

מס פהקס

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

גיליון 558 יום ה' 2 בדצמבר 2010

השבוע בגיליון

עדכונים מהשטח

מאמר

פסיקה

מחוץ לחוק

עמדת הרשות - שכ"ט עו"ד בהליכים משפטיים // מינוי ערן יעקב לסמנכ"ל בכיר תכנון וכלכלה
רקוויאם למוכרי המקרקעין

מ"ה - סיווג דיבידנד ממניות בכורה שנרכשו בהלוואה וסוגיית הרר"ל (ע"מ ד"ר עלי ברנע) // שבח - ניכוי הוצאות עפ"י חו"ד מומחה בשל אובדן קבלות עשרות נחקרו בב"ש // "החלונות האדומים" בת"א // ועדת הכספים תחליט איזורי עדיפות // קבלן בנין מהוד השרון חשוד

עדכונים מהשטח

עמדת הרשות - שכ"ט עו"ד בהליכים משפטיים

תשמ"ד-1984, שכר טרחת עורך דין והחזר הוצאות משפט, שפוסק בית המשפט לטובת בעל דין במסגרת הליך משפטי, אינם מהווים תמורה בגין עסקה כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, ועל כן סכומים אלה אינם חייבים במס. סכום המע"מ שבית המשפט פסק עובר לתיקונה של התקנה כאמור, היווה למעשה החזר המע"מ ששילם בעל הדין הזוכה לעורך דינו, ויש לראות בו פיצוי שנפסק לבעל הדין בגין הוצאה שהייתה לו. ברי כי אין בתיקונה של תקנה 512(ג) האמורה כדי לשנות מעמדה זו ואין לראות בשכר טרחת עו"ד שפסק בית המשפט כתמורה בגין עסקה ואין להוציא בגין הסכום המתקבל חשבונית מס.

◆ למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השירותים המשפטיים שנתן עורך דינו של בעל הדין שלטובתו נפסק החזר הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד ללקוחו - היינו לבעל הדין הנ"ל, מהווים עסקה החייבת במס, ועל כן התקבולים המתקבלים בידי עורך הדין חייבים במס ועליו להוציא בגינם חשבונית מס ללקוחו - מקבל השירות.

מינוי ערן יעקב לסמנכ"ל בכיר תכנון וכלכלה

בתפקידו האחרון כסגן הממונה על המחלקה לתכנון וכלכלה היה ערן שותף למהלכים הכלכליים שקידמה הרשות בין היתר מוביל מטעם הרשות את בחינת היבטי המיסוי בהתייעלות האנרגטית. ערן יעקב נבחר לתפקיד בהליך של מכרז וישמש במסגרת תפקידו כחבר בהנהלה הבכירה של הרשות.
◆ מערכת העיתון מאחלת ברכות על המינוי החדש והצלחה בהמשך הדרך.

◆ ביום 18.10.10 פורסמו ברשומות בקובץ תקנות 6933: [תקנות סדר הדין האזרחי \(תיקון\), התשע"א-2010](#). התיקון הותקן בהתאם לסמכותו של שר המשפטים לפי סעיפים 108 ו-109 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], והוא מתקן את תקנה 512 לתקנות סדר הדין האזרחי, בקובעו:

לשכר טרחת עורך דין שפסק בית המשפט או הרשם בהליך אזרחי לא ייפסק ולא ייוסף לסכום שנקבע, סכום השווה למס ערך מוסף הנגזר מן הסכום שנקבע. דהיינו לא יתווסף מע"מ.

תחילתן של תקנות אלה - מיום 17.11.10.

◆ לאור פניית מייצגים למערכת העיתון, פנתה מערכת מס פקס לרשות המסים בבקשת הבהרה: **האם התיקון אומר שהסכום הנפסק כולל בתוכו את המע"מ (ואין להוסיף אותו) או שמדובר בעסקה החייבת במע"מ בשיעור 0%.**

להלן תגובת רשות המסים, כפי שנקבלה במערכת:

◆ "עמדת רשות המסים הינה כי גם עובר לתיקונה של תקנה 512(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי,

◆ מנהל רשות המסים בישראל, יהודה נסרדישי, הודיע ביום 29.11.10 על בחירתו של ערן יעקב לתפקיד סמנכ"ל בכיר לתכנון וכלכלה ברשות המסים. בשבע השנים האחרונות כיהן ערן יעקב כסגנו של הסמנכ"ל היוצא בועז סופר, ושימש כסמנכ"ל בפועל החל מ-1 באוגוסט 2010.

ערן יעקב (43) הינו בעל תואר שני במשפטים לכלכלנים ורואי חשבון, תואר ראשון בניהול וכלכלה וכן הינו בעל תואר ראשון בהצטיינות במשפטים.



מערכת מס פקס מאחלת לקוראי העיתון:

חג אורים שמח





רקוויאם למוכרי המקרקעין
נדב הכהן, רו"ח
משרד רוז'נסקי, הליפי, מאירי ושות'

חיוב הקונה בניכוי מס במקור

◆ תוך שימוש בסיסמאות, שאין הרבה בינן לבין המציאות, הצליחו נציגי משרד האוצר לשכנע את חברי ועדת הכספים בכך שלטובת הקונים יש להנהיג חובת ניכוי מס במקור, בעסקאות מקרקעין שתמורתן במזומנים בלבד, דבר שיאפשר למנהל להנפיק אישור מסים להעברת הבעלות.

וכך, אם לא יחול שינוי ברגע האחרון, תוטל חובת ניכוי מס במקור על הקונה, לאחר ששילם 30% מהתמורה או יותר, או כאשר קיבל חזקה במקרקעין, או יפוי כח בלתי חוזר, כמוקדם שבהם.

◆ כדי למנוע מרד אזרחי מידי, הסכימו אנשי האוצר לשחרר את הקונים מחובת ניכוי המס במקור אם יצהיר המוכר שמדובר במכירה פטורה ממס, של דירת מגורים מזכה.

שיעור המס שאמור הקונה לנכות במקור הינו 15% מהתמורה הכוללת (ככל הנראה יונהג שיעור נמוך יותר, כאשר מדובר במקרקעין שיום רכישתם לא לפני 7.11.2001).

◆ אמנם, התיקון המוצע יאפשר למנהל מס שבח לתת אישור למוכר, לפיו ינוכה מס במקור בשיעור נמוך יותר מזה שנקבע, אך כל מי שמכיר את המצב בשטח יודע כי אין למוכר כל סיכוי לקבל את האישור הנחשק, בזמן אמת.

◆ לשווא טרחו ויגעו נציגי הלשכות המקצועיות, שחזרו וטענו בזה אחר זה, להסביר כי מדובר בתיקון מיותר ומופרך על פניו (שאף איננו בר ביצוע ככל שמדובר בעסקאות מורכבות, או בניגודי אינטרסים בין הצדדים) וגם הנסיון שעשה יו"ר ועדת הכספים, לפצל את התיקון ההזוי הזה מחוק ההסדרים, לא עלה יפה.

◆ אלה שעברו את מסלול הייסורים הצפוי (בדרך כלל) למי שזוכה למכור מקרקעין בישראל, יודעים כי מדובר במסע מתיש ומייגע, שאין ממנו חזרה. היטלי השבחה, דמי הסכמה, אגרות פיתוח, תשלומי חובה ושאר מרעין בישין נוגסים בכל פה בשוויה הנקי של הזכות הנמכרת, וכל זאת עוד לפני חישוב מס השבח, החל על המוכר.

אין להוציא, על כן, מכלל אפשרות ששני המטעמים החדשים, שרקחו הפעם אנשי האוצר עבור מוכרי המקרקעין, הם הקש שישבור את גב הגמל.

◆ במסגרת הדיונים על חוק ההסדרים המתגבש מול עינינו (על אף ניסיונותיהם ההרואיים של כמה מחברי ועדת הכספים לעמוד בפרץ), החליט משרד האוצר להנחית מהלומות קשות (שלא לומר מהלומות סופניות) על ציבור מוכרי המקרקעין בישראל.

◆ ואלו שני המהלכים המתוכננים שעלולים לגרום לפגיעה של ממש, אם לא לגרוע מכך, בהיקף הפעילות בשוק המקרקעין:

מע"מ על מכירת קרקעות

◆ לפי המצב החוקי דהיום, מוכר שאינו עוסק (ואינו אמור להיות עוסק), ואף אינו מלכ"ר או מוסד כספי, לא חייב בתשלום מס ערך מוסף בשל מכירת מקרקעין. עוסק שרוכש מקרקעין ממוכר שכזה, חייב בדיווח למע"מ במקום המוכר.

◆ מצב חוקי זה היווה יתרון יחסי מובהק לקבוצות הרכישה, בעסקאות בהן הקרקע נרכשה ממוכר שאינו חייב בתשלום מע"מ, שכן ניתן היה לחסוך חלק בלתי מבוטל מעלות המוצר הסופי (דירת מגורים, בדרך כלל). יתרון יחסי זה, היה לצנינים בעיני משרד האוצר (וגם בעיני הקבלנים), ולפי התיקון המתוכנן יחויב המוכר לשלם מיום 1.1.2011 ואילך מס ערך נוסף, בשיעור של 16/116 מהתמורה, כל אימת שמנהל מע"מ יחליט כי הקרקע נמכרה לקבוצה של רוכשים שהתארגנה לרכישת הקרקע ולקבלת שירותי בניה, באמצעות גורם מארגן המקבל תמורה (במישרין או בעקיפין).

◆ הגדרה עמומה זו אמורה לשמר את היתרון היחסי לקבוצות הרכישה התמימות (תופעה שבדרך כלל איננה בנמצא), ולהביא לחיוב במס ערך מוסף בכל המקרים האחרים.

כל מומחי המס שהיו נוכחים בישיבת ועדת הכספים הסבירו, כי מדובר בתוצאה בלתי סבירה, שכן המוכר אינו יכול לדעת אם מכר את הקרקע בעסקה שהינה טעונת מע"מ או פטורה ממנו, אך הדברים לא נפלו על אוזניים קשובות.

◆ מעבר לכך, המס יוטל על שווי המכירה, ולא דווקא על הערך המוסף הגלום בה, מה שיובייל בהכרח לעיוותים בלתי נסבלים.



סיווג דיבידנד ממניות בכורה שנרכשו בהלוואה וסוגיית הר"ר" עמ' (ח"י) 906-07 ד"ר עלי ברנע נ' פקיד שומה חיפה

החברה בלבד, אלא משלוש החברות-בנות הישראליות של החב' האם - נדל.

◆ במהלך השנים מאז הסכם ההקצאה חילקה החברה דיב' לבעמ"נ הבכורה באופן יחסי לפי שיעור החזקות. ואולם הדיבידנד חושב בפועל לא על פי הנוסחה שנקבעה בהסכם, כלומר לא רק מרווחי החברות הישראליות, אלא נכללו בו גם רווחים של חברות זרות, חברות אחיות של החברה בחו"ל, בגין פרויקטים שהעובדים הבכירים השתתפו בניהו.

◆ לאחר פיטוריו נדרש המערער למכור את מניותיו לנאמנות, וזאת בהתאם להתחייבותו בהסכם הקצאת המניות. בעקבות משא ומתן בין הצדדים נחתם הסכם שהוא הסכם למכירת המניות.

◆ **לטענת המשיב**, רכישת המניות בחברה נעשתה כרכישת מניות בהלוואת שיעבוד Non Recourse ולכן ראה בה הכנסת עבודה או לחלופין ביקש לראות בתשלום הדיבידנד ששולם ב-2002 רווח הון ממכירת מניות. עוד סירב המשיב להכיר בסכום האינפלציוני המתקבל על-פי חישוב הרווחים הראויים לחלוקה, וזאת מאחר שלטענתו רווחי האקוויטי אינם בגדר "רווחים הראויים לחלוקה".

◆ **לטענת המערער**, יש ליתן את המשקל להגדרת המשפטיות שניתנו על ידי הצדדים בחוזים, וכי לא עמד כל שיקול מס עובר לאותו מועד, לפחות לא כטעם בלעדי או עיקרי. יחד עם זאת, נקודת המוצא צריכה להיות, כי רשאים הצדדים לתכנן עסקה לצרכיהם ב"מבנה משפטי דל מסים", ואין בכך בלבד כדי להפוך אותו חוזה לעסקה מלאכותית. המערער התנגד לטענה, כי התמורה שנתקבלה בגין מכירת המניות הייתה במחיר גבוה הכולל גם את סכומי "הדיבידנד", וכן עמד על הטענה כי הסכום האינפלציוני כפי שחושב, הוא הנכון.

ביהמ"ש המחוזי בחיפה – כב' השופטת ס' נשיאה ש' וסרקרוג:

◆ ביהמ"ש קבע, כי את העסקה יש למסות על-פי תוכנה הכלכלי ועל-פי מהותה האמיתית, והצורה הפורמאלית שניתנה לאותה עסקה – ההסכמים שנעשו על ידי בעלי הדין – אינה הגורם המכריע לצורך זה. אין בעובדה שחברה כינתה חלוקת רווחים בשם "דיבידנד", כדי לקבוע את מהות התשלום שבוצע. פקיד השומה אינו חייב לקבל את הגדרת החברה לחלוקת רווחיה, והוא רשאי לבדוק את מהות שירותיו של העובד לחברה, ואת ההקשר בו חולקו לו רווחיה של החברה.

◆ המסקנה מן האמור, שתשלום מסוים אפילו כונה על ידי הצדדים כ"דיבידנד" ואפילו בוצע התשלום תוך הקפדה על הפרוצדורה הקבועה בדיני חברות לחלוקת דיבידנד ובחווה שבין הצדדים בנושא זה, לא ייחשב בהכרח ככזה, אם המבחן המהותי אינו מצדיק מסקנה כזו.

◆ המחלוקת בתיק בהתייחס לשנות המס 1998-2002 נוגעת לסיווג תשלומים ששולמו על ידי חברה בייטמן לישראל (להלן: **החברה**) למערער שהועסק על ידה והיה מנכ"ל החברה.

לאחר ביקורת בחברה, בנוגע לחלוקת "הדיבידנדים" לעובדים בכירים, הסכימה החברה לחתום על הסכם פשרה, לפיו קיבלה בין היתר על עצמה לשאת בתשלומי המס המגיעים מאותם עובדים, להוציא המערער.

◆ מאחר שלחברה היה גרעון בהון העצמי, התנה המערער הסכמתו לנהל את החברה בהקצאת מניות בכורה לו ולבכירים נוספים בחברה אותם גייס לעבודה, מתוך הבנה, כי אלה יניבו לו ולבכירים האחרים "דיבידנד בכורה" ברווחי שלוש חברות ישראליות המוחזקות ע"י חברת האם-נדל (להלן: **חב' האם**). חברה בת של החברה לא נכללה בהסכם הקצאת המניות. בשנת 1993 נחתם הסכם הקצאת המניות בין חברת האם לבין ארבעה עובדים של החברה, שביניהם המערער, על פי הסכם ההקצאה, רכשו העובדים הבכירים מחב' האם מניות בכורה הניתנות לפדיון בחברה.

◆ עוד מוסכם, כי חברת האם הקצתה עוד שלוש סדרות של מניות בכורה למספר עובדים בכירים בחברה, במתכונת זהה. סך הכול מדובר בשמונה עובדים בכירים. בשנת 1994, עזב עובד אחד את החברה והמיר מניותיו. למערער לא הוקצו מניות בכורה נוספות מעבר להקצאה הראשונית.

על-פי פקודת החברות, נכון לאותה עת, לא יכלה החברה לסייע ברכישת מניותיה ו/או לרכוש את מניותיה שלה. לפיכך לצורך ביצוע הסכם הקצאת המניות הקימה החב' האם נאמנות לצורך מניות הבכורה. תפקיד הנאמנות היה להעניק הלוואות לעובדים הבכירים לצורך רכישת המניות, לקבל עבור העובדים את הדיבידנדים בעת חלוקתם, להחזיר לעצמה את ההלוואה מתוך הדיבידנדים המחולקים ואת היתרה ליתן בידי העובדים. חלוקת דיבידנד הותנתה בקיום רווחים לחלוקת דיבידנד, ובהעדר רווחים, ההסכם פוקע.

◆ בהתאם להסכם החוזרה ההלוואה מתוך דיבידנדים שהתקבלו. המערער סיים להחזיר את ההלוואה עד סוף שנת 1997.

בעקבות הסכם הקצאת המניות שונה תקנון החברה כדי לאפשר חלוקת דיבידנדים לבעלי מניות בכורה. חלוקת הדיבידנדים הייתה באישור רואה החשבון של החברה, שאישר שקיימים עודפים הניתנים לחלוקת דיבידנד כדן. בהסכם הקצאת המניות הוסכם על מנגנון הקובע חובתו של העובד למכור את המניות לחברה עם הפסקת יחסי העבודה. העובדים לא החזיקו בשטר המניות, אלא הנאמנות, ואף לא היו רשומים כבעליהן.

על פי הסכם ההקצאה והסכם הנאמנות, הזכות המהותית והעיקרית היא לדיבידנד כל עוד הוא עובד בחברה. הזכאות לדיבידנד היא מרווחים לא של



... המשך עמ ד"ר עלי ברנע

◆ **ישנן שתי חלופות לחישוב הרווחים הראויים לחלוקה: האחת, החלופה החשבונאית; והאחרת, החלופה המיסויית, ובסופו של דבר החישוב הנמוך מבין השניים הוא שיקבע לצורך חישוב המס.**

◆ **על פי החלופה החשבונאית, יש לקחת בחשבון את הרווחים שנצברו בחברה במהלך תקופת החישוב, ואשר ראויים לחלוקה כדיבידנד על פי המאזן של החברה לתום שנת המס שקדמה למכירה. לרווחים אלה יש להוסיף רווחים שהונו ורווחים שחולקו כמניות הטבה, ואין לקחת בחשבון סכומים שהצטברו כמפורט בסיפא של הסעיף הנ"ל.**

◆ **לפי החלופה המיסויית יש לחשב את הרווחים לצרכי מס שנבעו לחברה במהלך אותה תקופת חישוב. על פי חלופה זו, לוקחים בחשבון את הרווחים שהתחייבו במס או במס שבח לתקופת החישוב בניכוי המס ששולם בגינם. לאלה יש להוסיף את רווחי החברה בתקופת החישוב שהיו פטורים ממס. כך נכלל גם דיבידנד שקיבלה החברה מחברה המוחזקת החייבת במס בישראל ואשר מקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל, בגינן פטורה ממס החברה המקבלת.**

על-פי החלופה החשבונאית נלקחים בחשבון גם רווחי אקוויטי בחישוב הרווחים הראויים לחלוקה.

◆ בעת חישוב הרווחים הראויים לחלוקה, אין כוונת הסעיף ליתן הנחה כפולה ממס: הן בשלב מיסוי ההכנסה השוטפת של החברה והן בשלב מיסוי מכירת המניה. ביהמ"ש קבע, כי לא יכולים רווחי אקוויטי להילקח בחשבון ברווחים הראויים לחלוקה. לא נעשתה חלוקת רווחים או חלוקת דיבידנד מחברת הבת לחברה בפועל, אלא רווחי חברת הבת נרשמו חשבונאית בלבד אצל חברה (רווחי אקוויטי) ומשום כך אין הם מהווים הכנסה למעשה אצל החברה. משאין הם בגדר הכנסה, ממילא אין גם רלוונטיות לפטור הקבוע בסעיף 126(ב) לפקודה.

◆ לטענת ההפלייה - לא הוכח, כי בהסכם הפרשה נכון היה המשיב להכיר בתשלומי הדיבידנד כהכנסה פסיבית - דיבידנד - המזכה בשיעור מס מופחת.

המשיב עמד על טענתו, כי התשלומים סווגו על ידו כהכנסת עבודה המחייבת שיעור מס שולי. למרות שהמשיב הודה בקיומו של הסדר ועל אף ששיעור המס ששולם היה נמוך מן המתחייב על שטר עבודה, הרי שזאת בין היתר, בהתחשב בעובדה שלא הותר לחברה לקזז את מלוא סכומי שטר העבודה כהוצאה מהכנסותיה.

התוצאה:

◆ הערעור נדחה.

ניתן ביום 23.11.10

ב"כ המערער: עו"ד דורון ליפשיץ

ב"כ המשיב: עו"ד סוזן בוקובצקי, פרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

◆ ביהמ"ש קבע, כי הראיות במצטבר מובילות למסקנה, כי תשלומי הדיבידנד המדווחים, הינם בגדר הכנסת עבודה.

שיתוף עובדים ברווחי החברה, שלא באמצעות הפיכתם לבעלי מניות בה, אינו הופך את הרווחים הניתנים בידי אותם עובדים לדיבידנד, אלא דינם של התקבולים כדין הכנסת עבודה. ואולם, העובדה שעובד הוא בעל מניה, אינו הופכת אוטומטית כול תשלום שנתקבל על ידו, כדיבידנד. כאשר הסיבה לחלוקת הרווחים אינה בהקשר לזכויות הנלוות למניה, אלא פועל יוצא של שכר או הטבה אחרת במסגרת יחסי עובד-מעביד, אזי אין התשלום בגדר דיבידנד.

◆ ביהמ"ש הגיע למסקנה שלצורכי דיני המס, חייבים להיות לחברה רווחים בפועל כדי שיחולק דיבידנד, ולא רק רווחים שהם תוצאה של כללים. בנוסף, סכומי ה"דיבידנד" ניתנו כפועל יוצא מהשקעת עבודה ומרווחים שנוצרו אצל אותן חברות בהן בוצעה העבודה על ידי העובדים הבכירים שהיו גם בעלי מניות הבכורה, מבלי שרווחים אלה של אותן חברות נכללו בדוחות החברה, ומבלי שאלה נכללו בהסכם הקצאת המניות, לכן מדובר בהכנסה מעבודה.

ביהמ"ש ציין, כי המטרה והאמצעים הם לגיטימיים, ובלבד שלעניין תחום המס, ייעשה סיווג נכון של ההכנסה. כמו כן, בשאלת "רווחים הניתנים לחלוקה" לצורך דיני המס, חלוקת הדיבידנד נעשתה על ידי החברה.

על פי המבחן הכפול בדיני החברות - מבחן הרווח על בסיס כללים חשבונאיים מקובלים ומבחן יכולת הפירעון, מבלי להתחשב ברווחים בפועל שהיו לחברה, וזאת בניגוד למתחייב בדיני המס. החברה חילקה לעובדים הבכירים דיבידנדים בעוד שדיווחה על הפסדים שוטפים או על רווחים מזעריים.

◆ ביהמ"ש קבע, כי יש קשר ישיר בין פיטוריו לבין חלוקת הדיבידנד ומכירת המניות ואין בפער המועדים בין מועד סיום העסקתו לבין חלוקת הדיבידנד כדי להעיד, כי קיבל הדיבידנד במעמדו כבעל מניות ללא קשר למעמדו כעובד.

האם רווחי חברה מרווחי חברות בנות וחברות מוחזקות (רווחי אקוויטי) נכללים בחלופה המיסויית בחישוב רווחים הראויים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 94 לפקודה?

על פי ההוראה יכול המערער כבעל מניות בעת חישוב רווח ההון בגין מכירת מניותיו, לחשב כ"סכום אינפלציוני" החייב במס בשיעור של 10% בלבד, את חלקו היחסי ברווחים הראויים לחלוקה שנצברו בחברה בתקופה של 7 שנים לפני מאזן החברה.

◆ ההוצאות המותרות לניכוי הן עלויות הבניה שמהווים את ההשקעה בהשבת הנכס, הוצאות אלה שהוצאו בפועל להקמת הבניין ומהוות את ההשקעה להשבת הנכס מהווה את השווי הניתן לניכוי.

העוררים טוענים, כי המציאו למשיב קבלות ומסמכים לגבי עלויות הבניה שהם חלקיות מאחר ואחד משני הקלסרים שהכילו את התיעוד הרלוונטי אבד. **ובקשו להסתמך על חוות דעת, לענין עלות הבניה.** העוררים לא העידו, כי נסו לשחזר ולהשיג העתקי התיעוד שאבדו בקלסר אליבא טענתם, סביר להניח שהעוררים יודעים מיהם אנשי המקצוע והספקים שעבדו בבניית הבנים ויכלו לפנות אליהם לקבלת העתקי התיעוד שאבד.

◆ הימנעות העוררים מלהציג את חוזי ההתקשרות לבנין הבניין ואי ניסיונם לשחזר את החומר שאבד לטענתם בקלסר, ללא מתן הסבר סביר למחדל זה, מעוררת ספקות. אין ספק, כי הצגת תיעוד זה עשויה הייתה לתרום לגלוי נכון ולהבהרה של הוצאות הבניה. אי המצאת מלוא החומר הרלוונטי אלצה את המשיב לשום את עלות הבניה לפי מיטב השפיטה.

◆ כל אחד מהצדדים הזמין מומחה להעיד על עלות הבניה. מטעם העוררים העיד אינג' אברהמי ומטעם המשיב העיד הרכז שהוא שמאי מקרקעין העובד כשמאי של מקרקעין והבנוי עליהם משך תקופה ארוכה ובעל ניסיון רב בתחום זה שבו עסק שנים רבות ועודנו עוסק בו במילוי תפקידו. אינג' אברהמי העיד שחרף ניסיונו הרב לא נזקק לעריכת השוואות שכן אינן רלוונטיות לדעתו.

◆ הועדה קבעה, כי דבריו של העד המומחה הם התעלמות מגישה ההשוואה המקובלת להשוואה, שבו שווי בניה שהתיעוד של הוצאותיה הוא חלקי, מומחה זה תאר בחוות דעתו את הדירות שנמכרו מבלי שפרט נתונים שהביאו אותו לשומתו. לעומת המומחה מטעם העוררים העיד הרכז שעשה רושם חיובי ואמין כמי שבקיא, מתמצא ובעל ניסיון רב בשמאות בתחום הנדון וכי פעל בתום לב בשומת השבח לפי מיטב השפיטה. נישום המבקש התרת הוצאות בלא שהציג את מלוא התיעוד צפוי לכך שהוצאותיו יקבעו על פי מיטב השפיטה של המשיב בהסתמך על נתונים אמניים שהיו בפניו.

התוצאה:

◆ הערעור נדחה.

ניתן ביום 18.11.10 ב"כ הצדדים: לא צויין

◆ מדובר בערר על החלטת המשיב בהשגה שהגישו העוררים על שומות מס שבח שהוצאו להם בגין מכירת שתי דירות מגורים מזכות.

העוררים היו בעלים משותפים על מגרש. בין העוררים נכרת בשנת 2006 הסכם שיתוף לפיו יקבלו כל אחד מהם שתי דירות בבניין בן 4 דירות שנבנה על ידם על המגרש, עוד הוסכם, כי שני העוררים ישאו בהוצאות הבניה בחלקים שווים.

◆ ב-2007 מכר העורר 2 את אחת הדירות שקיבל לבעלותו על פי הסכם השיתוף. באותה שנה מכר העורר 1 את אחת הדירות שקיבל לבעלותו על פי הסכם השיתוף. העוררים לא בקשו פטור ממס שבח החל על מכירת הדירות שמכרו, והמשיב הוציא להם שומות מס שבח. העוררים הגישו השגות על השומות שהוצאו להם בטענה שבשתי עסקאות המכר נוצר הפסד בלא שנצמח שבח כלשהו ולכן אין לחייבם בתשלום מס שבח.

◆ המשיב דחה את ההשגות והותיר את השומות על כנן. המחלוקת בין הצדדים נסבה בשאלת הניכויים המותרים לפי הסעיפים 39 ו-39א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח רכישה ומכירה) (להלן: **החוק**).

◆ המשיב הכיר במחיר המכירה של הדירות כפי שפורטו בהצהרות העוררים ובכל הוצאות שהוצגו לו קבלות לגביהן.

◆ **העוררים עותרים להכרה בהוצאות מימון שהוצאו לקבלת אשראי בנקאי שהוקצה להם בלא ליווי בנקאי צמוד.** עמדת המשיב היא, כי בהעדר פיקוח בנקאי על השימוש באשראי לא ניתן לדעת אם האשראי במלואו נוצל לצורך בנית הבניין ולכן אין להכיר בהוצאה זו. המשיב מוסיף, כי לפי הוראות מקצועיות להכרה בריבית הריאלית כאמור בסעיף 39א לחוק הנ"ל דרוש להמציא הסכם משכנתא בצרוף.

ועדת הערר שליד ביהמ"ש המחוזי בחיפה - כב' הש' מ. סלוצקי - נשיא (בדימ'), ג. יחזקאלי-גולן - רו"ח, ש. פסטנברג - רו"ח:

◆ הועדה קבעה, כי בעת חשוב השבח מן הראוי להתיר ניכוי של כל הוצאה שהוצאה להשבת הנכס ולכל הוצאה הכרוכה בהליכי הרכישה או המכירה שלו. אין חולק, כי הוצאות הבניה מהוות חלק מהוצאות השבת הנכס ולכן מותרות הן בניכוי. נטל הוכחת ההוצאות המותרות בניכוי ושיעורן מוטל על העוררים התובעים את הניכוי.

◆ לשם הכרה בהוצאות חוב הנישום לשמור על כל התיעוד הרלוונטי וכל חומר חשבונאי המתייחס להוצאות ההשבתה על מנת שיותאמו ויוכרו לניכוי בהתאם לחוק.



ועדת הכספים תחליט איזורי עדיפות

ועדת הכספים נערכת לאפשרות שהסדרי ההטבות במס הכנסה ליישובים באזורי עדיפות לאומית בקווי העימות יבוטלו החל מה-1 בינואר 2011. זאת מאחר שתוקפם יפוג לאחר ה-31 בדצמבר ולא יחודש. הוועדה הקימה לאחרונה ועדת משנה בת חמישה חברים (שלושה מהקואליציה ושניים מהאפוזוציה) שתגבש הצעת חוק פרטית במתן הטבות המס לפי קריטריונים שוויוניים בהיקף ארצי. הצעת החוק אמורה להיות מוכנה לקריאה ראשונה תוך חודשיים. כזכור, הסדרי המס הקיימים חלים על כ-190 ישובים והם אינם מעוגנים בחוק קבוע אלא בהוראות שעה זמניות שמתחדשות אחת לשנה. ההטבות הן בשיעורים של 13% לאזורי העדיפות, עד 25% לאזורי קו העימות. יצוין, כי לאחרונה התערב בגיץ בקביעת הישובים בעקבות עתירות שהגישו עמותות לשוויון זכויות במגזר הערבי. העותרים טענו שמדיניות הטבות המס אינה שוויונית ושהיא מעדיפה יישובים יהודיים ומקפחת ישובים לא יהודיים, גם אם הם שוכנים זה לצד זה, באותם תנאים גיאוגרפיים וחברתיים.

קבלן בנין מהוד הדרון חשוד

בימ"ש השלום בת"א, כב' השופטת גיליה רביד, שחרר תחת מגבלות את **שמעון מלכה** (47), קבלן בנין מהוד השרון בחשד להעלמת הכנסות של כ-1.2 מיליון ₪. **במשרד חקירות מס הכנסה בתל אביב**, מתנהלת חקירה נגד מלכה. לפי הבקשה שהוגשה לבימ"ש, במהלך ביקורת בתיק החשוד **במשרד השומה כפר סבא**, עלה חשד, כי החשוד מעלים הכנסות אותן הוא מקבל מחברת **ז. ניב בניה ופיתוח בע"מ**. בביקורת צולבת עם החברה התחזק החשד, כי החשוד אכן העלים הכנסות. עוד לפי הבקשה, ביום 24.11.2010 נפתחה חקירה גלויה, נערכו חיפושים בבית החשוד ונתפסו ספרי החשבונות בביתו ובמשרדו של המייצג, יועץ המס **פואז זעאס**. מהודעת הרשות עולה, שבחקירתו הודה החשוד במיחוס לו. כמצוין בבקשה, בשנים 2008-2009 שולם לחשוד סכום של 711,483 ₪, עליהם לא הוציא חשבוניות מס בעת קבלת התשלום, ורק לאחר שהחלו הליכי שומה גלויים במשרד השומה, בסוף שנת 2010, דאג החשוד להוציא חשבוניות מס. בנוסף מיוחסים לחשוד סכומים נוספים שלא רשם כהכנסה (ת"מ 10-11-49168).

עשרות נחקרו בב"ש

משרד השומה באר שבע, בשיתוף עם **משרד חקירות מס הכנסה ירושלים**, ערכו ביום 28.11.10, מבצע לאכיפת הגשת דוחות שנתיים. עובדי המשרד חילקו מבעוד מועד הזמנות וביום המיועד התייצבו לחקירה 34 נישומים אשר לא הגישו דוחות במועד. 4 נישומים נוספים לא נחקרו שכן הגישו את הדוחות החסרים ובכך הסירו את המחדל. נישומים אשר לא התייצבו, יאותרו ויובאו לחקירה. בחקירתם סיפקו הנחקרים שלל הסברים לאי הגשת הדוחות. משרד השומה באר שבע מתכנן בחודשים הקרובים מבצעים נוספים לאכיפת הגשת דוחות בתחום השיפוט של המשרד, בכלל זה בפזורה הבדואית בנגב בשיתוף משטרת העיירות. **פקיד שומה באר שבע, מר שלמה אוהיון** מסר, כי האינטנסיביות ותכיפות המבצעים מבטאת את הנחישות בפעילות האכיפה ויוצרת הרתעה ועלייה ברמת הציות בקרב ציבור הסרבנים. לכן, לדבריו, "נמשך לעשות כל אשר לאל ידינו, לדאוג לאכיפה נמרצת ונחושה".

"החלונות האדומים" בת"א

ביום 24.11.10, בשעה 21:00, עם קבלת האות, פקדו עשרות מבקרי מע"מ בתגבור מאסיבי של שוטרי מחלק מוסר בימ"ר ת"א את מכוני הליווי בתל-אביב. במבצע, שכונה **"החלונות האדומים"** ונהל ע"י **משרד מע"מ תל-אביב 3**, וכלל 100 אנשים משתתפים (ר' למטה), בוקרו 16 מכוניים. ב-13 מהם נמצאו ליקויים כגון: אי רישום במע"מ ומס הכנסה, אי רישום הכנסות ואי ניהול ספרים. עוד נתפסו במהלך המבצע 10 מחשבים ואלפי שקלים במזומן ונתפסו גם מסמכים רבים ונגבו עדויות מהנוכחים במקום ואף מהלקוחות. **נהיז מכבי**, מנהלת משרד מע"מ תל-אביב 3, מציינת, כי במבצע זה הוחלט להתמקד בענף מכוני הליווי, בו רוב העסקים אינם רשומים במע"מ ובמס הכנסה והתשלום בו מתבצע ע"י הלקוחות מראש ובמזומן. לדבריה, אלפי השקלים שנתפסו הם מקצת מהיקף הפעילות האמיתית במכוניים הואיל ומתצפיות שנערכו עלה, כי מדי שעה-שעתיים לערך, מגיע למקום מישהו לאסוף את הכספים שנגבו מהלקוחות. המבצע נערך ע"י **משרד מע"מ תל-אביב 3**, בשיתוף **משרד מע"מ ת"א 1 ו-2**, **מס קניה ת"א**, **מע"מ גוש דן**, **היחידה להונאת מחשבים**, **חקירות מע"מ ת"א ומשטרת ישראל מחלק מוסר**, סה"כ 100 איש, 70 עובדי מע"מ ו-30 שוטרים.



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 הבלבטי
 טל. 03-6966733, פקס. 03-6966744

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