

עדכוני חקיקה ופסיקה

מאי 2023

עו"ד (רו"ח) סיימון יניב

03-6245544, 052-3701370

simon@yaniv-tax.co.il

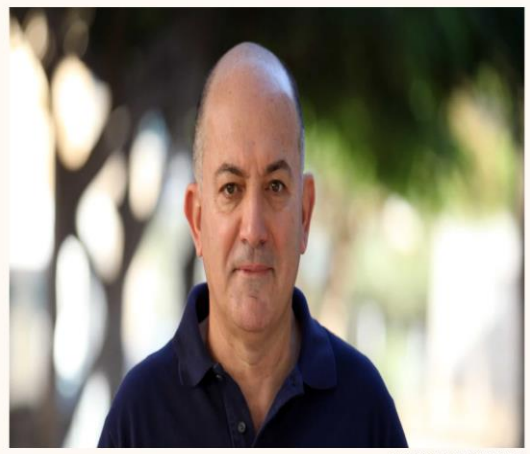
הגדרת דירת מעטפת כדירת מגורים

➤ פס"ד שלמה נחמה – העליון קבע שמר נחמה לא יידרש לשלם מס שבח בגין מכירת פנטהאוז תמורת 45 מיליון ₪.

שלמה נחמה ניצח את רשות המסים גם בעליון: לא ישלם מס שבח של 4 מיליון שקל

המחלוקת מול רשות המסים בה היה מעורב איש העסקים שלמה נחמה, לאחר שמכר את דירתו ברחוב רוטשילד בתל אביב בשנת 2014, הסתיימה לאחר ששופטי בית המשפט העליון קבעו: "המחוקק התכוון להעניק פטור ממס במכירת דירת מגורים מעין זו"

אהד זר-יוריב 19.07.2022



שלמה נחמה / צילום: יוריב-אהד דסה

➤ הנכס נרכש כדירת מעטפת לפני שביצע שיפוץ
➤ בנכס תוך בשימוש בשעורי מס מוטבים (5%/6%)
➤ לרכישת "נכס מקרקעין" שאינו דירת מגורים.
➤ רשות המיסים ביקשה לסגור את הפרצה וביקשה להגדיר את דירת המעטפת שיש התחייבות לבנות את הקירות החיצוניים כ"דירת מגורים" ולא כ"נכס מקרקעין" ובכך למנוע הטבת מס רכישה בחיוב של מס של "דירת מגורים" שאינה דירה יחידה (10%/8%).

קיצור תקופת המכירה למשפרי דיור

- ◆ כידוע כל טרנזקציה בנדל"ן שמבוצעת **במישור ההוני** מהווה אירוע מס שממוסה לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "החוק"), שמחייב **במס רכישה ומס שבח**.
- ◆ רשות המיסים מבקשת לעודד מכירת דירות בקצב מואץ למשפרי דיור שרכשו דירה למגורים וטרם מכרו את דירתם הקודמת.
- ◆ לשם כך קוצרה התקופה שבה יוכלו משפרי דיור למכור את דירתם הקודמת בכדי שהדירה הנרכשת תחשב לדירה יחידה ולשלם מס רכישה מופחת וזאת בהתחייבות למכור את דירתם הראשונה תוך תקופה של 18 חודשים במקום 24 חודשים.

ביטול הטבת המס לבעלי קרקעות מ-2014

◆ במסגרת תיקון משנת 2013 ולאור ביטול הפטור למכירת דירת מגורים אחת כל 4 שנים נקבע לתושב ישראל שימכור דירת מגורים שנייה ייהנה מפטור ממס שיחושב באופן לינארי על החלק שמיוחס להחזקת הדירה מלפני 2014 ביחס לסך תקופת ההחזקה ואילו השאר יחויב ב-25%, וזאת בכדי להקל על אותם אנשים שנכנסו לתיקון עם יותר מדירה אחת למגורים. אולם, התיקון דאז הקנה למעשה את ההטבה גם למי שהיה בבעלותו קרקעות שנבנו עליהן דירות למגורים.

◆ התיקון המוצע מבקש לקבוע שהחישוב הלינארי המוטב לא יחול על מי שהחזיק בקרקע שנרכשה לפני 2014 אם לא תבנה עליה דירת מגורים עד ל-31.12.2027 ושבמועד רכישת הקרקע לא הייתה בנויה עליה דירת מגורים.

הקטנת נטל המס על מקרקעין "ישנים"

➤ החוק קובע שמוכר מקרקעין שנרכשו לפני 7.11.2001 יחשב את

השבח באופן לינארי כך שעל תקופת ההחזקה עד ל-7.11.2001

ימוסה בשיעור מס שולי של עד 47% + מס יסף ויתרת השבח

בשיעור נמוך יותר (25%/20%).

➤ התיקון מציע לקבוע במסגרת הוראת שעה עד ליום 31.12.2027

להקטין את שיעור המס השולי שחל עד ליום 7.11.2001 ל-25%

ובתנאי שקיים היתר לבניה של לפחות 8 דירות מגורים על הקרקע.

ניכוי דמי שכירות להשכרת דיור חלופי

➤ התיקון מציע שבעלים של דירה יחידה שהשכיר אותה, יוכל לנקות מהכנסתו ממנה סך של 7,500 ש"ח לחודש (90,000 ₪ לשנה), את דמי השכירות ששילם במטרה להקל עליו באם הוא שוכר דירה אחרת במקביל.

➤ במסגרת החוק נכלל גם אדם המתגורר בבית אבות, דיור מוגן או מוסד סיעודי, שבמקביל משכיר את דירתו.

משכירים את הדירה ושוכרים אחרת? זוהי הטבת המס שאתם צפויים לקבל

ועדת הכספים אישרה לקריאה שנייה ושלישית חוק מהסעיפים בפרק מסיו שהק דיור שבחוק ההסדרים • הסעיף המרכזי עוסק בניכוי דמי השכירות והגדלת הטבת הפטור למשכירי דירות שהם גם שוכרים, שיהנו מפטור עד לתקרה בנובה 7,500 שקל לחודש



08.05.2023 יאסר ויקר



Shutterstock, Kanjana Kawfang / צילום: שכר ודיור

➤ לעניין החישוב יחשב גם תשלום שכ"ד או הכנסה בגין שכ"ד של בן זוגו של אדם, או של ילד עד גיל 18 המתגורר עמו. זאת על מנת למנוע פיצולים מלאכותיים של ההכנסות בין חברי התא המשפחתי, ומצד שני, היא תאפשר לבן זוג אחד לקבל את ההטבה על דמי השכירות ששולמו לו בעד שכירת הדירה המושכרת, גם אם מבחינה פורמלית בן הזוג השני הוא שמשלם את דמי השכירות על הדירה שאותה הם שוכרים.

דיווח מקוצר לעוסקים זעירים

עיקרי ההקלות החדשות

- 1** עוסקים זעירים יגישו דיווח שנתי בלבד על מחזוריהם, באופן מקוון, במקום דיווחים תקופתיים לאורך השנה
- 2** עוסקים זעירים יהיו זכאים לנכות מהכנסותיהם שיעור הוצאה קבוע של 30%, במקום לדרוש ניכוי הוצאות בפועל
- 3** עוסקים זעירים לא יידרשו להגיש קבלות ולהוכיח את הוצאותיהם, כך יחסכו זמן רב שמוקדש כיום למיצוי זכויות ודיווח
- 4** תקרת ההכנסה שמקנה רישום של "עוסק פטור" לצורך מע"מ תעלה לכ־120 אלף שקל בשנה, במקום 108 אלף שקל
- 5** חישוב המס בהפחתה האוטומטית ייעשה על ידי מערכת המחשוב של רשות המסים, מה שייתר ייצוג מקצועי עבור העוסק



רפורמת המס החדשה שתהפוך את החיים של העוסקים הזעירים לקלים יותר

ברשות המסים מברכים על אישור רפורמת "עוסק זעיר" בוועדת הכספים, וצופים כי מעגל המדווחים ממכלת החלטורה יתרחב בזכותה. לפי ההצעה, העסקים יקבלו הכרה אוטומטית ב־30% מהכנסתם השנתית כהוצאה מוכרת, ולא יידרשו להגיש קבלות. אך יש גם חשש מניצול לרעה



11.05.2023 אלה לוי-יניב



מנהל רשות המסים, ערן יעקב / צילום: איל יצהר

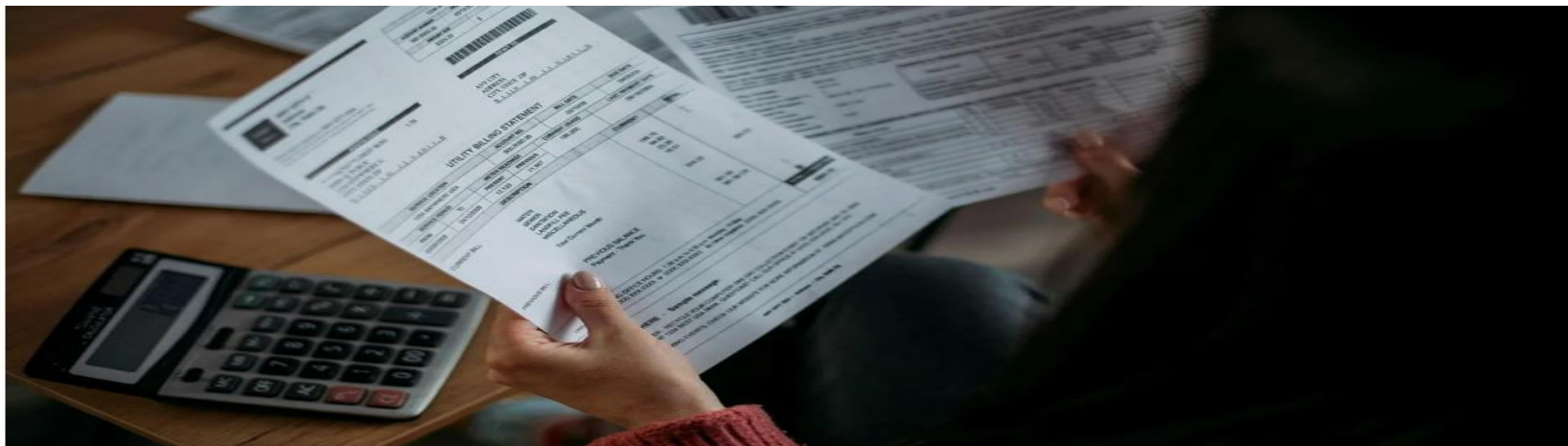
משפט | TheMarker

ועדת הכספים אישרה מתווה למלחמה בחשבוניות פיקטיביות

חשבונית מס בין עסק לעסק – מסכום שיחל ב-25 אלף שקל, ויירד ל-5,000 שקל בהדרגה במשך חמש שנים – תהיה חייבת באישור אינטרנטי ומספר הקצאה, או שלא יהיה ניתן לקזז בגינה מע"מ ■ בשנה הראשונה, שתוגדר כפיילוט, לא יופעלו סנקציות על עסקים

קריאת זן שמרן 11

📧 📧 📧 📧



באמצעות חשבוניות פיקטיביות שאין מאחוריהן עסקה או שירות אמיתיים ניתן להונות את מס הכנסה צילום: Grusho Anna / Shutterstock.com

ועדת הכספים אישרה היום (ראשון) מתווה הדרגתי לביצוע מעקב אחרי חשבוניות (כדי לוודא שהן לא פיקטיביות). כחלק מהמלחמה בהון השחור, אושרה הצעה לקראת הצבעה בקריאה שנייה ושלישית, במסגרת חוק ההסדרים, שמטרתה לקיים בקרה על חשבוניות מס בין עוסקים, ובאמצעות המעקב לחשוף עבירות מס.



אפרת נימן
התראות במייל
14 במאי 2023



נושאים שפוצלו או ירדו מחוק ההסדרים

◆ מגבלות החזקת מזומן עד 200,000 ודיווח מעל ל-100,000;

◆ קידום אסדרה דיגיטלית;

◆ הצעת חוק בעניין הגברת היעילות המשקית בענף התיירות (מע"מ אפס);

◆ תשלום מס ערך מוסף ביבוא שירותים דיגיטליים;

◆ חובת תשלום מס עם קבלת שומה סופית בצו.

נקודת זיכוי להורים לילדים 6-12 וטופס 161 החדש

➤ נקודות זיכוי להורים - אושרה הארכת תוקפה של הוראת השעה המעניקה נקודת זיכוי להורה בעבור כל ילד שמלאו לו 6-12 שנים עד לסוף שנת 2023, אולם נקבע כי אם עד יום 1.6.2023 לא תאשר הכנסת תקציב מדינה חדש, יפוג תוקפה של ההטבה בסוף חודש מאי 2023.

➤ טופס 161 החדש - החל מ 1 ביולי 2023, חובה לדווח על פרישת עובד באמצעות טופס 161 החדש שרשות המיסים פרסמה לאחרונה. בטופס החדש נדרש המעסיק למלא פרטים שעד כה היו באחריות העובד במסגרת טופס 161א.

עמדת רשות המיסים בהסכמי SAFE

ביום 16.5.23 פרסמה רשות המיסים את עמדתה לגבי סיווג לצרכי מס של השקעה בחברה באמצעות מכשיר SAFE, במסגרת מכתב ששלחה לאיגוד הישראלי לתעשיות מתקדמות (IATI).

עסקת SAFE (Simple Agreement for Future Equity) היא הסכם להשקעה כספית בחברה אשר אינה נושאת ריבית, במועד שבו טרם נקבע שווי המניות ובתמורה להנפקת מניות במועד מאוחר יותר בו תומר ההשקעה. באותו מועד עתידי בו תבוצע ההמרה למניות יקבע שוויין של המניות ותינתן הנחה הנגזרת למשקיע. עסקאות SAFE נועדו לתת מענה לגיוס הון מהיר ויעיל לחברות פרטיות שאין לגביהן שווי מוסכם של מניות עד שיתקיים גיוס הון משמעותי ורחב יותר בעתיד.

עמדת רשות המיסים בהסכמי SAFE

השאלה שמתעוררת בהיבט המיסויי, היא האם רכיב ההנחה מהווה הכנסת ריבית בידי משקיע ה-SAFE או שמא העסקה מתחילתה ועד סופה מהווה השקעה במניות החברה אשר מבוצעת בדרך של רכישה בשלבים. המשמעות של סיווג רכיב ההנחה כריבית היא חובת ניכוי מס במקור בגין רכיב זה.

עמדת רשות המיסים, כפי שעולה מהמכתב לגבי החברות והאירועים המפורטים שם, היא כי יש לראות השקעה בחברה בעסקת SAFE כ"מקדמה על חשבון מניות", דהיינו לא יחול אירוע מס במועד ההמרה בידי המשקיע ולא תחול חובת ניכוי מס במקור בידי החברה. כמו כן, יראו כתמורה עבור מכירת מניות כל תמורה שיקבל המשקיע עבור מימוש המניות. עמדה זו תחול על כל עסקת SAFE שעומדת בתנאים המפורטים בעמדת הרשות ונחתמה או תיחתם בין חברות למשקיעים עד יום 31.12.2024 או עד להנחיה אחרת שתפרסם רשות המיסים בנושא, לפי המוקדם.

פס"ד מיקוד ישראל אבטחה ושירותים וכ"א

בית המשפט המחוזי בת"א נדרש לקבוע האם המערערת חב' מיקוד רשאית לבצע התאמה בדוחותיה לצרכי מס הכנסה מבסיס מצטבר לדיווח לפי בסיס מזומן וזאת בהתאם לפס"ד בבית המשפט העליון בעניין קבוצת השומרים שהינו פס"ד המנחה לדיווח כאמור.

בית המשפט לא שלל על הסף את האפשרות לדיווח על בסיס מזומן, ובהחלטתו פרט את הנסיבות שהביאו לדחיית הערעור:

- נדרשת הלימה בין אופן הדיווח למס לבין הדיווח הכספי. במקרה של "מיקוד" נערכו שני דוחות האחד על בסיס צבירה והשני על בסיס מזומן.
- הדו"ח על בסיס צבירה שימש את החברה להחלטות ניהוליות פיננסיות וחלוקת רווחים, ואילו הדוח על בסיס מזומן שימש רק לצרכי מס הכנסה.

המשך - פס"ד מיקוד ישראל אבטחה וכ"א

- החברה חילקה דיבידנדים בהתאם לרווחיה לפי בסיס צבירה, בעוד בדוחות על בסיס מזומן שהוגשו למס הכנסה הציגה הפסדים.
- המערערת ניצלה את שיטת הדיווח על בסיס מזומן וזאת במטרה להעמיס הוצאות בסוף השנה, וזאת בשונה מהתנהלותה לאורך השנה.
- לאור פס"ד יש לבחון כל מקרה לגופו בהתאם לתנאים והפרשנות שניתנו על ידי בית המשפט המחוזי.

פס"ד אמדוקס – תקנה 15א

ביום 30 בינואר 2023 פרסם בית המשפט העליון את החלטתו בעניין חברת אמדוקס ישראל בע"מ, בנושא אי התרה בניכוי מס תשומות בגין ארוחות שניתנו לעובדים.

אמדוקס לא ניכתה את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאו לה על-ידי חברות אשר סיפקו ארוחות לעובדים, וגם לא את מס התשומות בגין הציוד שרכשה לצורך המטבחים המשמשים להכנת הארוחות.

רשויות מע"מ לא הסתפקו בדבר והוציאו לחברה שומות בגין ניכוי מס התשומות הגלום בחשבוניות שהוצאו לה על-ידי בעלי הנכסים שהשכירו לה את המשרדים אשר כוללים מתחם ייעודי לשם צריכת מזון.

בית המשפט העליון, קיבל את קביעת בית המשפט המחוזי שקבע שהמקום שמקצה מעסיק להסעדת עובדים לא נכלל בהגדרה של "ארוחה" בתקנות המע"מ, ולכן החברה זכאית לנכות את מלוא מס התשומות בגין השכירות.

הפחתת אי תחרות

בשנים 2001-2002 החלה שותפות עסקית בין בעלי מניות חברת קנדה לבין אפריקה ישראל. השותפות באה לידי ביטוי, בין היתר, בהחזקה משותפת 50% לכל צד, בשרשור, בגוטקס. בשנת 2007 נתגלע סכסוך בין בעלי מניות קנדה לבין אפריקה ישראל, ובעקבותיו הוביל לכך שאפריקה ישראל החליטה למכור את זכויותיה בגוטקס לחברת קנדה, כך שכתוצאה מאותה עסקה קנדה החזיקה ב-100% מגוטקס.

הוסכם, כי סכום העסקה ישולם חלקו במזומן וחלקו כתמורה מותנית.

העסקה כללה גם תניית אי-תחרות שתמנע מאפריקה ישראל להתחרות

בגוטקס לתקופה שנקצבה על ידי הממונה.

טענות הצדדים

גוטקס טענה כי ניתן לדרוש בניכוי בספריה הוצאות פחת בגין התשלומים ששולמו לאפריקה ישראל בגין תניית האי תחרות, למשך תקופת תניית אי-התחרות, שכן מדובר ב "נכס" בלתי מוחשי ששימש בייצור הכנסתה.

מנגד פקיד השומה טען כי אין להתיר לגוטקס את ניכוי הוצאות הפחת שדרשה שכן אין מדובר בהוצאה שיצאה לשם ייצור הכנסתה של גוטקס. ולחילופין גוטקס לא הוכיחה קיומו של חשש ממשי מתחרות אמיתית של אפריקה ישראל. אך לא חלק על העובדה כי מבחינה עקרונית תשלום בגין אי תחרות יכול להתבצע גם במסגרת רכישת מניות של חברה.

קביעת בית המשפט

כבוד השופטת י.סרוסי דנה מביהמ"ש המחוזי קבעה כי תשלום עבור תניית אי-תחרות יוכל להיחשב כהוצאה בתנאים הבאים:

- 1. מדובר תניית אי-תחרות אותנטית** – שתבחן האם בעת המכירה עלה חשש אמיתי מפני תחרות עתידית מצד המוכרת. לעניין זה נפסק כי בעת המכירה היה קיים חשש מפני תחרות עתידית מצדה של אפריקה ישראל ועל-כן תניית אי-התחרות היא אותנטית.
- 2. מיהו בעל האינטרס לאי תחרות** – נדרש לבחון של מי בעל האינטרס לקיום תניית אי התחרות. לעניין זה נקבע כי האינטרס המוביל היה של בעלי המניות להבטיח את השקעתם (קנדה) ולא של גוטקס ולפיכך נקבע כי יש לייחס את ההוצאה לחברת קנדה. **פסק הדין מדגיש כי קיימת אפשרות להכרה בתניית אי תחרות כמרכיב בהסכמי מכר המהווה נכס בר פחת המשמש לייצור הכנסה.**

תודה רבה!

עו"ד, (רו"ח) סיימון יניב
simon@yaniv-tax.co.il
052-3701370
03-6245544

* כל הזכויות שמורות.

המידע המוצג כאן הינו בעל אופי כללי ואינו מיועד לענות על הדרישות הספציפיות של יחיד או ישות. אף על פי שאני משתדל לספק מידע מדויק וזמין, אין באפשרותי להבטיח ו את עדכניות המידע לאחר היום בו הוא מתקבל וכן כי המידע ימשיך להיות מדויק גם בעתיד. אין לפעול על פי המידע הנ"ל ללא יעוץ מקצועי ולאחר בדיקה מקיפה של המקרה הספציפי.