

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

גיליון 643 יום ה' 20 בדצמבר 2012

השבוע בגיליון

הוראות השעה הגדלת ההיצע של דירות מגורים הוארכו אוטומטית עד 5.5.13

עדכונים מהשטח

וכל המעמיק בגביה הרי זה משובח

תאמר

פסיקה

מ"ה – קיזוז רווח הון ממכירת ני"ע סחירים כנגד הפסד הון ני"ע לא סחירים //
מ"ה – לא ניתן לפצל זכויות להשכרת נכס מהנכס עצמו לצרכי פחת //
שבח – שלילת פטור מס שבח במכירת משק חקלאי לפי "חוק גל" //

יום עיון חשוב! **החידושים האחרונים במיסים** // חשד: תביעת פיצויים
כוזבת // 9.1.13 - שולחן עגול - לשכת רו"ח //

מחוץ לחוק

עדכונים מהשטח

הוראות השעה הגדלת ההיצע של דירות מגורים הוארכו אוטומטית עד 5.5.13

אורכה אוטומטית של חוק (לגזור ולשמור)
◆ על אף הודעת רשות המיסים, האורכה האוטומטית אינה דווקא מ"רצון טוב" של רשות המיסים לתת אורכה להקלות בחוק מיסוי מקרקעין. כמו כן, מקורה אינו בבדיקה משפטית מורכבת. עם ידע בסיסי יכול כל אדם סביר לדעת אם ומתי חוק מוארך אוטומטית.

ליצד תדעו אם ומתי חוק מוארך אוטומטית?

◆ אורכה אוטומטית של חוק נובעת מהעובדה שהכנסת פוזרה והחיקוק פוקע או עומד לפקוע. סעיף 38 לחוק יסוד הכנסת, שכותרתו "הארכת תקפם של חיקוקים", קובע: "כל חיקוק שתקפו היה פוקע תוך שני החודשים האחרונים לתקופת כהונתה של הכנסת היוצאת, או תוך ארבעה חדשים לאחר שהכנסת החליטה להתפזר, או תוך שלושת החודשים הראשונים לתקופת כהונתה של הכנסת הנכנסת - יעמוד בתקפו עד תום שלושת החודשים האמורים".

◆ סעיף 12 לחוק יסוד הכנסת שכותרתו "כינוס הכנסת", קובע: "הכנסת תתכנס לשיבתה הראשונה, לאחר פרסום תוצאות הבחירות, בתוך ארבעה עשר ימים מיום הבחירות לכנסת במועד שייקבע בחוק, אלא אם כן נקבע בחוק מועד סמוך אחר בשל יום מנוחה, חג, מועד, יום זיכרון או בשל סמיכות לאחד מהם, או בשל חול המועד".

◆ בענייננו, בחישוב יחסית פשוט של המועדים המנויים בסעיפים 12 ו-38 לחוק יסוד הכנסת, עולה שהוראות השעה בחוק מיסוי מקרקעין מוארכות אוטומטית עד 5.5.2013 (גם בלי הודעה הרשות):

הוראת השעה אמורה היתה לפוג ב- 31.12.12.

הבחירות לכנסת יתקיימו ביום 22.1.2013.

14 יום לאחר מכן - תאריך 5.2.2013, בתוספת שלושה חודשים אורכה אוטומטית לפי הסיפא של סעיף 38 לחוק יסוד הכנסת - עד לתאריך 5.5.2013.

◆ ביום 18.12.2012 הודיעה רשות המיסים, כי לאחר בחינה משפטית, תהיה אורכה אוטומטית של הוראות מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של של דירות מגורים), עד ליום 5.5.2013 (להלן: "ההודעה"). במקור אמורה לפוג ב- 31.12.12.

◆ לאור ההודעה כאמור, משמעות האורכה האוטומטית היא, כי לגבי עסקאות במקרקעין עד ליום 5.5.2013, ימשיכו לחול השיעורים המפורטים בהוראות השעה הגדלת ההיצע של דירות מגורים. לנחיתתכם, להלן עיקרי הוראת השעה:

◆ שיעורי מס רכישה (בסכומי 2012):

מס רכישה על דירת מגורים יחידה- על חלק השווי שאינו עולה על 1,421,760 ₪ - 0%; על החלק שבין 1,421,760 ₪ לבין 1,686,395 ₪ - 3.5%; על חלק השווי העולה על 1,686,395 ₪ - 5%.

מס רכישה על דירת מגורים נוספת- על חלק השווי שאינו עולה על 1,053,200 ₪ - 5%; על חלק השווי שבין 1,053,200 ₪ לבין 3,159,600 ₪ - 6%; על חלק השווי העולה על 3,159,600 ₪ - 7%.

◆ פטור ממס שבח למוכר "דירת מגורים מזכה"- המשך תחולת הוראת השעה המאפשרת למכור שתי דירות מגורים מזכות נוספות בפטור ממס שבח, בנוסף לפטור הקבוע בפרק חמישי 1 בחוק מיסוי מקרקעין.

◆ הקלה במס למוכר קרקע המיועדת לבניית דירות מגורים- המשך תשלום מס שבח בשיעור אחיד של 25% על השבח הריאלי החייב, במכירת קרקע עליה ניתן לבנות 8 יח"ד לפחות ואשר יום רכישתה לפני ה- 7.11.01.



וכל המעמיק בגביה הרי זה משובח

מאת: נדב הכהן, רו"ח
רוז'נסקי, הליפי, מאירי ושות'

3. בסעיף 12(1) להצעה, מוצע להוסיף הוראה לחוק מס ערך מוסף ולקבוע כי אם נכס שנרכש בידי עוסק, שניכה את מס התשומות בשל רכישתו, חדל לשמש בעסקה חייבת במס – יהא דינו כדין נכס שנעשה בו שימוש עצמי (מכירה רעיונית לצרכי מע"מ).

◆ מדובר בהוראה חד-צדדית (שגם אינה מעשית במיוחד) ויש להתנגד למהלך שיאפשר לגבות מהעוסק מע"מ, כשהנכס שנרכש בעבר, בתום לב, "יצא" ממסגרת העסקה החייבת, למרות שאין (כמעט) לעוסק אפשרות לנכות את מס התשומות, בדיעבד, המיוחס לנכס שנרכש בעבר ללא ניכוי מס תשומות ואח"כ נמכר בעסקה חייבת במע"מ.

4. בסעיף 3 להצעה (מיסוי מקרקעין) מוצע להתיר הקטנת החוב, למשרד מיסוי מקרקעין - בשל פעולה חייבת במס - בגין סכום שנוכה במקור על חשבון עושה הפעולה, ע"י המשלם, לפי הוראות סעיף 164 לפקודת מס הכנסה (ניכוי במקור מתשלומים בעד שירותים או נכסים).

◆ מדובר בניסיון לתת לגיטימציה לניכוי מס במקור לפי סעיף 164 לפקודה, שנעשה, לדעתנו, שלא באופן תקין ובניגוד להוראות הפקודה. סעיף 164 חל על מי שמשלם למקבל עבור "הכנסה" או בשל רכישת "נכס".

◆ זכות במקרקעין שעליה חלות הוראות חוק מיסוי המקרקעין, הוחרגה מכלל הגדרת "נכס" לעניין סעיף 88 לפקודה, ושבח אינו "הכנסה", ועל כן חלות הוראות סעיף 164 לפקודה רק על מי שרוכש מקרקעין שהינם בגדר מלאי עסקי בידי המוכר. תמוה בעינינו, שרשות המסים ממשיכה לדבוק בעמדתה (השגויה) לפיה חלה כביכול על המשלם, בעד זכות במקרקעין (שאינם בגדר מלאי עסקי בידי מוכרם), חובת ניכוי מס במקור לפי הוראות סעיף 164 לפקודה.

◆ ביום 5.11.2012 התפרסמה הצעת חוק הממשלה 740, ששמה המלא הצעת חוק העמקת גביית המסים והגברת האכיפה (תיקוני חקיקה והוראת שעה), התשע"ג-2012 (להלן: "ההצעה").

בהצעה מבקשת הממשלה (שנתלית לצורך זה בדוח ועדת טרכטנברג) לתקן תיקונים במרבית חוקי המס, במטרה להביא "להגברת האכיפה, לצמצום העלמות המס בישראל, לייעול גביית המסים, לשיפור באיסוף המידע והדיווח לרשות המסים ולמלחמה בתופעת הלבנת ההון וההון השחור".

מטרות נשגבות אלו מוזכרות בדברי ההסבר להצעה, ורק מי שליבו לב אבן אינו נפעם מכך.

◆ ובכל זאת, נרהיב עוז ונעיר, כי המטרה אינה מקדשת את (כל) האמצעים, ויש לקוות שחברי ועדת הכספים של הכנסת ישכילו למצוא את האיזון הראוי, בין צרכי הכלל לבין זכויות הפרט.

כדי לסבר את האוזן, נפרט מהלכים מסוימים הכלולים בהצעה שספק אם ראוי לאמץ:

1. בסעיף 1(1) להצעה, מוצע לעבות את האפשרות הקיימת לגבות חובות מס, לפי סעיף 119א. לפקודה, במקרים בהם מועברים נכסים/פעילות שלא בתמורה מלאה, ובהתקיים יחסי קירבה בין הצדדים, כך שניתן יהיה לגבות את החובות (גם) ממי שקיבל את הנכסים/פעילות (עד לערך ה"מתנה" שניתנה לו, כביכול).

אנו סבורים, שמדובר במתן סמכויות נרחבות מדי לפקיד השומה (למרות שניתן להשיג ו/או לערער על ההחלטה לפי סעיף זה).

בחיי המעשה, נישום שמחליט להתחמק מתשלום חובותיו בכל מחיר, עושה זאת בלאו הכי, ולדעתנו, ההוראות הקיימות בסעיף 119א. הינן אפקטיביות דיין, ואין צורך בהרחבתן.

לעניין זה נעיר, כי אין מי שמפצה את הנישום על המאבק המשפטי שעליו לנהל, לעתים, כדי להוכיח שאין הצדקה להפעלת הסעיף.

2. כן מוצע, בסעיף 1(4) להצעה - מחשש כי המס על הכנסה פלונית לא ייגבה - לאפשר עיכוב יציאה מהארץ (באישור בית משפט) של מנהל פעיל, או מנהל עסקים, או מי שמחזיק 25% זכויות לפחות בחברת מעטים.

נדגיש, כי הסעיף מאפשר לבית המשפט לתת את הצו המבוקש אף שלא בפני הנישום. לדעתנו, מדובר במהלך בלתי ראוי, ויש לבטלו מכל וכל.

העיתון המקצועי לענייני מסים



קיצוץ רווח הון ממכירת ני"ע סחירים כנגד הפסד הון ממכירת ני"ע לא סחירים

ע"מ 1142-04 נווה דור החזקות בע"מ נ' פקיד שומה תל-אביב-יפו 3
אמיר אבו ראזק, משפטן

לחלקו של מוכר המניה לפי מאזן החברה לתום שנת המס שקדמה למכירה. באשר להוצאות המימון טען המשיב, כי רכישת המניות נעשתה בשני הסכמים נפרדים ובתמורה נפרדת, שכן מדובר בשני נכסים נפרדים. בהתאם לכך, יש למסות גם את מכירת הנכסים. בנוסף לכך, אין מקום להוון את מלוא הוצאות המימון לעלותו של נכס אחד בלבד.

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בפני כב' השופט מגן אלטוביה:

לעניין סעיף 6 לחוק, המחוקק לא ביקש לשנות את מקור ההכנסה ממימוש ני"ע סחירים, אלא רק לקבוע הוראות בדבר אופן מיסוי הכנסה זו. ביהמ"ש קבע, כי מאחר שהרווח ממכירת ני"ע סחירים שומר על אופיו "המקורי" כרווח הון, אין כל מניעה עקרונית לקצוץ כנגדו הפסד הון שצמח ממכירת ני"ע שאינו סחיר לאור הוראות סעיף 92 לפקודה. המערערת הינה חברה החזקות שכל פעילותה התמצתה ברכישת מניות דורגז ודור אנרגיה ומכירתם כעבור מספר שנים. שלילת ההפסד משמעו הטלת מס באופן שאינו מבטא את ההתעשרות האמיתית שצמחה למערערת. במצב זה יש לדחות את התוצאה המתקבלת מגישת המשיב, קרי תוצאה המטילה מס על רווח שלא צמח למערערת. על כן קבע ביהמ"ש, כי יש להתיר למערערת לקצוץ הפסד ממכירת ני"ע לא סחיר כנגד רווח ממכירת ני"ע סחיר שהוראות סעיף 6 לחוק התיאומים חלות עליו. לגבי השאלה האם רשאית המערערת להחיל את הוראות סעיף 94 לפקודה, בנוגע לחישוב רווחים ראויים לחלוקה במכירת ני"ע סחירים, קבע ביהמ"ש, כי אין להחיל את הוראות סעיף 94 לפקודה במכירה של מניות חברה ציבורית. סעיף 6 לחוק אינו מאפשר חישוב רווחים ראויים לחלוקה בגין מכירת מניות חברה ציבורית, מאחר שהסעיף קובע, באופן שאינו משתמע לשני פנים, ששיעור המס על כלל הרווח הריאלי יהיה שיעור המס השולי. בעניינה של המערערת, אין להתיר לה חישוב רווחים ראויים לחלוקה במקרה זה. משהוכרע כך, מתייתר הצורך לדון במחלוקת הנוספת שבין הצדדים בדבר אופן חישוב הרווחים הראויים לחלוקה.

תוצאה:

למערערת התקבל בחלקו.

ניתן ביום 12.12.2012
ב"כ המערערת: עוה"ד ירון מהולל ו/או נועה לב ו/או
אדם קדש
ב"כ המשיב: עוה"ד שגית כחלון

ביום 29.7.1999 חתמה המערערת, חברת נווה דור החזקות בע"מ על שני הסכמים משולבים שעניינם מכירת אחזקותיה בשתי החברות: דורגז בע"מ ודור אנרגיה (1988) בע"מ לאלון חברת הדלק לישראל בע"מ. אחד ההסכמים הורה על מכירת החזקות המערערת במניות דור אנרגיה לאלון. המועד לביצוע המכירה בפועל ולתשלום התמורה נקבע במסגרת ההסכם ליום 1 לחודש ספטמבר 1997 או 5 ימי עסקים לאחר מועד קבלת אישור הממונה, הכל לפי המועד המוקדם יותר. אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ניתן ביום 8.9.1999, ומיד לאחר מכן יצאה לפועל מכירת המניות אשר הניבה למערערת רווחים. במסגרת ההסכם השני ניתנה לאלון (בעצמה או באמצעות דור אנרגיה לאחר שתירכש בידי אלון), אופציה לרכישת מניות המערערת בדורגז. במסגרת אותו הסכם נקבע, כי זכות האופציה תעמוד בתוקפה למשך עשרים ימים מהמועד בו אלון תקבל לידיה את מניות דור אנרגיה. ביום 27.9.1999 (לאחר שמניות דור אנרגיה כבר הועברו להחזקת אלון), אכן מימשה דור אנרגיה את האופציה. ביום 22.11.1999, בוצעה העסקה ואלון, באמצעות דור אנרגיה, רכשה את מניות המערערת בדורגז. מכירת מניות דורגז הניבה למערערת הפסד. הערעור המדובר הינו על השומות שהוציא המשיב למערערת בגין שנת המס 1999.

לטענת המערערת, הרווח ממכירת ני"ע סחירים, אשר סעיף 6 לחוק התיאומים (להלן: "החוק") חל עליהם, משמר את אופיו ההוני, ולכן יש להחיל עליו את כל הוראות חלק ה לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה"), כולל הוראות סעיף 92 לפקודה לעניין קיצוץ הפסדי הון כנגד רווחי הון והוראות סעיף 94 לפקודה לעניין חישוב רווחים ראויים לחלוקה. המערערת טענה גם, כי תכלית העל של דיני המס, קביעת שומת אמת, מחייבת קבלת עמדתה לאפשר קיצוץ הפסד כנגד רווח. לעניין אופן חישוב הרווחים הראויים לחלוקה, טענה המערערת, כי יש לחשב חלקה ברווחים הראויים לחלוקה על פי חלקה במניות החברה בתום כל שנת מס, ממועד רכישת המניות ועד מועד מכירתן. לעניין הוצאות המימון שנבעו למערערת, טענה המערערת, כי אין כל טעם ליצור הפרדה מלאכותית בין הוצאות המימון, ויש להתיר למערערת להוון את מלוא הוצאות המימון לעלות מניות דור אנרגיה בלבד. לחילופין, טענה המערערת, כי הוצאות המימון שהוציאה עומדות בתנאי סעיף 17(1) לפקודה, ומכאן שמותרות בניכוי כהוצאה בייצור ההכנסה ולכן יוצרות הפסד פירותי.

לטענת המשיב, אין להחיל על סעיף 6 לחוק את ההוראות הרגילות בנוגע לרווחי או הפסדי הון. לעניין הרווחים הראויים לחלוקה טען המשיב, כי אין מקום להכיר ברווחים ראויים לחלוקה עבור ני"ע סחירים. יש לחשב את הרווחים הראויים לחלוקה בהתאם



לא ניתן לפצל זכויות להשכרת נכס מהנכס עצמו לצרכי פחת
 ע"מ (י-ם) 33750-02-11 רויאל קונספט בע"מ נ' פ"ש י-ם
 אמיר אבו – ראזק (משפטן)

לטענת המשיב, יש להתייחס להסכם הרכישה כמכלול אחד ואין לערוך בו הבחנה בין רכיב המקרקעין לבין רכיב הזכויות מהסכם עמידר. ההבחנה היחידה שיש לערוך היא בין רכיב עלות הקרקע לרכיב עלות המבנים. המשיב הצביע על כך שבהסכם הרכישה הוסכם על תמורה כוללת אחת לנכס ואין פיצול למרכיבים שונים. באשר להוצאות המימון בגין רכישה הנכס טען המשיב, כי יש להוונם למחיר המקורי של הנכס.

בית המשפט המחוזי בירושלים בפני כב' השופט דוד מינץ:

◆ ביהמ"ש קבע, כי גם אם ניתן היה לערוך את הפיצול שערכה המערערת ולראות בזכויות מהסכם עמידר כ"נכס" בפני עצמו, לא היה בכך כדי להועיל למערערת ולהתיר את ניכוי הפחת שעשתה. **אי קביעת שיעור פחת בתקנות הפחת משמעה שלילת הזכות לפחת.** ביהמ"ש הוסיף, כי לא נראה שניתן לקבל את החלוקה שביקשה המערערת לערוך בתוך עסקת הרכישה ולהתייחס לזכויות מהסכם עמידר כרכישה "נכס" בנפרד מהמקרקעין. ההלכה היא, כי רווח לעניין מס הכנסה יחושב על פי כללי חשבונאות רק במידה שאלה תואמים את ההוראות של דיני מס הכנסה. בענייננו הוראות הפקודה אינן מאפשרות ניכוי פחת בגין "השקעה ברכישה זכויות שכירות ארוך טווח", ומשכך גם אם היה בעקרונות החשבונאיים המקובלים להצדיק את הפיצול שביקשה המערערת לבצע, לא היה בכך כדי להתיר לה את ניכוי הפחת בשיעור 10%, ניכוי שאינו מותר לפי הפקודה. ◆ יתרה מזאת, **התנהלותה של המערערת מלמדת כי היא עצמה לא ראתה בעסקת הרכישה עסקה מופוצלת,** שכן היא דיווחה עליה לרשויות המס כעסקה אחת בשנת 2001 ורק במסגרת הדו"ח לשנת 2002 שהוגש באיחור של שלוש שנים היא ביקשה לערוך את הפיצול.

◆ באשר להוצאות המימון נקבע, כי המערערת לא הביאה כל ראיה באשר לחלוקה הראויה לפי שיטתה ולא היה אפוא, מקום לסטות מנהלי המשיב בעניין זה. ולבסוף, באשר לחיוב המערערת בקנס גירעון, נקבע כי המערערת ביקשה, רק החל משנת 2002 ובאיחור של שלוש שנים, לשנות מההלכה ובכך להפוך את הכנסותיה מדמי השכירות לפי הסכם עמידר להפסדים. זאת כאמור, בניגוד לדין ובניגוד למה שסברה המערערת עצמה, לפיכך נדחתה גם טענה זו.

תוצאה:

◆ הערעור נדחה.

ניתן ביום 12.12.2012

ב"כ המערערת: עו"ד מיכל סולומונוביץ, מאיר פורת וארז שביט

ב"כ המשיב: ב"כ עו"ד ניר סרי, חגי דומבורוביץ וחוי טוקר

◆ ערעור על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים (להלן: "המשיב") להוציא למערערת צו שומה לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), לפיו לא הותר לה לנכות פחת בשיעור גבוה בגין "השקעה ברכישה זכויות שכירות ארוך טווח" בשומות לשנים 2004-2008 שערכה. כמו כן, הערעור מתייחס לתיקון היוון הוצאות מימון ותיאום הוצאות הפחת שנתבעו בגין רכיב זה. כפועל יוצא מתיקונים אלו תואמו ההפסדים המועברים של החברה בשנים 2005 ו-2006 והוטל עליה קנס גרעון בכל אחת מהשנים 2004-2008, וגם על כך הערעור. המערערת, **חברת רויאל קונספט בע"מ,** רכשה ביחד עם **חברת פריצקר ושות'** נכס מקרקעין מחברת **"מושקוביץ בע"מ"** בחלקים שווים. רכישה הנכס כללה גם הסבת הסכם עמידר שנחתם כאמור, בין המוכרת לבין עמידר, לפיו תקופת השכירות הייתה ל-5 שנים עם אופציית הארכה ל-5 שנים נוספות, אופציה שמומשה בסופו של יום על ידי עמידר ביום 18.09.02.

◆ **המחלוקת בין הצדדים הייתה בשאלה האם נכון לראות בזכויות להשכרת הנכס למגורים לתקופה של 10 שנים, הנובעות מהסכם עמידר כעסקה נפרדת המצדיקה ניכוי פחת מואץ בגין זכות זו על פני 10 שנים, כטענת המערערת, או שמא יש להתייחס לזכויות אלו כחלק מהנכס ולהתיר את ניכוי הפחת בהתאם כניכוי פחת בגין בניין, היינו על פני 25 שנים, כטענת המשיב.**

◆ **לטענת המערערת,** היא פיצלה את עלויות הנכס שרכשה לפי רכיביו לצרכי פחת בהתאם לחוות דעת שמאית וחוות דעת חשבונאית. המערערת אישרה, כי לעניין מס רכישה, הזכויות מהסכם עמידר מוסו יחד עם רכישה הנכס, ואולם לשיטתה אין בכך כדי למנוע את האפשרות שלצורך חישוב פחת ימוסה כל רכיב בעסקה הכוללת בנפרד בהתאם לאופיו, לשימוש בו, אורך חייו ושיעור הפחת הראוי לו. עוד לדברי המערערת, דיני המס מתירים פיצול נכס למספר יחידות שונות לצרכי פחת, וזאת לפי אורך החיים הכלכלי, אופי השימוש, הכוונה, משך השימוש וכיוצ"ב. המערערת הוסיפה כי לצרכי מס הכנסה יש לראות בזכויות הנובעות מהסכם עמידר "זכות ראויה" או "מוחזקת" כהגדרתו של "נכס" בסעיף 88 לפקודה וכנכס עצמאי. **לטענת המערערת,** המשיב אינו יכול לפעול באופן שרירותי ולייחס את הוצאות המימון לרכיבי העסקה השונים כראות עיניו. המערערת הוסיפה, כי מאחר וייחוס ההוצאות לרכיב הזכויות לפי הסכם עמידר ולבנייה מותר פחות משליש לקרקע, יש לייחס את הוצאות המימון בהתאם לכך. בנוסף טענה המערערת, כי לא היה מקום להשית עליה קנס גירעון, שכן מדובר במחלוקת משפטית טהורה.



שליטת פטור מס שבח במכירת משק חקלאי לפי "חוק גל"
 ו"ע 11-11-30452-01 שלום בן משה ואח' נ' מנהל מס שבח חדרה
 אברהם רוזנברג, עו"ד (יועץ מס)

◆ המשיב חזר על עמדתו כפי שהובאה בשומות שהוציא ועל אופן חישוב הפטור. המשיב מדגיש, כי הוראות הפטור מתייחסות רק למשק החקלאי ולא לבית הנוסף.

ועדת הערר שליד ביהמ"ש המחוזי בחיפה בפני כב' הש' ר. סוקול, ח' י.ג. גולן רו"ח, ח' ש. פסטנברג רו"ח:

◆ הועדה קבעה, כי דין הערר להידחות שכן, דרך חישוב המס שמציעים העוררים אנה מתיישבת עם הוראות תקנות הסיוע ועם תכליתן. העוררים מפרשים שלא כדין את שיטת חישוב ההטבה הקבועה בתקנות הסיוע.

בסעיף 3 לתקנות הסיוע קבועים **שני תנאים מצטברים לקבלת הפטור:**

1. המקרקעין שנמכרו שימשו את המוכר ביצור הכנסה;

2. כל התמורה ממכירת המקרקעין משמשת לכיסוי התחייבויות של הנישום הכלולות בהסכם.

◆ בהתאם לתנאי הראשון, יש להגדיר מהם המקרקעין ששימשו ביצור הכנסה. העוררים מכרו משק חקלאי הכולל מרכיבים שונים ובניהם גם כאלה שלא שימשו ביצור הכנסה, בית מגורים עיקרי, בית מגורים נוסף, משק חקלאי וזכויות בנייה. הלכה היא, כי לצורך בירור הזכות לפטורים השונים ניתן לבצע פיצול של הנכס הנמכר למרכיביו השונים. פיצול אחד הינו הפיצול הפיזי – אופקי, והפיצול הנוסף הינו סעיף 49' לחוק מיסוי מקרקעין, שאיננו רלבנטי לעניינו – פיצול הרעיוני או הפיצול האורכי, דהיינו פיצול שווי הנכס לבין שווי הזכויות הצמודות לו.

◆ הפיצול הפיזי בין דירת המגורים לחלקת המשק החקלאי אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים. כמו כן נכון פעל המשיב כאשר ערך פיצול בין חלקי המקרקעין ששימשו לחקלאות לבית יתרת המשק.

הפטור על פי סעיף 3 לתקנות הסיוע חל רק על מקרקעין ששימשו בייצור הכנסה. בית המגורים הנוסף שהיה בנוי במשק שימש למגורי בנם של העוררים. אין טענה מצד העוררים כי הבית הנוסף שימש לייצור הכנסה. יתרה מזאת אישר עורר 1 שהבן אפילו לא עבד במשק החקלאי. משמע, בית המגורים הנוסף אינו ממלא את התנאי הראשון לקבלת הפטור בהתאם לתקנות הסיוע, ואין כל מקום להתערב בשומה שהוציא המשיב למכירת הבית הנוסף.

תוצאה:

◆ הערר נדחה.

ניתן ביום 17.12.2012

ב"כ העוררים: עו"ד אלברק יוסף

ב"כ המשיב: עו"ד שאול כהן, פרקליטות מחוז חיפה

◆ העוררים הינם בעלי זכויות במשק חקלאי במושב שדה יצחק. משקה הכולל בית מגורים עיקרי בשטח של 108 מ"ר, בית מגורים נוסף בשטח של 57 מ"ר, מבנה משק וחצר משק וקרקע חקלאית בסך כולל של כ- 27 דונם (להלן: "המשק"). בשנות ה-80, כמו רבים מחברי המגזר החקלאי במושבים, נקלעו העוררים למשבר כלכלי ונותרו חייבים חובות רבים. העוררים פנו להסדרת חובותיהם בהתאם להוראות **חוק ההסדרים במגזר החקלאי המשפחתי**, הידוע בשם "חוק גל" (להלן: "חוק גל"). בשנת 2008, ועל מנת לאפשר את סילוק חובותיהם, מכרו העוררים את זכויותיהם במשק למר מוטי הרטוב. על פי הסכם המכר התמורה הינה 1,800,000 ש"ח. בהתאם להסכמת הצדדים, התמורה תחולק בין נכסי המשק כדלקמן: 1,000,000 ש"ח עבור בית המגורים העיקרי; 500,000 ש"ח עבור בית המגורים הנוסף; 300,000 ש"ח עבור יתרת המשק החקלאי, החלקות החקלאיות ומבני המשק החקלאי.

◆ ע"ג ההצהרה על המכירה שהגישו העוררים בהתאם לסעיף 73(ג) לחוק מיסוי מקרקעין, ביקשו העוררים לקבל הקלות בתשלום מס השבח בהתאם להוראות סעיף 33 לחוק גל. בהתאם לאמור, קיבלו העוררים אישור מהמנהלה להסדרים במגזר החקלאי על כך שמתוך כספי התמורה הועבר סך של 270,192 ש"ח לכיסוי ההתחייבויות של העוררים על פי ההסדר. האישור הועבר לפקיד שומה חדרה, שהמציא אישור על זכאות העוררים לקיזוז סכום זה לצורך מס שבח. על סמך על האמור, העוררים בקשו בשומה עצמית פטור ממס שבח בגין עסקת המכר.

◆ המשיב לא קיבל את שומתם העצמית של העוררים והוציא לעוררים ארבע שומות נפרדות. לבית המגורים העיקרי שומה הקובעת כי שווי הבית הינו 850,000 ש"ח ו-150,000 זכויות בנייה. בגין מכירה זו ניתן פטור מלא ממס שבח לפי סעיף 49(ב1) וכן פטור לפי סעיף 49' לגבי זכויות הבנייה. שומות אלו אינן במחלוקת. בגין מכירת הזכויות במשק החקלאי המשיב קבע, כי שווי המכירה הינו 300,000 ש"ח. מסכום זה הפחית המשיב את ה- 270,192 ש"ח לפי ההסדר, בגין היתרה חוייבו העוררים במס שבח של 11,015 ש"ח. **בגין מכירת הבית הנוסף, הוציא המשיב שומה השוללת כל פטור וחייבם במס שבח בסך של 142,874 ש"ח. שומה זו הינה מוקד המחלוקת.**

◆ טענות העוררים, כי המשיב טעה בדרך בה חישב את המס. לטענתם היה על המשיב לחשב את המס המגיע בגין מכירת הזכויות בשטחים החקלאיים ובגין מכירת הבית הנוסף יחדיו, ומסכום זה היה על המשיב להפחית את תשלום החוב על פי ההסדר. בדרך זו לא היה נותר כל מס לתשלום. עוד טוענים העוררים כי רק בדרך זו יינתן ביטוי למושג "פטור" ממס לפי תקנה 3 לתקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (הקלות מס בקשר להסדרי הסיוע לחקלאים) (להלן: "תקנות הסיוע").



חשד: תביעת פיצויים כוזבת

בית משפט השלום בתל אביב, כב' השופט ד"ר שאול אבינור שיחרר ביום 17.12.12 בערובה בעלים ומנהלים של חברת שמירה וניקיון מאזור הצפון, בחשד שהגישו, בעקבות מלחמת לבנון, תביעה כוזבת לקרן הפיצויים. לבקשת החשודים, הטיל בימ"ש צו איסור פרסום על פרטיהם המזהים של החשודים. בהתאם לחוק מס רכוש וקרן הפיצויים, חברה ששילמה במהלך מלחמת לבנון השנייה שכר לעובדיה, שנעדרו מעבודתם עקב המצב הביטחוני, רשאית היתה להגיש תביעת פיצויים ולדרוש החזר בגין השכר ששילמה לעובדיה. באוגוסט 2006 הגישה חברת השמירה והניקיון שתי תביעות (בגין חודשים יולי ואוגוסט) וקיבלה פיצויים בסך של למעלה מ-3 מיליון ₪. כמצוין בבקשה שהוגשה לבית המשפט ע"י משרד חקירות מס הכנסה תל אביב, בבדיקת התביעה ע"י עובדי מס רכוש וקרן הפיצויים עלה חשד להגשת תביעה כוזבת ע"י החברה האמורה, בין השאר, בעקבות תביעה פיצויים של חברה נוספת של הבעלים. מהחקירה עלה, כי חלק מהעובדים לא נעדרו מהעבודה ובכל זאת החברה ביקשה פיצויים בגינם בטענה שנעדרו, חלק מהעובדים שבגינם נדרשו פיצויים לא עבדו כלל בחברה בתקופת המלחמה וחלק מהעובדים אכן נעדרו מעבודתם אך לא קיבלו שכר בגין ימי היעדרותם.

9.1.13 - שולחן עגול - לשכת רו"ח

ביום 9.1.13 תארח לשכת רואי החשבון שולחן עגול - בר"ח הדברים, ישראל 2013 בראי כלכלי, חברתי, מדיני. הפאנל יתקיים בשעה 13:00-15:00 בבית לשכת רואי חשבון.

בפאנל הייחודי יתארחו: מר נפתלי בנט, יו"ר הבית היהודי, ח"כ יצחק (בוז'י) הרצוג, סגן שר האוצר יצחק כהן, לימור לבנת, שרת התרבות והספורט, מר יעקב פרי וח"כ עמיר פרץ. את הפאנל ינחו רו"ח דודי גודלברג, יו"ר לשכת רו"ח, ודנה וויס, עיתונאית ומנחת טלוויזיה. (* ייתכנו שינויים בחברי הפאנל)

רצ"ב קישורית לפרטים והרשמה.

לביירוים - טל': 03-5116636

יום עיון חשוב! החידושים האחרונים במיסים

♦ ביום 2.1.2013 ייערך במחוז ת"א של לשכת עורכי הדין יום עיון בנושא: החידושים האחרונים - הגזירות וההקלות במס הכנסה, מס שבת, מס רכישה ומע"מ. יום העיון, שמרוכז ומונחה על ידי עו"ד שוש שחם ממשרד עורכי הדין למיסוי שוש שחם, ייערך ביום 2.1.2013 בשעה 16:45 בבית הפרקליט, רח' דניאל פריש 10 ת"א.

יום העיון יעסוק בחידושים האחרונים בחקירות מס, עו"ד בחקירות מס, גילוי מרצון, שימוש במידע המקבל מחו"ל, וכן במיסוי מקרקעין, הגזירות וההקלות, הפטורים ממס שבת ומס רכישה, ובנוסף ידוע הערב בתיקוני החקיקה שנשא מע"מ, ההקלות והגזירות, לרבות במע"מ הנוגע לעו"ד.

במהלך יום העיון ירצו בכירי רשות המיסים:

מר אבי ארדיטי, סמנכ"ל חקירות רשות המיסים ירצה על- מדינית רשות המיסים בנוגע לחקירות מס, עורכי דין בחקירות מס, גילוי מרצון, כופר, שימוש במידע מחו"ל ועוד.

מר שי אהרונוביץ', מנהל אגף שומות מיסוי מקרקעין, ירצה על הגזירות וההקלות האחרונות במס שבת ומס רכישה- הוראות השעה ומה אחריהן, ועל נושאים נוספים.

עו"ד עופר גולן, סגן היועמ"ש של רשות המיסים לענייני מע"מ, ירצה על חידושים, גזירות והקלות במע"מ, לרבות על חידושים ועל מע"מ על שכ"ט של עו"ד ופיקדונות.

פאנל מגיבים:

רו"ח איריס שטארק, ממשרד רו"ח שטארק את שטארק; עו"ד קובי גולדמן ממשרד גולדמן ושות'; עו"ד טלי ירון אלדר, ממשרד תדמור ושות', ורו"ח נדב הכהן ממשרד רו"ח רוזניסקי, הליפי, מאירי ושות'.

♦ ליום העיון ניתן להירשם (ללא עלות) דרך קישורית

זו, או בטל': 03-6953300 (מענה טלפוני ממוחשב), או

במייל: office@tabar.org.il



מס פקס מערכת ושיווק: דרך מנחם בגין 132, מגדל עזריאלי 1

תל אביב 67021; טל. 03-6966416 פקס. 03-6953991 info@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.