

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

גיליון 709 יום ה' 24 ביולי 2014

השבוע בגיליון

עדכונים מהשטח

ארכה נוספת לבעלי עסקים בדרום – עד 15.8.14 //
סרבן מס? בקרוב יילקח לך רישיון הנהיגה ולא תוכל לצאת מהארץ //

הקמת מסגרת תאגידית מלאכותית בחו"ל (בעקבות פס"ד ניאגו)

עליון – מ"ה – סוף לתכנון המס של "שליטה מרחוק" (ניאגו) //
שבח – מס רכישה: רכישת מקבץ יחידות דיור כמוה כרכישת נכס אחד //
שבח – הועדה: נסיבות בהן אין אישור להארכת מועד לתיקון שומה //

מתווה תשלום פיצויים בגין נזקים עקיפים // הגבלת שכר הבכירים "רק" ל- 3.5 מיליון ש"ח לשנה // לשכת עוה"ד פתחה קו לסיוע משפטי ראשוני // בחינה נוספת ליועצי המס בספטמבר 2014

מאת פסיקה

מחוץ לחוק

עדכונים מהשטח

ארכה נוספת לבעלי עסקים בדרום – עד 15.8.14

(חודשי ודו-חודשי), לבעלי עסקים באזור של עד 40 ק"מ מרצועת עזה (בהתאם לרשימת היישובים שפורסמה ע"י פיקוד העורף), יהיו עד ליום 15.8.14. כאמור, מדובר בארכה נוספת וכיוצא בזה התשלומים שהיו אמורים לשלם בעלי העסקים בדרום ב- 15.7.14 נדחו ל- 15.8.14, ארכה של חודש ימים.

♦ שר האוצר, יאיר לפיד ביחד עם מנהל רשות המסים, עו"ד ורו"ח משה אשר, עשו הערכת מצב נוספת לאור המצב הביטחוני השורר בדרום והחליטו, כי במטרה להקל על בעלי העסקים באזור, תינתן ארכה נוספת לבעלי עסקים בדרום לתשלום המסים התקופתיים שלהם.

♦ לאור זאת, הודיע מנהל הרשות, כי מועדי הדיווח והתשלום של הדוחות התקופתיים למע"מ, מקדמות מס הכנסה וכן ניכויי מס הכנסה בגין דוח יוני 2014

סרבן מס? בקרוב יילקח לך רישיון הנהיגה ולא תוכל לצאת מהארץ

ולקבל דרכון ישראלי, לעכב את יציאתו מהארץ, לקבוע את מעמדו כלקוח מוגבל מיוחד בבנקים, להגבילו מלעשות שימוש בכרטיס חיוב (כרטיס אשראי) ולהגבילו מלייסד תאגיד. חלק מהסנקציות יוגבלו למקרה שיציאתו מן הארץ של החייב דרושה מטעמי בריאות, שלו או של בן משפחתו התלוי בו.

♦ הסמכויות החדשות שאושרו בוועדה, למעשה משוות את סמכותה החוקית של רשות המסים לזה של רשויות אחרות שקיבלו בשנים האחרונות סמכויות זהות לגביית אגרות שונות, כגון חובות ארנונה, הוצאה לפועל ואגרת רשות השידור. החוק יועבר לקריאה שנייה ושלישית.

♦ ביום 22.7.14 אישרה ועדת חוקה, חוק ומשפט של הכנסת לקריאה שנייה ושלישית את הצעת החוק של רשות המסים הקובעת שורת הגבלות על בעלי חוב סופי, אשר במשך למעלה משנה לא צלחו ניסיונות גבייתו. מהלך זה מצטרף לשורת צעדים נוספים שאושרו לאחרונה בכנסת, כגון האישור לעקל רכבי חייבים בשטחים ציבוריים ולא רק בקרבת ביתו של החייב, שנועדה לחזק את יכולתה של רשות המסים לגבות חובות גדולים של נישומים אשר מצאו דרכים לחמוק מתשלום חובם לקופת המדינה.

♦ על פי החוק החדש, תורשה רשות המסים להטיל הגבלות על בעל חוב, כאמור, מלהחזיק רישיון נהיגה

הודעת מערכת: במשך פגרת הקיץ של בתי המשפט החלה ב- 15.7.14 ועד 1.9.14 יפורסמו גיליונות מס פקס אחת לשבועיים (במקום אחת לשבוע)

♦ איחולי בריאות ושלום לחיילים ולאזרחים בדרום ♦



הקמת מסגרת תאגידית מלאכותית בחו"ל

מאת: נדב הכהן, רו"ח

רוז'נסקי, הליפי, מאירי ושות', רו"ח

♦ **ביהמ"ש העליון, כאמור, דחה את הערעור** והצטרף (פה אחד) לקביעתו של ביהמ"ש המחוזי, לפיה כל מי שהוצגו על ידי המערערים כמנהלי החברה (הזרה) שימשו פלאטפורמה מלאכותית, ולא היו מעורבים בניהול עסקי החברה באופן ממשי.

על כן, פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי (כך קבע ביהמ"ש העליון) "נשען על יסודות איתנים ומסקנתו כי השליטה והניהול של עסקי החברה הזרה בוצעו בישראל מבוססת היטב". כפועל יוצא מכך - ולאחר שהבהיר, כי אין בכך כדי לפגוע בזכותו של הנישום לבחור בצורת ההתאגדות שתוביל לנטל המס הקטן ביותר - קבע ביהמ"ש העליון, כי במקרה זה המערערים ניסו לתפוס את המקל משני קצותיו: גם להקים חברה בחו"ל וגם להמשיך לנהל אותה מישראל, על ידי תושבי ישראל. בכך "נכנס עניינם לגדרי סעיף 15(1), בהיותה של החברה הזרה נשלטת ומנוהלת מישראל".

♦ ביהמ"ש העליון התייחס לטענת החילופין של המערערים, לפיה אין מקום למסות את הדיבידנד בישראל כיוון שמקורו בחו"ל, וקבע שאין לקבל טענה זו, כיוון שמבחן שהשליטה והניהול חל על כל הכנסותיה של החברה הזרה, לרבות על ההכנסה מדיבידנד.

♦ וזה לשונו של סעיף 15(1) לפקודה (כפי שהיה בתוקף, עד וכולל לשנת המס 2002): **5. מבלי לגרוע מהוראות כל דין בדבר מקום ההכנסה, יראו כהכנסה מופקת בישראל: (1) רווח או השתכרות שמפיק אדם מעסק שבשליטה בו וניהולו מופעלים בישראל, או ממשלח יד שבדרך כלל הוא עוסק בו בישראל;**

לענין זה - עם כל הכבוד להכרעת ביהמ"ש, בשתי הערכאות, ספק אם הוראותיו של הסעיף הנ"ל, שקיבל משקל יתר בפסק הדין של ביהמ"ש העליון, מקימות בסיס של ממש להטלת המס (בישראל) על יחיד, תושב ישראל, בשל דיבידנד שקיבל בחו"ל (הכל, כמובן, בתקופה שקדמה לעידן המיסוי הפרסונאלי). כאשר נמצא, כי חברה זרה נמצאת בשליטה וניהול המופעלים בישראל (כפי שנקבע לגבי החברה הזרה, בשליטתם של יחידי ניאגו) וככזו הינה נחשבת "תושב" לענין פקודת מס הכנסה - יהיו הכנסותיה של החברה חייבות בוודאי בדיווח (ובתשלום, לפי המקרה) לפקיד השומה בישראל; **אין להקיש בהכרח מכך (למיטב הבנתנו), כי יחולו עליה כל ההוראות הרלוונטיות לחבר בני אדם, הרשום והפועל בישראל.** למשל; ספק אם תועלה טענה, מפיו של פקיד השומה, לפיה חייבת חברה שכזו לנכות מס במקור - ולהעבירו לפקיד השומה (בישראל) בצרוף דיווח מפורט על מקבלי התשלומים - מהסכומים שהיא משלמת בחו"ל בשל שירותים או נכסים.

♦ אשר על כן - ומבלי לפגוע בחשיבותה העקרונית הרבה של ההחלטה, לגבי חברות זרות המנוהלות בשלט רחוק מישראל - אין להוציא מכלל אפשרות כי במקרים אחרים תתקבל בעתיד הכרעה משפטית אחרת, ככל שעסקינן בהטלת המס (בישראל) על יחידים, תושבי ישראל, שקיבלו דיבידנדים בחו"ל (בעידן שלפני שנת המס 2003).

♦ ביום 14.7.2014 נסתם הגולל (כנראה) על תכנון מס, שהתאפשר בעידן המיסוי הטריטוריאלי (עד וכולל לשנת המס 2002). כוונתנו להחלטת ביהמ"ש העליון **בע"א 3102/12 ניאגו נגד פקיד השומה כפר סבא**, בה נדחה הערעור על החלטתו של השופט אלטוביה, מיום 12.1.2012, **בעמ"ה 1029/00.**

♦ העובדות הרלוונטיות היו כדלהלן:

1. בשנת 1993 קיבלו המערערים דיבידנד בסך 31.7 מיליון ש"ח מחברה זרה שבשליטתם.

2. לטענת המערערים, ניהול עסקי החברה הזרה מבוצע על ידי מנהליה ועובדיה היושבים בחוץ לארץ. כמו כן, ישיבות הדירקטוריון הן בחו"ל ולכל אחד מהדירקטורים תפקיד ברור ומוגדר (תושב הולנד עסק במכירות ומימון, תושב הונג קונג עסק בגיוס לקוחות ותושבת שוויץ עסקה בניהול אדמיניסטרציה וקשר עם ספקים בישראל ובנקים), המשרד הראשי בזינווה ומשרד נוסף מרכזי נוהלו ע"י ישראלי בניו יורק.

3. לאור העובדה שהחברה רשומה באיי הבהאמה, והיא חברה זרה, שמנהליה תושבים זרים וגם הדיבידנד התקבל בחו"ל, טענו המערערים, כי על פי הדין (דאז) אין למסות את הדיבידנד שקיבלו בעלי המניות במס בישראל. לחילופין, המדובר בתשלום ששולם, התקבל ונצמח בחו"ל.

4. לטענת המשיב, עסקי החברה נוהלו בפועל ע"י המערערים ובניהם (דורון ואליהו), שהיו בעלי נסיון של עשרות שנים בענף הטקסטיל, מיום הקמת החברה ועד הפסקת פעילותה. לפיכך, לעמדת פקיד השומה הדיבידנד חייב במס בישראל (לאור סעיף 15(1) לפקודה שחל אז).

5. לעמדתו של פקיד השומה, המדובר בתאגיד מלאכותי שבפועל מצוי בבעלות ובשליטה של תושבי ישראל, ולפיכך יש להחיל את סעיף 86.

6. לחילופין, בעת היות החברה בחו"ל בוצע מהלך פירוק החייב במס רווחי הון.

♦ **השופט אלטוביה דחה את הערעור, בביהמ"ש המחוזי,** וקבע שבנסיבות המקרה יש לראות בחברה הזרה כמי שהשליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל, ובהתאם - הדיבידנדים שחילקה החברה הזרה למערערים חייבים במס בישראל, מכוח הוראות סעיף 15(1) לפקודה. בפסק הדין, מיום 12.1.2012, העיר השופט אלטוביה כי מתייטר הצורך לדון בטענות האחרות, שהעלו הצדדים, אך "עם זאת וככל שיהיה בכך צורך, אוסיף כי נוכח האמור עד כאן מקובלת עלי טענת המשיב, לפיה עסקת מכירת עסקי החברה לחברה הישראלית והעברת הדיבידנדים למערערים, נעשו במטרה עיקרית להימנע מהמס או להפחיתו באופן בלתי נאות".



ביהמ"ש העליון שם סוף לתכנון המס של "שליטה מרחוק" (ניאגו) ע"א 3102/12 רחל ניגאו ואח' נ' פקיד שומה כפר סבא אינגה אייזנברג, עו"ד (חשבונאית)

נידונה אמנם חלופה אחרת המופיעה בסעי' 15(1) לפקודה, אולם חלק מהקביעות שבפסק הדין רלוונטיות אף לענייננו. ביהמ"ש המחוזי קבע, לאחר בחינה של הראיות ושל העדויות, כי הניהול בפועל של החברה הזרה והשליטה עליה – בוצעו מישראל. נקבע, כי מערכת המשרדים והמנהלים שהחזיקה החברה הזרה בחו"ל היו, למעשה, פיקציה. הם תפקדו כפקידים ולא כבעלי תפקידים המקבלים החלטות ניהוליות מהותיות. ביהמ"ש המחוזי קבע, כי לחברה הזרה היה סוכן עצמאי בארה"ב, ירון מנדלר (להלן: "מנדלר"), אשר ריכז את עיקר הפעילות העסקית של החברה. כמו כן, נקבע, כי למנהלי החברה ולדירקטורים שלה – שישבו בהונג קונג, בגינבה ובאמסטרדם – לא היה תפקיד ממשי בחברה ומשקלם בפעילות העסקית שלה היה זניח.

◆ ביהמ"ש המחוזי קבע, כי מי "שהוצגו ע"י המערערים כמנהלי החברה שימשו פלטפורמה מלאכותית ולא היו מעורבים בניהול עסקי החברה באופן ממשי". כך, החלטות הרוח גורל כגון החלטת החברה הזרה למכור את פעילותה העסקית לחברה הישראלית נתקבלו ללא כל דיון ממשי, באופן המעלה תהייה שמא התקבלה ההחלטה ע"י גורם אחר והיא אושרה ע"י דירקטוריון החברה הזרה באופן פורמאלי בלבד. ומסקנתו, כי השליטה והניהול של עסקי החברה הזרה בוצעו בישראל מבוססת היטב. מדובר בממצא שבעובדה.

◆ נקבע, כי פסק-דינו של ביהמ"ש המחוזי נשען על יסודות איתנים טענות המערערים נשענות, למעשה, על מספר הערות של ביהמ"ש המחוזי במסגרת פסק דינו שלפיהן הקימו המערערים תאגיד מלאכותי לצורך חיסכון במס, אשר לא היה לו קיום משמעותי. אין חולק, כי לנישום יש זכות לבחור בצורת ההתאגדות שתוביל לנטל המס הקטן ביותר. ביהמ"ש המחוזי לא קבע אחרת. יש להבין את דבריו של ביהמ"ש המחוזי בהקשרם – קרי ביחס לניתוח מבחן הניהול והשליטה בעניינה של החברה הזרה. אילו היו מקימים המערערים חברה זרה בעלת קיום אמיתי, שאכן ניהול עסקיה והשליטה עליהם היו מבוצעים מחוץ לישראל, הרי שאז הדיבידנד שחילקה החברה הזרה לא היה חייב במס כפועל יוצא מסעי' 15(1) לפקודה. אולם, המערערים ניסו לתפוס את המקל משני קצותיו: גם להקים חברה בחו"ל; וגם להמשיך לנהל אותה מישראל ע"י תושבי ישראל. בכך, נכנס עניינם לגדרי סעי' 15(1) לפקודה בהיותה של החברה הזרה נשלטת ומנוהלת מישראל.

◆ המערערים טענו, לחילופין, כי כיוון שמקור הדיבידנד היה מחו"ל, אין מקום למסותו בישראל. ביהמ"ש העליון קבע, כי אין לקבל טענה זו, כיוון שהשליטה והניהול של החברה הזרה היו בישראל, והמס הישראלי חל על כל הכנסותיה לרבות על הכנסה מדיבידנד. בצדק קבע ביהמ"ש קמא, כי מתייחר הצורך לדון בטענות החלופיות. **השופט ס' ג'ובראן והשופט י' עמית הסכימו לפסק דינו של כב' המשנה לנשיא מ' נאור.**

התוצאה: ◆ הערעור נדחה.

ניתן ביום 14.7.14.

ב"כ המערערים: עו"ד אמנון רפאל; עו"ד שלומי לזר
ב"כ המשיב: עו"ד עמנואל לינדר, פרקל' המדינה

◆ המערערים ייסדו בשנת 1987 חברה ישראלית בשם ATX יצוא בע"מ (להלן: "החברה הישראלית"), שעסקה במסחר בטקסטיל. בשנת 1990 ייסדו המערערים חברה זרה באיי הבהאמס, בשם A.T.X. LTD. (להלן: "החברה הזרה"). "חלוקת העבודה" בין החברות הייתה כדלקמן: החברה הישראלית פעלה מול היצרנים בישראל, תמורת עמלה ששילמה לה החברה הזרה. פעילותה של החברה הזרה הייתה בקשר עם הלקוחות בחוץ לארץ. בשנת 1992 החליטו המערערים להנפיק את החברה הישראלית בבורסה לניירות ערך בת"א. לצורך כך נדרש מהם למזג את הפעילות העסקית של החברה הזרה לתוך החברה הישראלית. ביום 5.8.1993 חתמו שתי החברות על הסכם, שלפיו תרכוש החברה הישראלית את הפעילות העסקית של החברה הזרה תמורת סך של 22,400,000 ש"ח. בו ביום החליטה החברה הזרה לחלק דיבידנד לבעלי המניות-המערערים, בסך של 7.8 מיליון דולר (22,400,000 ש"ח).

◆ הצדדים היו חלוקים בנוגע לאופן סיווגו של הדיבידנד. בשנת 1993, לפני תיקון מס' 132 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה"), היו חייבות במס בישראל, ככלל, הכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל. כך גם באשר למיסוי הכנסות מדיבידנד, המבוצע מכוח סעי' 2(4) לפקודה. עם זאת, בפקודה היו כלולות עוד לפני שנים רבות, ואף הוספו במשך השנים, הוראות שונות שנועדו למסות גם הכנסות שהפיקו תושבי ישראל מחוץ לישראל, בהתקיים זיקות מסוימות (ע"א 8570/06 פקיד השומה ת"א 5 נ' ב'זה) (להלן: "עניין ב'זה"). אחת מבין ההוראות האלה סעי' 15(1) בפקודה, אשר בוטל זה מכבר אולם היה בתוקף במועד האירועים מושא הערעור. סעי' זה חלש בין היתר על הכנסות מדיבידנד ששילמה חברה זרה, אשר עשויות היו להתחייב במס בישראל, וזאת בהתבסס על "מבחן השליטה והניהול". בחלופה הראשונה המופיעה בסעי' 15(1) נקבע, כי "יראו כהכנסה מופקת בישראל: (1) ריווח או השתכרות שהפיק אדם מעסק שהשליטה בו וניהולו מופעלים בישראל". כלומר, לשם בחינה אם מדובר בהכנסה – לרבות מדיבידנד – החייבת במס בישראל, יש להוכיח, כי השליטה בעסק או ניהולו נעשו מישראל. ככל שהניהול והשליטה נעשו מחוץ לישראל – לא הייתה הכנסה זו מדיבידנד חייבת במס בישראל.

◆ **השופט אלטוביה דחה את הערעור, בביהמ"ש המחוזי.**

**ביהמ"ש העליון בים – כב' המשנה לנשיא מ' נאור;
כב' השופט ס' ג'ובראן; כב' השופט י' עמית:**

◆ המערערים ניסו לשוות לערעור זה נופך עקרוני והלינו על השלכות רחב עצומות שיש, לשיטתם, לפסיקת ביהמ"ש המחוזי בעניינם על מאות חברות זרות השייכות לתושבי ישראל. הם אף ביקשו להרחיב את ההרכב. אולם בסופו של יום ממוקד ערעור זה בעניינים שבעובדה. ביהמ"ש המחוזי לא "המציא את הגלגל" אלא יישם את הוראות החוק, שהיו קבועות בסעי' 15(1) הנ"ל ואשר אף זכה לאחרונה לדיון בענין ב'זה. בענין זה



מס רכישה: רכישת מקבץ יחידות דיור כמוה כרכישת נכס אחד
 ו"ע 12-09-32738 שיערי כרמיאל בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה
 יוסי חמצני, עו"ד

◆ ביהמ"ש קבע, כי על מנת לברר את שיעור המס, תחילה יש לברר מהי הזכות שנרכשה על ידי העוררת. האם העוררת רכשה מספר רב של דירות מגורים, או שמא רכשה מבנים המהווים יחדיו מקבץ?

◆ ביהמ"ש בחן שני מבחנים עיקריים: אחד, את אומד דעת הצדדים בעת ביצוע העסקה, קרי האם התחייבו לרכישת המקבץ כמכלול, או שמא התכוונו לרכוש קבוצה של נכסים פרטניים. השני, טיבו של הנכס.

◆ אומד דעת הצדדים: הצדדים חתמו על הסכם למכירת נכס שכלל בחובו חלקים שונים ובהם יחידות דיור. הם לא התקשרו בעסקאות לרכישת 362 דירות. העסקה התייחסה לנכס הכולל.

◆ טיבו של הנכס: כזה שמחייב רכישתו כמכלול ולא מאפשר רכישת דירות נפרדות במקבץ, תכנית המתאר ייעדה את המגרש כולו לבניית מקבץ הדיור. הנכס שנמכר לעוררת נמכר כמקשה אחת על מנת שיישאר בבעלות כמקשה אחת ללא אפשרות לפיצול. זאת ועוד, גם העובדה שהתמורה שנקבעה הינה תמורה כוללת ואין בה פיצול בין היחידות השונות, מעידה כי הצדדים התכוונו לעסקה לרכישת נכס אחד.

בחינת שני מבחנים אלו הובילה את ביהמ"ש למסקנה, כי מדובר במכירת נכס אחד ולא במכירת מספר דירות.

◆ לגבי שווי הנכס, קבע ביהמ"ש, כי התמורה שנקבעה בהסכם הינה תמורה כוללת, והדבר מלמד, כי גם הצדדים לעסקה ראו בכל הזכויות כמקשה אחת שאינה ניתנת להפרדה.

שווים של המקרקעין, נגזר מסך כל השימושים האפשריים ומהתשואה הצפויה לבעליהם. ההכנסות הצפויות מהשכרת יחידות הדיור כמקבץ, הינם חלק מאותם שימושים ומהרווח הצפוי לבעלים ועל-כן שווי המקרקעין טומן בחובו גם את שווי התשואה הצפויה מהסכמי מקבצי הדיור.

לפיכך התמורה משקפת את שווי הזכות במקרקעין ואין להפריד בין רכישת הזכויות במקרקעין לבין רכישת זכויות חוזיות.

◆ לסיכום, ביהמ"ש קבע, כי התמורה המוסכמת משקפת את שווי הזכות במקרקעין וכי אין להפריד בין הזכויות במקרקעין לזכויות הנגזרות מהסכמי מקבצי הדיור. לפיכך, באשר לחישוב מס הרכישה, אין לראות בעסקה כמכירה של דירות נפרדות.

התוצאה:

◆ הערר נדחה.

◆ יתן ביום 11.7.2014

ב"כ העוררת: עו"ד ליאור רצון, ממשרד מאיר מזרחי
 ב"כ המשיב: עו"ד רונית ליפשיץ, פרק' מחוז חיפה

◆ ערר על החלטת המשיב לדחות את השגת העוררת על מס הרכישה שהושת עליה ברכישת מקבצי דיור ובהם 362 יחידות דיור המצויים בכרמיאל.

הדיון בערר מתמקד בשתי שאלות:

◆ האחת האם מס הרכישה ברכישת מקבץ דיור יחושב כרכישת נכס מקרקעין שלם או שמא יחושב בהתאם למס שהיה משתלם על רכישת דירות כמספר היחידות שבמקבץ?

◆ השנייה, האם יש ליחס את מלוא התמורה ששולמה לזכויות במקרקעין או שמא יש ליחס חלק מהתמורה לרכישת זכויות חוזיות שאינן חלק מהזכויות במקרקעין?

◆ העוררת, חברה רשומה בישראל, התקשרה בהסכם עם השותפות קלג'רו פיתוח (להלן: "המוכרת") לרכישת זכויותיה של המוכרת במקבצי דיור בעיר כרמיאל. על פי ההסכם התחייבה העוררת לשלם למוכרת עבור מלוא הזכויות במקבצי הדיור סך של 101,150,000 ש"ח בצירוף מע"מ.

◆ לטענת העוררת, אין להבחין בין רכישת דירה יחידה להשקעה לבין יחידת מקבץ דיור, זו גם זו הינה עסקה לרכישת דירות מגורים ועל-כן יש להחיל על הרכישה את שיעור המס הקבוע לרכישת דירות מגורים לפי סעיף 9(א1) לחוק. בהתאם, מבקשת העוררת לקבוע, כי התמורה תחולק לפי מספר הדירות. לגישתה רק מקום שבו נרכשו מספר דירות המיועדות לשמש אצל הרוכש "מלאי עסקי" ניתן לסווג את העסקה כרכישה של "זכות במקרקעין אחרים".

העוררת הוסיפה וטענה, כי יש לפצל את התמורה ולקבוע, כי רק חלק ממנה שולם עבור זכויות במקרקעין.

◆ המשיב טען מנגד, כי יש לבחון את המהות הכלכלית של העסקה וממהות זו ניתן ללמוד, כי העוררת רכשה את המקבץ בשלמותו ולא רכשה דירות מגורים.

המשיב הוסיף וטען, כי אין לפצל את התמורה לחלקים. התמורה שולמה במלואה עבור אותו נכס. יתרה מזו, זכויות ההשכרה הינן חלק מהזכויות במקבץ ואין להפרידם.

ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 - מחוז חיפה, בפני כב' השופט ר. סוקול, יחזקאלי- גולן גלית, רו"ח, שמעון פסטנברג, רו"ח.

◆ ביהמ"ש נדרש להכריע האם רכישת מקבץ הדיור כמוהו כרכישת דירות מגורים כמספר יחידות הדיור במקבץ, או רכישת נכס אחד?



הועדה: נסיבות בהן אין אישור להארכת מועד לתיקון שומה

ו"ע 53405-02-12 יונתן מיניס נ' מנהל חוק מיסוי מקרקעין רחובות
אמיר אבו-ראזק, (משפטן)

ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),
תשכ"ג-1963 - מחוז מרכז, בפני כב' השופט בנימין
ארנון, עו"ד דב שמואלביץ' ועו"ד דן מרגליות:

◆ מנייתו האירועים מצאה הועדה, כי הבקשה לתיקון השומה הוגשה בדרך פגומה מבחינה טכנית. הבקשה הוגשה על רקע איחור של כ-20 שנה ממועד רכישת הנכס, כ-15 שנה ממועד מכירת הנכס ולאחר חלוף למעלה מ-5 שנים מעת הוצאת השומות על ידי המשיב. הבקשה וכן ערר זה הוגשו על ידי העורר על רקע הליכי הוצל"פ שנקטו כנגדו על ידי המשיב ובניסיון מצדו של העורר להקטין את חובו למשיב, במטרה למנוע עיקול על נכס נוסף אשר נמצא בחזקתו של העורר.

הועדה קבעה, כי הבקשה נסתמכה על פרשנות מוטעית לאחת מתשובות המשיב, כהרשאה לפתיחת השומה. השתלשלות הדברים הולכה את הועדה למסקנה, כי העורר נגרר בעל כורחו אל ההליך העומד בפניו, ורוממות תשלום מס אמת אינו עומד ביסוד הערר. בשל האמור, לא ראו חברי הועדה כל פגם בשיקול דעתו של המשיב המושתת על אדני החוק ושיקול דעת סביר. צויין, כי החובה לתשלום מס אמת אינה חובה המוטלת בלעדית על המשיב אלא חובה המוטלת אף על כתפיו של העורר.

◆ יו"ר הועדה, כב' השופט בנימין ארנון הביע הסכמתו להחלטה ומצא לנכון להוסיף כי סעי' 85(א) לחוק קובע דין מהותי של התיישנות השומה לאחר חלוף 4 שנים ממועד הוצאתה, ומגביל את סמכותו של המשיב מבחינת המועד לתקן שומה. יתרה מזו, סמכות זו הוגבלה אף היא ל-3 מקרים - חריגים בלבד. מאחר שמדובר במועד מהותי וספציפי, כב' השופט ארנון סבר כי לא ניתן לשנותו באמצעות "סעי' סל" דוגמת סעי' 107(א), הקובע כי למשיב סמכות כללית להורות על הארכת מועדים. נוכח מסקנתו זו, דין הערר להידחות מהטעם שלמשיב כלל לא הוקנתה הסמכות לקבל את בקשתו של המשיב לתיקון השומה מאחר שהוגשה בחלוף התקופה בת 4 השנים. כב' השופט ארנון סיכם וקבע כי בנסיבות העניין, גם ע"פ גישת הפסיקה המאפשרת מתן אורכה להגשת בקשה לתיקון שומה בחלוף 4 שנים ממועד הוצאתה, אין מקרה זה נמנה על אותם מקרים חריגים בהם יש הצדקה ליתן אורכה.

◆ הערר נדחה הן בשל העובדה שהעורר לא הציג סיבה העשויה להצדיק את הגשת הבקשה והן בשל הקושי הראייתי שנוצר בשל חלוף הזמן, הן בשל חוסר תום ליבו של העורר אשר התחמק מחובתו לדווח על העסקאות והן בשל התרשלותו של העורר שלא ביקש הכרה בהוצאות הבניה הנטענות, גם לאחר שדיווח על העסקאות.

התוצאה:

◆ הערר נדחה.

ניתן ביום 26.6.2014

ב"כ העורר: עו"ד עליזה לוין

ב"כ המשיב: עו"ד ניר וילנר, פרק' מחוז ת"א (אזרחי)

◆ בפברואר 1991 רכש מר יונתן מיניס (להלן: "העורר") זכויות במקרקעין הנמצאים בחדרה (להלן: "הנכס"). העורר לא דיווח על עסקת הרכישה במועד. בדצמבר 1996 מכר העורר את זכויותיו בבית אשר נבנה על ידו על הנכס. בין הצדדים לעסקה התגלע סכסוך משפטי ובספטמבר 2003, במסגרת הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין על ידי ביהמ"ש המחוזי בתל אביב-יפו, הוטל על בא כוחם (דאז) של הרוכשים, עו"ד אבי דובין, לדווח למנהל מיסוי מקרקעין רחובות (להלן: "המשיב") על העברת הנכס מהעורר לרוכשים. בדצמבר 2003 דיווח עו"ד דובין על העסקאות בשמו של העורר. על דיווח זה הוחתם העורר. בדיווח לא התבקשה הכרה בהוצאות הבניה אשר הוציא העורר בזמן שהקים בית מגורים על הנכס הנרכש. במרץ 2004 הוציא המשיב שומות מס שבח ומס רכישה. העורר נמנע מלשלם חובו בהתאם לשומות אלו. בשנים 2009-2010 נקטו הליכי הוצל"פ כנגד העורר ובמהלכם ביקש המשיב לגבות את חובותיו מנכס נוסף הנמצא בבעלות העורר. ביוני 2011 פנה עו"ד דובין בבקשה לתיקון השומות (להלן: "הבקשה"), וזאת בעקבות החלטת ביהמ"ש המחוזי בתי"א שהורה לו להמשיך בהליך העברת הנכס ע"י הרוכשים ובהתאם להסכם המכר משנת 1996. בינואר 2012 דחה המשיב בקשת תיקון השומה וכחמישה חודשים לאחר מכן הנפיק המשיב דרישה לתשלום מס שבח כולל הצמדה, ריבית וקנסות.

◆ **לטענת העורר**, על הועדה לחרוג מן הכללים המקובלים עקב תחושת אי הצדק אשר עולה מן האירועים. המשיב נמנע במשך כ-7 שנים מלנקוט הליכי הוצל"פ מה שהביא לריביות וקנסות בממדים בלתי סבירים. עוד נטען, כי המשיב נמנע מלקבל את תחשיבי העורר ביחס להוצאותיו לבניית הנכס, בניגוד לעקרון היסוד המחייב תשלום מס אמת. בנוסף, נטען, כי יש להתייחס לתשובת מנהל משרד המשיב אשר בגדרה לא ננעלה הדלת בפני תיקון השומה כאל הסכמה להארכת מועד ע"פ ס' 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").

◆ לטענת המשיב, העורר לא דיווח על עסקת הרכישה משנת 1991 ועסקת המכר משנת 1996. במסגרת דיווחו של העורר, הוא נמנע מלדרוש הכרה בהוצאות הבניה. נטען, כי המועד הקבוע בס' 85 לחוק לפתיחת שומות - 4 שנים, הינו מועד מהותי אשר נועד לאזן בין הצורך לגביית מס אמת מחד, והכרה בצורך בסופיות ויציבות השומה, מאידך, **הסמכות להאריך מועדים מעבר לתקופה של 4 שנים קבועה בס' 107 לחוק והיא נוגעת אך למישור הפרוצדוראלי ולא במישור המהותי**, כבערר זה. עוד נטען, כי העורר נמנע מתשלום חובו אף לאחר שהוגשה בקשה לתיקון השומה. לבסוף נטען, כי העורר לא השכיל להוכיח את הוצאות הבניה בדרך ראוייה.



לשכת עוה"ד פתחה קו לסיוע משפטי ראשוני

לנוכח המצב הבטחוני נרתמה לשכת עורכי הדין למען הציבור הרחב ומעמידה לרשותו מוקד טלפוני לסיוע משפטי ראשוני ללא תשלום לנכי וחיילי צה"ל, לנפגעי חרדה ופגיעות גוף וכעת גם לנפגעי המבצע בקבלת הפיצוי לו הם זכאים מכח חוק מס רכוש". במסגרת התגייסות הלשכה למען הציבור הרחב לנוכח המצב הביטחוני, יינתן ביוזמת ראש לשכת עורכי הדין, עו"ד דורון ברזילי, סיוע משפטי ראשוני נוסף ללא תשלום לנפגעי המבצע, בקבלת הפיצוי לו הם זכאים מכח חוק מס רכוש. ראש הלשכה, עו"ד ברזילי, רתם עורכי דין הבקאים בהליכים ובחוק לפיצוי לנפגעי המבצע מכח חוק מס רכוש. ההכוונה והייעוץ המשפטי יינתנו על ידי עו"ד מאיר מזרחי, עו"ד אבישי מלכה, עו"ד (רו"ח) רמי אריה, עו"ד יואב דיין ורו"ח צחי אבוהב.

האזרחים שזקוקים לסיוע מתבקשים לפנות בימים א'-ה' בין השעות 08:30-15:30, בטלפון 02-6528099.

סיוע זה מצטרף לסדרה של פעולות שיזמה הלשכה לציבור הרחב עקב המצב הבטחוני ומבצע "צוק איתן", ביניהן: סיוע משפטי לנפגעי חרדה ופגיעות גוף, סיוע משפטי לנכי צה"ל, חיילים בשירות סדיר או מילואים ומשפחותיהם, פנייה לעורכי הדין לגלות רגישות ואחריות ציבורית ולא להטיל עיקולי צד ג' או לנקוט הליכים מבצעיים בהוצאה לפועל, פנייה של מנכ"ל הלשכה למנהל בתי המשפט בבקשה לגלות התחשבות בבקשות לדחיית דיון של עורכי דין שגויסו בצווי 8, בעקבות פניות רבות של עורכי דין שהתקבלו בלשכה וכן איסוף חבילות שי למען חיילי צה"ל ותושבי הדרום.

בחינה נוספת ליועצי המס בספטמבר

עפ"י הודעת מועצת יועצי המס, בשל המצב הבטחוני, יתקיים מועד בחינה מיוחד ב- 21.9.14 למבחנים במסים, אליו יוכלו לגשת תושבי הדרום ומשרתי המילואים הזקוקים לכך, במקום מועדי הבחינות שיחלו כבר בשבוע הבא ולאורך הקיץ. המועד הנוסף נקבע מתוך התחשבות בנבחנים שנבצר מהם להשתתף במועד הבחינה המתוכנן או להתכונן אליו כראוי. במועד המיוחד ייערכו שלוש בחינות המועצה בזו אחר זו ועל כן, במועצה ממליצים לגשת למועדים שתוכננו מראש ככל שניתן. לפי החלטת המועצה, כהקלה נוספת, כל הנבחנים במועדי הקיץ המתוכננים יקבלו תוספת זמן אוטומטית של חצי שעה לבחינה. על המבקשים להיבחן במועד הנוסף, יש להירשם עד לתאריך ה-1.9.2014. בטל': 02-6540440. ההרשמה אינה כרוכה בתשלום אגרה נוספת.

מתווה תשלום פיצויים בגין נזקים עקיפים

עפ"י הודעת רשות המסים, הסכימו שר האוצר, יאיר לפיד, יו"ר ההסתדרות אבי ניסנקורן ויו"ר נשיאות הארגונים העסקיים, צביקה אורן על מתווה לתשלום פיצויים בשל נזקים עקיפים לתושבי הדרום, בין הטווחים 0-40 ק"מ מגבול רצועת עזה, בעקבות מבצע "צוק איתן". בנוסף, בימים הקרובים יביא שר האוצר לאישור ועדת הכספים תקנות המאפשרות קבלת פיצויים בשל נזקים עקיפים שנגרמו לבעלי העסקים בדרום. לאחר אישור התקנות בכנסת, יהיה רשאי כל ניזוק שבתוך הטווח המוכרז להגיש תביעה בגין נזק עקיף לקרן הפיצויים ברשות המסים באחד מתוך שלושה מסלולים (ירוקים): **מסלול שכר עבודה, מסלול מחזורים ומסלול הוצאות שוטפות**. המסלולים הירוקים נועדו לתת מענה מהיר לעסקים שנפגעו.

תנאי להגשת תביעה בכל אחד מהמסלולים הוא תשלום משכורת לעובדים שנעדרו בשל המצב הביטחוני בתנאים שייקבעו בתקנות. בעלי עסקים בתחום יישובי ספר ו/או בעלי עסקים שבטווח של 0-7 ק"מ מגבול רצועת עזה, יוכלו לבחור בין המסלולים האמורים לבין המסלול האדום, במסגרתו יהיו רשאים לתבוע פיצויים בגין הנזקים העקיפים אותם יוכיחו הניזוקים לגבי אובדן הרווח ובהתאם לאופי העסק.

בנוסף יוכרזו מסלולים לענפים ייחודיים, כגון מפעילי אולמות אירועים, בתי מלון וחקלאים יופעלו מסלולים ייחודיים כדי לתת מענה לאופי הענף (ביטול הזמנות בבתי מלון ואולמות אירועים) והתייחסות לענפים השונים בחקלאות.

הגבלת שכר הבכירים "רק" ל-3.5 מיליון ש"ח

מליאת הכנסת אישרה בקריאה ראשונה **הצעת חוק תגמול לנושאי משרה בתאגידים פיננסיים (אישור מיוחד ואי-התרת הוצאה לצורכי מס בשל תגמול חריג), התשע"ד-2014**, שזים משרד האוצר. עפ"י החוק מוצע לקבוע מנגנון תאגידי לאישור התקשרות למתן תגמול לנושא משרה בכירה או לעובד בגוף פיננסי, שלפיו שכר העולה על שלושה וחצי מיליון שקלים חדשים טעון את אישורם באורגנים שונים בגוף הפיננסי. עוד מוצע לקבוע כי בבירור ההכנסה החייבת במס של גוף פיננסי, לא יותרו ניכויים בשל שכר של נושאי משרה ועובדים בגוף פיננסי שהם מעבר לתקרה של שלושה וחצי מיליון שקלים חדשים בשנה, ומתקרה זו יופחת סכום ההוצאות השנתיות בשל הענקת מניות או זכות לקבלת מניות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

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. טל. 03-6966733, פקס. 03-6966744

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