



עדכונים מקצועיים  
במיסוי מקרקעין,  
מס הכנסה ומע"מ

ספטמבר  
2024

אנו מתכבדים להעביר לעיונכם עדכון מקצועי אודות החקיקה, הפסיקה והוראות הביצוע בתחום מיסוי מקרקעין ומס הכנסה ומע"מ. אנו מקווים שתמצאו בו עניין ותעשו בו שימוש מועיל.

בברכה,

שי ברגר, עו"ד יקיר בן הרוש, עו"ד (רו"ח)

דורית הרצברג, עו"ד יוני כהן, עו"ד



# עדכונים במיסוי מקרקעין

**העלאת טענות חדשות על ידי רשות המיסים בערר - ו"ע 55770-09-23 - טרקלין**



## יזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

במקרה דנן, חלה מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשאלה האם יש לצרף לשווי המכירה לצורכי חישוב מס רכישה "הוצאות פיתוח נוספות" בהן התחייבה העוררת לשאת במסגרת מכרז מול רמ"י.

העוררת טענה כי במסגרת כתב התשובה, נטענה טענה עובדתית חדשה, לפיה לצרכי הליך המכרז ערכה רמ"י הערכת שווי של המקרקעין והפחיתה מהשווי של המקרקעין את רכיב הוצאות הפיתוח הכלליות (להלן: "טענת השווי"), והעוררת ביקשה למחוק הטענה בשל הרחבת חזית. עוד טענה העוררת שהתעקשותו של המנהל להביא ראיות בערר היא ניסיון נוסף להרחבת חזית, שכן המחלוקת בתיק היא משפטית ולא עובדתית (להלן: "טענת התצהירים").

ועדת הערר קיבלה חלקית את בקשת העוררת והורתה על מחיקת טענת השווי מכתב התשובה, בעודה קובעת כי התרת העלאתן של טענות חדשות על ידי המנהל בשלב הערר תהא במקרים חריגים שבחריגים בלבד. בנוגע לטענת התצהירים, הורתה הועדה למנהל מיסוי מקרקעין לפרט מהן הראיות העובדתיות שבכוונתו להגיש, בעודה פוסקת שאין להביא ראיות ביחס לטיעונים משפטיים.

**חיוב תושבת חו"ל בהפקדת ערובה בערר שהוגש על דחיית בקשתה להאריך את**



**המועד לתיקון שומה לצורך פריסת השבח - ו"ע 52317-10-23 - גודמן נ' מנהל**

## מיסוי מקרקעין נתניה

מנהל מיסוי מקרקעין ביקש הפקדת ערובה בערר שהגישה נגדו תושבת חוץ, בגין החלטתו שלא להאריך את המועד לבקשה לתיקון שומה, שעניינה בקשה לפריסת מס שבח בהתאם לסעיף 48א(ה) לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "החוק"). לטענתו לא הוצגה "סיבה מספקת" לאיחור בהגשת הבקשה, וסיכויי הערר קלושים שכן זכות הפריסה בחוק נתונה לתושב ישראל בלבד.

נפסק כי על פניו היותה של העוררת תושבת חוץ והעובדה שמדובר בעסקת נטו אינן מהוות "סיבה מספקת" לאיחור. כמו כן, ממילא לכאורה סיכוי הערר אינם משופרים מאחר שתושב חוץ אינו זכאי לפריסה לפי החוק אלא הוא רשאי ליהנות מפריסה אצל פקיד השומה. על כן, ובהתייחס לעובדה שמדובר בעוררת חסרת נכסים בישראל, נפסק שיש לחייב את העוררת בהפקדת ערובה.

**עדכון שיעורי המס של עולים חדשים על דירת מגורים - הודעת דוברות רשות המיסים**



ועדת הכספים של הכנסת אישרה תיקון לתקנות מיסוי מקרקעין, לפיו עולה שרוכש זכות בדירת מגורים יחידה, לא ישלם מס בגין חלק השווי שעד המדרגה הראשונה בחוק מיסוי מקרקעין במקרה של דירה יחידה, על החלק העולה על המדרגה האמורה ועד לסכום של 6 מיליון ש"ח שלם העולה מס רכישה בשיעור של 0.5%, ועל חלק השווי שמעל 6 מיליון ש"ח ישלם מס לפי שיעורי מס הרכישה הרגילים. ההטבה האמורה לא תינתן במידה ושווי הזכות הנמכרת הוא מעל 20 מיליון (לפי מדד 2024). התיקון נועד לשפר את הטבת המס הניתנת לעולים, לצורך עידוד העלייה לישראל, על ידי הגדלת ההטבה לעולים הרוכשים דירה יחידה.



## **בקשה לעיכוב ביצוע פסק דין - עע"מ 5975/24 - מדינת ישראל - רשות המיסים נ' עו"ד**

+

### רשף חן

רשות המיסים הגישה בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של ביהמ"ש בת"צ 42666-01-20, במסגרתו התקבלה תובענה ייצוגית נגד הרשות ונקבע כי אין לנכות פחת ביחס לדירות מגורים שהושכרו בפטור ממס הכנסה, ועל כן, על הרשות להשיב לחברי הקבוצה את המס ששולם ביתר. בית המשפט קיבל בקשה זו על בסיס עיקרון "מאזן הנוחות", לאור העובדה שיידרשו משאבים משמעותיים לבצע בחינה פרטנית של כל אחת מהשומות של חברי הקבוצה ולאור המשאבים הרבים שיידרשו לגבות בחזרה סכומים ששולמו לחברי הקבוצה, אם הערעור של הרשות יתקבל.

## **אישור מיסים באזור האישי באתר רשות המיסים בעת הגשת בקשה לרישום פרצלציה**

+

### רצונית - הודעת דוברות רשות המיסים ודוברות משרד המשפטים

מעתה ניתן להנפיק את אישור רשות המיסים לצורך בקשה לרישום פרצלציה רצונית דרך האזור האישי באתר רשות המיסים, ולהגישם לטאבו בצירוף תצהיר עורך דין, ללא צורך בקבלת חותמת מרשות המיסים. כמו כן, מעתה ניתן להגיש את האישור גם אם הוא כולל תיאור חלקי של החלקות או של בעלי הזכויות המשתתפים בפרצלציה.

## **עדכונים במס הכנסה**

## **דחיית ערעור בעניין פסילת ספרים על הסף - ע"א 4660/24 - יעקב נתנאל נ' פקיד**

+

### שומה חולון

לאחר שנערכה ביקורת ניהול ספרים בעסקו של המערער ונמצאו ליקויים בגין אי רישום תקבולים ופרטי תשלום בקבלות, נשלחה למערער הודעה כי ניתנת לו הזדמנות להשמיע את טענותיו. משלא הגיב המערער להודעה, החליט המשיב לפסול את ספריו והוציא שומות על בסיס דיווחי המערער. רק בחלוף כשנתיים, טען המערער לראשונה בפני המשיב כי לא היה מקום לפסול את ספריו. ערעור שהגיש המערער לבית המשפט העליון נדחה, תוך שהודגשה החריגה הקיצונית מהמועדים הקבועים בפקודה, כאשר למעלה מן הצורך, הובהר כי למערער ניתנה הזדמנות סבירה להשמיע את השגותיו, אך הוא בחר שלא לעשות כן ואין לו להלין אלא על עצמו.



## עדכון הנחיות בנוגע לחישוב המס על הכנסות גבוהות לפי סעיף 121ב לפקודה וגבייתו

+

ביום 31.7.2024, פורסם עדכון הנחיות בנוגע לחישוב המס על הכנסות גבוהות. כידוע, סעיף 121ב לפקודה מטיל מס נוסף בשיעור של 3% על הכנסה חייבת העולה על התקרה שנקבעה בו (נכון לשנת 2024 סכום התקרה הינו 721,560 ₪). על פי העדכון, כאשר פקיד השומה עורך הסדר מס או גבייה בגין רווח הון החייב במס נוסף, הן בקביעת שיעור ניכוי המס במקור והן בקביעת תשלום המקדמה, אין להתייחס לחבות במס הנוסף.

## הפרדה רכושית בין בני זוג בקשר להצהרת הון – ע"מ 69283-11-19 לנדאו נ' פקיד

+

### שומה ירושלים 1

נקבע כי יש לייחס את ההכנסה הנוספת בעקבות הפרשי ההון הבלתי מוסברים מהצהרות ההון גם לשנים סגורות ולא רק לשנים פתוחות. בנוסף, נקבע כי אין מקום להוציא שומה משותפת לשני בני הזוג לאור ההפרדה הרכושית שביצעו והיעדר התלות בהכנסותיהם. ביתר שאת ועל אף שהמערער לא ביקש מהמשיב להפריד את השומות בינו לבין המערערת, נקבע שמתקיים החריג לחישוב הנפרד ואין הצדקה להטיל על המערער מס שאינו חב בו רק מטעמים פרוצדורליים.

## יישום משטר מס מינימלי מקומי (QDMTT) על תאגידים רב לאומיים החל משנת 2026

+

### בהתאם לעקרונות רפורמת המיסוי הבינלאומי של ארגון ה-OECD (Pillar 2)

בעשור האחרון מקדם ארגון ה-OECD את פרויקט ה-BEPS, שמטרתו מניעת שחיקת המס והסטת רווחים על ידי תאגידים רב לאומיים בין מדינות. בשנת 2021, הצטרפה מדינת ישראל לפרויקט ולתוכנית שני הפילארים. ביום 29.7.2024, פורסמה הודעת משרד האוצר, לפיה, כחלק מיישום פילאר 2, הוחלט לפעול לאימוץ יישום משטר המס המינימאלי המקומי, ה-QDMTT, על הכנסתן של חברות רב לאומיות תושבות ישראל בעלות מחזור פעילות קבוצתי של 750 מיליון אירו ומעלה, החל משנת המס 2026.



# עדכונים במס ערך מוסף

חשבוניות פיקטיביות ונטל ההוכחה - ע"מ 59711-10-19 - נחום אחזקות בנייה

+

## שיפוצים בע"מ נ' מע"מ ירושלים

ערעור על החלטת מנהל מע"מ ירושלים (להלן: "המשיב") לדחיית השגה של חברה קבלנית בבעלותו של מר נחום (להלן: "המערערת") העוסקת בשיפוצים ואחזקות של מבנים בנוגע לשומת מס תשומות שהפיק לה המשיב בין השנים 12/2017 - 1/2024. במוקד הערעור, עמדה שאלת זכאות המערערת לניכוי מס תשומות הכלול בחשבוניות מס שהוצאו לה ע"י 3 חברות שונות מתחום שירותי הבנייה. המשיב קבע כי מדובר בחשבוניות פיקטיביות וכי מתמלא היסוד האובייקטיבי לפיו החשבוניות הוצאו שלא כדין. כמו כן, קבע המשיב כי לא מתקיים החריג הסובייקטיבי שכן, המערערת לא הוכיחה כי נקטה באמצעי זיהוי סבירים לזיהוי הצדדים בעסקאות שביצעה. מנגד, טענה המערערת כי פעלה כחוק וכדין וכי צירפה הוכחות לתשלום בפועל כגון: אישורי ניכוי מס במקור שהוצאו בזמן אמת, מסמכים ממשלתיים, צילומי שקים, העברות בנקאיות וכיו"ב ומכאן הערעור.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע כי תנאי סעיף 38(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975 ("החוק") המאפשר לעוסק לקזז תשומות לפי חשבונית שהוצאה לו כדין אינם מתקיימים במקרה שבנדון. בית המשפט קבע, כי בענייננו, המערערת השתמשה בחשבוניות מס של ספקים שונים ולא התקיימה "זהות" בין מוצאי החשבוניות לבין מבצעי העבודה בפועל, כך שלא הוכח ע"פ המבחן האובייקטיבי כי פרטי החשבוניות אכן משקפים עסקאות אמיתיות וכי מדובר בחשבוניות שהוצאו כדין.

בנוסף קבע בית המשפט, כי בהתאם לדרישת הסף המחמירה בכניסה למבחן ה"סובייקטיבי" לא די בהצגת תמונה "לכאורית" של תקינות החשבוניות כפי שהציגה המערערת, אלא יש לבחון את העובדות לאשורן באופן קפדני ביותר, דבר שלא נעשה בענייננו. כמו כן, קבע בית המשפט כי המערערת נהגה ברשלנות ולכל הפחות ב"עצימת עיניים" מול חשדות וסימני אזהרה שונים, ביניהם חילופי אנשים תכופים בחברות מנפיקות החשבוניות, באופן המעורר חשד. סוף דבר, הערעור נדחה ונקבע כי משלא הרימה המערערת את הנטל להוכיח כי החשבוניות הוצאו כדין, אין להתערב בהחלטת המשיב.

חבות מע"מ בגין תשר - עדכונים והבהרות מרשות המסים לפקודה וגבייתו

+

ביום 25.7.2024, פורסמה באתר האינטרנט של רשות המסים הבהרה בנושא "חבות במס ערך מוסף בגין תקבול מסוג תשר". וכך צוין שם:

"לקוחות הפוקדים בתי עסק משלמים תמורה בעבור השירות הניתן להם. בענפים מסוימים, הלקוחות מוסיפים תשר בשל שירות זה (כגון - תשר למלצר במסעדה). לעמדתנו, תשר המשולם לבית העסק (בין במישרין ובין בעקיפין) בגין השירות הניתן על ידי עובדיו, הינו תקבול המהווה חלק מן התמורה בגין השירות וכפועל יוצא גם התשר חייב במס ערך מוסף. יובהר כי על העוסקים להתנהל על פי דין ולשלם מע"מ כחוק, והאמור לעיל יקבל ביטוי בפעולות אכיפה של הרשות בנושא".

בנוסף, ביום 28.7.2024, פורסמה באתר הבהרה נוספת באותה הסוגיה הנוגעת להסדרי אכיפה שתחולתן מיום 1.1.2025.

וכך צוין שם: "בהמשך להבהרה שפורסמה ביום 25.7.24 (...) ולאחר פגישה שנערכה עם נציגות הלשכות המקצועיות והמסעדינים, החליטה הנהלת רשות המסים כי פעולות האכיפה בנושא (כאמור בהנחיה) יחולו על עסקאות שיבוצעו מיום 1.1.25".