



אם אינך רואה מייל זה [לתץ כאן](#).

MEITAR

MEITAR | LAW OFFICES | מִיתָר | עוֹרְנֵי דִין

client update



עדכונים בתחום מיסוי מקרקעין

13 ביוני 2024

לקוחות יקרים,

לאחרונה פורסמו מספר פסקי דין והחלטות מיסוי בתחום מיסוי מקרקעין שיש בהם כדי להשפיע על סוגיות רוחביות של מיסוי סוגים שונים של עסקאות נדל"ן, והכל כמפורט להלן.

פסיקה:

פחת במכירת דירת מגורים שהושכרה במסלול הפטור:

ת"צ 42666-01-20, עו"ד רשף חן נ' רשות המיסים (מחוזי תל אביב, 23.5.2024)

השקפתה של רשות המיסים המובאת בהוראה 5/2007, היא שבחישוב מס השבח בגין מכירת דירה שהושכרה למגורים, יש להחיל על דירה שהושכרה כאמור במסלול הפטור המלא מכוחו של חוק הפטור, דין זהה לדירה שהושכרה למגורים במסלול מס מלא מכוחו של סעיף 122 לפקודה (הממסה על ההכנסה מדמי שכירות בניכוי הפחת וההוצאות). כך, ניכוי הפחת הרעיוני משווי הרכישה, מגדיל את ההפרש בין הסכום בו נמכרת הדירה לסכום הנחשב כיתרת שווי הרכישה, ובכך הוא מגדיל את השבח שהתקבל ממכירת הדירה, וממילא מגדיל גם את מס השבח בו מחויבים בעלי הדירות שמכרו את דירתם. כל זאת, למרות שסעיף 122 לפקודה חל אך ורק על דירות שהושכרו במסלול מס מלא ולא על הדירות שהושכרו לפי מסלול הפטור המלא מכוחו של חוק הפטור.

ביהמ"ש קבע כי בשונה מעמדת רשות המיסים, יש שוני מהותי בין שני מסלולי השכירות, ולכן לרשות המיסים לא הייתה סמכות לנכות פחת

רעיוני במכירת דירות שהושכרו במסלול הפטור, ללא גיבוי בהוראה מפורשת של המחוקק. נראה כי רשות המיסים תערער על קביעה זו ויהיה צורך להמתין לפסיקת ביהמ"ש העליון.

בנוסף, דחה ביהמ"ש טענות מקדמיות שונות של רשות המיסים והבהיר כי החלטות של וועדת הערר של מיסוי מקרקעין אינן בעלות מעמד מחייב במסגרת ההליך הייצוגי שכן הן מיוחסות לנישומים פרטיים.

הוספת טענות בהליך ערר

ו"ע 53779-06-23, מצלאוי חברה לבנין בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (מחוזי, תל אביב 9.5.2024)

מנהל מסמ"ק הודיע כי החלטתו בהשגה תשמש ככתב תשובה בהליך, אך בהמשך ביקש לתקן ולהרחיב את כתב התשובה עקב טענה לסתירה בין טענות העוררת בשתי ערכאות שונות.

המנהל הגיש תוספת לכתב התשובה והעוררות ביקשו למחוק את התוספת בטענה שהיא חורגת מהמותר ע"פ החלטת ועדת הערר.

טענותיה של העוררות התקבלו ברובן, ומהתוספת לכתב התשובה שהגיש מנהל מסמ"ק נמחקו סעיפים שעסקו בדיווח על הליכים ומגעים שהתרחשו לאחרונה במסגרת ניהול הערר עצמו וכן נמחקו סעיפים שהיוו טענה חלופית נוספת לטענות המנהל. **ועדת הערר קבעה כי קו הטיעון החלופי וחדש יכול היה להיטען במסגרת הליך ההשגה ובשל כך פסול המנהל מלטעון אותו כעת בשלב הערר.**

העברה פטורה בין בני זוג

ו"ע 13755-04-23, קרולין אן בולג נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (מחוזי תל אביב, 6.5.2024)

מדובר בבני זוג נשואים תושבי חוץ שמרבים לשהות בישראל. טרם נישואיו, בשנת 1998 רכש בן הזוג דירת פנטהאוז בתל אביב, ובמהלך ביקוריהם בישראל מתגוררים בני הזוג בדירה.

בן הזוג העביר את מלא זכויותיו בדירה לאשתו - ללא תמורה, ובת זוג ביקשה פטור ממס רכישה בהתאם לתקנה 21 לפיה:

"על אף האמור בתקנה 20 מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים ללא תמורה לבן-זוג המתגורר יחד אתו בדירה, פטורה ממס רכישה".

מנהל מסמ"ק טען כי תקנה 21 חלה רק ביחס לדירת הקבע בה מתגוררים בני זוג, כך שככל שדירת הקבע העיקרית של תושב החוץ אינה בישראל - הוא אינו כננס לגדר תקנה 21.

ועדת הערר ניתחה את תקנה 21 באופן המציב ארבעה תנאים מצטברים: (1) הזכות המועברת היא זכות בדירת מגורים; (2) הזכות מועברת ללא תמורה; (3) המעביר והנעבר הם בני זוג; (4) המעביר והנעבר מתגוררים יחד בדירה.

בענייננו נקבע כי בני הזוג עמדו בכל תנאי התקנה, ולא נמצא ביסוס חוקי לעמדת המנהל לפיה זו דירת המגורים היחידה או העיקרית של בני הזוג.

חיוב בתשלום מס רכישה על תוספת מאוחרת להסכם מכר

ו"ע 36623-06-22, משה חדיף בנין והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (מחוזי תל אביב, 17.4.2024)

לאחר זכייה במכרז של עיריית תל אביב, רכשה העוררת מהעירייה זכויות במקרקעין לצורך הקמת בניין מגורים לדיור בר השגה. לאחר זמן מה, התברר לעוררת שהפרויקט בתצורה הנוכחית אינו כדאי, והיא פנתה לעירייה שאישרה לה תב"ע חדשה במסגרתה הוגדלה כמות הדירות לדיור בר השגה, עודכן מחירן וכן נוספו זכויות לדירות "רגילות". בגין התוספת שילמה העוררת לעירייה 14.6 מיליון ש"ח.

מנהל מיסוי מקרקעין טען כי התוספת להסכם היא הסכם חדש החייב במס רכישה.

וועדת הערר קבעה, כי מאחר שהעירייה מכרה את המקרקעין תחת הגבלות משמעותיות, החורגות מתניות חוזיות רגילות - מבחינה מהותית, השאירה העירייה בידיה חלק מהזכויות במקרקעין עוד במסגרת ההסכם המקורי. הזכויות שנותרו בידי העירייה היו הזכויות העתידיות והזכות לקבוע את מחיר הדירות לדיור בר-השגה.

כך, נקבע כי בכל הנוגע לעדכון הדיור בר השגה, העירייה פעלה מול העוררת בכובעה כאחראית על הדיור בר-השגה, ולא כבעלת זכויות במקרקעין, ומכוח תפקידה זה של העירייה, העוררת היוותה צינור להעברת ההפרש. משכך, ביחס לרכיב זה, אין מדובר בהסכם חדש כי אם בהמשכו של ההסכם המקורי, ולא ישולם מס רכישה בגין תוספת התשלום המיוחסת לחלק זה.

לעומת זאת, בכל הנוגע לתוספת הזכויות לבניית הדירות ה"רגילות", נקבע כי על העוררת לשלם מס רכישה עבור תוספת הזכויות שקיבלה שכן הזכויות לא הוקנו לה במסגרת ההסכם המקורי, והיא רכשה אותן מהעירייה במסגרת התוספת להסכם.

מס הרכישה ישולם על רכיב זכויות חדשות שנרכשו שלא במסגרת ההסכם המקורי.

ערר או השגה על החלטה בבקשה לתיקון שומה?

ו"ע 63319-07-23, מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים נ' אליוט זמל (מחוזי ירושלים, 17.4.2024)

מנהל מסמ"ק ביקש לדחות על הסף ערר שהוגש על החלטת המנהל בבקשה לתיקון שומה, בטענה שהיה על המשיב להגיש השגה ולא ערר.

ועדת הערר דחתה את בקשת המנהל מהטעמים הבאים: ראשית, מערכת המחשב הייתה חסומה להגשת השגה ובא כוחו של המשיב אף התריע בפני המנהל כי הועלתה אפשרות להגשת השגה אך המערכת אינה מאפשרת זאת (על אף עמידה בטווח זמנים של 30 יום מההחלטה בבקשה לתיקון) ולכן בכוונתו להגיש ערר.

שנית, וועדת הערר ציטטה מקרים רבים בהם עמדתו של המנהל הייתה כי על החלטה בבקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק מסמ"ק אין להגיש השגה.

לאור האמור לא התקבלה הבקשה לסילוק על הסף ועל המנהל הוטלו הוצאות שכ"ט, ללא קשר לתוצאות הערר.

החלטות מיסוי

מכירת מקרקעין ע"י חברת בית ופירוקה

החלטת מיסוי 3154/24, 20.5.2024

חברת אם מחזיקה בשיעור של 100% בחברת בת המחזיקה במקרקעין המושכרים לצד ג'.

למעט המקרקעין אין לחברת הבת נכסים ו/או פעילות נוספים. שווי רכישת המניות (בשנת 2014) של חברת הבת על-ידי חברת האם משקף את שווי המקרקעין, ועלות המקרקעין בספרי חברת הבת נמוך שכן הנכס נרכש לפני שנים רבות.

משנת המס 2015 מדווחת חברת הבת על הכנסותיה כ"חברת בית", וכעת מבקשות חברת הבת וחברת האם לבצע עסקה למימוש המקרקעין שבחברת הבת לצד ג', להעלות את רווחי המימוש לחברת האם, ולאחר מכן לפרק את חברת הבת.

נקבע:

- הוראות סעיף 94 לפקודת מס הכנסה (העוסק בהפחתת דיבידנד) לא יחולו על חלוקת רווחי חברת הבת לחברת האם שמקורם בשבח ממכירת המקרקעין ועל הפסד ההון שיווצר לחברת האם כתוצאה מפירוק חברת הבת.

- הפסד ההון יותר לחברת האם בקיזוז כנגד השבח (שייחס לחברת האם מחברת הבת).

- חברת הבת תסווג כחברת בית גם אם התפרקה במהלך שנת המס בה נמכרו המקרקעין.

מובהר, כי האמור לעיל הינו מידע כללי, אין בו התייחסות לנסיבות ועובדות ספציפיות ואין לראות בו משום חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי לעניין קונקרטי.

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה ונשמח לסייע בכל עניין.

מובהר, כי האמור לעיל הינו מידע כללי, אין בו התייחסות לנסיבות ועובדות ספציפיות ואין לראות בו משום חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי לעניין קונקרטי. למשרדנו ניסיון רב בגיבוש מתווי פעילות בעלי יעילות מיסויית גבוהה ביחס לנכסי מקרקעין ובכלל.

אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה ונשמח לסייע בכל עניין.



מאיר אקוניס, שותף אחראי על תחום מיסוי המקרקעין
03-6103186
makunis@meitar.com



אלדר בן רובי, שותף מוביל מחלקת המסים
03-6103615
eldarb@meitar.com



עמרי דוידוב, שותף מחלקת מסים
03-6103777
omrid@meitar.com



ליאת שאנס תורג'מן, עו"ד מחלקת מסים
03-6142616
liats@meitar.com

למידע נוסף אודות מחלקת מסים במשרדנו, לחץ כאן.



להצטרפות לעדכוני לקוחות לחץ כאן

מיתר | עורכי-דין
אבא הלל סילבר 16, רמת גן 5250608, ישראל | 03-6103100
הסר | דווח כספאם