

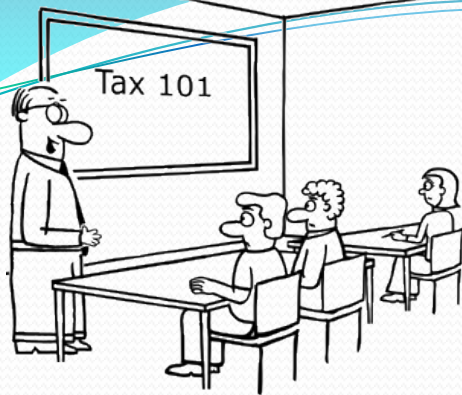
מס שבח ומס הכנסה

נקודות ממשק והקטנת המס

עיקרון הטלת המס

- המס מוטל על רווח, הרווח מחושב על פי ההכנסות בניכוי הוצאות. המס על הרווח הריאלי לאחר ניכוי הצמדת העלות וההשבחות הנצבר מראשון בנובמבר 2011 מחויב בשיעור מס קבוע.
- על הרווח הריאלי שנצבר עד 1 לנובמבר 2011 מחושב מס בהתאם למדרגות מס שנתיות עולות הקלות לחישוב מס כמו ביגיעה אישית ניתנות למוכר מעל גיל 60.
- דמי ביטוח לאומי מוטלים על הכנסה אך אינם מוטלים על שבח מקרקעין.





הבחנה בין רווח רגיל לרווח הון ורווח במקרקעין

- מס על רווח הון מוטל על פי הוראות פרק ה לפקודת מס הכנסה.
- שבח מקרקעין - מקרה פרטי של מכירת מקרקעין, המס מחויב בחוק מיסוי מקרקעין סעיף 6.
- מס רווח הון מוטל על נכסים עסקיים הוניים, קיים פטור ממס על רווח ממכירת מיטלטלין אישיים כגון מכוניות, רהיטים ציורים וכו' ובהתאם אין צורך לדווח.
- במכירת מקרקעין ומבנים. כל עסקה חייבת במס שבח, אך קיימים פטורים ספציפיים בחוק כגון דירה מזכה.
- יש חובה לדווח על כל עסקה במקרקעין לרבות עסקה פטורה.
- על רווח הון ועל רווח מעסקת מקרקעין מחושב מס נמוך מאשר המס על רווח מפעילות עסקית, וקיימים פטורים והפחתות בגין אינפלציה.



פרמטרים לחישוב שבח מקרקעין

- הוצאות רכישת הנכס (ירושה, מתנה)

- הוצאות החזקת הנכס

- הוצאות השבחת הנכס

- הוצאות מימון

- הוצאות פחת

ובלבד שהוצאות אלו לא נדרשו כהוצאות מוכרות לצרכי מס הכנסה

- מחיר המכירה

הכרה בהוצאות פחת ופחת מס הכנסה/מיסוי מקרקעין

- חישוב הצמדת הפחת שנדרש והופחת מהמחיר פחת שלא נדרש - הוראות החוק.
 - החלטות המתירות פחת שלא נדרש במס הכנסה כניכוי לצורכי חישוב הרווח.
 - שושני נ' ועדת ערר באר שבע - הותר הפחת שלא נדרש כניכוי לצורכי מס שבח.
 - הרחבה נוספת וע 18232-05 ברמן ושות נגד מיסוי מקרקעין חדרה.
- *התכלית הכללית היא לגבות מס אמת ולהטילו על השבח האמיתי שנוצר תוך הימנעות מניכוי כפול למס הכנסה ולמס שבח**
- PIV BV פסק דין בעליון 2019 קבע את הכלל כדלקמן
- נישום שדיווח על הכנסותיו כדין ושילם את המס המתחייב, ויוכיח כי נמנע מניכוי מלוא הסכומים הניתנים לניכוי כפחת מהכנסתו החייבת במס הכנסה, זכאילכך שסכומי הפחת לא ינוכו משווי הרכישה בחישוב השבח
- הצגת אישור מפקיד שומה למס שבח.

הוצאות מימון ריאליות – סעיף 39 א – מס הכנסה/מיסוי מקרקעין

– התנאים

1. רישום שעבוד על הנכס בסמוך לרכישתו לטובת ההלוואה.
2. הוצאות המימון הריאליות לא נדרשו כניכוי במס הכנסה.

הכרה בהוצאות מימון ריאליות למכירת דירה ללא פטור.



Alamy

המס על השבח האינפלציוני והריאלי אצל מוכר יחיד

שבח ריאלי עד יום התחילה - המהווה את השבח הריאלי שנצבר מיום רכישת הזכות ועד ליום

6.11.2001 - שיעור המס החל - 47%

טבלת שיעורי מס משבח ראלי

תקופה	%
שבח ראלי עד 6.11.2001	47%
7.11.2001-31.12.2011	20%
1.1.2012- והלאה	25%

המס על השבח האינפלציוני והריאלי אצל מוכר יחיד

בשנת 2019 היטל 3% על בעלי הכנסות גבוהות מעל 649,560 ₪ ההיטל איננו נדרש בשלב השומה במס שבח כמקדמה.

הסכום האינפלציוני הנובע מהצמדה למדד של הרכישה והשבחות מורכב משתי תקופות, כמפורט להלן:

- סכום אינפלציוני חייב המהווה את חלק הסכום האינפלציוני שנצבר מיום הרכישה ועד ליום 31.12.1993 - שיעור המס החל - 10%
- יתרת הסכום האינפלציוני - המהווה את חלק הסכום האינפלציוני שנצבר מיום 1.1.1994 ועד ליום המכירה פטור ממס.

שיעור מס היסטורי

- סעיף 48 א(ד) (1) לחוק העיקרי קובע כי ברכישות בשנות המס 1948 ועד 1960 לא יעלה המס על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה משנת המס 1949 ועד לשנת הרכישה.
- בסעיף 48 ד(2) נקבע כי במכירת זכות במקרקעין ע"י חברה שהכנסתה מעסק או ע"י יחיד שקיבל את הזכות הנמכרת אגב פירוק מחברה כאמור, יתווסף 1% על שיעורי המס לפי פסקה (1) לכל שנה החל משנת 2005 ועד לשנת המכירה.
- בסעיף 48 א(ד) (3) נקבע כי במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד בידי מי שפסקה (2) לעיל אינה חלה עליו יתווספו על שיעורי המס לפי פסקה (1) שיעורים מיוחדים החל משנת 2011.
- עם עדכון שיעורי המס לפי החוק, הוגבל שיעור המס ההיסטורי לגבי יחיד לשיעור מס של 25%, לבעל מניות מהותי - 30% ולחבר בני אדם - 25%.
- בחוק נקבעה הוראת שעה המתייחסת ליחיד הן במכירת זכות במקרקעין והן בפעולה באיגוד, והיא קובעת עליה מדורגת בשיעור המס המוגבל החל משנת 2012 ועד לשנת 2017 לגבי מי ששיעור המס המחושב שלו לפי פסקה (2) או (3) לעיל עולה על 20.

פריסת המס על השבח הריאלי אצל יחיד (סעיף 48 א(ה) לחוק

מטרת הפריסה הינה לפזר את ההכנסות על פני מס' שנים על מנת להקטין את המס. החוק מאפשר למוכר לבקש שהמס על השבח הריאלי יחושב כאילו נבע בחלקים שנתיים. שווים (להלן: "פריסה"). את בקשת הפריסה יש להגיש על גבי טופס 7003, ע"פ הוראת ביצוע 4/2011 הפריסה תתבצע במשרדי מיסוי מקרקעין.

להלן התנאים להחלת חישוב פריסה:

1. המוכר הנו תושב ישראל.

2. תקופת הפריסה המרבית הנה ל - 4 שנים או "תקופת בעלות בנכס", לפי הנמוך תקופת הפריסה הינה ל - 4 שנים ויכולה להיות לתקופה הקצרה מ - 4 שנים לפי בקשת הנישום.

תושב חוץ פריסה במס שבח מניעת הפלייה ברוך נגד ועדת ערר

תחילת הספירה של תקופת הבעלות בנכס הנה בשנה הראשונה שלאחר המועד שבו הגיע הזכות לידי המוכר וסיומה בשנת המכירה.

פריסת המס על השבח הריאלי אצל יחיד (סעיף 48 א(ה) לחוק - המשך

3. המוכר הגיש דוחות לפי סעיף 131 לפקודה בעבור שנות המס שבתקופת הפריסה, למעט שנות מס שלגביהן טרם חלף המועד להגשת דוחות אלה.

- החלטת מיסוי 5825/12 - נכס בירושה ניתן לבצע פריסה ל- 4 שנים גם כאשר הבעלות על הנכס עברה ליורש בשנה האחרונה ואין לו בעלות לאורך כל התקופה.
- פריסת שבח בנכס במתנה –ועדת ערר בעניין גוטצייט (ו"ע 1290-09 תא 4.3.2012).
- תושב חוץ יוכל לבצע פריסה במס הכנסה כפוף להגשת דוחות כולל שנת המכירה.

אופן חישוב המס על השבח הריאלי על פי פריסה

- השבח הריאלי יחולק למספר שנות המס בפריסה.
- בכל אחת משנות המס בתקופת הפריסה, יצורף חלק השבח הריאלי להכנסה החייבת של המוכר.
- חישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר, לפי הוראות פקודת מס הכנסה, ובהתחשב ביתרת נקודות הזיכוי שזכאי להן המוכר בכל אחת משנות המס הרלוונטיות. יש לציין כי השבח הריאלי יהיה השלב הגבוה ביותר בסולם ההכנסה החייבת.
- בשנת המכירה תידרש מקדמה 47% ובמידה ושיעור המס יהיה נמוך יותר יבוצע החזר במשרדי מס הכנסה ע"פ השומה לאותה שנה.
- הוראות ביצוע- כל עוד לא הוגש דוח שנתי ביצוע הפריסה במיסוי מקרקעין

היחס בין פקודת מס הכנסה לחוק מיסוי מקרקעין בעסקאות מקרקעין

עסקה פירותית: תחול פקודת מס הכנסה (ס' 50 לחוק מיסוי מקרקעין), קבלן סוחר מקרקעין וכו'

עסקה הונית: יחול חוק מיסוי מקרקעין (הגדרת "נכס" בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה)

עסקה הונית שעליה לא חל החוק, כגון: במקרקעין מחוץ לישראל – תחול פקודת מס הכנסה.
לא יוכרו הוצאות בחישוב השבח באם ניתן היה להכיר בהם לפי הוראות פקודת מס הכנסה.
כגון: הוצאות החזקה שוטפות או דמי מפתח.

מועד תחילת חישוב ריבית והצמדה בהחזר- ייצוגית יעקב חוסטצקי -017-5423

המבחנים לזיהוי עסקה מסחרית הממוסה על פי הוראות פק' מס הכנסה

- מבחן טיב-או אופי הנכס
- מבחן תדירות העסקאות
- מבחן היקף העסקאות
- מבחן מקורות המימון והיקפם
- מבחן ההשבחה
- מבחן הידע, המיומנות והבקיאות (ע"א 264/64, בן ציון)
- מבחן תקופת ההחזקה
- מבחן הכוונה – עמה 26/09 הדר מזרחי נ פקיד שומה ירושלים 3
- מבחן העל-מבחן הנסיבות הספציפיות

שומות מיסוי מקרקעין אינן סופיות

- שומת מס שבח ותשלום המס בגינה מהווים מקדמה על חשבון המס הסופי שייקבע במס הכנסה (סעיף 48 א לחוק).
- מס הכנסה רשאי להתערב בשומה תוך 4 שני, ולהגדירה כהכנסה מעסק, או עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי. בשני המקרים יישללו הפטורים ושיעורי המס המיוחדים לעסקת מקרקעין הונית.
- ע"א 10398/03 עמי חזן נ' פ"ש נתניה.
- **האיזון הנכון בין השיקולים (סופיות השומה והסתמכות על החלטה מנהלי-לעומת פתיחת השומה לדיון) מצדיק הענקת סמכות לפקיד השומה לסווג עסקה במקרקעין מחדש ולסטות מקביעה קודמת של מנהל מס שבח בנדון. **
- הגבלת הגשת תיקון דוח 4 שנים מהשומה פסד גפן

שומות מיסוי מקרקעין אינן סופיות - המשך

- צמצום האפשרות לשינוי סיווג העסקה ע"י פקיד שומה- ע"פ פסקי דין מחוזיים 2012 .
- עמ 38937.01.10 דוד פלומין נ פ"ש חיפה . **די בכך שהסיווג של העסקאות במישור ההוני הינו סיווג אפשרי וסביר כדי לשלול מהמשיב את סמכותו לשנות את קביעת מנהל מיסוי מקרקעין. **
- עמה 26/09 הדר מזרחי נ' פ"ש ירושלים 3
- **שני פרמטרים מרכזיים שימשו בבסיס ההחלטה שלא להצדיק את פקיד שומה
- האחד-מידת המובהקות בהבחנה בין הכנסה הונית לפירותית השני אורך התקופה שחלפה ממועד הפיכת שומת שבח לסופית ועד להוצאת השומה השונה של פקיד השומה. **

חישוב הרווח – רווח לשוני או רווח כלכלי

- עא 8596/06 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נגד אברהם פוליטי.
- עמה דויד פישמן - בית המשפט לא התיר הפסד ריאלי כאשר התמורה פחותה מיתרת העלות המתואמת.
- לעומת זאת לעניין מע"מ, פס"ד ידיד נ מס ערך מוסף בית המשפט.
- התיר הצמדה של מחיר הקנייה של דירות שנקנו ונמכרו ע"י קבלן וכל זאת על מנת להתיר סכום מע"מ תשומות משוערך.
- וע 18232-05 ברמן ושות' נגד מיסוי מקרקעין חדרה.
- עא 1527/97 אינטרבילדינג נגד פ. שומה חישוב הרווח מפרויקט לקבלן - העדפת זיהוי ספציפי של הוצאות מימון.
- עא 8138/06 סלון מרכזי נ' מס שבח.

קיזוזי הפסדים ע"פ אישור מס הכנסה

- קיזוז הפסדים אפשרי ע"פ אישור מקורי מפקיד שומה ע"ג טופס 1271 א.
- האישור יינתן על הפסדים משנים קודמות. הקיזוז יפחית את המס בשומה הפסד מעסק.
- הפסד הון ממכירת נכסים עסקיים- ע"פ עיקרון המימוש.
- הפסד הון בשוק ההון.
- הפסד הון מפירוק חברה -או מכירת מניות והלוואת בעלים.
- הפסד הון ממימוש ערבות-עא פ שומה נ זיסו גולדשטין .
- הפסד הון ממחילת חוב לחברה.
- מועד הכרה פסד פישמן- פסד סגל פירוק

חישוב מאוחד / נפרד

- עמה 6/97 ניר יוסף נ פ"ש **. הרישא לסעיף 48ב לחוק מס שבח באה לצמצם את תחומי תחולת הסעיף כך שלא לכל דבר וענין ייחשב השבח כהכנסה חייבת אלא רק לגבי שלב קביעת שיעורי המס והזיכויים מממנו – כאשר מיסוי השבח מתבצע במסגרת חוק מס שבח הרי שיש לראות באישה כמי שנחשבת ל חייב במס**
השומה במס הכנסה מיוחסת לבן הזוג אשר הנכס על שמו.
- הזוג נישא לפני חוק יחסי ממון הנכס נרכש לאחר נישואיה על שמה לחזקת החישוב המשותף במכירת נכסים.
- חזקת השיתוף במכירת נכס לפני חוק יחסי ממון וביצוע פריסה.
- הסכם ממון לצורך חישוב נפרד ופריסה.
- ועדת ערר ברוך וועדת ערר גפן



מיסוי מקרקעין בחברות

- חברה רגילה- מיסוי דו שלבי 23% מס חברות על ריווחי החברה הריאליים+30% מס דיבידנד בעת חלוקה.
 - חברה משפחתית-הוראות החב"ק לייחוס השבח לנישום מייצג
 - ביטוח לאומי החלטה בית דין אזורי לדיני עבודה ברווח חייב בדמי ביטוח לאומי מ2018
 - חברת בית- ייחוס לבעלי המניות ע"פ החלטת מיסוי מקרקעין 49/08 בנסיבות דומות.
- בחברות בית ומשפחתית תשלום המקדמה נשאר 23%, קיים יתרון מובהק לחברות מהסוג הנ"ל ברווח מנכסים שנקנו לאחר / בנובמבר 2011 וכן לצורך פריסת רווח ריאלי לפני נובמבר 2011.

הכנסת שותף במקרקעין

- פעולה באיגוד מקרקעין.
- הגדרת איגוד מקרקעין- פסד עליון מליסרון
- הכנסת שותף בעסקת תמ"א 38 –הקצאת מניות או הלוואה.
- מכירת חלק מקרקעין ע"י יחיד.
- מכירת חלק מקרקע ע"י שותפות.