

כנס לשכת רו"ח

יום המלח, פברואר 2020

אורלי טל ושות' – משרד עורכי דין


Orly Tal & co
Law Office

מיסוי עסקאות במקרקעין אצל יחיד

- אפשרות א' – חיוב במס שבה – כאשר העסקה מסווגת כעסקה הונית.
- אפשרות ב' – חיוב במס הכנסה – כאשר העסקה מסווגת כ"עסק"/"עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי"

חיוב במס שבח

- חיוב המס נעשה "בגדול" לפי שווי מכירה פחות שווי רכישה ופחות הוצאות המנויות ב"רשימה סגורה" בסעיפים 39 ו-39א. לחוק.
- פחת – מקטין את שווי הרכישה ולכן עשוי להגדיל את המס. פס"ד שניתן ביום 2.12.2019 ע"א PIV BV 5883/18 קבע כללים ברורים לגבי ניכוי פחת. ברירת המחדל – יש לנכות את הפחת משווי הרכישה. החריג: נישום שדיווח כדין למס הכנסה ולא ניכה פחת. חריג לחריג: נישום שלא דיווח כדין למס הכנסה (ולכן לא ניכה את הפחת).

חיוב במס שבח - המשך

- שיעורי המס:
- דירת מגורים פטורה ממס – שווי הרכישה, הפחת וההוצאות אינם רלוונטיים.
- דירת מגורים חייבת במס לינארי (שנרכשה לפני 1.1.2014) – ככל שהחלק הפטור גדול יותר כך שווי הרכישה וההוצאות פחות משמעותיים.
- הסכום האינפלציוני כולו פטור
- שיעור מס 25% בגין החלק החייב

חיוב במס שבח - המשך

- שיעורי המס:
- נכס מקרקעין אחר –
- נכס היסטורי – יום הרכישה עד 31.3.1961 – שיעור המס יעמוד על 25% מהשבח כולו (ולא השבח הריאלי)
- נכס שנרכש לאחר 1.4.1961 – עדיף "שיירכש" כמה שיותר מאוחר כיוון ששיעורי המס הם כדלקמן:
- מיום הרכישה ועד 7.11.2001 – שיעור מס שולי (ברירת המחדל 47%)
- מ- 8.11.2001 ועד 31.12.2011 – 20%
- מ- 1.1.2012 ועד המכירה – 25%

חיוב במס שבח - המשך

- שיעורי המס:
- פריסה – רק אם מדובר ב"יחיד" (פס"ד טוונטי האנדרד נהריה בע"מ ע"א 3012/18) בגלל "אפקט הדחיסה"
- תוספת מס' 1 להו"ב 4/2011 מיסוי מקרקעין קובעת כי כל עוד לא הוגש ע"י הנישום דו"ח למס הכנסה בגין שנת המכירה – הפריסה תבוצע על ידי מסמ"ק.
- הפריסה מתבצעת על השבח הריאלי והיא תהיה אפקטיבית כאשר שיעורי המס כתוצאה מהפריסה יהיו נמוכים יותר משיעורי המס על השבח הריאלי בשנת המכירה.

חיוב במס שבח - המשך

- שיעורי המס:
- פריסה –
- למשל אם הנישום מעל גיל 60 – ייתכן ששיעורי המס 20% ו-25% יירדו אף יותר כיוון שבנישום כזה שיעורי המס מתחילים מהמדרגות הנמוכות.
- לעומת זאת אם מדובר בנישום מתחת לגיל 60 – פריסת השבח הריאלי תהיה אפקטיבית רק על השבח הריאלי שעד ליום 7.11.2001 (שיעורי מס שוליים)

חיוב במס שבח - המשך

- שיעורי המס:
- קיזוזי הפסדים –
- חל לגבי נישום המגיש דוחות למס הכנסה
- מנגנון מסורבל. אין קורלציה בין מועד המכירה לבין מועד היווצרות ההפסדים.
- הנישום תלוי באישורו של פ"ש לבקשה לקיזוז הפסדים (הרבה פעמים לוקח המון זמן)
- מסמ"ק "מתעלם" מהבקשה לקיזוז הפסדים כל עוד הטופס לא מוגש חתום. הליכי השומה והגביה ממשיכים.
- כאשר עוברת השנה הקלנדרית – מנגנון קיזוז ההפסדים מול מסמ"ק אינו רלוונטי כיוון שאז כבר מוגש הדו"ח השנתי למס הכנסה ושם מתבקש קיזוז ההפסדים (יש לשים לב שאין כפילות)

חיוב במס שבח - המשך

- שיעורי המס:
- קיזוזי הפסדים –
- איזה הפסדים ניתן לקזוז?
- הפסד הוני שוטף או שנוצר בשנים קודמות (כולל הפסדים מני"ע)
- הפסד עסקי שוטף
- הפסד עסקי מועבר מש.ק. – רק אם השבח הוא "שבח בעסק" – ואם אנו מדברים על המישור הפרטי – לא יהיה ניתן לקזוז. למשל, אם יש לנישום הפסד מעסק מועבר מש.ק. והוא מכר את דירת המגורים הפרטית שלו – לא יוכל לקזוז.

חיוב במס שבח – מע"מ

- אם מדובר בע. הונית – אינה נכללת בהגדרת "עסקה" לפי חוק מע"מ. אם הרוכש הוא "עוסק" עליו להוציא חשבונית עצמית.
- נכס שהגיע לנישום בהעברה ללא תמורה תוך פירוקה של חברה (סעיף 71 לחוק מסמ"ק) – אילו היתה החברה מוכרת את הנכס והיתה חייבת במע"מ – בעת המכירה ע"י היחיד יחול מע"מ.

חיוב במס הכנסה

- לעיתים המכירה תסווג כמכירה עסקית/בעלת אופי מסחרי
- החישוב ותשלום המס במסמ"ק ייחשב כ"מקדמה" ע"ח המס במס הכנסה
- פקיד השומה יקבע שומה ואת המס לפי הוראות פקודת מס הכנסה. נקודות:
- הוצאות – רשימה "פתוחה" – כל הוצאה שהיא לצורך קיומה של "העסקה" – למשל – אם במסמ"ק לא תותר הוצאת תיווך מעבר ל-2% הרי שבמס הכנסה ההוצאה תותר.
- פחת – ככל שלא נוכה פחת לא יופחת שווי הרכישה (עלות/ימ"מ).
- שיעורי המס – שיעור מס שולי (אין לינאריות כלל).
- מע"מ – חל.
- פריסה – לא בטוח שניתן לפרוס יש לבחון לאור הוראות ס' 91 ו 8 לפקודה.
- קיזוז הפסדים – ניתן לקזז הפסדים מעסק בלבד ולא הפסדים הוניים.

ייחוס השבח מחב' בית/משפחתית

- השבח "עולה" לנישום המייצג (בחב' משפחתית) או לבעלי המניות לפי חלקם היחסי בחברת בית
- חישוב השבח הריאלי נעשה בחברה עצמה לפי חוק מסמ"ק והשבח (הריאלי, האינפלציוני וכו') עולה לנישום המייצג
- חישוב המס על השבח נעשה אצל הנישום המייצג לפי נסיבותיו האישיות (נכה, הפסדים, פריסה)

כנס לשכת רו"ח תודה על ההקשבה

יום המלח, פברואר 2020

אורלי טל ושות' – משרד עורכי דין


Orly Tal & co
Law Office