגר נ' פקיד שומה תל אביב 1
נעם שרעבי, עו"ד ורו"ח

"פיקציה". את השערתו בעניין זה ביסס המשיב על שיחת טלפון שערך עם לימור ואשר לטענתו לימור אמרה לו בפרוש שהיא מחזיקה את המניות בנאמנות. בית המשפט, לאחר ששקל את הדברים הגיע למסקנה, כי את הקביעה שלפיה דורון הינו בעל המניות היחיד בחברה החדשה, אין המשיב יכול לבסס אך ורק על שיחת הטלפון הקצרה שקיים המפקח עם לימור. מסמכי התאגדות החברה החדשה, אשר נתמכו גם בעדויותיהם של לימור ודורון, סותרים את השערת המשיב ובית המשפט לא מצא מקום לסטות לצרכי השומה מהמצוין בהם. גם התנהלות החברה החדשה, שתדון להלן מלמדת, כי החברה החדשה ראתה גם את לימור כבעלים בה.

♦ **ומוסיף ואומר בית המשפט הנכבד: "בהקשר זה אוסיף כי אף שאת שקול דעתו של המשיב יש לבחון בעת הוצאת הצו, הרי שאין להתעלם מתוצאותיו של שינוי המבנה ואשר ארע בחברה בשנות מס מאוחרות יותר.**

על הטענה השניה עליה עמד המשיב והיא שניתן היה לצרף את לימור לחברה הישנה ולהגיע לאותה מטרה ללא הפחתת מס בדרך, אומר בית המשפט: "כאשר בפני הנישום מספר חלופות להשגת יעדיו, אין בכך כדי ללמד כי הבחירה בחלופה זאת המס תחת הבחירה בחלופה עתירת המס הינה כשלעצמה עסקה מלאכותית. אין חולק כי על הנישום ליתן טעם של ממש לבחירתו אך משזה הוצג שב הנטל אל המשיב."

♦ לא עלה בידי המשיב לסתור את גרסתה של הגב' כהן, כי העמידה כתנאי להצטרפותה כשותפה למערער, פתיחתה של חברה חדשה. המדובר בתנאי לגיטימי של המעוניין בהצטרפות לפעילות עסקית קיימת. באשר למבקש לצרף בעלים נוספים, קבלתו של התנאי תוך פירוק הפעילות הקיימת, הגם שרכיב שקול המס קיים ברקע הרי לא שוכנעתי, כי במקרה זה הוא הרכיב המוביל והמרכזי.

♦ לעניין מיסוי מחיקת יתרות החו"ז השליליות של המערער קובע בית המשפט, כי כפי שטען המשיב, הואיל והמדובר בסיווג מחדש הרי שהנטל על המערער להציג תשתית שיש בה כדי להביא להתערבות בשקול דעתו של המשיב. תשתית כזו לא הוצגה. הגידול הניכר בסכום המשיכה של המערער מחזק את עמדת המשיב ואף יכול היה להתחייב כמשיכת שכר. משכך, אין מקום להתערב בשקול דעת המשיב שעה שראה בסכום זה משום חלוקת דיבידנד שלא אגב פירוק אלא דיבידנד "רגיל" שחולק קודם לפירוק.

התוצאה:

♦ הערעור התקבל בחלקו.

ניתן ביום 4.10.10

ב"כ המערער: לא פורסם.

ב"כ המשיב: לא פורסם.

♦ חברת מסטר דר בע"מ (להלן: "החברה" או "החברה הישנה"), שעסקה בתחום שרותי הדפוס, הוקמה בשנת 1989 על ידי המערער ומר יורם קדוש. בשנת 1997, בעקבות משבר כלכלי ביקש יורם לעזוב את החברה. מאותה העת ועד לפירוקה החזיק דורון ב-95% מהון מניותיה של החברה ויורם החזיק ב-5% הנותרים.

♦ בשנת 1996, מיד בתום שירותה הצבאי הצטרפה לחברה הגב' לימור כהן, אחייניתו של יורם, כעובדת שכירה (להלן: "לימור").

♦ ביום 29.11.2000 התאגדה חברת היי מסטר טק בע"מ (להלן: "החברה החדשה") העוסקת בתחום הדפוס. ממסמכי החברה החדשה עולה, כי דורון ולימור מחזיקים בהון מניותיה בחלקים שווים.

באסיפה כללית שהתקיימה ביום 25.12.2000 קיבלה החברה הישנה החלטה על פירוקה מרצון וחלוקת עודפי הרכוש של החברה. עוד הוחלט, כי המערער ישמש כמפרק החברה וכי עודפי הרכוש של החברה שישארו לאחר כיסוי חובותיה יועברו לידיו. בטרם פירוקה, מכרה החברה הישנה את פריטי הרכוש הקבוע לחברה החדשה. המכירה התבצעה בתמורה לשווי השוק של הרכוש, אשר בקביעתו נעזרה החברה בהערכת שמאי חיצונית שבוצעה ע"י הרמן מהנדסים בע"מ.

♦ דו"ח החברה הישנה לשנת המס 2000 והדו"ח המתייחס לפירוקה מלמדים, כי החברה חילקה לבעלי מניותיה כדיבידנד פירוק את הרווחים הבלתי מחולקים שנצברו בחברה עד ליום 31.12.2000. כמו כן, נכון ליום 31.12.2000 הסתכמו משיכות הבעלים מהחברה בסך של 914,000 ₪.

♦ **לטענת המשיב,** אין הצדקה של ממש לסגירתה של החברה הישנה ולהקמתה של חברה חדשה תחתיה, מלבד הרצון להימנע מתשלום מס בגין משיכות הכספים מהחברה.

♦ **לטענת המערער,** בנסיבות אלו ההחלטה על שינוי המבנה לשם צרופה של לימור כשוות זכויות בחברה חדשה, תוך פירוקה של החברה הישנה (כאשר יתרות הלקוחות והספקים אינן מועברות) היא החלטה אפשרית, מקובלת, הגיונית ונפוצה. לשיטתו, יש בנסיבות שפורטו כדי להוות טעם מסחרי או דפוס מקובל למהלך שבוצע.

ביהמ"ש המחוזי ת"א – כב' הש' מ. אלטוביה:

בפסק הדין בחן כב' בית המשפט שתי טענות עיקריות של המשיב אשר הביאו את המשיב לידי מסקנה, כי מדובר בעסקה מלאכותית.

הטענה הראשונה שהעלה המשיב היא שבדומה לבעלותו בחברה הישנה המערער הוא בעליה של החברה החדשה. לשיטת המשיב, רישומי מחצית מהון המניות על שמה של לימור אינם אלא



"שווי המכירה" כולל עלויות פינוי

דנ"א 1047/10 פרידמן חכשורי בע"מ ואח' נ' מסמ"ק ת"א
שירן כהן, משפטנית

מהותה של העסקה על מנת שייגבה מס על שווי הממשי ולא על שווי מדומה הנובע מפיצול עסקאות והדבקת תוויות שונות עליהן. כאמור, בית המשפט בפרשת שרביט מצא, כי בנסיבות שהתקיימו שם, ניתן היה להפריד בין ההתחייבות לרכישת הזכויות בקרקע, לבין ההתחייבות הנפרדת לתשלום עבור הוצאות הפיתוח. אולם, אין בכך כדי לחייב תוצאה דומה במקרה אחר שנסיונותיו שונות. מטעם זה אין לקבל גם את טענת העותרות שלפיה בכל המקרים יש לסווג עלויות פינוי באותו אופן שבו מסווגות עלויות פיתוח (או תשלומים אחרים לצד שלישי).

לעיתים מהווה תשלום לצד שלישי – בין אם הוא בגין פינוי או בגין פיתוח – חלק בלתי נפרד מן השווי ולעיתים הוא ניתן להפרדה. במקרה שלפנינו, על יסוד בחינת מכלול ההסכמים בין הצדדים, ניתן להסיק, כי ההתחייבויות שנטלו על עצמן העותרות שלובות זו בזו, ולא ניתן להפריד ביניהן. בית המשפט התייחס, בין השאר, לכך שהערבות הבנקאית שנדרש היזם להעמיד לצורך הזכייה במכרז מעידה על התחייבות בשווי הכולל גם את הוצאות הפינוי, וכן נדרש בית המשפט לכך שהעברת הקרקע לידי היזם וקבלת היתרי הבניה – מותנים שניהם בביצוע הפינוי. בתמצית – נמצא, כי עורכי המכרז, במקרה זה, תמחרו את הקרקע לפי שווי הכולל את עלויות הפינוי. סיכומו של דבר, התוצאה שהתקבלה במקרה זה אמנם שונה מן התוצאה אליה הגיע בית המשפט בפרשת שרביט, אך אין מדובר בסתירה להלכה שנקבעה שם. נהפוך הוא – מדובר ביישום העולה בקנה אחד עם העיקרון שנקבע שם.

כמו כן, לפי עיקרון "צירוף כל התמורות", בחישוב "שווי המכירה" יילקחו בחשבון כל התמורות שהתחייב הקונה להעביר לידי המוכר, הישירות והעקיפות ויש ליישמו במקרה שלפנינו. אין מדובר בסתירה לעיקרון "התמורה המוסכמת". שני העקרונות האלה אינם עומדים בסתירה זה לזה, אלא, האחד משמש לפירושו של השני. עיקרון "צירוף כל התמורות" משמש ככלי המסייע בהבנת "התמורה המוסכמת", קרי, בהבנת מכלול ההסכמות שנקדמו בין הצדדים. כך אכן נעשה במקרה שלפנינו, ובנסיבות אלה, אין מקום לקיים דיון נוסף בעניינין של העותרות.

יודגש, כי אין חולק שחשיבותם של פרויקטים מסוג "פינוי-בינוי" היא רבה, ותרומתם להתחדשות העירונית אינה מוטלת בספק. אך במקרה זה, קביעת "שווי הרכישה" באופן לו טוענות העותרות, אינה הדרך היחידה לספק לזמים תמריצים לקיומם של פרויקטים מסוג "פינוי-בינוי".

תוצאה:

הערעור נדחה.

ניתן ב-15.9.10

ב"כ העותרות: עו"ד עוזי שוחט

העותרות הן חברות קבלניות אשר זכו במכרז להקמת פרויקט "פינוי בינוי" בשכונת "הארגזים" בתל-אביב, אשר פורסם על ידי מנהל מקרקעי ישראל ועיריית תל-אביב-יפו. במסגרת מסמכי המכרז, והסכם הפיתוח שנכרת בין מנהל מקרקעי ישראל לבין העותרות (להלן: "הסכם הפיתוח"), הוסכם, בין השאר, כי העותרות יישאו בהוצאות פינויים של התושבים המחזיקים בקרקע. עלות הפינוי הוערכה בכ-90,000,000 ש"ח לערך. כמו כן, הוסכם, כי העותרות יעבירו למנהל מקרקעי ישראל תמורה עבור חכירת הקרקע, בסך 1,250,000 ש"ח. העותרות הוציאו שומה עצמית בגין מס הרכישה המתחייב, אשר לפיה "שווי הרכישה" לעניין זה, כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), כולל רק את התמורה ששולמה עבור חכירת הקרקע.

המשיב לא קיבל את שומתו, והוציא להן שומה אשר לפיה "שווי הרכישה" כולל הן את התשלום בגין הקרקע והן את הוצאות הפינוי. השגתן של העותרות על השומה שהוצאה להן – נדחתה, ועל רקע זה ערערו העותרות לועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי. הערעור נדחה. העותרות לא השלימו עם החלטה זו, ופנו לבית משפט זה.

בית המשפט העליון נדרש לשאלה כיצד יש לחשב את "שווי המכירה" לצורך קביעת מס הרכישה המתחייב: האם ייגזר "שווי המכירה" מעלות רכישת מכלול הזכויות במקרקעין (לרבות עלויות הפינוי), כטענת המשיב או שמא ייקבע לפי עלות חכירת הקרקע בלבד, כטענת העותרות. ערעור נדחה ונקבע, כי "שווי המכירה" כולל הן את עלות חכירת המגרש הנקובה בהסכם והן את עלויות הפינוי בהן התחייבו המערערות לשאת. לטענת העותרות הדבר מצריך דיון נוסף.

ביהמ"ש העליון- כב' המשנה לנשיאה א' ריבלין:

הליך הדיון הנוסף שמור למקרים חריגים ונדירים, שבהם פסק בית המשפט העליון הלכה חשובה, קשה, חדשה או כזו העומדת בסתירה להלכה קודמת של בית-המשפט העליון (סעיף 30(ב) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984). פסק הדין במקרה זה אינו עומד בסתירה להלכות קודמות של בית משפט זה, לרבות ההלכה שנקבעה בעניין פס"ד שרביט (ע"א 2960/95 מינהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו (1991) בע"מ (טרם פורסם, 11.2.1998) (להלן: שרביט)).

עיקרה של הלכת שרביט, היא קביעת "שווי הרכישה" לאור בחינת מכלול העסקה בכל מקרה לגופו. בית המשפט בפרשת שרביט הדגיש שהרציונל העומד מאחורי קביעת "שווי הרכישה", הוא איתור



להביא בחשבון ריבית, הצמדה, אופן תשלום, דחיית מועדים וכיו"ב.

◆ דוגמא לכך יכולה להיות למשל, עסקת אחוזים בקרקע חקלאית, כאשר כיום אין עדיין שינוי יעוד. יש שתי שיטות כלכליות לקבוע שווי הנכס הנמכר: (א) לפי שיטת ההשוואה של נכסים דומים ביום המכירה.

(ב) התייחסות לנכס כגמור ומושלם על פי הפוטנציאל הטמון בו והפחתת כל הגורמים שיש לקחת בחשבון כדי להביא הנכס למצב מושלם לרבות, ניכוי תשלומים עתידיים כגון: היטל השבחה, הוצאות פיתוח וכן דחייה עד לאישור תכנית בנין עיר שתאפשר בנייה על הנכס. זהו בעצם ערך נוכחי ליום המכירה של כל מה שקורה לאחר יום המכירה.

◆ שמאי מקרקעין המגיש חוות דעת על שווי נכס בהתבסס על שיטת ההשוואה, חייב לדעת מהם קווי הדמיון המאפיינים נכסים דומים, כדי להשוות את הנכס הנשום על ידו אליהם וידיעה זו כוללת: ידיעת תנאי תשלום מקובלים, הצמדות, רביות וכיו"ב.

דוגמאות נוספות ליישום שיטת "הערך הנוכחי" עשויות להיות כל תחום מכר תחנות תדלוק, שמבוסס על היוון כמות דלקים שתימכר בעתיד בנתוני זמן מסוימים, וכן נכסים מניבים, שדמי השכירות ו/או השימוש שלהם עשויים לתת אינדיקציה על שווי הנכס ליום המכירה.

◆ לדעת הוועדה, נטל ההוכחה, להוכיח כי תנאי התשלום חורגים מהמקובל, מוטל על הטוען את הטענה. ניתן להוכיח טענה מסוג זה רק בליווי חוות דעת מקצועיות של שמאי מקרקעין עם רקע כלכלי. צריכים להוכיח שני יסודות נפרדים ומצטברים:

כי תנאי העסקה חורגים מעסקאות אחרות. כי בחריגה זאת יש מקום לערוך היוון התמורה כאמור לעיל.

◆ פירושו של דבר, שיש להביא דוגמאות מ"עסקאות רגילות" בהן אין צורך לערוך היוון, כיוון שהן משקפות את אומדן דעת הצדדים באשר לתמורה בעסקה. לעומת זה יש להוכיח באופן סביר כי תנאי עסקה חריגים, עשויים להביא להפחתת התמורה הנומינלית לפי שיטת "הערך הנוכחי". טענה בעלמא של שיעורי היוון אינה מהווה כלל ראיה שאפשר להסתמך עליה, כאשר טענה זו אינה נתמכת בחוות דעת מקצועיות.

◆ במקרה זה, עצם הכנסת סעיף מתלה בנוסח שהוכנס לחוזים והאפשרות לסגת מן החוזים באי התקיים התנאי המתלה, צריכה אף היא להילקח בחשבון כלכלי על ידי המומחה שנותן חוות דעת מקצועיות.

התוצאה:

◆ הערעור נדחה.

ניתן ביום: 30.8.10

ב"כ המערער: עוה"ד עמי נבון
ב"כ המשיב: עוה"ד אמנון סמרה

היוון התמורה – נטל ההוכחה

י"ע 1287/07 זיידנבייבר נ' מס שבח רחובות
אסף ישועה, עו"ד ורו"ח

◆ העוררת מכרה בשנים 2002 ו- 2004 ארבעה מגרשים לקונים שונים. בכל אחד מהמגרשים ניתן היה לבנות בית צמוד קרקע.

בכל אחד מחוזי המכירה נקבע תנאי המתנה את ביצוע ההסכם בכך שהמינהל יודיע על ביטול ההקפאה ביחס לביצוע העברות במגרשים אלה. בפועל התקיים התנאי המתנה בחודש ספטמבר 2005.

◆ בחודש ינואר 2007 הוסרה המניעה שהטיל המינהל על קיום העסקאות והעסקאות הושלמו. השאלה העיקרית נשוא הערר הייתה, האם יש להוון את התמורה הנקובה בהסכם לאור התפתחויות מאוחרות ליום המכירה כטענת העוררת או שמא אין לעשות כן, כטענת המשיב.

ועדת ערר ת"א – כב' הש' בן שלמה, יו"ר ;
ד"ר ג. קלוגמן, עו"ד, חבר ; ד. מרגליות, עו"ד
ושמאי מקרקעין, חבר:

◆ הצדדים הסתמכו, בין השאר, על פסק הדין שניתן על ידי הוועדה בענין י"ע 1289/01 המכון הגיאופיסי לישראל נ. מנהל מיסוי מקרקעין מרכז, (להלן - "עניין המכון הגיאופיסי").

במקרה זה, נקבע כי יש להוון את התמורה העתידית לערכי יום המכירה ובאופן זה להפחית משווי המכירה, את מרכיב המימון הגלום בעסקה. שם עמד לדין חוזה מכר אשר כלל הסכמה מראש באשר לשיעור היוון התמורה במקרה של הקדמת התשלום.

◆ אף שהתשלום לא הוקדם בסופו של יום, נטען, כי עצם קביעת שיעורי ההיוון, מלמדת כי ההסכם שם מגלם בחובו הן עסקת מקרקעין והן עסקת מימון.

המונחים "שווי", "תמורה נקובה" או "מחיר", הינם מונחים כלכליים שנשאבו לחוק המיסוי מתורת הכלכלה הכללית.

◆ המונח "שווי" הינו ערך נוכחי ליום המכירה של כל הפוטנציאל הטמון במקרקעין, מה שמכונה בשפה האנגלית PRESENT VALUE בעוד שמחיר הינו סכום שנקבע בין צדדים לאחר שאמורים היו לדעת מהו "שווי השוק" בין המוכר מרצון לבין הקונה מרצון. למעשה "שווי שוק" הינו אסופת מחירים של נכסים דומים שנמכרו בתנאים דומים.

הוועדה קבעה, כי אם בהסכם מכר מופיעה תמורה נקובה כלשהי (מחיר חוזה), לא מספיק לבחון בשיטה הנומינלית, אלא יש לבחון באמת מידה כלכלית, האם תשלומה עולה בקנה אחד עם תשלום התמורה בנכסים דומים בעלי מאפיינים דומים.

◆ למשל, אם המקובל לשלם תמורה בגין נכס מקרקעין בסכום השווי בשקלים לסכום דולרי מסוים בתשלומים כלשהם, הרי שמכר שסוטה ממקובלות או נוהג אלה, יש לבחון באמת מידה של התאמת הערך הנוכחי של כל התשלומים החלים לאחר יום המכירה ליום המכירה. בעצם מדובר במה שמקובל לומר – "שיטת ההיוון". לנושא זה יש



20 לאוקטובר - כנס עו"ד צעירים באילת

לשכת עורכי הדין תקיים כנס שנתי של עו"דים צעירים באילת, הכנס ייערך בין התאריכים 23.10.2010 – 20.10.2010. הכנס מתקיים בארגון פורום עורכי דין צעירים, מתמחים וסטודנטים של לשכת עורכי הדין (ועדת עורכי דין צעירים ארצית). בכנס ישתתפו שופט ביהמ"ש העליון, **ד"ר יורם דנציגר**, נשיאת בימ"ש מחוזי מרכז, **השופטת הילה גרסטל**, שופטים נוספים ועורכי דין בכירים. לדברי **יו"ר פורום הצעירים, עו"ד פסיכולוג ינון היימן**, בכנס ישתתפו כ-1,500 עורכי דין ובני משפחותיהם. בכנס יתקיימו, בין השאר, פאנלים בנושאים: "משפט תקשורת ושנאת חינם", "מיתוג עורך הדין בעידן האינטרנט", "פתיחת וניהול משרד – מפתחות להצלחה", "פרקטיקה במקרקעין", "אומנות הליטיגציה בראי בית המשפט". באירוע הפתיחה יופיעו שירי מימון ושמעון בוסקילה, ביום השני יופיע במסיבת בריכה זיויד ברוזה וביום השלישי תתקיים הופעת סטנד אפ של אבי נוסבאום. למידע נוסף: http://www.israelbar.org.il/article_inner.asp?pgld=99505&catld=2924

עיכוב לחרדים בקבלת רישיון ייעוץ מס

בשלב זה מעכב בג"צ אישור תקנות של שר האוצר להקל על חסרי תעודת בגרות לקבל רישיון לעסוק כיועצי מס. את ההקלות יזם בחוק ח"כ **משה גפני** (יהדות התורה), **יו"ר ועדת הכספים**, במטרה לאפשר לצעירות חרדיות להשתלב בענף יועצי המס. לאחרונה אמורה היתה **ועדת חוקה חוק ומשפט** לאשר את התקנות, אך הנושא הוסר מסדר היום בעקבות צו מניעה שהוציא בג"צ בעתירה של **לשכת יועצי המס**. מדובר ב"צו על תנאי" נגד שר המשפטים בנוגע להחלטות מועצת יועצי המס שאישרה, בין השאר, את התקנות להקלת תנאי הרישוי לחרדים עליהן חתם שר האוצר. זאת, מאחר ששר המשפטים, הממונה על מינוי חברי המועצה, לא מינה את 3 נציגי הלשכה במועצה במשך שנה וחצי, וההחלטות התקבלו בלעדיהם - בניגוד לחוק. הרכב בג"ץ, בראשות המשנה לנשיאת בית המשפט העליון **אליעזר ריבלין**, קיבל במסגרת העתירה, שהגיש היועץ המשפטי של הלשכה, **עו"ד איתן צחור**, את בקשת הלשכה לצו ביניים שימנע כל פעולה ליישום החלטות המועצה, בעיקר אישור התקנות של שר האוצר. בג"צ קיבל את טענות העותרים, נתן צו על תנאי וציווה על שר המשפטים להשיב על מספר שאלות קשות תוך 15 ימים.

בבאר שבע לא רושמים תקבולים

במבצע ביקורות ניהול ספרים שנערך באזור באר שבע לפני חג הסוכות, במהלכו בוקרו 78 עסקים ע"י **משרד השומה באר שבע**, נמצאו אי רישום תקבולים ב- **37% מהעסקים** וליקויים מהותיים ב- 14% מהעסקים. הביקורות התמקדו במבצע זה בעסקים בבאר שבע: בעיר העתיקה ובשוק המקומי. כהכנה למבצע נערכו רשימות של העסקים המיועדים לביקורת, לפי הענפים בתכנית העבודה, צורפו מידעים שהתקבלו במשרד לגבי ליקויים בעסקים ונערכו קניות ביקורת.

נתפסו נעלי LACOSTE מזוייפות

כ- 24,000 זוגות נעלי LACOSTE החשודים כמזוייפים נתפסו ביום 4.10.10 **במכס אשדוד**. מכולת הנעליים הגיעה מסין והיתה מיועדת ליבואן מהרשות הפלשתינאית. המכולה עברה שיקוף במשקף המכולות והמפענח, במקצועיותו ובערנותו, סימן אזורים חשודים לבדיקה. ואכן, בבדיקה הפיזית של המכולה נתגלו כ- 990 קרטונים המכילים כ- 24,000 זוגות נעלי LACOSTE החשודים כמזוייפים. כמו-כן, נתפסו במכולה 8 קרטונים, המכילים תוויות של LACOSTE. **ערך הסחורה מוערך בלמעלה מ- 7 מליון ₪**.

הדסק הרוסי - הפרקליטות לא תערער

ככל הנראה החליטה הפרקליטות להימנע מהגשת ערעור בפרשת דסק חבר העמים בבנק הפועלים. כזכור, מדובר באחד מתיקי הדגל של **פרקליטות מיסוי וכלכלה** שנוהלו בבית המשפט המחוזי בתל אביב **אצל כב' הש' דוד רוזן**, אשר זיכה לפני כחודשיים את נאשמי הפרשה ואף מתח ביקורת חריפה על התנהלות הפרקליטות בתיק. הפרקליטות הודיעה, כי אין בהחלטה שלא להגיש ערעור משום השלמה עם צידקת קביעותיו של בית המשפט המחוזי בדבר התנהלות המאשימה וכמו כן הוחלט שלא להגיש ערעור בשל העובדה שבית המשפט המחוזי זיכה את הנאשמים בהתבסס על ממצאי מהימנות, ובשל הכרתה, כי בית המשפט העליון מתערב לעיתים נדירות בממצאי מהימנות, החליטה שלא להגיש ערעור על פסק הדין.

מס פקס מערכת ושיווק: דרך מנחם בגין 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 / כיסוי. 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 גיליון זה, או חלקים ממנו, ללא היתר בכתב ומראש מהעורכים.