

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

גיליון 664 יום ה' 6 ביוני 2013

השבוע בגיליון

הפגנת הזוגות שבבעלותם עסק משותף // האלכוהול יתייקר החל מ-1.7.13

עדכונים מהשטח

הרפורמה בפטור ממס במכירת זירת מגורים

מאמר
פסיקה

מ"ה – החזר מס ששולם ביתר – יוחזר במועד! (ה"פ אמפל) //
שבח – הוצאות שינוי יעוד שלא דווחו לפקיד השומה – לא ינוכו מהשבח //
שבח – קנס בגין אי דיווח על עסקה פטורה ממס //

ביקורות בדרום והחרמת תכולת חנות בגדים // איש עסקים מקיסריה חשוד //
ענבל אור ופנינה רוזנבלום – סוף הסכסוך // עבר בטרומית: הגבלת שכ"ט עו"ד
של קבלן

מחוץ לחוק

עדכונים מהשטח

הפגנת הזוגות שבבעלותם עסק משותף

◆ המפגינים נחושים לשנות את החוק. בהפגנה נכחו גם **מוטי שפירא מנכ"ל להב וטלי תובל** מנהלת התקשורת של להב. **שחר שקורי** ממארגני ההפגנה אמר, כי: "אם החוק שקובע חישוב מס מאוחד לבעל ואישה שמחזיקים יחד עסק לא ישתנה השנה - נתגרש, זוהי אפליה!" **שקורי מתל אביב**, אשר שמו מצלצל מוכר עקב **פסק דין שקורי בבית משפט העליון** (בענין חישוב מאוחד-נפרד), הינו בעל עסק ותיק לשיווק מוצרי שיער ששייך לו ולאשתו.

◆ רצ"ב קישורית לתמונות מן ההפגנה:
<https://www.facebook.com/media/set/?set=a.452275914864762.1073741827.136803203078703&type=3>

◆ עשרות זוגות שבבעלותם עסק משותף הפגינו ביום חמישי ה-30.5.2013 בכניסה למדרגות הרבנות הראשית בתל אביב ואיימו להתגרש. הסיבה להפגנה האמורה, הינה מס ההכנסה הגבוה המוטל עליהם רק בגלל היותם נשואים וגם עובדים יחדיו

מדוע? כי המדינה מניחה שהזוגות הללו רמאים. האם ברבנות הראשית עומדים להיתקל בזוגות המבקשים להתגרש רק כי המדינה גובה מהם, לטענתם, מס מופרז שלא היו משלמים אילו לא היו נשואים? קבוצה גדלה והולכת של בני זוג העובדים יחד בעסק משותף מזהירים כי התרחיש הזה מתקבל על הדעת.

◆ אחת הסיסמאות שבלטו בהפגנה: **"הרי את מגורשת לי, בשומה זו"**.

האלכוהול יתייקר החל מה-1.7.13

שיטת מיסוי זו מפנימה באופן מיטבי את ההשפעות החיצוניות השליליות מאחר והיא איננה תלויה בערך המוצר אלא במידת הנזק הנגרם כתוצאה מהשימוש בו למשק ולחברה.

◆ **הצו יכנס לתוקף ב-1.7.13** ויועבר לאישור וועדת הכספים של הכנסת תוך חודשיים.

◆ עפ"י משרד האוצר, בחצי השנה הקרובה תוספת ההכנסות ממסים נאמדת בכ-250 מיליון ₪ וב-2014 ואילך תוספת ההכנסות ממסים נאמדת ב-200 מיליון ₪.

◆ **דוגמא לצורך ההמחשה:** על בקבוק ויסקי או וודקה (750 מ"ל), אשר כיום משולם מס של בין 15-24 ₪, החל מיום 1.7.13 ישולם מס של 32 ₪.

◆ ביום 4.6.13 חתם **שר האוצר, יאיר לפיד**, על צו המקדים את השלב הסופי ברפורמה במשקאות משכרים ל-1.7.2013, במקום 1.1.2014, וקובע כי שיעור מס הקניה על מוצרי אלכוהול יעמוד על 105 ₪ לליטר כוהל במקום 84 ₪ לליטר כוהל (כפי שנקבע לגבי השלב הסופי), זאת בהתאם להחלטת הממשלה במסגרת התקציב לשנים 2013 – 2014.

◆ מס הקנייה כיום עומד על 75% + 21.28 ₪ לליטר כוהל. הרפורמה במשקאות משכרים, התואמת את הנהוג בעולם המערבי, אושרה ונכנסה לתוקף בשנת 2010, במסגרתה מס הקניה על משקאות משכרים הותאם למס קצוב לפי ליטר כוהל. הרפורמה עולה בקנה אחד עם המדיניות הכללית לפיה, ככל שמדובר במוצרים בעלי השפעות חיצוניות שליליות יש לשאוף למס קצוב, קרי שייח ליחידת מידה.

רפורמה בפטור ממס במכירת דירת מגורים

מאיר מזרחי, עו"ד ; אפרת סלומון, עו"ד
מאיר מזרחי ושות' – משרד עורכי דין

♦ הרפורמה בפטור ממס במכירת דירת מגורים נמצאת בהליך חקיקה לקראת הכנת הצעת החוק.

♦ באדיבותם של עו"ד מאיר מזרחי ועו"ד אפרת סלומון, להלן עקרונות הזכאות לפטור בטבלה המצורפת, הסוקרת את האפשרויות השונות בשימוש בפטור ממס ובשיעורי המס החדשים (לא סופי):

תקופה	זהות מוכר	תנאי זכאות לפטור חלקי / מלא ממס שבח	פטור מלא ממס שבח	שיעור המס
תקופת המעבר מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2017	מחזיק בדירת מגורים יחידה ביום 1.1.2014	זכאי לפטור מלא ממס שבח לדירת מגורים יחידה בכפוף לתנאי סעיף 49ב(2) בנוסחו החדש. גם אם מכר ב-2013 דירה אחרת בפטור ממס לפי סעיף 49ב(1) לחוק. ניתן לניצול אחת ל-18 חודשים.	יש	-
	מחזיק ביותר מדירת מגורים אחת ביום 1/1/2014 ומוכר בתנאי הוראות המעבר	זכאי למכור בשיעור מס השבח החדש שתי דירות מגורים מזכות בתקופת המעבר בכפוף לקיומם של התנאים הבאים (להלן: "תנאי הוראות המעבר"): (1) במכירה של הדירה הראשונה זכאי להשתמש בפטור במסלול הכללי של 49ב(1) בנוסחו הישן (לא מכר דירה אחרת בפטור בארבע השנים שקדמו למכירה) וחלפו תקופות הצינון הקבועות בחוק, אם מדובר בדירה שהתקבלה במתנה. (2) המכירה אינה לקרוב – בתמורה או שלא בתמורה.	אין	0% (פטור) לתקופה שמיום רכישת הזכויות ועד ל-1/1/2014, חיוב במס שבח בשיעור 25% לתקופה שתחילתה ביום 1/1/2014 ומסתיימת ביום המכירה. חלוקת השבח בין התקופות תיעשה באופן ליניארי (להלן: "שיעור מס השבח החדש").
	מחזיק ביותר מדירת מגורים אחת ביום 1/1/2014 ומוכר שלא בהתאם לתנאי הוראות המעבר		אין	מס שבח בשיעור רגיל (העלול להגיע לשיעור העולה על 40%) על מלוא תקופת ההשבחה.
	תושבי חוץ שמכרו בתנאי הוראות המעבר		אין	שיעור מס השבח החדש לדירות מגורים – 0% ו-25%
	תושבי חוץ שמכרו שלא בתנאי הוראות המעבר		אין	מס שבח בשיעור רגיל (העלול להגיע לשיעור העולה על 40%) על מלוא תקופת ההשבחה.
	בעל דירת יוקרה יחידה שמכר בתנאי הוראות המעבר	החלק היחסי בשווי המכירה שאינו עולה על התקרה (5 מליון ₪) יהיה פטור ממס שבח	פטור חלקי עד לתקרה	שיעור מס השבח החדש לדירות מגורים – 0% ו-25% (*).

העיתון המקצועי לענייני מסים

**החזר מס ששולם ביתר – יוחזר במועד !**

ה"פ 12-12-47337 אמפל בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים
אמיר אבו - ראזק (משפט)

פקיד השומה לאחר עריכת בדיקה מזוורת, קצובה במועד הקבוע בסעיף, להחזיר לנישום את המס ששולם ביתר. הלכה היא שחובת ההגיינות המוטלת על רשות המס לצד חובת תום הלב, גבוהה ורבה מזו המוטלת על נישום.

◆ ביהמ"ש ראה לנכון לקבל את עמדת המבקשת לפיה העובדה שהמשיב לא ביקש להפעיל כלפיה את סעיף 194, הרי הוא מודה בפועל שאין לו חשש שהיא לא תשלם את המס העתידי בו תחויב, אם תחוייב. לעניין מצבה הכלכלי של המבקשת נקבע, כי בהתאם לסעיף 159א' לפקודה ובהתאם למועדים הספציפיים לתיק זה, המועד הקובע לבחינת מצבה הכלכלי של המבקשת הוא המועד החוקי לביצוע החזר המס. לאחר בחינה מדוקדקת של נושא זה מצא ביהמ"ש, כי לא ניתן לומר בשום פנים ואופן שמדובר במבקשת שהיא חסרת כל.

◆ **לסיכום נקבע, כי כאשר עולה ספק לקיומו של מס ביתר – ספק כזה צריך המשיב לבחון במסגרת המועד הקצוב. כל זאת, בנוסף לחובה ולזכות של רשות המס לפעול ולבחון את ההכנסה החייבת במס, במסגרת זמן ארוך יותר. בנוסף, עומדים הליכים בהם יכול המשיב לנקוט, במקרה של חשש לקשיים בגביה, אם יחזיר את "מס היתר" ויתברר לאחר מכן, כי קיים חיוב במס. גישה כזו יש לכבד ולבסס, שהרי מושתתת היא על ההנחה, שככלל, נישום מגיש דו"ח אמת. הנחה זו, על אף שהיא ניתנת לסתירה, מטילה – בין במישורין ובין בעקיפין – חובת אמון, הגיינות ותום לב על נישום, שהרי בתקופת הביניים דו"ח כזה מהווה בסיס להחזר "המס ביתר".** ביהמ"ש קבע, כי בהעדר פעולה נדרשת אחרת מטעמו של המשיב כגון דרך פעולה המותווית בסעיף 194 לפקודה – "גביית מס במקרים מיוחדים", לא מוסמך היה המשיב, לעשות דין לעצמו ולעכב את החזר "המס ביתר".

תוצאה:

◆ הבקשה נתקבלה.
ניתן צו הצהרתי לפיו המבקשת זכאית לקבל לידיה בתוך 45 יום את מלוא החזר המס העומד לזכותה אצל המשיב, בגין הדו"ח שהגישה לשנת המס 2011. המשיב ישלם הוצאות משפט למבקשת בסך של 18,000 ₪.

ניתן ביום 28.5.2013

ב"כ המבקשת: עו"ד מאיר פורת ומיכל סולומונוביץ
ממשרד זיו שרון
ב"כ המשיב: עו"ד אריק ליס מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

◆ ביום 3.7.12, הגישה המבקשת, חברת אמפל בע"מ, לפשמ"ג את הדו"ח לשנת המס 2011. ביום 28.7.12, נשלחה למבקשת הודעה ממוחשבת מאת המשיב, לפיו תוקצר על ידו דו"ח המס של המבקשת לשנת המס 2011, כשומה עצמית (00), כאשר בהתאם לחישוב המס, מגיע למבקשת יתרת מס להחזר ע"ס של 25,671,579 ש"ח. עוד צוין במכתב, כי הסכום להחזר, יועבר לחשבון הבנק של המבקשת בתוך 45 ימים. משחלף המועד, והסכום להחזר לא הושב לידי המבקשת, פנתה האחרונה מס' פעמים למשיב, לסמנכ"ל הגביה ברשות המיסים ולפקיד השומה כאשר בסופו של הליך מייגע ניאות הפשמ"ג להשיב רק כמחצית הסכום המגיע לה. ביחס למחצית השנייה, הודיע המשיב באופן מפורש למייצגי המבקשת, כי אין בכונתו להשיב סכום זה. נוכח הסירוב להחזיר את מלוא הסכום, הוגשה תובענה על דרך המרצת פתיחה, במסגרתה התבקש בית המשפט ליתן צו הצהרתי לפיו המבקשת זכאית לקבל לידיה מיידיית את מלוא הסכום להחזר העומד לזכותה אצל המשיב, בגין הדו"ח שהגישה לשנת המס 2011.

◆ לטענת המבקשת, המשיב מעכב החזר מס שלא כדין בניגוד להוראות סעיף 159א' (ב) לפקודה, ודוחה ללא כל אסמכתא חוקית את החזר המס, בניגוד לדין. עוד מוסיפה המבקשת וטוענת שהמשיב הפר את חובת תום הלב המוגברת החלה עליו מעצם היותו חלק מהשירות הציבורי.

◆ לטענת המשיב, לא מוטלת עליו חובה לבצע את החזר וזאת מאחר שאם יתברר בעקבות ההליך השומתי, כי על המבקשת לשלם את המס שיושב לה עתה, לא ניתן יהיה לגבותו ממנה. חשש זה של המשיב נסמך על מצבה הכלכלי הרעוע של המבקשת ושל הקבוצה אשר היא מהווה חלק מרכזי בה.

ביהמ"ש המחוזי מרכז-לוד - כב' השופט אחיקם סטולר, קבע:

◆ העיקרון הוא שמש השנוי במחלוקת יוותר בתקופת הביניים בידי הנישום עד להכרעה בחובת הנישום לשלם את המס. בהתאם לסעיף 183 לפקודה אם הוגשה השגה או בהתאם לסעיף 184 לפקודה במידה שהוגש ערעור יבוצע תשלום רק לגבי יתרת המס שאינה שנויה במחלוקת. לא זו אף זו, גם לאחר שהוצאה שומה לפי מיטב השפיטה ולאחר שההשגה על השומה נדחתה, יוחזק המס השנוי במחלוקת בידי הנישום. כאשר עולה טענה, המפורטת בדו"ח כדין שהוגש על ידי הנישום, והנתמך בפנקסים קבילים או במסמכים חשבונאיים קבועים בפקודה, כי בוצע תשלום מס ביתר ואפילו חולק המשיב על טענת הנישום, קמה חובה על

הוצאות שינוי יעוד שלא דווחו לפקיד השומה - לא ינוכו מהשבח
 ו"ע 09-12-40091 אליאב- חברה לפתוח וקבלנות בע"מ ואח' נ' מ"י
 אינגה אייזנברג, עו"ד



ועדת ערר בביהמ"ש המחוזי בתל אביב – בראשות כב' ס' נשיא (בדימוס) רות שטרנברג אליעז, רו"ח; נדב הכהן, רו"ח ; יהושע ביליצקי :

♦ הועדה קבעה, באמצעות רו"ח נדב הכהן, כי אין לקבל את גרסת העוררות, לפיה העדר של הוראות מפורשות בדבר "יום רכישה" ובדבר "שווי הרכישה" לגבי זכות במקרקעין שהייתה בראשיתה מלאי עסקי עד שחלו הוראות סעיף 85(א)(2) לפקודה, יחשב להסדר מס שלילי. הועדה קבעה, כי אין כל ספק שמדובר בלאקונה חקיקתית ולא בהסדר מס שלילי. בספרו של פרופ' נמדר "מערכות המס בעסקאות נדל"ן", סעיף 3020 מתייחס לענין ושם נכתב: "...בהעדר כל הוראות חוק בנדון ניתן להשלים את ההסדר בדרך של מדיניות מס רצויה ופרשנות מס מקובלת. בהתאם לכך, ניתן לקבוע כי במכירת הנכס הפרטי או הנכס הקבוע, שהיה במקורו מלא עסקי, כי שווי הרכישה של הזכות יהיה כשוויה ביום הפיכת הנכס ממלאי עסקי לנכס קבוע או לנכס פרטי, ומועד זה ישמש גם כיום הרכישה ולפיו ייקבע שווי הרכישה לפי החוק".

♦ הועדה קבעה, כי רשאי היה המשיב שלא להביא בחשבון את יתרת ההוצאות הדחיות, בבואו לקבוע את השבח שהפיקו העוררות במכירת הזכויות לצד הקשור. עוד קבעה הועדה, כי ככל שתקבל עמדת המשיב, עלולות העוררות לצאת מקופחות במידת מה, אלא אם כן, פקיד שומה יתיר להן להפחית את יתרת ההוצאות הדחיות, לצרכי מס. המנגנונים וההוראות הפרטניות שנקבעו בחוק התיאומים, לנישומים שעסקו בבניה של יחידות עבודה ובייזום פרויקטים ארוכי טווח ובה בעת השקיעו גם בנכסי הון אחרים, לא תמיד הביאו בהכרח ל"נטרול" הריבית האינפלציונית ולהקבלה מיטבית, בין ההכנסות לבין ההוצאות, בכל שנת המס.

הועדה ציינה, כי בכל המקרים שאליהם הפנו העוררות להחלטות בתי המשפט להקל עם הנישומים במטרה למנוע הטלת מס ביתר, מדובר היה בנתונים סדורים שהתייחסו באופן ספציפי לנכסים/זכויות שנמכרו, ואין זה המקרה שבו עסקינן.

♦ כב' השופטת רות שטרנברג אליעז ורו"ח יהושע ביליצקי הסכימו להחלטתו של רו"ח נדב הכהן.

התוצאה:
 ♦ הערר נדחה.

ניתן ביום 29.5.13.

ב"כ העוררות: עוה"ד עמרי קאופמן ואלישע קסלר ממשרד עוה"ד גולדפרב-זיגלמן
ב"כ המשיב: עו"ד אלפא ליבנה מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

♦ בשנת 1993 רכשו העוררות 30% מכלל הזכויות במקרקעין בחלקים שווים. גורם נוסף רכש 70% נוספים מכלל הזכויות במקרקעין. העוררות דיווחו על הזכויות שנרכשו כמלאי עסקי, ובנו על הקרקע מבנים תעשייתיים, שלאחר מכן נמכרו לצד ג'. בשנת 1996 ולאחר מכן בשנת 2002, דיווחו העוררות על שינוי יעוד לגבי הזכויות בנכס. בשנת 2007 מכרו העוררות את הזכויות במקרקעין לצד הקשור. בעלי השליטה בצד הקשור הם גם בעלי השליטה בעוררות. במכירת הזכויות, ביקשו העוררות מהמשיב להתיר ניכוי מהשבח לפי הוראות סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "החוק"), בשל הוצאות מימון, הנהלה וכללית בסכום של 2,830,200 ש"ח, שהונו לצרכי מס לפי הוראות סעיף 81(ד) לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה") בתקופה שבה סווגו הזכויות כמלאי עסקי לצרכי מס הכנסה, ובטעות לא נכללו בדיווחים שנעשו ע"י עוררות לפקיד שומה, לפי הוראות סעיף 85 לפקודה, בשל שינוי הייעוד. בשלב מאוחר יותר הסכימו העוררות, כי יש להפחית מהניכוי המבוקש סכום של 102,513 ₪ מסיבות שונות.

♦ **לטענת העוררות**, תכליתו היחידה של סעיף 18(ד) לפקודה הינה למנוע ניכוי מוקדם של הוצאות מסוימות במהלך ייזום של הפרויקט, ואין להתיר למשיב להפוך אותו ל"סעיף ענישה". על כן, המשיב חייב להביא בחשבון בשומותיו את סכום ההוצאות הנדחות. העוררות הביאו החלטות התומכות בעמדתן, שהמסר הברור העולה מהן הינו שאין לקפח את הנישום שלא לצורך, ואין להטיל מס על רווחים מדומים, בניגוד לתכלית החקיקה. בנוסף טוענות העוררות, כי אף אם רשאי המשיב להניח, כי "יום רכישה" של הזכויות נקבע לפי תאריכי שינוי הייעוד שנעשו מכוח סעיף 85 לפקודה, עדיין אין הוא רשאי להטיל מס שאינו מס אמת על רווחים מדומים, ולהותיר כתוצאה מכך את העוררות בחשרון כיס.

♦ **לטענת המשיב**, היה על העוררות לדווח לפקיד השומה, ולו בלבד, על סכום ההוצאות הנדחות בתאריכי שינוי הייעוד בזכויות הנרכשות. לטענת המשיב, העוררת עצמן דיווחו על יום הרכישה של הזכויות בהתאם לתאריכי שינוי הייעוד שנעשו בהן ומכאן שהן מנועות מהעלאת כל טענה אחרת, הסותרת לכאורה את הדיווחים שנמסרו על ידן לפקיד שומה. פקיד שומה מופקד על דיווחי הנישומים בכל הקשור לשינוי ייעוד של מלאי עסקי, לפי הוראות סעיף 85 לפקודה, ואם אכן הדיווחים שנעשו ע"י העוררות לפקיד שומה לקו בחסר אין להן להלין אלא על עצמן.

♦ **בנוסף טען המשיב**, כי שעה שהעוררות דיווחו לפקיד שומה גם בנוגע לשינוי הייעוד הראשון וגם השני – אין להוציא מכלל האפשרות, כי לא מתוך שגגה בחרו העוררות שלא לכלול בדיווח לפקיד השומה את סכומי ההוצאות הנדחות.



קנס בגין אי דיווח על עסקה פטורה ממס
ו"ע 13-01-6116 עונות חטיבת הפנאי בע"מ נ' מסמ"ק חדרה
אברהם רוזנברג, עו"ד (יועץ מס)

כוללת גם את החובה לפרט את טענת הזכאות לפטור. תכלית הגשת ההצהרה הינה לאפשר למנהל לבחון את העסקה, לבדוק קיומה של חבות במס לאחד הצדדים (ולאו דווקא לצד המדווח), להעריך נכון את שווי העסקה וכדומה. איחור בדיווח מונע בדיקה ראויה של העסקה ומקשה על המנהל במתן החלטה נכונה בשומות מס השבח ומס הרכישה. כמו כן, הלכה היא שהגשת הצהרה על ידי אחד הצדדים לעסקה אינה פוטרת את הצד האחר מהגשת הצהרה ורק השילוב של ההצהרות כולן מאפשר בירור החבות במס וקביעת שומה מתאימה.

◆ ביהמ"ש קבע, כי הסתמכות העוררת על הוראת סעיף 49כא' לחוק כהוראה המסייגת את חובת ההצהרה על פי סעיף 73 לחוק דינה להידחות. מכל מקום, **סעיף 49כא' לחוק, על פי לשונו, אינו פוטר מחובת דיווח הן על פי חוק מיסוי מקרקעין והן על פי פקודת מס הכנסה.**

סעיף 49כא(ב) קובע: **"לענין הצהרה ודיווח על מכירת זכות ביחידה, יחולו הוראות חוק זה אן פקודת מס הכנסה, לפי הענין, מיום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ"א"**

משמעות ההוראה, לפי ביהמ"ש, הינה כי הוראות החוק או הוראות הפקודה יחולו מיום המכירה הקבוע בסעיף 49כ"א אולם אין בהוראה זו משום מתן פטור מחובת הדיווח על פי החוק.

◆ המילה "או" שבסעיף 49כא' לא נועדה לקבוע שהדיווח יעשה על פי אחד החוקים אלא לקבוע שכל דיווח שיעשה כנדרש על פי כל אחד משני החיקוקים, יותאם ליום המכירה שנקבע בסעיף 49כא לחוק. בנוסף העיר ביהמ"ש, כי תכלית הטלת הקנס על פי סעיף 94א' לחוק אינה תכלית עונשית כפי שנטען על ידי ב"כ העוררת. קנס מינהלי המוטל על ידי רשות המס בשל איחור בהגשת הצהרה נועד להרתיע ולדרבן את הנישומים לפעול על פי הוראות הדין. הקנס הינו כלי ליעול האכיפה ולא עונש.

תוצאה:

◆ הערר נדחה.

ניתן ביום 31.5.2013

ב"כ העוררת: עוה"ד י. שגב

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

◆ העוררת הייתה בעלים של נכס מקרקעין – מחסן – הידוע כגוש 10011 חלקה 35 תת חלקה 02 המצוי באזור חדרה (להלן: **"הנכס"**). ביום 4.3.12 נערך ונחתם הסכם לפיו מכרה העוררת את הנכס לה"ה אבנת אורי ורות תמורת סך של 20,000 ש"ח. העוררת לא הגישה הצהרה על מכירת הנכס במועד כנדרש לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: **"החוק"**) והצהרתה הראשונה הוגשה רק ביום 10.9.12 (במקום ביום 14.4.12). ביום 13.9.12 הוצאה לעוררת שומת מס שבח בגדרה חויבה בתשלום מס שבח בסך של 4,000 ש"ח (קרר) וכן חויבה בתשלום קנס בשל האיחור בהגשת ההצהרה בסך של 2,600 ש.ה. הקנס הוטל על פי הוראות סעיף 94 לחוק מיסוי מקרקעין בשל איחור של 149 ימים. ביום 24.10.12 הגישה העוררת השגה על השומה. בהשגתה טענה העוררת, כי הנכס שימש עבורה מלאי עסקי ועל כן מכירתו נתונה לשומה על פי פקודת מס הכנסה ולא על פי חוק מיסוי מקרקעין. עוד טענה העוררת, כי הואיל ומדובר בעסקה הפטורה מתשלום מס שבח, הרי שלא חלה עליה כל חובה להגיש הצהרה על העסקה וכי ההצהרה שהגישה ביום 10.9.12 נעשתה רק למען הזהירות ומבלי שהייתה חייבת לכך. על כן ביקשה לבטל את הקנס שהושת עליה בגין האיחור בהגשת ההצהרה. המשיב קיבל את טענת העוררת ולפיה עסקת מכירת הנכס פטורה מתשלום מס שבח על פי סעיף 50 לחוק וביטל את החיוב. **עם זאת הותיר המשיב את הקנס שהושת על העוררת בגין האיחור בהגשת ההצהרה על החלטה זו של המשיב הוגש ערר זה.**

◆ העוררת טענה, כי לא חלה עליה חובה לדווח למשיב על עסקה פטורה ממס שבח שכן חובת הדיווח בעסקה שכזו הינה לפקיד השומה. העוררת מפנה להוראת סעיף 49כא' לחוק המורה, כי **"לעניין הצהרה ודיווח על מכירת זכות ביחידה תחול הוראת חוק זו או הוראת פקודת מס הכנסה [...]"**.

◆ עוד טענה העוררת כי הקנס שהוטל עליה הינו למעשה סנקציה עונשית ועל כן יש לפרש את הוראות החוק באופן המקל עם הנישום. העוררת הוסיפה וטענה כי סעיף 49כא' לחוק נחקק לאחר חקיקת סעיף 73 לחוק ועל כן הוראתו גוברת על הוראת סעיף 73.

ועדת ערר בביהמ"ש המחוזי בחיפה – ר.סוקול שופט, יו"ר הוועדה, יחזקאלי - גולן גלית רו"ח, שמעון פסטנברג-רו"ח:

◆ ביהמ"ש קבע, כי חובת ההצהרה על עסקה במקרקעין קבועה בסעיף 73 לחוק: **"(א) המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, בתוך 40 ימים מיום המכירה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:..."**. חובת ההצהרה אינה מותנייה בקיומו של חיוב במס שבח. בין אם המוכר פטור ממס ובין אם הינו חייב, חלה עליו חובת הגשת הצהרה במועד שהרי חובת ההצהרה



ענבל אור ופנינה רוזנבלום – סוף הסכסוך

לאחרונה אישר כב' השופט רחמים כהן מביהמ"ש השלום בתל אביב, הסכם פשרה בעקבות גישור (שפרטיו חסויים), שסיים סכסוך מתוקשר בין אשת העסקים פנינה רוזנבלום לבין אשת הנדל"ן ענבל אור. המחלוקת בין הצדדים נסבה סביב עסקת רכישה הווילה של רוזנבלום ברמת-גן על-ידי חברת אור סיטי נדל"ן. לפני כשנה וחצי נשלחו הצדדים ע"י ביהמ"ש להליך גישור חשאי בפני עו"ד שלמה כהן. להזכירכם, הווילה המפוארת שהייתה במוקד הסכסוך בין רוזנבלום לאור בנויה על שטח של 600 מ"ר ברחוב שרת ברמת-גן, והיא כוללת בריכה ומעלית. בעבר נערכו בה צילומים לסדרת הטלוויזיה הפופולרית "הבורר". ב-9 בפברואר 2011, נכרת הסכם אופציה בין רוזנבלום לבין אור סיטי לגבי רכישה הווילה, כאשר עבור האופציה שילמה החברה לרוזנבלום חצי מיליון שקל. אור תיכננה לקנות את הווילה תמורת 14.5 מיליון שקל, להרוס אותה ולבנות על השטח 6 דירות. הסכם האופציה בין הצדדים הוכפף לקיומו של תנאי מתלה, לפיו תתקבל החלטה מקדמית (פרה-רולינג) בכתב מרשויות מע"מ, לפיה העסקה פטורה ממע"מ. התנאי המתלה לא התקיים, והחלו האשמות בין השתיים לגבי האחריות לפיצוץ העסקה ותביעות הדדיות בגין הנזקים שנגרמו. המחלוקת כאמור נסתיימו לאחרונה לאחר שביהמ"ש נתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה בין השתיים.

עבר בטרומית: הגבלת שכ"ט עו"ד של קבלן

ביום 5.6.13 אישרה מליאת הכנסת בקריאה טרומית את הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון) – הגבלת רכיב הוצאות המשפטיות במחיר דירה, התשע"ג-2013 שהגיש ח"כ מאיר שטרית (התנועה) וקבוצת ח"כים. ההצעה נועדה להגביל את שכר הטרחה לעורך דין, שאותו רשאי מוכר דירה לגבות מהקונה, לחצי אחוז ממחיר הדירה לכל היותר, ובלבד שהסכום לא יעלה על חמשת אלפים ש"ח, זאת לאור העובדה שחברות קבלניות גובות מקוני הדירות סכומי עתק בעבור שירותים משפטיים, על אף העובדה שעורך הדין מייצג את חברת הבנייה. בדברי ההסבר נכתב, כי כיום נוהגות החברות לגבות בין 1.5 ל-2.5 אחוזים ממחיר הדירה בעבור שירותים אלו. לגבייה זו אין כל הצדקה עניינית, והיא מהווה נטל נוסף על רוכש הדירה, בנוסף למסים המוטלים עליו. 35 ח"כים תמכו בהצעה בקריאה טרומית ולא היו מתנגדים.

ביקורות בדרום והחרמת תכולת חנות בגדים

בסוף השבוע האחרון נערכו ע"י משרדי מס הכנסה מאזור ירושלים והדרום מבצעי ביקורות ב-178 עסקים מענפי המסחר, השירותים והתעשייה בדרום, בכלל זה בבאר שבע, רהט, נתיבות, דימונה, ירוחם, אופקים, ערד, להביס, מיתר ועומר. המבצע נערך כחלק מפעילות נרחבת של רשות המסים כנגד מעלימי מס והון שחור ובמסגרת הנחית מנהל רשות המסים, משה אשר, למשרדים האזוריים, להגביר את פעילות האכיפה ולשפר את כושר ההרתעה. הביקורות החלו בשעות הבוקר, ובוצעו ע"י 20 צוותים מהביקורות עולה, כי ב-16% מהעסקים שבוקרו נמצא אי רישום הכנסות. רשות המסים מציינת, כי ברהט נערכו 42 ביקורות ושם שיעור אי רישום ההכנסות היה גבוה מהשיעור הכללי במבצע ועמד על כשליש מהעסקים שבוקרו. בחנות בגדים גדולה ברהט, התגלה כי בעסק לא מנהלים ספרים וכי לעסק לא נפתח תיק ברשות המסים. המוכר בחנות סירב לשתף פעולה עם המבקרים והציג תעודה שהוא תושב הרשות הפלסטינית. המבקרים החליטו לפעול בנחישות והזעיקו אל המקום את חוקרי מס הכנסה ירושלים שחקרו את המוכר וכן את אנשי מע"מ, שהגיעו לחנות והחרימו את כל תכולת החנות, שלא היה לה תיעוד קנייה.

איש עסקים מקיסריה חשוד בהעלמות

בית משפט השלום בחיפה שחרר ביום 3.6.13 תחת מגבלות, את איש העסקים ניר שמיר, מקיסריה, החשוד, כי לא דיווח על הכנסות של מיליוני שח מעסקי נדל"ן והשקעות, שהיו לו בארץ ובחו"ל. בקשת המעצר הוגשה ע"י משרד חקירות מס הכנסה חיפה והצפון, לאחר חקירה שהתנהלה נגד החשוד, בעל עסקי נדל"ן והשקעות בארץ, באנגליה, בצרפת ובארה"ב. מהבקשה עולה, כי ב-10.1.2013 הגיש החשוד הצהרה לפקיד השומה לפיה חדל מעיסוקיו בשנת 2000, אולם, בפועל המשיך בכל עיסוקיו, הפיק הכנסות מביצוע השקעות בנדל"ן ובמימון נדל"ן בארץ ובחו"ל וקיבל הכנסות בסכום כולל של כ-300,000 פאונד לשנה (כ-1.8 מיליון ש"ח). לפי בקשת המעצר, בשנת המס 2010 רכש החשוד דירה בישראל לבת זוגו, כאשר סך של כ-3,600,000 ש"ח ממחיר הדירה, התקבלו מחברה זרה שבניהולו. עוד עולה מהבקשה, כי החשוד, לא הגיש דוחות לפקיד השומה ולא הצהיר על הכנסות שקיבל בארץ ובחו"ל כאמור.

info@masfax.co.il

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



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 לו. 03-6966733, פקס. 03-6966744

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