

עורכים מקצועיים: יעקב גולדמן, עו"ד. אורי גולדמן, עו"ד.
מנהל מערכת: אורי גולדמן, עו"ד.
מנהלת מערכת ומפיקה ראשית: סמדר שושן.

גיליון 743 יום ה' 28 ביולי 2016

השבוע בגיליון

פגרת הקיץ בבתי המשפט 2016 - ערעורי מסים //

עדכונים מהשטח

חובת הדיווח על חוות דעת מסים

עליון – שבח – שווי המכירה של דירה מקבלן כולל שכ"ט עו"ד הקבלן //
מ"ה – השכרת 120 דירות מגורים מהווה הכנסה מעיסוק במקרקעין //
עליון – מ"ה – מכירת בנין תסווג כעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי //

ביקורות בשוק מחנה יהודה ובירושלים // חשד: ריצף בתים ב"שחור"?! //
חוב של עוסק יכלול שכ"ט עו"ד // יוזמה בלשכת רו"ח- מתמחה משתלם חנים //

מאת
פסיקה

מחוץ לחוק

עדכונים מהשטח

פגרת הקיץ בבתי המשפט 2016 - ערעורי מסים

פגרת הקיץ של בתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

לאור פניות רבות למערכת מס פקס, לנוחיותכם, ריכזנו עבור קוראי העיתון הבהרות בקשר עם "ערעורי מסים" ופגרת בתי המשפט:

כללי- תקנה 529 לתקסד"א

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

ערעורי מס הכנסה

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

ערעורי מע"מ ומס קניה

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

ועדות ערר מס שבח

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.

פגרת הקיץ בבתי המשפט לשנת 2016 – מיום 21 ביולי עד יום 5 בספטמבר 2016.



חובת הדיווח על חוות דעת או עמדה חייבת בדיווח (תיקון 215) ישראל בן-ציון, עו"ד ; אורי גולדמן, עו"ד גולדמן ושות' – משרד עורכי דין

ייעודי (טופס 1345), בו יפורטו כל אלה:
(1) עצם קבלת חוות הדעת (אם לא נדרש לכך אין חובה לצרף את חוות הדעת עצמה).
(2) הפעולה או הנכס הנדונים בחוות הדעת.
(3) סוג סוגיית המיסוי המושפעת מחוות הדעת (לדוגמא: ניכויים, פחת, סיווג הכנסה, סיווג הוצאה).

♦ **סוגי "עמדה חייבת בדיווח":** עמדה שמתקיימים בה **שני תנאים מצטברים**:
ד. היא עומדת בניגוד לעמדה שפרסמה רשות המסים עד תום שנת המס שלגביה מוגש הדוח.
ה. יתרון המס הנובע מנקיטת העמדה עולה על 5 מיליון שקלים חדשים באותה שנת מס או על 10 מיליון שקלים חדשים במהלך ארבע שנות מס לכל היותר.

♦ **מקום הפרסום של "עמדה חייבת בדיווח":** העמדה תפורסם במקום נפרד באתר האינטרנט של רשות המסים, "בלשון ברורה ומובנת" ולאחר שניתנו ללשכות המקצועיות אפשרות להגיב עליה. עד 25 עמדות לשנה לשנה. נכון ליום פרסום המאמר טרם פרסמה עמדה.

♦ **צורת הדיווח על נקיטת עמדה חייבת בדיווח:** אדם החייב בהגשת דוח לפי סעיפים 131 ו-166 לפקודה (דו"ח שנתי), יפרט בדוח אם נקט עמדה חייבת בדיווח, כפי שיקבע המנהל בטופס ייעודי לכך.

♦ **מועד הדיווח על נקיטת עמדה חייבת בדיווח:** אדם רשאי להגיש את הטופס הייעודי, גם בתוך 60 ימים ממועד הגשת הדו"ח השנתי. אדם שלא דיווח במועד באמצעות הטופס הייעודי, יראו אותו כאילו לא הגיש את הדוח לפי סעיף 131 או 166 לפקודה (הדו"ח השנתי).
*ליתר פירוט על הגדרות "יתרון מס" ו/או "קרוב" ו/או "שליטה" – ראה סעיף 131D לפקודה.

♦ **חובת הדיווח על חוות דעת ועמדה חייבת בדיווח לפי חוקי מס ערך מוסף ו/או מס קנייה ו/או הבלו על הדלק ו/או פקודת המכס:** בנוסף לחובת הדיווח בפקודת מס הכנסה, קיימת אותה החובה באותם התנאים (בשינויים המתחייבים), גם על חוות דעת ועמדה חייבת בדיווח לעניין חוקי המיסוי האחרים הנ"ל (מע"מ/מס קנייה/בלו/מכס).
אך מועד וצורת הדיווח לפי חוקים אלו הינה באמצעות טופס ייעודי אותו יש להגיש למנהל בתוך 60 יום מתום שנת המס.

הבדל נוסף, הינו לעניין עמדה חייבת בדיווח, אשר בכל הנוגע לחוקים אלו, תהיה נקיטת העמדה חייבת בדיווח, החל מייתרון מס הנובע מנקיטת העמדה, העולה על 2 מיליון שקלים חדשים באותה שנת מס או על 5 מיליון שקלים חדשים במהלך ארבע שנות מס לכל היותר.

♦ **בתיקון 215 לפקודת מס הכנסה** (להלן: "הפקודה"), שנכנס לתוקפו ביום 1.1.2016, נקבעה חובת הדיווח על קבלת חוות דעת לצורכי מס או על נקיטת עמדה החייבת בדיווח. החובה חלה על סוגי נישומים וסוגי חוות דעת או עמדות ספציפיים בלבד כפי שעיקריה יפורטו להלן:

♦ **מהו "יתרון מס" ? (להלן: יתרון מס)** התיקון מגדיר יתרון מס כאחד משלושת אלה:
1. הנחה או הקלה מהמס, דחיית אירוע המס, הפחתה של סכום המס או של סכום מקדמה, או הימנעות ממס או החזר מס.
2. הימנעות מחובה או מהתחייבות לנכות מס במקור או הוצאות, או להתחשב בהפסד.
3. דחייה של מועד תשלום המס.

♦ **סוגי נישומים החייבים בדיווח על חוות דעת או על עמדה חייבת בדיווח:** יחיד או חבר בני אדם (שאינו מוסד ציבורי), שעונה על אחד משני התנאים הבאים:
(א) הכנסתו בשנת המס, למעט הכנסה לפי סעיף 89 לפקודה (הכנסה מרווח הון), עולה על 3 מיליון שקלים,
(ב) הכנסתו לפי סעיף 89 לפקודה (הכנסה מרווח הון) בשנת המס, עולה על מיליון וחצי שקלים, ובלבד שחוות הדעת ניתנה בקשר לאותה הכנסה מרווח הון.

♦ **סוגי חוות דעת החייבות בדיווח:** חוות דעת בכתב החתומה על ידי נותן חוות הדעת, העונה על אחד מהתנאים הבאים:

- שכר טרחה מותנה ביתרון המס** - חוות דעת ששכר הטרחה בגינה תלוי, כולו או חלקו, בסכום יתרון המס, שהיא יוצרת לנישום. כאשר תנאי הוא ששכר הטרחה עומד על לפחות 100 אלף ש"ח "בגין חיסכון המס המירבי הכולל".
 - "תכנון מדף"** – חוות דעת הכוללת בעיקרה תוכן אחיד באותו נושא, שניתנה במישרין או בעקיפין, לשלושה אנשים שאינם "קרובים" או שקיימת ביניהם "שליטה" בתוך תקופה של שנתיים. על נותן חוות הדעת לתת לנישום הודעה על כך שמדובר בחוות דעת מסוג זה דעת מסוג זה (לשים לב- החובה היא על נותן חוות הדעת).
 - חוות דעת כללית (מוצר)** - שנותן חוות הדעת הוא שהציג אותה למקבל מיוזמתו, והמקבל חוייב בחובת סודיות לפחות לגבי חלק מתוכנה.
- חריג – חוות דעת בהליך שומה:** חוות דעת שניתנה לנישום לגבי סוגיות שנדונו בהליך שומה, השגה או ערעור, ובלבד שחוות הדעת ניתנה בתקופה שבה מתקיימים הליכי השומה, ההשגה או הערעור, ולגבי אותה שנת מס בלבד.

♦ **צורת ומועד הדיווח על חוות הדעת:**

החל מדוח לשנת 2016, אדם החייב בדיווח על חוות דעת החייבת בדיווח, ידווח על כך בדוח שהוא חייב בו לפי סעיפים 131 ו-166 לפקודה (דו"ח שנתי), המוגש לשנת המס שלגביה מובא בחשבון יתרון המס, בטופס

העליון: שווי המכירה של דירה מקבלן – כולל את שכ"ט עו"ד ע"א 4140/15 ואח' מנהל מסמ"ק רחובות נגד יחד הבונים ייזום ובניה וע"א 6895/15 עופר בט וסמדר בט נגד מנהל מסמ"ק אזור חיפה ישראל בן- ציון, עו"ד

העליון כנכונה. ביהמ"ש מנמק בקצרה, כי להשקפתו מקום שמדובר ברכישת דירה מקבלן והקבלן מחויב בדין או לפי החוזה בין הצדדים לרשום את הדירה הנרכשת באמצעות עורך דינו, שכר הטרחה הוא חלק אינטגרלי משווי הדירה, שכן ברי כי "חבילת העיסקה" ו"צירוף כל התמורות" כוללים את הליך הרישום באמצעות עורך הדין, לרבות לעניין מס רכישה. ביהמ"ש אף מוסיף ומדגיש כי לעניין זה אין נפקא מינה אם התשלום משולם לקבלן או לעורך הדין במישרין.

◆ **משמעות הלכה זו של בית המשפט העליון הינה עלייה בשיעור סך מס הרכישה של קונה דירה מקבלן, בהתאם לשווי הדירה הכולל גם את שכר טרחתו של עו"ד המטפל ברישום הדירה.** (לענין זה ר' מאמר מיום 24.9.15 **"הגבלת שכר טרחת עורך דין ברכישת דירה מקבלן"**).

◆ אמנם מסייג ביהמ"ש, כי אין בכך כדי לומר כי שירותים משפטיים אחרים, שאינם במובהק וכל עיקר חלק מחיובי הקבלן בעיסקה, שעשוי עורך הדין למלא, ככל שהדבר נוגע להיבט המס, יהיו אף הם חלק משווי הרכישה; וכי העניין תלוי נסיבות, וחזקה על שלטונות המס שינהגו בהגינות ולא יכרכו לצרכי מס מה שאינו טעון כריכה.

◆ ביהמ"ש הציע בהתאם לבני הזוג בט לוותר על ערעורם ולחברת יחד הבונים להסכים לקבלת ערעור המדינה תוך שיימחלו הוצאות המדינה כאן, וחברת יחד הבונים ישיבו את ההוצאות שנפסקו לטובתם בפסק הדין של ועדת הערר, ולגבי בני הזוג בט יימחלו ההוצאות שנפסקו בפסק הדין של ועדת הערר. הצדדים נענו להצעת בית המשפט העליון.

תוצאה:

◆ ערעור המדינה בתיק יחד הבונים (4140/15) מתקבל; ערעור בט (6895/15) נמחק. אין צו להוצאות ויחול האמור מעלה לגבי ההוצאות בערכאות הקודמות.

ניתן ביום: 7.7.2016

ב"כ המדינה: עו"ד עמנואל לינדר, פרק' המדינה
ב"כ המערערים בני הזוג בט: עו"ד טל כהנא
ב"כ המשיבים חברת יחד הבונים: עו"ד אסף חדד;
עו"ד יעקב פרצוב

ב"כ המשיב: פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

◆ **השאלה הנשאלת בערעורים אלו הינה:** האם ב"שווי המכירה" לפי סעיף 1 לחוק מס מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 יש לכלול את ההוצאות המשפטיות שעניינן רישום זכויות בדירה שנרכשה מקבלן על-ידי רוכש הדירה ושולמו על ידי הרוכש. כאשר הנפקות בערעורים הנידונים בפני בית המשפט העליון במקרה זה הינה לעניין גובה מס הרכישה שישולם על ידי רוכש הדירה.

◆ בתיקים נשוא הערעורים עסקינן בדירה שטרם נרשמה בספרי רשם המקרקעין, וההוצאות המשפטיות – שכר טרחה – משתלמות לעורך הדין של הקבלן בעבור הרישום הראשוני.

◆ בשני התיקים הנידונים במאוחד בפני בית המשפט העליון בערעור זה, הגיעו ועדות הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לתוצאות שונות.

◆ **בתיק נשוא ערעור המדינה ע"א 4140/15 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות נ' יחד הבונים ייזום ובניה ואחרים** החליטה ועדת הערר ברוב דעות (יו"ר הועדה השופט ב' ארנון וחבר הועדה ע"ד ד' שמואלביץ) לקבל את ערעור חברת יחד הבונים ולקבוע כי עקרון "צירוף כל התמורות" המקובל כגון דא בקביעת השווי לא הוכח, ועל כן אין לחייב במס רכישה בגין הוצאות אלה; חבר הועדה עו"ד ד' מרגליות, בדעת מיעוט, סבר כי יש לצרף לתמורה החוזית בעבור הדירה מחצית ההוצאות המשפטיות. בתיק זה מערערת המדינה על החלטת ועדת הערר לבית המשפט העליון, וסבורה היא כי היה מקום לכלול את שווי ההוצאות המשפטיות לצורך מס הרכישה.

◆ **בתיק נשוא ע"א 6895/15 בט נ' מנהל מיסוי מקרקעין – איזור חיפה החליטה ועדת הערר (השופט ר' סוקול, רו"ח ג' יחזקאלי-גולן ורו"ח ש' פסטנברג)** כי תשלום לעורך דינו של הקבלן לרישום הדירה הוא חלק מן התמורה שמשלם הרוכש בעבור הדירה, ובודאי כך מקום שחלק מהתחייבויות המוכר הן העברת בעלות ורישום הזכויות על שם הרוכש. בעניין זה מערער הזוג בט על החלטת ועדת הערר לבית המשפט העליון, תוך שהם מסתמכים על הנמקות ועדת הערר ברוב דעות בעניין יחד הבונים.

ביהמ"ש העליון- כב' המשנה לנשיאה א' רובינשטיין, כב' השופטת א חיות, וכב' השופטת ע' ברון:

◆ ביהמ"ש העליון קובע, כי פסק הדין של ועדת הערר בעניין בט משקף את ההלכה הנראית לבית המשפט



השכרת 120 דירות מגורים מהווה הכנסה מעיסוק במקרקעין ע"מ 14-01-49967 יהל ואח' נ' פקיד שומה ת"א 4 ישראל בן- ציון, עו"ד

מסייעת לו בעניין זה, ככלל לא מתבצעים עבודות שיפוץ והשבחה אלא רק תחזוקה בסיסית.

◆ **ביהמ"ש המחוזי כבוד השופט הרי קירש, קובע כי יש** מנת להעריך האם השכרת הדירות עולה כדי עסק יש לבחום שני רבדים, הרובד הראשון הוא רובד העסקה הבודדת- בו בוחנים כל עסקה בפני עצמה האם בוצעו פעולות השבחה שיווק ניהול וכדו' שיש בהם כדי ללמד על קיומו של עסק, ואילו הרובד השני הוא הרובד המערכתית – בו בוחנים האם היקף הפעילות שמבוצע ברמה המערכתית עולה בכדי ניהול עסק, כאשר השכרת מספר רב של דירות מוביל בהכרח לפי "חוש ההיגיון של המשפטן", לתוצאה של היקף פעילות גדול כל כך שהוא עולה בכדי עסק (ביהמ"ש מצייין כי המצב הנדון חורג מהמצב בפסק הדין בעניין לשם שם היה מדובר ב-24 דירות למול 118 דירות במצב הנדון).

◆ **בנוסף מצייין ביהמ"ש נסיבות נוספות המחזקות את המסקנה, אשר אמנם לא לכל נסיבה משקל רב אך בצירוף הנסיבות יש להצביע על פעילות שאופייה עסקי:** לבני המשפחה עיסוקים נוספים הנוגעים לענף המקרקעין (שמאי ואדריכל), השלושה מגבילים את תקופות החוזים לשנה ובכך מייצרים התעסקות נוספת ותדירה, קיימת רשימת המתנה של שוכרים פוטנציאליים, קיים מערך קבוע של בעלי מקצוע, הושקע סכום ניכר בפניו דיירים מוגנים, מרבית הנכסים נרכשו על ידי השלושה בשנות השמונים והתשעים ורוב הנכסים לא הגיעו בירושה, ולסיום, נראה כי נוצר מנגנון משומן בו הבן השמאי הוא הדמות המרכזית ועומד בקשר עם בעלי המקצוע והדיירים, האם ורדה מופקדת על מערך החוזים המנהלה והכספים, והבן האדריכל מסייע מהצד בקשר עם הדיירים ובעלי המקצוע.

◆ לפיכך קובע ביהמ"ש כי בשקלול מכלול הראית הנסיבות והטיעונים נראה כי במקרה זה נחצה הגבול בין פעילות השקעתית לעסקית.

תוצאה:

◆ **הערעור נדחה, הוטלו הוצאות של 40,000 ש"ח.**

ניתן ביום: 19.11.15

פורסם ביום: 14.7.16 – לאחר שנדחתה בביהמ"ש העליון בקשתם של המערערים לאסור את פירסום שמם ופרטיהם. ר' סקירת פסק דינו של ביהמ"ש העליון ב: **דיון בדתניים סגורות לא מבטיח איסור פרסום פס"ד.**

ב"כ המערערים: עו"ד נועה לב גולדשטיין, אדם קדש
ב"כ המשיב: עו"ד יפעת גול ומאיר פורת מפרקליטות
מחוז ת"א (אזרחי)

◆ **השאלה הנשאלת בערעור זה הינה:** האם השכרת מספר גבוה של דירות מגורים, ללא כל השקעה חריגה לעומת משכיר דירה יחידה, תיחשב עדיין כהכנסה לפי סעיף 122 לפקודת מס הכנסה (להלן "הפקודה") ותמוסה בכ- 10% מס, או שמא לאור מספר הדירות הגבוה בהכרח מתנהל "עסק" ולפיכך הסעיף מחריג הכנסה מסוג זה, והמס המתאים הינו מס השולי של המשכיר.

◆ **רקע עובדתי:** שלושה בני משפחה, אם ושני בניה, בבעלותם הישירה 120 דירות מתוכם 110 מושכרות למגורים. בני המשפחה דיווחו על ההכנסה מדירות המגורים כהכנסה לפי סעיף 122 לפקודה, פקיד השומה לא קיבל את עמדתם, ומכאן ערעור זה.

◆ **אינדיקציות לראות בהכנסה כהכנסה פירותית פעילה (עסק):** השלושה משכירים 110 דירות מגורים ועוד 24 נכסים אחרים, הדירות מרוכזות באחד עשר בניינים בלבד, 13 מהדירות מוחזקות באמצעות חברת בית, אחד הבנים הוא שמאי והשני הוא אדריכל, השלושה הם בעלי מניות וחברים בשותפויות שעוסקות גם הן בהשכרת נכסים, הכנסות השלושה מדירות מגורים בלבד מסתכמים בכשלושה מיליון שקלים בשנה, והכנסותיהם ממקורות אחרים היו נמוכות באופן ניכר מסכומים אלו, לשלושה קו טלפון נייח לקבלת שיחות משוכרים, ישנם בעלי מקצוע קבועים שמטפלים בתקלות השונות בהיקף עלויות של 127 אלף בשנה, רוב הבניינים הם בבעלותם הבלעדית של השלושה ובמקרים אלו אין "ועד בית" נבחר אלא שלשה מספקים את שירותי החצרנות הדרושים, האם מנהלת שלושה פנקסים לפחות על מנת לעקוב אחר ההכנסות וההוצאות ובחקירתה לא שללה את האפשרות שהיא מקדישה לטיפול כשעתיים ביום, הושלמו שני תוכניות תמ"א 38 ופנו חמישה דיירים מוגנים, לצורך השכרת הדירות נדרשת חתימה על 150 חוזים בשנה ומעקב אחר גביית 1800 שיקים ופעולות רבות נוספות (לעניין זה מצייין ביהמ"ש כי המשיב מקצין את התמונה ונוהג כפי שעשה הכלכלן הנודע אדם סמית לפני 240 שנה כשזיהה בתהליך ייצור סיכות לא פחות משמונה עשרה פעולות שונות).

◆ **אינדיקציות לראות בהכנסה כהכנסה פירותית פסיבית:** המשכירים לא עושים דבר מעבר למינימום הנדרש ממשכיר דירה רגיל (לא מקדמים פרסום ושיווק, לא מציעים ערך מוסף לדיירים כגון בריכת שחייה או חדר כושר), מדובר בבניינים ישנים שנרכשו החל משנת 1947, מקור המימון הוא הון עצמי, הם משקיעים זמן מועט לביצוע פעולות ההשכרה. חוזה השכירות הוא קבוע וסטנדרטי ועל פירו לא מתנהל משא ומתן, דמי השכירות בהתאם למקובל בשוק כאשר הבן השמאי העיד שהוא מתעדכן באינטרנט מידי מספר חודשים באשר לרמת די השכירות בשוק וכי הכשרתו כשמאי מקרקעין אינה



העליון: מכירת בנין תסווג כעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי עא 4576/15 מ.מ.א ניהול בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב אינגה אייזנברג - עצמון, עו"ד

לשנותה משום שהמשיב היה מודע לעיסקה ולהחלטות מנהל מס שבח ביחס אליה בעת שנתקבלו.

◆ בעניין חזן נדונה השאלה האם מוסמך פקיד השומה לסווג עסקה במקרקעין כ"עסקה פירונית" ולהטיל עליה מס הכנסה לפי פקודת מס הכנסה לאחר שכבר סווגה כ"עסקה הונית" בשומה סופית על ידי מנהל מס שבח במקרקעין. בהתייחסו לסעיפים 48 ו-50 לחוק מיסוי מקרקעין, עליהם נסמך המשיב שם כמקור לסמכותו לשנות מקביעות מנהל מס שבח במקרקעין, קבע ביהמ"ש מפי הנשיא א' ברק, כי אין בסעיפים אלה מענה לשאלת תיאום הסמכויות בנושא סיווג עסקה במקרקעין, והם אינם המקור לסמכותו של פקיד השומה. הוסיף ביהמ"ש וקבע, מקום שבו מנהל מס שבח כבר הכריע בשאלה זו ויש שומה סופית, יש להגביל את סמכותו של המשיב לשנות מהחלטתו של מנהל מס שבח לנסיבות העומדות בכללי המשפט המנהלי לשינוי החלטה מנהלית. בהתאם לאמות-מידה אלה הוסיף ביהמ"ש וקבע כי "השינוי יותר במקרים "כבדי משקל"..."

◆ לאחר בחינת הטענות שהעלו הצדדים לעניין סיווג העיסקה לא מצא ביהמ"ש מקום להתערב במסקנה שאליה הגיע ביהמ"ש המחוזי.

◆ הפסיקה קבעה מבחני-עזר לצורך סיווגה של הכנסה כפירונית או כהונית ובהם: טיב הנכס ואופיו; תדירות העסקאות; מבחן תקופת האחזקה; אופן מימון העסקה; ידענותו ובקיאיותו של הנישום או שלוחיו; מבחן פיתוח והשבחת הנכס; ההיקף הכספי של העסקה ומבחן הנסיבות האופפות את העסקה. יישום מבחנים אלה מעלה, כי מדובר בהכנסה פירונית. כך, הדיווח למיסוי מקרקעין וכן ההשגה שהוגשה למיסוי מקרקעין מלמדים, כי המערערת ביקשה להשקיע בבניין על מנת "לעורר עניין אצל הקונים", ואף פנתה למשרדי תיווך על מנת לשווק את הנכס. כפי שכבר נפסק "נקודת המוצא היא שנכסים שעוברים שינוי והשבחה לקראת מכירתם, כגון שינויים שנועדו להפוך את הנכס לסחיר יותר ולהעלות את ערכו, או שמכירתם דורשת פעולות שיווק, הם נכסים הנמכרים במסגרת פעילות מסחרית-עסקית". פעולותיה של המערערת בכל הקשור לבניין שרכשה הן פעולות "השבחה" עיסקיות מובהקות. הערעור נדחה.

◆ כב' הש' זילברטל וכב' הש' השופטת ע' ברוך הסכימו להחלטה של כב' הש' א' חיות.

תוצאה:

◆ הערעור נדחה.

ניתן ביום 11.5.2016.

ב"כ המערערת: עו"ד אמנון רפאל; עו"ד אסף ששון
ב"כ המשיב: עו"ד עמנואל לינדר, פרקל' המדינה

◆ ערעור על פסי"ד של ביהמ"ש המחוזי בו נדחה ערעורה של המערערת על שומות שהוציא לה המשיב לשנים 2005-2003. השאלה שעומדת במוקד הערעור - האם עיסקה בה מכרה המערערת בניין ברחוב אבן גבירול בתל-אביב היא עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי שיש למסות כהכנסה פירונית והאם למשיב סמכות להוציא שומה בהתאם לאחר שכבר הוצאה שומת מס שבח לגבי העיסקה כעיסקה הונית.

◆ המערערת, חברה בע"מ בבעלות בעל מניות יחיד, נוסדה בשנת 1975 ועיסוקה העיקרי הוא הפעלת חניונים. ביום 29.4.2004 רכשה המערערת בניין משרדים ברחוב אבן גבירול בתל-אביב תמורת 8,830,984 ומכרה אותו כעבור שנה וחצי תמורת 11,425,365 ש"ח. המערערת דיווחה על העסקה למשרדי מיסוי מקרקעין ביום 29.11.2005 וחודש לאחר מכן, פנתה למשיב וביקשה לאשר לה קיזוז הפסד הון נטען בסך 507,867 ש"ח כנגד השבח בעיסקה של מכירת הבניין. המשיב ענה למערערת, כי מאחר והנכס נמכר בשנת 2005 ואין נתונים לגבי פעילות החברה באותה שנה, רק לאחר הגשת דו"ח 2005 הבקשה תטופל.

◆ כחמישה חודשים לאחר מכן, בפגישה בעניין בקשתה להתיר את קיזוז הפסד ההון כנגד השבח שנוצר ממכירת הבניין, טען המשיב, כי יש לבחון את סיווג העיסקה נוכח סמיכות הזמנים שבין רכישת הבניין ומכירתו. דו"ח המערערת לשנת 2005 הוגש למשיב ביום 31.8.2006 ושומה סופית של מס שבח הוצאה לה מספר ימים לאחר מכן ושולמה על ידה. כשנה וחצי לאחר מכן, הוציא המשיב למערערת שומה לפי מיטב השפיטה לשנים 2005-2003 בה קבע, כי מכירת הבניין מהווה עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי ועל-כן יש למסותה כהכנסה פירונית ולא כרווח הון ממכירת מקרקעין. השגה שהגישה המערערת - נדחתה.

ביהמ"ש המחוזי בתל אביב - כב' הש' ג' גינת:

◆ המערערת ערערה על שומה זו לביהמ"ש המחוזי, אשר דחה את הערעור וקיבל את עמדת המשיב לפיה מכירת הבניין אכן מהווה עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי נוכח מאפייניה ובהם: תקופת החזקה קצרה בנכס; ניסיונות להשבחתו על ידי שינוי ייעודו; מימון העסקה בחלקו באמצעות אשראי זר; וכן שימוש במיומנות וידע באמצעות אנשי מקצוע מתאימים.

ביהמ"ש העליון בירושלים - כב' הש' א' חיות; כב' הש' צ' זילברטל; כב' הש' ע' ברוך:

◆ המערערת מפנה להלכה שנפסקה בע"א 9412/03 חזן נ' פקיד שומה נתניה [פורסם בנבו] (2.2.2005). לגישת המערערת לא התקיימו טעמים כבדי משקל המצדיקים את שינוי החלטתו של מנהל מס שבח מקרקעין ועוד היא טוענת, כי נוכח העובדה ששינוי הסיווג יניב למדינה רווח קטן יחסית, אין לפגוע בזכויותיה. כמו כן, החלטתו של מנהל מס שבח סבירה וכי היא הסתמכה עליה ואין



חוב של עוסק יכול שכ"ט עו"ד

ביום 23.5.16 אישרה ועדת הכלכלה, בראשותו של ח"כ **איתן כבל**, לקריאה שניה ושלישית את תיקון 43 לחוק הגנת הצרכן. עפ"י התיקון, המבקש לחייב עוסק, הטוען כי לצרכן יש חוב כלפיו, לשלוח אליו הודעה לתשלום החוב תוך 4 חודשים מהמועד לתשלום, וקודם לנקיטת הליך גביה כלשהו שבשלו עשוי הצרכן להידרש לשלם סכום נוסף על החוב. ההצעה עברה בכנסת בקריאה שניה ושלישית. על פי הצעת החוק, אם עוסק נקט הליכי גביה ופתח בהליכים בבימ"ש או בהוצל"פ מבלי ששלח לצרכן הודעת חוב, רשאים בית המשפט או רשם ההוצל"פ להפחית מהחוב את הוצאות הגביה, אך לא את הוצאת עורך הדין. לפי דברי ההסבר, מטרת הצעת החוק לאפשר את גביית החוב בזמן אמת באמצעות קבלת התראה לתשלום החוב במועד הסמוך להיווצרות החוב, דבר שיאפשר לצרכן לבחון את החוב הנטען באופן יעיל ולהסדיר את חובו מול העוסק ללא הוצאות גביה מיותרות. **פורום הוצאה לפועל של לשכת עורכי הדין** בראשותם של עורכי הדין **יוסף ויצמן, ליאור שפירא וגיא גולדפרב** תמך בתיקון המוצע, אך ביקש להבהיר, שיש להפחית רק את הוצאות הגביה, הנובעות ממחדלו של העוסק. ברור, שאם העוסק הסתייע בגורמי האכיפה לגביית חובו – בימ"ש, מערכת ההוצל"פ, עורכי הדין – אין הללו צריכים לשאת במחדלו (אם לא שלח הודעת חוב לצרכן), והם זכאים לשכרם – אגרה או שכר טרחה, בהתאמה. ועדת הכלכלה קיבלה עקרונית עמדה זו והחריגה מתחולת התיקון כל הוצאה שהותרה גבייתה בחוק אחר, כך שלא ניתן יהיה להפחיתה מהגביה.

יוזמה בלשכת רו"ח - מתמחה משתלם חינוך

הוועד המרכזי של לשכת רו"ח אימץ יוזמה שהוצעה על ידי **איריס שטרק, רו"ח, סגנית נשיא ויו"ר ועדת כנסים והשתלמויות ארציות**, לאפשר לכל חבר לשכה במספר מרחבים וסניפים לצרף ליום עיון בו הוא משתתף מתמחה בראיית חשבון ללא עלות נוספת (1+1). יוזמה זו הוצעה במטרה להציג את פעילות הלשכה בפני מתמחים בראיית חשבון ולהגדיל את מספר המשתתפים בימי העיון. ההחלטה הינה לתקופת ניסיון עד סוף 2016. חבר לשכה יוכל לצרף ליום העיון, בו הוא משתתף, מתמחה בראיית חשבון באופן חד פעמי. הצירוף יהיה כפוף להודעה מראש של לפחות 3 ימים לפני יום העיון במתן פרטי ההתקשרות של המתמחה משתתף ובהסכמתו לקבל הודעות מהלשכה. האמור לעיל יחול על ימי העיון בלבד, שעלותם אינה עולה על 105 ש"ח. [לעיון בהודעת לשכת רואי חשבון.](#)

ביקורות בשוק מחנה יהודה ובירושלים

רשות המסים ערכה לאחרונה מבצע ביקורת בירושלים, בדגש על חנויות בשוק מחנה יהודה ובמסעדות ופאבים ברחבי העיר. במסגרת המבצע, שנוהל על ידי **פקיד שומה ירושלים 1**, התבצעו 122 ביקורות, מהן עלה כי כ- 10% מהעסקים שנבדקו לא רשמו הכנסות וכדין. בשוק מחנה יהודה ערכו מבקרי ניהול ספרים תצפיות וקניות סמויות בשעות הערב המאוחרות בקצביות ובחנויות ביגוד. מתוך 12 עסקים שבהם נערכה קנייה סמויה ותצפית, 8 עסקים לא רשמו את הקנייה הסמויה ואת יתר המכירות שנראו בתצפית. במסגרת המבצע בוצעו 40 ביקורות בפאבים ובמסעדות יוקרה בים. מבדיקת הקופות הממוחשבות בחלק ממסעדות היוקרה, עלה כי ישנם ביטולי מכירות בסכומים מהותיים ביחס למחזור, מה שהעלה חשד להעלמת הכנסות. המקרים הועברו להמשך טיפול. במתקן במתחם בילוים מוכר בעיר שילמו מבקרי הרשות 140 ₪ עבור דמי הכניסה, וקיבלו כרטיס ללא כל פרט מזהה וללא רישום כמתחייב. בדיקה נוספת העלתה כי בנוסף לא נרשמו עוד כ- 3000 ₪ שנגבו במקום. מפעיל המתקן טען בפני המבקרים "זו פעם ראשונה שאני מוכר כרטיסים, לא ידעתי איך לפעול". בעקבות מידע שהגיע למחלקת המודיעין, הגיעו המבקרים לבית בשכונה חרדית בעיר ממנו מתבצעת מכירת בגדי תינוקות. בביקורת נתגלה, כי בעל ה"עסק" מחזיק מלאי גדול של בגדים למכירה בביתו, מספק קבלות ללא כל פרט מזהה במשך שנים ואין לו כל דיווח ברשות המסים. התיק הועבר למחלקת חקירות להמשך טיפול. המבצע נערך כחלק מפעילות נרחבת של רשות המסים כנגד מעלימי מס והון שחור מתוך מטרה להגביר את השוויון בנטל בקרב האזרחים.

חשד: ריצף בתים ב"שחור"?

בית משפט השלום בת"א, בפני כב' הש' שלומית בן יצחק שוחרר בתנאים מגבילים הקבלן **מסארוה אקראמי** (32) מטייבה. החשוד, קבלן לעבודות ריצוף, נעצר בעקבות חקירה שנערכה על ידי **חוקרי פקיד שומה חקירות מרכז**, בחשד כי העלים הכנסות בהיקף של מיליוני שקלים בין השנים 2009-2013. כמפורט בבקשת המעצר, החשוד ביצע בין השנים 2013-2009 עבודות ריצוף ללקוחות במרכז הארץ. כאשר ביקשו הלקוחות חשבוניות בגין העבודה סיפק להם אותן, אך לא דיווח עליהן לרשות המסים. עד כה התגלו הכנסות של כ- 1.7 מיליון ₪ שלא דווחו על ידו לרשות המסים. החקירה תסתיים ואז יוחלט לגבי הטיפול.

info@masfax.co.il

מס פקס מערכת ושיווק: החשמונאים 90, תל אביב-יפו
6713307 ; טל. 03-6966733 פקס. 03-6966744



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.