



דחיית ערעור על סיווג עסקאות מכר מקרקעין כחלק מפעילות פירותית-עסקית החייבת במע"מ

לקוחות יקרים,

לפני מספר ימים, בית המשפט העליון נדרש להכריע בע"א 1533/20 עמיאל לוי נ' אגף המכס והמע"מ פתח תקוה האם הנישום הוא "עוסק" במקרקעין.

לפסיקה משמעות מיסויית גדולה שכן מכירת נדל"ן במסגרת עסקית חייבת במע"מ (17%), במס הכנסה שולי של 47% (לעומת שיעור מס שבח של 25% ומס יסף בשיעור של 3%), ועשויה אף להתחייב בביטוח לאומי.

המחלוקת נסובה על השאלה האם אדם, שהינו בעלים של חברה פרטית לשיווק מוצרי בשר ודגים, אשר צבר נכסי מקרקעין, אשר את חלקם קיבל בירושה או במתנה וחלקם נרכשו על ידו במימון עצמי או דרך הלוואות מגורמים פרטיים ואשר ביצע שלל עסקאות על פני 25 שנים, ייחשב ל"עוסק במקרקעין".

פסק הדין שניתן על ידי השופט סולברג (בהסכמת כב' השופטת וילנר) בחן את העובדות על רקע מבחני העזר שנקבעו בפסיקה וביניהם מבחן טיב הנכס ואופיו, תדירות העסקאות, אופן מימון העסקאות, קיומו של מנגנון עסקי, מומחיות בתחום, פעולות השבחה שבוצעו וסוג העסקאות וקבע כי אמנם מדובר במקרה גבולי, שכן חלק מהמבחנים מטים את הכף לסיווג הפעילות של הנישום כהוני-פרטי וחלקם האחר מטים את הכף לכך שמדובר בפעילות פירותית-עסקית. אולם יישום "מבחן הגג" מעיד על כך שממבט ממעוף הציפור נראה כי מדובר בעוסק במקרקעין לאור העובדה כי הנישום ביצע שלל עסקאות נדל"ן שחלקן מורכבות (מכירה של מניות באיגוד מקרקעין ועסקאות קומבינציה) בהיקף כספי לא מבוטל, בשיתוף פעולה עם עורך דין מתחום הנדל"ן.

השופט כבוב לעומת זאת (בדעת מיעוט) הגיע למסקנה אחרת בבחנו את שלל העסקאות שנעשו על פני השנים והקביל את החזקה במגוון רחב של נכסי מקרקעין ורכישת נכסים שהשקעה בהם נושאת אופי ספקולטיבי להחזקה בתיק מניות מגוון לצורך פיזור סיכונים. כמו כן, דעתו כי שימוש במבחן הגג צריך להיעשות בזהירות יתירה ורק אם בחינת כל מבחני העזר לעומק הובילה למסקנה כי התוצאות מאוזנות.

לשיטת כבוד השופט כבוב, יישום המבחנים על נסיבות המקרה, דווקא הוביל למסקנה הפוכה כי פעילותו של הנישום נעדרת מאפיינים גרעיניים לקיומו של עסק - וביניהם המנגנון העסקי, פעולות אקטיביות לצורך השאת רווחיות העסק והכנסה קבועה ושוטפת ולפיכך אין לראותו כ"עוסק" במקרקעין.

כאמור מדובר בדעת מיעוט בלבד. יחד עם זאת, לאור דעת המיעוט המפורטת והעובדה כי בעת יישום מבחני העסק ביהמ"ש מגיע לאיזון כוחות, כך שמבחיני משך ההחזקה, קיום המנגנון ומבחן ההשבחה תומכים באי קיומו "עסק" ולעומת זאת, מבחיני טיב הנכסים, תדירות העסקאות, היקפן ובקיאיות וידע המערער (או לפחות בקיאיות שילוחית) מעידים ההיפך, והשימוש המכריע ב"מבחן הגג", הלוא הוא "מבחן הנסיבות", מצביעות על כך שחשוב לבחון כל מקרה ומקרה על סמך נסיבותיו הייחודיות בטרם קובעים כי מדובר ב"עוסק במקרקעין".

מחלקת מיסים פישר (FBC & Co.)

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-6944203

ashavit@fbclawyers.com

עו"ד ענת שביט

03-6944203

dedelshatin@fbclawyers.com

עו"ד דנה אדלשטיין

.....
הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר (FBC & Co.).
להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com