

א. עומר ושות', משרד עורכי דין

077-5516578 | info@shuma-atzmit.co.il

שומה עצמית
מיסוי מקרקעין ומיסים

ברוכים הבאים

להשתלמות הדרכה בנושא:

הממשק שבין פקודת מס הכנסה לבין חוק
מיסוי מקרקעין ככלי להפחתת החבות במס
שבת. בהנחיית – אבי עומר, עו"ד ורו"ח

חשיבות ממשק חוק מיסוי מקרקעין עם פקודת מס הכנסה

1. הימנעות מתשלומי יתר לרשות המיסים.
2. הקניית ביטחון מקצועי למייצגים בהכנת שומה עצמית.
3. שיפור יכולת עמידה של המייצגים בדיוני שומות מול מסמ"ק (ידע=כוח).
4. הקטנת חשיפת המייצגים לתביעות רשלנות מקצועית.

מה למבקר המדינה ולפריסה של שבח מקרקעין?

ליקויים בהתנהלות רשות המיסים בדוח מבקר המדינה מיום 28.10.15

1. הפסדי הציבור בגין אי מיצוי הטבות מס (פריסת שבח)
2. מידי שנה 25 א' עסקאות חייבות מס שבח-ממוצע שנתי 1.75 מיליארד ש"ח
3. רק ב-7% מ-97 א' עסקאות חייבות במס נתבקשה פריסה (שנים 2010-2013)
4. אי-קיזוז הפסדי הון ואי-ניצול נקודות זיכוי כנגד שבח מקרקעין-המידע נמצא בידי רשות המיסים
5. קביעת מסמ"ק אינה מטיבה עם התא המשפחתי-פיצול ל-2 בני זוג – ברירת מחדל
6. רק במקרים מועטים ביקש התא המשפחתי לפצל את השבח בין בני הזוג
7. היעדר סימולטור לחישוב מס בדרך של פריסה
8. עיכובים בטיפול בבקשות נישומים לפריסת השבח
9. האם מוצדק להתגולל על רשות המיסים בלבד? !!!
10. ומה עם האחריות המקצועית של עורך הדין המייצג? !!!

הפניות מחוק מיסוי מקרקעין לפקודת מס הכנסה - 1:

סעיף 48א. שכותרתו "המס על השבח" מפנה לפקודת מס הכנסה לעניין קביעת שיעורי המס.

חבר בני אדם – חייב במס על השבח הריאלי, בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (25%).

יחיד:

1. חייב במס על שבח ריאלי כאמור בסעיף 121 לפקודה, בשיעור של עד 25% (מ-1.1.12).

2. פעולה באיגוד מקרקעין על ידי "בעל מניות מהותי" – חייב במס על שבח ריאלי כאמור בסעיף 121 לפקודה, בשיעור של עד 30% (מ-1.1.12).

3. נכס שנרכש לפני יום התחילה (7.11.2001) – חייב במס על השבח הריאלי עד יום התחילה-בשיעור הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפקודה (48%) (בעבר שיעור מקסימלי של 30%).

4. נכס שנרכש מיום התחילה ועד מועד השינוי (1.1.12) – בשיעור הקבוע בסעיף 121 לפקודה עד 20%.

5. על יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי – בשיעור הקבוע בסעיף (ב)(1) לחוק (עד 25%).

הפניות מחוק מיסוי מקרקעין לפקודת מס הכנסה - 2:

סעיף 48א(ב)(2) קובע הרשאה למנהל מסמ"ק להתיר בכתב חיוב במס על השבת הריאלי הנמוך מהשיעורים הקבועים בחוק, אם הוא סבור כי המס שיחול לגביו לא יגיע לשיעור האמור.

סעיף 48ב(א) קובע כי:

1. עניין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבת, כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה.
2. הוראות סעיפים 91(ג), (ד)(3א), (ה) ו-(ז) לפקודת מס הכנסה יחולו על שבת המקרקעין (מס אינפלציוני 10%, תשלום ה"ה וריבית על חוב מס, פריסת רווח הון ריאלי, הנחה של 50% בהפקעה).
3. יראו את השבת כשלב הגבוה ביותר בסולם ההכנסה החייבת.
4. השבת כפי שנקבע בשומה, בהשגה או בערר יכלול בדוח המוגש על פי סעיף 131 לפקודה.

הפניות מחוק מיסוי מקרקעין לפקודת מס הכנסה - 3:

סעיף 48ב(א)(1) קובע כי:

1. המס המשולם לפי חוק מיסוי מקרקעין יראוהו כמקדמה על חשבון מס הכנסה.
 2. הפחתה מסכום השבת בשל קיזוז הפסדים לפי אישור מפקיד השומה (הפסד הון, הפסד מניירות ערך, הפסד עסקי בנסיבות מסוימות).
 3. זיכוי מהמס על השבת בשל זיכויים על פי פקודת מס הכנסה (נקודות זיכוי, זיכוי ישוב ספר וכו').
 4. גביית המקדמה על ידי מנהל מסמ"ק בכפוף לקיזוז הפסדים וזיכויים (לא כולל זיכוי יגיעה אישית) החיוב הינו לפי שיעור מירבי (48%) בשונה מבעבר (30%).
- מאחר והמס לפי חוק מיסוי מקרקעין הינו מקדמה ע"ח המס, עומדת למוכר האפשרות להפחתתה ככל וימציא אישור מפקיד השומה על זכאות לקזז הפסדים כנגד השבת או הוכחת זיכויים מגיעים.

פריסה של שבח מקרקעין – 1

סעיף 48א(ה) לחוק מיסוי מקרקעין קובע את הזכאות לפריסה של שבח מקרקעין:

1. "המוכר רשאי לבקש כי המס על השבח הריאלי יחושב כאילו נבע השבח בחלקים שנתיים שווים, תוך תקופה שאינה עולה על ארבע שנות מס או על תקופת הבעלות בנכס, לפי הקצרה שבהן, והמסתיימת בשנת המס שבה נבע השבח.

(א) בכל אחת משנות המס בתקופת הפריסה - חלק השבח הריאלי יצורף להכנסה החייבת הקובעת של המוכר באותה שנת המס, וחישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעור המס הקבוע בסעיף קטן (ב), בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר לפי הוראות הפקודה וביתרת נקודות הזיכוי שזכאי להן המוכר בכל אחת משנות המס בתקופה האמורה;

(ב) על אף הוראות פסקת משנה (א), בשנה שבה נבע הרווח - יחושב המס על חלק השבח המיוחס לה, לפי האמור בסעיף קטן (ב)".

פריסה של שבח מקרקעין-2

1. יתרון לחישוב המס בפריסה הינו למוכר שיעור המס השולי על הכנסותיו נמוך ממדרגת המס הגבוהה ביותר.
מוכר/ת מעל גיל 60 - שיעור מס התחלתי של 10%.
מוכר/ת מתחת לגיל 60 - שיעור מס התחלתי של 30%.
2. תכלית החקיקה – "ביזור ההתעשרות" שבח נצמח ע"פ שנים רבות.

פריסה של שבת מקרקעין – 3

1. תנאי סף לזכאות לחישוב המס בפריסה – הגשת של דוחות שנתיים לשנות המס שבפריסה.
2. הגשת בקשה לפריסה של שבת מקרקעין (טופס 7003) עם הגשת ההצהרה (גם אם טרם הוגשו הדוחות השנתיים).
3. התקופה שלגביה ייערך חישוב המס בפריסה הינה תקופה שאינה עולה על ארבע שנים או תקופת הבעלות במקרקעין על ידי המוכר, לפי הנמוך.
4. תקופת הבעלות במקרקעין הינה תקופה שתחילתה בשנת המס שלאחר שנת המס שבמהלכה הגיעה הזכות במקרקעין לידי המוכר וסיומה בשנת המס שבה יצאו המקרקעין מרשותו של המוכר.
5. החלטת מיסוי 5825/12 – בעקבות הלכת גוטצייט – פריסה גם לתקופה שקדמה למועד קבלת הנכס במתנה ללא תמורה או בירושה.
6. בחישוב המס בפריסה יש לבדוק את מספר השנים האופטימלי לביצוע החישוב בהתאם להיקף הכנסותיו של המוכר בשלוש השנים שקדמו למכירה כמו גם גילו של המוכר בשנים אלו.

פריסה של שבת מקרקעין – תושב חוץ

1. הגדרת "מוכר" – מוכר שהוא תושב ישראל.

2. תושב חוץ זכאי לפריסה של שבת מכוח אמנות למניעת מיסוי כפל – הפריסה תבוצע ע"י פקיד השומה.

3. בהתאם לפסק הדין של וועדת ערר 10516-03-12 ברוך ואח' נ' מדינת ישראל שניתן ביום 18 במרס, 2014, בהתבסס על סעיף אי אפליה באמנה למניעת כפל מס, חייבות רשויות מס שבת לחשב את המס על תושבי בריטניה כפי שהיו מחשבים את מס השבת לתושב ישראל (משרדי מסמ"ק אינם מיישמים)

פיצול שבח בין בני זוג -1

1. בהתאם לנוהג הרווח במכירת מקרקעין ע"י תא משפחתי מוצאת שומה אחת על שם אחד מבני הזוג.
2. הוראת ביצוע מ"ש 89/3 מיום 13.1.89 מורה שאין לפצל את המכירה ל-2 שומות נפרדות.
3. פיצול השבח בין בני הזוג מאפשר ניצול כפול של נקודות זיכוי שלא נעשה בהן שימוש ושל מדרגות המס הנמוכות של כל אחד מבני הזוג.
4. בחישוב המס בפריסה לפי הוראות סעיף 48(ה)(1) לחוק, ניתן לנצל עד 4 פעמים את נקודות הזיכוי שלא נוצלו ואת מדרגות המס הנמוכות.
5. בעמ"ה 6/97 יוסף נ' פ"ש נתניה, נקבע כי שני בני הזוג יכולים לפצל את סכום השבח ולפרוס אותו בשתי שומות מס נפרדות.
6. את פיצול השבח יש לדרוש במפורש שכן ברירת המחדל הינה הוצאת שומה אחת בלבד (2 שומות).

פיצול שבח בין בני זוג -2

7. פיצול מכוח הלכת השיתוף / חוק יחסי ממון - במכירת נכס הרשום על שם אחד מבני הזוג יש לבחון האם לבן הזוג השני קיימות זכויות בנכס מכוח הלכת השיתוף/חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973, במידה ואכן יש לבן הזוג זכויות בנכס ניתן לדרוש פיצול של השבח כאמור לעיל.
8. בע"א 806/93, הדרי נ' הדרי, נקבע כי נדרשת כמות צנועה של ראיות לביסוס והוכחת חזקת השיתוף בדירת מגורים ששימשה את בני הזוג תקופה ממושכת.
9. ו"ע 10516-12-03 ברוך ואח' נ' מדינת ישראל
- דחיית טענה להחלת חזקת השיתוף על נכס שהתקבל בירושה ונרשם על שם אחד מבני הזוג. נקבע כי ניתן יהיה לפצל את שבח המקרקעין בין בני הזוג ככל שבן הזוג היורש או מקבל המתנה, פעל מבעוד יום להעביר חלק מהמקרקעין על שם בן הזוג האחר.
10. מבקר המדינה, בדין וחשבון לשנת 2015 - "קביעת שומת השבח במשרדי מיסוי מקרקעין אינה מיטיבה עם התא המשפחתי".

קיזוז הפסדים כנגד שבח המקרקעין

1. המוכר זכאי לקזז מהשבח החייב במס הפסדים עסקיים/הפסדי הון (ני"ע, מכירת נכסים וכו').
2. על עו"ד המייצג לוודא את קיומם של ההפסדים – ההמלצה, להפנות את המוכר לרו"ח/יועץ מס על מנת שיבדקו קיומם של הפסדים הניתנים לקיזוז.
3. ככל שלא ניתן לקבל מידע מרו"ח או יועץ מס, מומלץ לתחקר את המוכר לגבי קיומם של הפסדים מניירות ערך תוך הפניית המוכר לדוחות למס הכנסה או לטופס 867 שניתן לקבל מהבנק.
4. הפסדים משנים קודמות שניתן לקזזם כנגד שבח המקרקעין – מומלץ לכלול את ההפסדים בשומה העצמית ובמקביל פניה לפקיד השומה (בד"כ באמצעות רו"ח או יועץ מס) בבקשה לאישור על זכאות לקזז הפסדים לצורך חישוב מס שבת.
5. קבלת אישור על זכאות לקזז הפסדים מחייבת הגשת דוחות שנתיים בהם יכללו ההפסדים האמורים.

שימוש בפטור נכה להפחתת החבות במס

1. כאשר המוכר נכה וזכאי להטבות מס (פטורים בהתאם לסעיפים 9(א-ב) לפקודה) יש לבחון אחת משתי הדרכים:

- א. הוצאת פטור נכה לצורך איפוס הכנסתו החייבת במס באופן שיאפשר לחשב את השבח במדרגת מס שולי נמוכה ולנצל נקודות זיכוי המגיעות לו - רלוונטי במיוחד כאשר מלאו למוכר 60 שנים.
- ב. הוצאת פטור נכה על מנת לפטור ממס את הכנסתו מני"ע ולנצל הפסדים קיימים לצורך קיזוז מהשבת.

חברת בית

במידה ונכס המקרקעין נמכר על ידי חברה אשר אין בה פעילות מעבר לנכס הנמכר יש לשקול דווח על הכנסות החברה כחברת בית ותשלום מס במישור האישי חלף תשלום מס בחברה ומס על דיבידנד בעת חלוקת הרווח לבעלי השליטה (תשלום של כ-25% במקום כ-48.5%).

לשלם רק את המס שחייבים בו

1. על עו"ד מוטלת חובה להכין את השומה העצמית תוך מיצוי כל זכויות המוכר.
2. המטרה היא לשלם "רק את המס שחייבים בו" – נשמע טריוויאלי ופשוט אך זו חכמה לא קטנה להגיע לתוצאה הנכונה.
3. הכנת שומה עצמית ללא התייחסות לממשק מס הכנסה – טעות.
4. מס שבח אינו מס העומד בפני עצמו אלא מהווה מקדמה ע"ח המס (סעיף 48ב לחוק).
5. בהכנת שומה עצמית יש להתייחס לממשק הוראות חוק מיסוי מקרקעין עם הוראות פקודת מס הכנסה.
6. לסיכום – הכנת שומה עצמית מחייבת בקיאות הן בחוק מיסוי מקרקעין והן בפקודת מס הכנסה על תקנותיה בכל הנוגע למכר מקרקעין.

תודה על ההקשבה

