

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

גיליון 607 יום ה' 12 בינואר 2012

השבוע בגיליון

הקלות לעוסקים קטנים ובינוניים בדיווח למע"מ // טפסים חדשים – הסרה מחובת דיווח מקוון // הצעת חוק עידוד השקעות הון – תחולה ביהודה ושומרון התמורה הנכונה בעסקת מקרקעין – שווי שוק או תמורה חוזית ?

עדכונים מהשטח

תאור פסיקה

מחוץ לחוק

מע"מ – עסק חדש... או שלא? // שבח – אין בקביעת השומה כדי לקבוע מי הבעלים בנכס // תעלומת המזוודה ובה 6.77 מיליון \$ // שומה של 2.7 מיליארד ש"ח לטבע ! // מבצע "הנוסע המתמיד" ברשות המיסים // הסגרה לארה"ב בשל עבירות מס

עדכונים מהשטח

הקלות לעוסקים קטנים ובינוניים בדיווח למע"מ

המחזור הקובע לדיווח על בסיס מזומן, לעוסק שמחזורו אינו עולה על 1,950,000. כלומר, החיוב במס על עסקאותיהם יחול עם קבלת התמורה.
 ♦ כמו כן נקבע כי מי שמחזור העסקאות שלו בין התאריכים 1.9.2010 עד 31.8.2011 לא עלה על 1,500,000 ש"ח ידווח למע"מ על בסיס דו חודשי.

♦ עפ"י הודעת רשות המיסים מיום 11.1.2012, בהמשך למגמה הכללית במשק, מתן הקלות והטבות מיסוי כאלה ואחרות, לרבות ועדת טרכטנברג, החליט שר האוצר לקבל את המלצת רשות המיסים בעניין אפשרות לדיווח על בסיס מזומן לעוסקים קטנים ובינוניים תוך העלאת

טפסים חדשים - הסרה מחובת דיווח מקוון

♦ [טופס בקשה להסרת מוסד כספי מרשימת החייבים בדיווח מפורט למע"מ לשנת המס 2012 - נספח ג' להוראת ביצוע \(נוסח מעודכן\)](#)

♦ [טופס בקשה להסרת מלכ"ר מרשימת החייבים בדיווח מפורט למע"מ לשנת המס 2012 - נספח ב' להוראת ביצוע \(נוסח מעודכן\)](#)

♦ [טופס בקשה להסרת עוסק מרשימת החייבים בדיווח מפורט למע"מ לשנת המס 2012 - נספח א' להוראת ביצוע \(נוסח מעודכן\)](#)

♦ בהתאם להודעת רשות המיסים מיום 26.12.2011 בעניין חובת הדיווח המקוון, הרשות פרסמה הודעה לפיה מי שבהתאם לגובה המחזור השנתי בשנת 2010 קיבל הודעה שחלה עליו חובת הדיווח המקוון בשנת 2012 רק בגלל שמחזורו השנתי מעל 1,000,000, אולם אינו מעל 2,500,000, יכול להגיש בקשה לפטור מחובת הדיווח על גבי טופס של רשות המיסים.

לנוחיותכם להלן הטפסים:

♦ [הדיווח המפורט למע"מ - נספח ד': ריכוז שינויים בהנחיות בנוגע לדיווח מקוון למע"מ ע"י מלכ"ר ומוסד כספי \(2012\)](#)

הצעת חוק: עידוד השקעות הון – תחולה באזור יהודה ושומרון

ירושלים רבתי, הפריפריה הגאוגרפית, יישובים ערביים, אזורים מוכי עוני ויישובי קו החזית. אזורי יהודה ושומרון לא נמנים עם אזורים אלו.
מוצע להוסיף את יהודה ושומרון לאזורי פיתוח א', באופן שמשקף את מדיניות הממשלה ורצון הכנסת ובחירה לחזק אזורים אלה ומתיישביהם, המונים מאות אלפי תושבים. כמו באזורי פריפריה אחרים, ראוי לקדם גם באזור זה את יצירת מקומות העבודה והבאת השקעות הון.

♦ ביום 9.1.2012 הונחה על שולחן הכנסת ע"י ח"כ אורי אריאל ו-15 ח"כ נוספים, [הצעת חוק לעידוד השקעות הון \(תיקון – תחולה באזור\), התשע"ב-2012](#).

החוק לעידוד השקעות הון נחקק במטרה לעודד בעלי עסקים במגזר הפרטי למקם את עסקיהם בתחומי אזור פיתוח א', ולהקל על הצפיפות במרכז העסקים של ישראל.

התוספת השנייה לחוק מגדירה אילו אזורים ייכנסו בהגדרת אזורי פיתוח א', ונמנים עליהם



התמורה הנכונה בעסקת מקרקעין - שווי שוק או תמורה חוזית ? ויקטור עטיה, עו"ד (רו"ח) גולדמן ושות' - משרד עורכי דין

מופחת ולכן נראה, כי הדרך הנכונה היא להשתכנע על פי הנסיבות, לפיהן דווקא במקרה פלוני מוצדקת התמורה הנמוכה ואם הנסיבות אינן מראות כך אזי המסקנה היא שהתמורה ככל הנראה מוטית כלפי מטה (לעומת התמורה האמיתית שאמורה להיות בעסקה).

האומנם מסקנה זו היא המסקנה המתבקשת בכל המקרים?

א. כאשר מתקיימים יחסים מיוחדים בין הצדדים, לכאורה ניתן להבין את ההיגיון של רשות המיסים - מס שבח בניסיון לקבוע את התמורה על פי מחיר שוק, שכן עסקה בין צדדים קשורים יכולה לאפשר לצדדי העסקה "חופש פעולה" שאיננו עומד לרשות צדדים שאינם קשורים. כך למשל התמורה בין צדדים קשורים עשויה להיות מושפעת מתמורות שמחוץ לתמורה החוזית כגון מתנות פטורות ממס, תכנוני מס לא לגיטימיים ועוד. עמדה זו נתקבלה לא אחת בפסיקה.

ב. לעומת זאת, כאשר מדובר בעסקה בין צדדים שאינם קשורים, יש לדעתנו להתמקד בעיקר בתום ליבם של הצדדים ולא במחיר השוק, כלומר, הנחת היסוד, בעסקה בין צדדים שאינם קשורים, היא שהתמורה היא אמיתית מאחר ומתוקף היחסים בניהם סביר, כי התמורה נקבע ממוכר מרצון לקונה מרצון, אלה אם כן שני הצדדים חברו יחדיו תחת זרועותיה של רשות המיסים ובפעולות פליליות הפחיתו יחד את חבות המס החלה עליהם.

ג. למעשה, כאשר המנהל איננו משתכנע מתום ליבם של הצדדים, משמעות קביעתו היא, כי הצדדים ביצעו עבירות פליליות שכן הפחתת התמורה היא לכל הדעות עבירה פלילית, אך מאחר ואין בידי ראויות לכך הוא מסתפק בגביית המס בלבד. על כך נאמר, כי מהלך זה פוגע באופן משמעותי בחזקת החפות השמורה לכל אזרח במדינה כל עוד לא הוכח אחרת. לפיכך כל עוד לא הורשעו הצדדים בפלילים אין מקום לקבוע תמורה אחרת בניהם שכן קביעה כזאת יכולה להיות נגזרת של ההרשעה בפלילים בלבד כפי שניתן להקיש גם מהוראות סעיף 147 לפקודת מס הכנסה המאפשר פתיחת שומות שהתיישנו עפ"י הרשעה.

ד. לעניין "מחיר השוק", ראשית נאמר, כי עצם הצגת מחיר שוק הגבוה משמעותית מהמחיר שנקבע בין הצדדים, אין בכך להעיד כי העסקה נעשתה שלא בתום לב. אומנם צפוי, כי עיקר העסקאות יעשו סביב המחיר הממוצע, שאם לא כך, המחיר הממוצע היה נמוך יותר, אך כשם שבכל נתון סטטיסטי ישנם ערכים קיצוניים כך צפוי שאחוז מסוים של העסקאות יסטה מאותו ממוצע (למטה או למעלה) אף באופן קיצוני ואין זה סותר את האוטנטיות של הנתון.

♦ אחת הדילמות הגדולות הניצבות בפני מקבלי ההחלטות במיסוי מקרקעין, ועדות הערר ואף בית המשפט העליון הינה: האם להתערב בשווי התמורה בעסקת מקרקעין שנעשתה בין צדדים שאינם קשורים. במאמר זה, ננסה לנתח את הלך הדברים על פיהם מוכרעת לבסוף הדילמה תוך ציון נקודת מבטנו בעניין.

"שווי זכות פלונית" מוגדר בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "החוק") באופן הבא:

"הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות - שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין - התמורה כאמור;"

♦ הכלל הוא, אם כן, כי שווי המכירה לצורך חישוב המס נקבע לפי מחיר השוק. היוצא מן הכלל הוא שהשווי נקבע לפי התמורה החוזית, וזאת אם המכירה נעשתה בכתב ורשויות המס שוכנעו כי החוזה נעשה בתום-לב, ומבלי שהושפע מיחסים מיוחדים בין המוכר לקונה. עניין זה נדון בפסיקה לא אחת, ראה בין היתר ע"א 664/80 מנהל מס שבח מקרקעין נ' ברכת חביב בע"מ, פ"ד לז(3) 449; ע"א 78/83 הינדס ואח' נ' מנהל מס שבח תל אביב, פ"ד לט(2) 57 ועוד.

על פי הפסיקה בנושא זה, נוכחים אנו, כי כאשר מוכח פער משמעותי בין שווי שוק של זכות במקרקעין לבין התמורה שנקבע בין צדדים אף אם הם אינם צדדים קשורים, בד"כ הערכאות השיפוטיות יכריעו עפ"י שווי שוק, כלומר, יקבלו את השומות שיוציא מס שבח ובכך תשתנה התמורה. בד"כ השינוי כאמור הינו כלפי מעלה.

♦ המנגנון על פיו פועלות הערכאות השיפוטיות לאורך היסטוריית הפסיקה בנושא הוא: תחילה, מנהל מס שבח האזורי (להלן: "המנהל") יציג "ראשית ראיה" על פיה התמורה נמוכה באופן משמעותי ממחיר השוק וזאת הוא יעשה על פי חוות דעת של שמאי מטעמו שיבחן את טיב הנכס, ייעודו, עסקאות דומות שנעשו באזור בסמיכות למועד העסקה הנדונה ועוד. לכאורה, לאחר שיספק המנהל חוות דעת זאת, יועבר נטל הראיה לכתפי הנישום שאמור בשלב זה להוכיח מה שונה המקרה שלו באופן מהותי, שמביא לתמורה נמוכה בהרבה ממחיר השוק.

נראה על פניו, כי מנגנון זה מוצדק שכן עסקאות שבהן נתקבלה תמורה נמוכה באופן משמעותי ממחיר השוק מעלות לכאורה חשד בייחוד כשקיים אינטרס לשני הצדדים להפחית את התמורה. כאשר מצד אחד, נהנה המוכר ממס שבח מופחת ומצד שני נהנה הקונה ממס רכישה



המשך...

לו ולפיכך מוטל על הנישום, באשר הוא, לאסוף ראיות לצדקתו כבר בשלב ביצוע העסקה, על מנת להוכיח בעתיד מדוע מכר את נכסו במחיר כה נמוך. על כך נאמר, כי מדובר בעניין אבסורדי שכן רוב האנשים מבצעים פעולותיהם באופן ספונטני בעיקר אם פועלים הם בתום לב. לכאורה קיימת גישה הפוכה הגורסת כי דווקא אלה שאינם פועלים בתום לב, שומרים כל ראייה התומכת בעמדתם מאחר והם יודעים כי הם צפויים לתת על כך את הדין בבוא יום. להבדיל מהם, אדם הפועל בתום לב, איננו מרגיש בצורך לשמור ראיות אלה ויתרה מכך, אם היה יודע, כי מחיר העסקה נמוך משמעותית ממחיר השוק הוא כנראה לא היה מבצע את העסקה, כמו כן, המודעות לכך שבמקרים מסוימים נדרש נישום להוכיח את תום ליבו ידוע בעיקר לעורכי דין העוסקים בתחום, מאחר והם בקיאים בפסקי הדין, אך האדם הפשוט לא מעורה בכך ולכן צפוי, כי לא ישמור את הראיות בעת ביצוע העסקה לטובת הוכחת צדקתו בעתיד (זו אגב אחת הסיבות להסתייע בעורך דין המתמחה במיסוי בשלבים מוקדמים בעסקה).

ח. לדעתנו הוכחת היעדר תום הלב צריכה להיות מוטלת על כתפיו של המנהל לאורך כל הדרך, שכן למנהל עומדים כלים רבים שאיתם הוא יכול להגיע לחקר האמת גם במקרים בהם נחשדת התמורה כמוטית כלפי מטה באופן משמעותי. הוא יכול למשל לזמן את הצדדים, לגבות מהם עדות ולנסות לסתור את גרסותיהם, הוא יכול לבדוק את חשבונות הבנקים והדו"חות הכספיים שלהם ועוד אפשרויות רבות כיד הדמיון, ולכן ראוי היה שהמנהל היה מגלה מאמץ רב יותר בסוגיה זאת כפי שהצענו לעיל ובכך תמנע עוגמת נפש רבה מנישומים שבאמת ובתמים חשבו שעשו את העסקה הטובה ביותר מבחינתם. כמובן שלא תמיד ניתן למצוא "ראיות מפלילות" במקרים אלה אך על כך ניתן לומר לגבי כל פעולה פלילית הנעשית על ידי פלוני. קחו מצב לפיו נחשד אדם בגניבה, אך לא נמצאו ראיות נגדו ולמרות זאת הוא נדרש להחזיר כספים, הרי שדבר כזה לא יעלה על הדעת, אז מדוע הוא כן אפשרי במקרה דנן? שאלה נוספת שעולה בעניין זה מה קורה במקרה הפוך, כאשר שווי השוק בעסקה נמוך בצורה קיצונית מהתמורה החוזית והצדדים אינם קשורים- האם במקרה כזה גם כן יפעיל המנהל את סמכותו ויחזיר את המס ששולם ביתר?

◆ **לסיים, אנו סוברים, כי יש לטפל בסוגיה באמצעות ענישה והרתעה ולא "בדרך הקלה" לפיה מוטל נטל ההוכחה על הנישום והוא אינו מצליח לעשות כן, או כפי שנאמר בשפת העם: "לך תוכיח שאין לך אחות".**

ה. עוד נוסיף לעניין מחיר השוק, המנהל בבדוק את מחיר השוק בנוגע לעסקה מסוימת, נהנה מנתונים רבים העומדים לרשותו ושאותם הוא בודק בדיעבד ובנחות רבה, לעומת זאת הנישום, איננו נגיש לכל הנתונים העומדים לרשות המנהל והוא גם נתון ללחצים שונים כגון משא ומתן, ענייני תזרים, התחייבויות נוספות וכו'. יחד עם זאת, אין חובה לפיה הנישום חייב לבדוק את כדאיות העסקה מול שמאי מקרקעין. אין ספק שהזהירים יבחרו להיעזר במומחים בעיקר אם מדובר בעסקה בהיקף משמעותי, אך סביר גם שרבים ביצעו וביצעו עסקאות במקרקעין ללא חוות דעת שמאית ובכך חלקם אף יפגעו בתמורה. **השאלה היא, האם יש מקום להעניש נישומים אלה פעמיים? פעם אחת כשלא דרשו את המחיר המגיע להם ובפעם השנייה כשמס שבח לא מאמין למחיר ומחייב אותם במס בגין ההפרש.**

ו. יפים דבריה של כב' השופטת ט. שטרסברג כהן בפס"ד ע"א 3632/01, שהביעה את דעתה בעניין היחס שבין מחיר השוק ותום הלב, וכך כתבה: "נראה לי, כי הוכחת שווי השוק כזוהי או קרוב למחיר המכירה, איננה הדרך היחידה לעמוד בתנאי סעיף 1(1) לחוק שאילו כך היה, היה מחיר השוק הקריטריון היחיד לקביעת מחיר המכירה והחריג שבסעיף האמור היה מתרוקן מתוכו. במה דברים אמורים? יכול ויהיה פער בין מחיר השוק ומחיר המכירה ואף על פי כן יעמוד המוכר בדרישת תום הלב והעדר יחסים מיוחדים עם הקונה. כך למשל אם יוכח שהמוכר היה נתון בלחץ, זקוק לכסף בדחיפות והוריד את מחיר הנכס, או שהיה נאלץ למכור במכירה חפוזה מסיבה כלשהי, כגון שעמד בפני נסיעה לחו"ל, או שהוא עצמו תושב חו"ל ואינו מצוי במחירי מקרקעין בארץ, או שלא נמצא קונה במשך זמן רב והמוכר לא רצה או לא יכול להמתין ועוד נסיבות מנסיבות שונות. מובן שנדרש כי יהיה בנסיבות כדי לשכנע את המנהל בתום הלב ובהעדר יחסים מיוחדים גם כאשר קיים פער בין מחיר השוק ומחיר המכירה. החוק מבקש להטיל מס על הפער בין סכום ששילם המוכר ובין הסכום שקיבל ממכירת זכותו. אין החוק מבקש להענישו ולמסותו על סכום שבאמת ובתמים לא קיבל. חשוב אפוא, שהמנהל יהיה קשוב וער למקרים הבאים בגדר החריג ולא יפעל כמצוות אנשים מלומדה, בכל מקרה על פי שווי השוק".

ז. למרות דבריה היפים של כב' הש' שטרסברג, שבהחלט גילתה רגישות רבה לסוגיה, עדיין נותר נטל השכנוע על כתפי הנישום, שכן גם לשיטתה הנישום צריך להביא ראיות לנסיבות המיוחדות



העיתון המקצועי לענייני מסים

עסק חדש... או שלא?

ע"מ 10-08-243 לאפי מהנדסים בע"מ נ' רשות המיסים
אמיר אבו-ראזק, משפטן

ההוראה האמורה. שהרי, אם מדובר בהקמה, משמעות הדבר, שקודם לכן העסק לא היה קיים. טענת המשיבה, לפיה הראיות שעמדו לפניה. לא היה מדובר בעסק חדש, אלא באותו עסק שכבר היה קיים, אך ביקש לעטות לבוש חדש, נכנסת על פניה, לגדר הבחינה הלגיטימית שהמשיבה רשאית הייתה לבצע. עדויות שנמסרו על ידי גורמים רלוונטיים כאלה ואחרים סותרות את טענת המערערת לפיה מנהל המערערת הפסיק לעבוד עם אביו בחברה. נוסף על כך, הכתובת למשלוח דואר שמסרה המערערת היא הכתובת שנמסרה על ידי חברת "קונטראקו". כמו כן, עד ליום 22.2.10 היה מנהל המערערת רשום כדירקטור בחברה, למרות שהמערערת כבר התאגדה בחודש נובמבר 2009. נוסף על דברים אלו, המלמדים על הקשר ההדוק בין החברות, עמדה לפני המשיבה העובדה שלחברת "קונטראקו" קיים חוב למשיבה העומד על סך 3,204,122 ש"ח. עובדה זו, מבססת, לכאורה, את המניע של חברת "קונטראקו" להרחיק פעילותה לעבר גוף "נקי" אחר. עולה מכל האמור, כי בפני המשיבה עמדה תשתית ראייתית העומדת בכלל הראייה המנהלית, קרי, התשתית הראייתית ממלאה אחר ארבעת המבחנים שנסקרו בבג"צ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת, פ"ד מח(5) 412 (1994): הרשות פעלה בצורה סבירה באמצעות סמכויות החקירה שלה לאסוף נתונים שיאפשרו קבלת החלטה; הנתונים שנאספו הינם שייכים לעניין ההחלטה; המקורות מהם נאספו הנתונים הינם אמינים ברמה הנדרשת במשפט המנהלי – כלומר, כאלה שרשות סבירה הייתה סומכת עליהם לצורך קבלת ההחלטה; נבדקו הראיות המהותיות – משמע, נאספו הראיות שעל בסיסן יכולה רשות סבירה לבסס החלטה. בוססה, אם כן, תשתית ראייתית ראויה המניחה יסוד הולם למסקנת המשיבה, לפיה, המערערת אינה גוף נפרד ושונה מחברת "קונטראקו" הרשומה כעוסק ולכן, אין מדובר בהקמת עסק חדש. תשתית זו מלמדת, כי שתי החברות פעלו מדי פעם באותם פרויקטים, עם אותם פועלים ואותו ציוד, וכן, כי מנהל המערערת היה פעיל ודומיננטי גם בחברת "קונטראקו".

התוצאה:

♦ הערעור נדחה.

ניתן ביום 12.12.2011

ב"כ המערערת: עוה"ד יעקב קסטל

ב"כ המשיב: עוה"ד ריצ'ארד סאלח מפרקליטות מחוז ירושלים

♦ מדובר בערעור על החלטת המשיבה אשר דחתה בקשת המערערת להירשם כעוסק לפי חוק מע"מ (להלן – "ההחלטה").

לטענת המערערת, פעולת המשיבה פגעה קשות בזכותה לחופש העיסוק. בנוסף, פעולה זו היא בגדר חריגה מסמכות של נותן ההחלטה. אין יסוד לקביעה, כי קיימת זהות בינה לבין חברת "קונטראקו", ולא עמדה לפני המשיבה תשתית ראייתית ראויה לקביעתה המוטעית. פעולת המשיבה ננקטה כאמצעי לגביית חוב "קונטראקו". לטענת המשיבה, המערערת לא פתחה "עסק חדש", אלא ממשיכה את פעולות חברת "קונטראקו" באותו תחום פעילות. העובדים ממשיכים את עבודתם בגדרה, וכתובת שתי החברות זהות. מטרת המערערת הינה להתחמק מתשלום חובותיה לרשות המיסים.

♦ המשיבה מוסיפה, כי נכון שמנהל המערערת הוא אמנם בנו של בעליה ומנהלה של חברת "קונטראקו", אך הוא פרש מעבודה עם אביו. עוד נטען, כי המערערת, הגיעה להסכם עם חברה אחרת לביצוע פרויקט בניה ברמת רחל, וסירוב המשיבה לרשמה כעוסק, טרפד את ביצוע ההסכם. לטענת המערערת, חברת "קונטראקו" הייתה בשליטה בלעדית של האב. בנוסף, הוגש כתב אישום בשל החשד ש"קונטראקו" ניכתה חשבוניות מס שלא כדין וזאת על סמך חשבוניות מס פיקטיביות של מספר חברות. העובדה שלא יוחס כל אישום כנגד מנהל המערערת מלמדת שהוא לא היה דומיננטי ב"קונטראקו". מנהל המערערת פרש ממעמדו כדירקטור "קונטראקו" כבר בשנת 2004, אך ההודעה בדבר שינויים בהרכב הדירקטוריון לא הוקלדה במחשב רשם החברות כתוצאה מתקלה. כאשר נודע לו על כך, הוא טיפל בעניין והרישום תוקן. לבסוף, טוענת המערערת, כי החלטת המשיבה התקבלה בהליך מינהלי פסול, מאחר שהמשיבה לא נהגה במערערת בהגינות, כאשר לא נתנה לה הזדמנות הוגנת להשמיע את טענותיה ולהתמודד עם הראיות עליהן נסמכה. לטענת המשיבה, המסקנה שהיא הסיקה מהתשתית הראייתית שעמדה לפני מעוגנת בחומר הראיות. הבדיקה שביצעה הרשות הייתה סבירה בנסיבות העניין, והדלת הייתה פתוחה בפני המערערת להעלות את כלל הפרטים התומכים בטענותיה לפני המשיב. לגבי הטענה, כי ההחלטה נתקבלה בהליך מנהלי פסול, לטענה זו אין אחיזה במציאות, מאחר שהמשיבה שמעה מספר פעמים לפני מתן ההחלטה את מנהל המערערת, את מנהל החשבונות שלה וכן את ב"כ אשר הגיע יחד עמו.

בימ"ש המחוזי בי-ס - כב' הש' מ. מזרחי:

♦ ביהמ"ש מקבל את פירוש המשיבה, לפיו ההוכחה אמורה להתייחס להקמת עסק חדש, היא בגדר הפרשנות המילולית הפשוטה והראויה של



אין בקביעת השומה כדי לקבוע מי הבעלים בנכס
ו"ע 1588-10-11 דניאל כדורי מקמלאן נ' מנהל מיסוי מקרקעין
אברהם רוזנברג, משפטן (יועץ מס)

סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן – "החוק") קובע: "א) היה אדם חולק על השומה רשאי הוא לבקש מהמנהל, בהודעת השגה, בכתב, לחזור ולעיון ולשנות את השומה; בקשה כאמור תפרש את הנימוקים להשגה על השומה, את סכום המס הנובע מהם ואת דרך חישובו (להלן – סכום המס שאינו שנוי במחלוקת), ותוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הודעת השומה".

סעיף 88 לחוק קובע: "הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו החלטה, לערור עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערור על כל החלטה של המנהל בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה".

במילים אחרות: רק מי שנפגע מהשומה וחולק עליה יש לו אינטרס ורשאי להגיש עליה השגה. הערר חולק על הקביעה מי הבעלים של הנכס ולא על השומה עצמה. נוסף כי השומה נערכה בין מי שהיו צדדים לעסקה. אין זה מתפקידו של המשיב לחקור ולדרוש בשאלה מי הבעלים של נכס שנמכר. כאשר מתעורר סכסוך כאמור, שהמשיב מודע לו, יופנו הצדדים לבית המשפט המוסמך שיכריע בשאלת הבעלות. יתרה מזו, עסקאות אלה הן סודיות ולא ניתן למסור מידע עליהן לצד שלישי ומיוחד לא את זהות המתקשרים בעסקה (סעיפים 105-105א לחוק).

♦ ועדת הערר קבעה, כי אין בקביעת השומה, קביעה מי הבעלים של הנכס, שאלה שאינה בסמכות המשיב וממילא לא בסמכות הוועדה. סמכות המשיב לקבוע שומות וסמכות הוועדה לבחון את השומות. הא ותו לא. אין למשיב וממילא לא לוועדה הסמכות להכריע בשאלת הבעלות בנכס. אם הערר סבור שהוא הבעלים של הנכס יתכבד ויגיש תביעה לבית המשפט המוסמך. לאור האמור לעיל, דין הערר להידחות.

תוצאה:

♦ הערר נדחה.

ניתן ביום 3.1.2012
ב"כ הצדדים: לא צויין

♦ הערר פנה לוועדה בבקשה לזמן את הצדדים ולבחון את השומה: אם היא בין הצדדים הנכונים, אם היא חוקית ואם תוכנה ראוי. טענתו של הערר היא שהוא הבעלים של הנכס. טענתו של הערר לזכויות בנכס מתבססת על כך, שהמשיב הכיר בזכותו של אלי אילון בנכס, וכי הערר רכש מאותו אלי אילון את זכויותיו בנכס עוד בשנת 1986.

ועדת הערר שליד בימ"ש מחוזי י-ם- בפני כב הש' משה רביד; משה יצחקי, שמאי; ליאור דוידאי, עו"ד:

♦ בהחלטה שניתנה ביום 25.10.2011 מפנה השופט את הערר לשני פסקי דין שבהם נדחתה טענת הבעלות של הערר בנכס. הערר מתעלם מפסקי דין ששללו את טענתו לבעלות על הנכס. בין היתר, בע"א 6810/99 מקמילאן יעקב נ' מקמילאן ומס שבח מקרקעין (לא פורסם -19.6.2011) הערעור של יעקב מקמילאן התקבל תוך קביעה שבפסקי דין קודמים הוכר האח של הערר, יעקב מקמילאן, כבעלים של הנכס. עוד נאמר בהחלטה, כי אין זה בסמכותו של המשיב או של ועדת הערר לדון בזכויות קנייניות. סמכותו של המשיב היא להוציא הודעת שומה ועל הוועדה לדון בערר על השומה. יצוין, כי בערר טוען הערר כי הוא עורר על שומה שלא ראה ולא היה צד לה ועל כך הביעה ועדת הערר את תמימתה. ביום 18.11.2011 הגיב הערר וביקש מהוועדה, כי אם יש למחוק את הערר, אזי שתורה להעבירו לבית משפט מוסמך, על פי סעיף 79 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984. בהחלטה שנתנה באותו יום ציינה הוועדה, כי אין לוועדה סמכות להעביר את הערר לבית משפט מוסמך: "כפי שנרמז לעורר, לכאורה, למנהל מיסוי מקרקעין אין סמכות להכריע בזכויות במקרקעין ואם למנהל, אין סמכות כזו, קל וחומר שלוועדה, שהיא ועדת ערר, אין סמכות כזו. הסמכות נתונה לבתי המשפט הכלליים, בהתאם לסעד הנדרש".

♦ כעולה מתגובת המשיב, יש למחוק את הערר על הסף מטעמים אלה: ראשית, הערר לא היה צד להליך בפני המשיב, ולכן אינו רשאי לערור על השומה. שנית, המשיב אינו מוסמך לדון בזכויות קנייניות. צודק המשיב בטענותיו המשפטיות, כפי שגם רמזה הוועדה בהחלטות קודמות. לפיכך יש לדחות את הערר מחוסר סמכות. פרק שביעי לחוק דורש ממי שמוכר או קונה זכות במקרקעין או עושה פעולה באיגוד מקרקעין למסור הצהרות למשיב, תוך פרקי זמן שנקבעו בחוק.



מבצע "הנוסע המתמיד" ברשות המיסים

בימ"ש השלום בתל-אביב, כב' השופט יובל גזית שחרר ביום 9.1.2012 תחת מגבלות את אליהו אסבאג, בעל חברת הסעות מראשון לציון, החשוד בהעלמת הכנסות של מיליוני ש"ח. בבקשה שהוגשה ע"י רשות המיסים, פקיד שומה חקירות מרכז, נכתב, כי החשוד מספק שירותי הסעה במסגרת עוסק מורשה - "א.א. הסעות וטיולים", באמצעות אוטובוסים/ מיניבוסים השייכים לו ומופעלים על ידו. בספטמבר 2004 החשוד פתח את חברת "אלי אסבג הסעות בע"מ", במקביל לתיק העוסק מורשה. במסגרת פעילות מודיעינית שביצעה היחידה, עלו חשדות, לכאורה, שהחברה לא דיווחה לרשות המיסים על כלל הכנסותיה ושהחשוד זייף את העתקי חשבוניות העוסק מורשה שמסר להנהלת החשבונות ובכך, לפי החשד, הקטין באופן משמעותי את הכנסותיו המדווחות. הרשות פתחה בחקירה גלויה, שכונתה "הנוסע המתמיד", במסגרתה נערכו חיפושים בביתו של החשוד ובמשרדי החברה. בחיפושים נתפסו מסמכים רבים שיש להם קשר לחשדות. כמו-כן, נתפסו אצל רו"ח מסמכים נוספים שלפי החשד, שימשו לביצוע העבירות. (ת"מ-18395-101)

הסגרה לארה"ב בשל עבירות מס ואח'

כב' השופט בן ציון גרינברג מביהמ"ש המחוזי בירושלים, הכריז על דוד פורת כבר הסגרה לארה"ב בגין עבירות מס, מרמה ועבירות מתחום ההגבלים העסקיים, זאת לאור בקשתו של פורת להסגרה מרצון. ביום 27.11.11 הגישה המחלקה הבינלאומית בפרקליטות המדינה, עו"ד אבי קרוננברג, לביהמ"ש המחוזי בירושלים עתירה להכרזתו של דוד פורת כבר הסגרה לארה"ב. על פי בקשת ההסגרה, פורת נאשם, כי בין השנים 2000-2005 קשר יחד עם אחרים על מנת לזכות במרמה ב-59 מכרזים לעבודות צנרת בבית החולים הפרסביטריאני בניו-יורק. פורת הגיש הצעות מתואמות עם מתחריו וכך זכה במכרזים ולאחר זכייתו העסיק את מתחריו כקבלני משנה. בנוסף, מואשם פורת, כי בין השנים 2000-2004 קשר יחד עם אחרים על מנת לרמות את רשויות המס באמצעות "ניפוח" הוצאותיו, באמצעות הנפקת חשבוניות פיקטיביות עבור עבודות שמעולם לא ביצע, על מנת לקזז את ההוצאות המדווחות בחשבוניות, מול הכנסותיו ולשלשל לכיסו את ההפרש ולדווח לרשויות המס האמריקאיות דיווח כוזב.

תעלומת המזוודה ובה 6.77 מיליון \$

רשות המיסים, משרד השומה תל אביב 4, ערך ביקורת שומה לאחים אורון ורועי לוסטרניק. במהלך הבדיקה עלה חשד, כי החשודים לא דיווחו על הכנסה חייבת בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. בהצהרות ההון שהתבקשו להגיש רשם אורון לוסטרניק סכום מזומן של 2 מיליון דולר וכן 3.5 מיליון ש"ח, סכומים שלא הופיעו בהצהרת ההון הקודמת. לאור ממצאי הביקורת ונתונים נוספים שהצטברו, נפתחה חקירה במשרד חקירות מס הכנסה תל אביב. על פי החשד מזוודה שבה 6.77 מיליון דולר (!) נמצאה על ידי האחים לוסטרניק בבית הדוד ראובן לאחר פטירתו ועפ"י החשד, נלקחו על ידי האחים כדי שלא יגיעו לידיהן של אמם והידועה בציבור של הדוד. בימ"ש השלום בתל אביב הורה ביום 26.12.11 על איסור פרסום על פרטי החקירה למשך שבועיים ושחרר את החשודים בערבויות של 1.6 מיליון ש"ח לכל אחד מהם, איסור יציאה מהארץ ותנאים מגבילים אחרים. עפ"י החשד לא דיווחו השניים לפקיד השומה על הכספים שלקחו. במהלך הדיונים במשרד השומה, הסביר רואה החשבון המייצג, כי מדובר בכסף שמצאו שני האחים "מתחת לבלטה בביתו של הדוד שנפטר ולקחו אותו לחזקתם" - כל אחד לקח מחצית. עוד עולה מהבקשה שהוגשה לבית המשפט, כי החשודים אינם מזכרים בצו הירושה כיורשים של הדוד וכי הם לקחו את הכסף מהעזיבון של המנוח ללא הרשאה מאיש ועשו בו שימוש כך שלא התכוונו להחזירו ליורשים החוקיים.

שומה של 2.7 מיליארד ש"ח לטבע !!!

ענקית התרופות הישראלית טבע קיבלה לפני מספר שבועות מרשות המיסים שומה חסרת תקדים בסכום של 2.7 מיליארד ש"ח! השומה הוצאה על ידי פקיד שומה ירושלים - במסגרת החוליה של פקיד שומה למפעלים גדולים (פשמ"ג), והועברה למשרד רואי החשבון של טבע - קסלמן וקסלמן (PwC). לפי הפרסומים, השומה מתייחסת בין היתר לתכנון מס אגרסיבי שטבע ביצעה, כביכול, בנוגע למבנה האחזקות בחו"ל, כאשר ברשות המיסים טוענים, כי חברה סינגפורית העבירה דיבידנד פטור ממס לארץ. בנוסף עלתה טענה של רשות המיסים, כי טבע השתמשה ברווחים של מפעל מאושר (במסגרת החוק לעידוד השקעות הון) לשם רכישת חברות בחו"ל, בניגוד לדין.

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



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, פקס. 03-6966744

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