

ידיעון מס

בגיליון זה

- 1..... מיסוי שוק ההון – חידוש באפשרויות קיזוז הפסדים ההוניים והדיווח החצי-שנתי
- 2..... תכנון מס - רווח הון ושבח מקרקעין – שימוש בחברה משפחתית וחברת בית
- 3..... היבטי מס הכנסה בהשכרת דירת מגורים והיבטי מס שבח במכירת דירת מגורים שהושכרה



מיסוי שוק ההון – חידוש באפשרויות קיזוז הפסדים ההוניים והדיווח החצי שנתי

בשנים האחרונות עבר מיסוי שוק ההון בישראל מספר רפורמות מהותיות. למעשה, החל משנת 2003 עבר מיסוי שוק ההון שתי רפורמות מהותיות גדולות, כאשר בין רפורמה אחת לשניה היתה גם מיני רפורמה. הרפורמה הראשונה – אשר נכנסה לתוקף עם הרפורמה הכללית במס בשנת 2003 במסגרת תיקון 132 לפקודה - היוותה מהפכה של ממש במיסוי שוק ההון. במסגרת אותה רפורמה נקבעה, לראשונה, כי גם משקי הבית יתחייבו במס על רווחים בשוק ההון. הרפורמה השניה אשר נכנסה לתוקפה ב- 1/1/2006 במסגרת תיקון 147 לפקודה ביקשה לתקן מספר עיוותים שיצרה הרפורמה הראשונה. בין לבין היתה מיני רפורמה [תיקון 142 לפקודה], שנכנסה לתוקפה ב- 1/1/2005, ואשר עניינה היה השוואת שיעור המס המוטל על רווח ההון מניי"ע זרים לשיעורי המס החלים על רווח ההון מניי"ע ישראלים.

בהוראות סעיף 92 לפקודה הרחיב המחוקק את האפשרויות הקיימות לנישום בהקשר של קיזוז הפסד הון הנובע ממכירת נייר ערך. ראשית, הוספה האפשרות לקזז את הפסד הון שנבע ממכירת נייר ערך בשנת המס כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד אשר שולמו בשל אותו נייר ערך. כמו-כן, הוספה אפשרות לקזז הפסד הון גם כנגד הכנסה מריבית או דיבידנד שהתקבלו גם מניירות ערך אחרים, ובלבד ששיעור המס החל על אותן ההכנסות אינו עולה על 25%.

ברשימה זו וברשימות נוספות נעמוד על הכללים, העקרונות והמשמעויות השונות של הרפורמות בשוק ההון. במאמר מוסגר יציין, כי בין התיקונים שנוספו במסגרת הרפורמות בשוק ההון נוספו דרישות דיווח ותשלום מקדמות, כאשר הדיווח הנוכחי אמור להימסר לפקידי השומה ממש בימים אלה (עד 31.7.2007). להלן נעמיק ונעמוד על אחד מהתחומים החשובים ברפורמות בשוק ההון המתייחס להיבטי קיזוז הפסדים בשוק ההון. בהמשך נעמוד בקצרה על דרישת הדיווח החצי שנתי הנוכחית.

הוראות אלו עשויות כמובן להמתיק את הגלולה לנישום שספג הפסדים. שכן, בדרך של קיזוז הפסד הון מהכנסות מדיבידנדים וריבית מופחת כמובן נטל המס החל בגין הדיבידנדים והריבית כאמור.

ככלל, מטרתו של תיקון 147 לפקודה היתה לפשט את ההוראות בעניין מיסוי שוק ההון וליצור אחידות בשיעורי המס השונים המוטלים על סוגי המכשירים המרכיבים את שוק ההון. על פי תיקון 147, ככלל, יחיד יתחייב במס בשיעור 20% על כל סוג הכנסה בשוק ההון, לרבות רווח הון, ריבית ודיבידנד. יחד עם זאת, יחיד יתחייב במס בשיעור 15% בגין רווח הון או ריבית ממכשירים פיננסיים שאינם צמודים למדד. כן, יחיד שהנו "בעל מניות מהותיים" בחברה יתחייב במס בשיעור 25% בגין רווח הון ודיבידנד וישנם אף מצבים שונים בהם יחיד יתחייב במס בשיעור המס השולי שלו בגין הכנסותיו מריבית. חברה חייבת במס חברות בגין רווחי הון בעסקאות בניירות ערך, ואולם במצבים מסוימים חברה תחויב במס רווח הון בשיעור של 25%. דיבידנד בין חברות בישראל אינו חייב, ככלל, ממש.

אנו תקווה שמידע קצר זה יסייע בידיכם כבר בימים אלו וזאת לאור העובדה, כי במסגרת הוראות תיקון 147 נקבעה אף חובת דיווח ותשלום חצי שנתי על נישומים אשר ביצעו עסקאות בניי"ע הרשומים למסחר, ואשר לא נוכח מלוא המס במקור בגין עסקאותיהם אלו.

סוגיה חשובה ומהותית עליה בחרנו להרחיב ברשימה זו, קשורה ליכולתו של הנישום לקזז הפסדי הון. אכן, כל נישום היה מעוניין להרוויח בכל עסקה, ואולם לא כל עסקה מסתיימת ברווח. לכן, היכולת של הנישום להקטין את חבות המס באמצעות שימוש מושכל בהפסדים בהם הוא נשא עשויה במידה מסוימת להמתיק לו את הגלולה המרה באמצעות הקטנת המס על רווח בזכות אותו הפסד שנגרם לו.

נובע מכך, כי נישומים שביצעו עסקאות בניירות ערך במהלך החודשים ינואר-יוני 2007, ואשר לא נוכח מאותן העסקאות מלוא המס במקור, נדרשים להגיש לרשות המסים הן דיווח לגבי עסקאותיהם אלו וכן עליהם לשלם את המקדמה בהתאם, וזאת לא יאוחר מיום 31/07/07. בהתאם להנחיה שהוצאה על ידי רשות המסים מיום 2/7/2006, הדיווח האמור יעשה באמצעות הודעה למחלקת הגביה בפקיד השומה. ההודעה תכיל את הפרטים הבאים:

- א. סך התמורות מכל המכירות שבוצעו בתקופה (במספר אחד);
- ב. סך כל הרווחים מניירות ערך שנמכרו בתקופה;
- ג. סך כל הפסדים מניירות ערך שנמכרו בתקופה (שטרם קוזזו מרווחים אחרים עד תום תקופת הדיווח אליה מתייחסת ההודעה);
- ד. סך הרווח או הפסד נטו, לאחר קיזוז הפסדים מהרווחים, ממוין לפי שיעורי המס הרלבנטיים החלים על אותם רווחים;
- ה. סכום המקדמה לתשלום הנובעת מהנתונים שפורטו לעיל.

ברשימה זו נעמוד על אחד החידושים ביכולתו של הנישום - יחיד או תאגיד - לקזז הפסדים הוניים שנבעו לו במכירת נייר ערך, בין נייר ערך סחיר ובין נייר ערך שאינו סחיר. בנקודה זו ראוי לציין את חברת הדרך שעשה המחוקק בתיקון 147 בבואו לקראת הנישום.

במקרים בהם קיים נכס הון בחברה מוטב לבעלי המניות בחברה לשקול את האפשרות להקטין את נטל המס העתידי במכירת נכס ההון על ידי שימוש בחברה משפחתית או חברת בית.

תכנון מס - רווח הון ושבח מקרקעין - שימוש בחברה משפחתית וחברת בית

רקע

שיעורי המס החלים על חברה

ככלל, חברה המוכרת נכס המהווה בידה נכס הון – כגון מניות בגין השקעות בחברות בנות פרטיות בארץ ובח"ל, ציוד קבוע, מוניטין ולעיתים גם קניין רוחני אחר וכמובן גם מפעל החברה או עסק החברה עצמו – חייבת במס רווח הון.

רווח הון ריאלי חייב במס רווח הון ברמת החברה בשיעור 25% אם הנכס נרכש לאחר 1.1.2003. אם הנכס נרכש לפני 1.1.2003 תשלם החברה מס בשיעור מס החברות [בשנת 2007-29%, בשנת 2008-27%, בשנת 2009-26% והחל משנת 2010 – 25%] בגין הרווח המיוחס לתקופה שממועד הרכישה ועד 1.1.2003 ומס בשיעור 25% בגין הרווח המיוחס לתקופה שמיום 1.1.2003 ועד יום המכירה. אם מדובר במוניטין שלא שולם עבורו, תשלם החברה מס רווח הון בשיעור 25%, ולא תחול החלוקה הליניארית כאמור.

יצוין, כי החלוקה של הרווח לתקופה שלפני 1.1.2003 ולתקופה שאחריה, ביחס לנכס שנרכש לפני 1.1.2003, היא אחידה על פי יחס גיל של אורך התקופות השונות. עם זאת, ועדת ערר לעניין מיסוי מקרקעין קבעה לאחרונה, כי ניתן לחלק את הרווח באופן דיפרנציאלי בהתאם לעליית השווי השונה בתקופות השונות. רשות המסים מתנגדת לתוצאת פסק הדין והגישה ערעור לבית המשפט העליון, אשר נכון למועד כתיבת רשימה זו עדיין תלוי ועומד.

ביחס לנכסים שנרכשו לפני 1960 יחול מס רווח הון בשיעורים מופחתים. בעבר היו שיעורי המס ההיסטוריים 12% לנכס שנרכש עד וכולל שנת 1948 ו-1% לכל שנה בגין נכס שנרכש משנת 1949 ועד 1960 (כלומר, שיעור המס המקסימלי לנכס שנרכש בשנת 1960 היה 24%). החל משנת 2005 יש להוסיף 1% בגין כל שנה שעוברת [כלומר, בשנת 2007 יש להוסיף 3% בגין שיעורי המס כאמור] ובלבד ששיעור המס ההיסטורי לא יעלה על שיעור המס הכללי.

ביחס לנכסי מקרקעין בארץ, לרבות החזקות בחברות שהן "איגוד מקרקעין" [בעיקרון- חברות שכל רכושן מקרקעין למעט נכסים מסויימים] יחול מס שבח ברמת החברה בשיעור 25% על נכס שנרכש לאחר 7.11.2001. על נכס שנרכש לפני 7.11.2001 יחול מס חברות ומס שבח כאמור בהתאם ליחס התקופות [ר' הערה לעיל]. על נכסי מקרקעין שנרכשו לפני 1960 יחולו שיעורי המס ההיסטוריים. בגין שיעורי המס ההיסטוריים כאמור לא יוסיף באופן גורף 1% לכל שנה החל משנת 2005, אלא רק ביחס לנכסי מקרקעין בידי חברה שהכנסתה מעסק.

יודגש, כי כל האמור הנו ביחס למס ברמת החברה בלבד. ואולם, חלוקת הרווחים מהחברה לבעלי המניות היחידים כדיבידנדים חייבת ככלל במס נוסף בשיעור 25%, או 20% לבעל מניות לא מהותי. הפועל היוצא הוא, כי רווח הון אשר התחייב במס ברמת החברה [לצורך הדוגמא נניח כי התחייב במס בשיעור 25% בלבד] יתחייב במס נוסף בעת חלוקת לבעל המניות, כך שהמס האפקטיבי הכולל עשוי להגיע כדי 43.75%.

שיעורי המס החלים על יחיד

נישום יחיד, להבדיל מחברה, חייב ככלל במס רווח הון בשיעור 20% בלבד בגין הרווח ממכירת נכס הון שנרכש לאחר 1.1.2003 או מקרקעין שנרכשו לאחר 7.11.2001. אם מדובר במכירת מניות בחברה בה היחיד מהווה בעל מניות מהותי יחול מס רווח הון בשיעור 25%. אם מדובר בנכס שנרכש לפני המועדים כאמור [דהיינו, לפני 7.11.01 לגבי מקרקעין ו-1.1.03 לגבי כל נכס הון אחר] יחול שיעור המס השולי החל על היחיד [שיעור המס השולי המרבי בשנת 2007-48%, בשנת 2008 – 47%, בשנת 2009-46% והחל משנת 2010 – 44%] על ההכנסה המיוחסת לרווח שעד המועדים כאמור ו-20% [או 25%] על הרווח המיוחס לתקופה שמהמועדים כאמור ועד מועד המכירה [ר' הערה ביחס לייחוס לתקופות השונות לעיל]. ביחס למוניטין שלא שולם עבורו יחול מס בשיעור 20%. ביחס לנכסים שנרכשו לפני 1960 יחולו שיעורי המס

המופחתים 24%-12% עם התוספת של 1% לכל שנה החל משנת 2005 [ביחס למקרקעין בארץ, רק בגין זכות במקרקעין בידי יחיד שהתקבלה בפירוק חברה]. בנוסף לאמור יש גם לזכור, כי יחידים הפטורים השונים ביחס למכירת זירת מגורים מוכה, פטור עד תקרה מסוימת לנכה וכו'.

חברה משפחתית/ חברת בית

חברה משפחתית וחברת הבית הן חברות בעלות משטר מס שונה מחברה. ככלל, חברות כאמור הינן חברות "שקופות" לצרכי מס, כך שהכנסותיהן והפסדיהן נחשבים כהכנסות והפסדי היחידים בעלי המניות, והם אלו המתחייבים במס על ההכנסות לפי השיעור החל עליהם. ודוק, הואיל והחברה הינה למעשה חברה "שקופה" לצרכי מס והיחידים התחייבו במס בגין הכנסות החברה, הרי שחלוקת הרווחים מהחברה ליחידים אינה חייבת במס נוסף.

חברה משפחתית הינה חברה שכל חבריה הם בני משפחה כהגדרתם בפקודה אשר ביקשה מפקיד השומה להיחשב חברה משפחתית [אם מדובר בחברה קיימת, ההודעה צריכה להישלח עד חודש לפני תום השנה הקודמת לשנה שממנה ואילך החברה תיחשב לחברה משפחתית]. בחברה כאמור תיוחס ההכנסה החייבת לנישום המייצג, שהוא ככלל בעל הזכות לחלק הגדול ביותר ברווחים.

חברת בית הינה חברת מעטים שכל רכושה ועסקיה הם החזקות בנינים, והכנסותיה נחשבות לפי בקשת החברה כהכנסות חברי החברה.

יצוין, כי האמור לעיל חל ביחס לכל נכסי ההון אשר מצויים בידי החברה. ואולם, השאלה האם שבח מקרקעין הנו חלק מהכנסת החברה לצרכי ההוראות החלות ביחס לחברות משפחתיות וחברות בית אינה חד משמעית. אף עמדת רשות המסים אינה ברורה בעניין ונשמעו ופורסמו דיעות שונות בעניין [אחד מהבטיויים לעמדת רשות המסים לפיה השבח אכן מהווה חלק מההכנסה ניתן למצוא בהוראות הפרשנות של רשות המיסים בחב"ק מס הכנסה, בעמוד ד-25]. למיטב ידיעתנו רשות המסים בוחנת בימים אלה סוגיה זו לעומקה על כל היבטיה. ככלל, אנו סבורים, כי השבח הינו חלק מההכנסה החייבת של חברה משפחתית או ההכנסה של חברת בית, ויש להחיל על השבח כאמור את ההוראות כאמור. הנחתנו ברשימה זו, ככל שהיא מתייחסת לנכסי מקרקעין וזכויות באיגוד מקרקעין, היא שהשבח אכן מהווה חלק מההכנסה עליה חלות ההוראות ביחס לחברה משפחתית וחברת בית.

יש עוד לציין, כי במסגרת הרפורמה במס אשר נכנס לתוקפה בשנת 2003 נחקקו הוראות שונות ביחס לחברה שקופה. הוראות אלו היו אמורות להיכנס לתוקף לאחר שיותקנו תקנות בעניין, ותקנות אלו לא הותקנו עד היום. יחד עם זאת על פי הוראות החוק כיום, חברה שהתאגדה לפני הרפורמה ואשר תבקש כיום או בעתיד להיחשב חברה משפחתית תחדל מלהיחשב חברה משפחתית ביום כניסתן לתוקף של ההוראות ביחס לחברה שקופה.

תכנון המס

כאמור, מכירת נכס הון על ידי החברה וחלוקת הרווח כדיבידנד תסתיים במס ניכר. לעומת זאת, מכירת נכס הון על ידי יחיד תתחייב בחלק מהמקרים במס נמוך בהרבה, ולעיתים אף פחות ממחצית המס החל אילו נמכר נכס ההון על ידי החברה.



שהוצאו בייצור הכנסת השכירות) חייבת במס הכנסה לפי מדרגות המס להכנסה שאינה מייגעה אישית (ככלל, שיעור מס מינימלי של 30% ועד שיעור מס מקסימלי של 48% בשנת 2007, למעט מי שמלאו לו 60 שנים ו/או מי שהנכס שימש אותו בעסקו 10 שנים לפחות, אשר לגביו יחולו גם שיעורי המס הנמוכים החלים דרך כלל על הכנסה מייגעה אישית).

מסלול מס של 10%

מסלול זה מעוגן בסעיף 122 לפקודה ויחיד הבוחר במסלול זה ועומד בתנאיו, ייהנה משיעור מס מוגבל של 10% ללא הגבלה בסכום דמי השכירות.

התנאים המצטברים לזכאות לשיעור מס מוגבל במסלול זה הנם כדלקמן: א. הכנסה של יחיד ב. השכרה של דירה ולא נכס אחר ג. הדירה משמשת למגורים בלבד ד. ההכנסה אינה מ"עסק" ה. היחיד שילם לפקיד השומה את המס תוך 30 יום מיום קבלת ההכנסה או ששילם בשנת המס מקדמות.

בחירה במסלול זה מונעת מהיחיד שבחר במסלול זה לנכות פחת והוצאות אחרות כנגד דמי השכירות או לקבל זיכוי, קיזוז או פטור מאותה הכנסה.

מסלול רגיל

במסלול זה משולם מס מלא על מלוא ההכנסה, לאחר ניכוי כל ההוצאות שהוצאו בייצורה, על פי מדרגות המס להכנסה שאינה מייגעה אישית. מסלול זה רלוונטי בעיקר כאשר יש לנישום הוצאות ניכרות יחסית (כגון פחת, מימון, אחזקה, משפטיות וכו'). כאמור לעיל, מסלול זה חל בכל מקרה על מי שפעילות ההשכרה שלו מגיעה לכדי עסק.

מס השבח בגין מכירת דירה שהושכרה למגורים

כידוע, חוק מיסוי מקרקעין מאפשר ליחיד המוכר דירת מגורים בתנאים מסוימים לקבל פטור ממס שבח על מכירת דירת מגורים מזכה. התנאים והמסלולים השונים לפטור הם רבים ולא נדון בהם כאן.

ככלל, כאשר דירת המגורים נמכרת בפטור אין נפקות למסלול בו בחר הנישום לצורך מיסוי הכנסתו משכירות. ואולם, לבחירת מסלול דמי השכירות יש נפקות בשאלת היבטי מס השבח כאשר הדירה אינה נמכרת בפטור, כמפורט להלן. יצויין, כי רשות המסים הוציאה לאחרונה חוזר בעניין (חוזר מס שבח 5/07) אשר על האמור בו נעמוד בקצרה להלן.

יחיד שבחר במסלול הרגיל להכנסה משכירות

ככלל, חישוב השבח לצרכי מס נעשה על ידי הפחתת שווי הרכישה משווי המכירה. במכירה רגילה, בה המוכר לא השכיר את הדירה, מתווספות לשווי הרכישה כל אותן הוצאות אשר מותרות בניכוי (מס רכישה, שכ"ט עו"ד, הוצאות השבחה, דמי פינוי, אגרות ששלמו, דמי תיווך, שכ"ט שמאי, ריבית ריאלית על המשכנתא ועוד) ועל ידי כך מוקטן השבח.

ואולם, חוק מיסוי מקרקעין קובע, כי ההוצאות לצרכי מס שבח תותרנה בניכוי לצורך מס שבח אם הן אינן מותרות בניכוי על ידי הפקודה. כאמור לעיל, יחיד אשר בחר במסלול הרגיל רשאי לנכות מהכנסתו משכירות את ההוצאות שהוצאו בייצור ההכנסה, ולפיכך יחיד כאמור לא

על כן, במקרים בהם קיים נכס הון בחברה, אשר עשוי להימכר בעתיד, מוטב לבעלי המניות לבחון את האפשרות להקטין את נטל המס העתידי במכירת נכס ההון על ידי שימוש בחברה משפחתית או חברת בית.

בעניין זה אכן סוף מעשה במחשבה תחילה, ויש להקדים ולשקול את האפשרות להשתמש בחברה משפחתית או חברת בית. כאמור, חברה משפחתית יכולה להיחשב כזו רק אם נמסרה הודעה מתאימה עד תום החודש שלפני השנה שבה החברה יכולה להתחיל להיחשב חברה משפחתית. כאמור עוד, חברה משפחתית תחדל בנסיבות מסוימות להיחשב חברה משפחתית אם יותקנו תקנות בעניין חברה שקופה [אף שלעת עתה, למיטב ידיעתנו, לא צפוי, כי תקנות כאמור יפורסמו בקרוב, אם בכלל].

לבסוף, יש להתייחס לזכות הנישום לתכנון מס כאמור. כאמור גם ברשימות קודמות שפרסמנו זכותו של כל נישום לכלכל את צעדיו כך שחבות המס שלו תהיה מינימלית, אם וככל שפעל כמובן בגדר הוראות החוק. ההוראות ביחס לחברה משפחתית וחברות בית הינן שונות בהיבט זה. הוראות אלו היו מצויות בפקודת מס הכנסה עוד מקדמת דנא, וכל נישום הבא בגדר תחולת ההוראות זכאי לפי הוראות הפקודה לבחור, כי יתחייב במס בהתאם להוראות אלו. אנו סבורים, כי במקרה כאמור לא נכון ולא ראוי לטעון כי בחירה בתחולת הוראות הפקודה ביחס לחברה משפחתית וחברת בית מהווה עסקה מלאכותית אשר יש להתעלם הימנה. יחד עם זאת אנו גם סבורים, כי ככל שהבחירה תיעשה מוקדם יותר ואף מספר שנים לפני המכירה, כי אז יקשה עוד יותר לטעון כי מדובר בעסקה מלאכותית, וכי גם בעניין זה כדאי להקדים ולשקול את האפשרות להשתמש בחברה משפחתית או חברת בית.

היבטי מס הכנסה בהשכרת דירת מגורים והיבטי מס שבח במכירת דירת מגורים שהושכרה

בפקודת מס הכנסה והתקנות שהותקנו מכוחה מצויים שלושה מסלולים למיסוי הכנסות פסיביות של יחידים משכר דירה למגורים בישראל, כדלהלן: (א) מסלול הפטור, (ב) מסלול מס של 10%, ו- (ג) מסלול מס רגיל. מטרת מאמר זה היא לשפוך אור על אותם מסלולים למיסוי הכנסות שכירות וכן על היבטי מס השבח במכירת דירת מגורים שהושכרה.

מסלול הפטור

מסלול זה מתאפשר מכוח חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן – 1990 (להלן – "החוק"). על פי מסלול זה, יחיד המשכיר דירה או דירות מגורים בישראל, שאינן משמשות בעסקו, לשוכר שהוא יחיד, או חברה שאושרה על ידי נציב מס הכנסה, יהיה פטור ממס על הכנסות השכירות עד לתקרה הקבועה בחוק. נכון לשנת 2007 תקרת הפטור הינה 4,200 ש"ח. מלבד התנאים לעיל, על המשכיר להחתים את השוכר על מסמך בו השוכר מאשר כי הדירה משמשת לו למגורים בלבד.

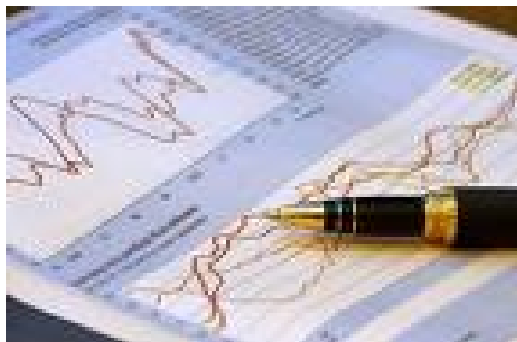
יחיד שבחר במסלול זה אינו יכול לנכות פחת (2% משווי הדירה לכל שנת השכרה) מהכנסתו מהשכרת הדירה.

יש לשים לב, כי אם ההכנסה מהשכרת הנכסים עולה על תקרת הפטור, כאמור, מוקטנת תקרת הפטור בסך הפרש שבין תקרת הפטור לסכום ההכנסה. כך למשל, אם יש ליחיד הכנסה מדמי שכירות בסך 6,200 ש"ח (כלומר, 2,000 ש"ח מעל תקרת הפטור) יהנו דמי השכירות מפטור עד סכום בסך 2,200 ש"ח בלבד (4,200 פחות 2,000). בהתאם לאמור, יחיד שיש לו הכנסה משכירות בסך 8,400 ש"ח, לא ייהנה כלל מפטור משום שתקרת הפטור שלו הינה 0 ש"ח (4,200 פחות 4,200).

ההכנסה מעל תקרת הפטור (לאחר ניכוי הוצאות

על מי שבחר במסלול הפטור על הכנסות שכירות. וזאת, יש לציין, על אף שבהוראות החוק לא נקבעה הוראה מפורשת הדנה בהסדרי המיסוי שיחולו בעת מכירת הדירה, ולא נקבע הוראה מפורשת האם נישום יכול לדרוש את ההוצאות השוטפות או הפחת שנשא בהן. לדידה של רשות המסים, מכיוון שהתכלית הטמונה מאחורי קביעת מסלול זה דומה לתכלית שמאחורי קביעת מסלול המס המופחת, אזי אין להתיר את ההוצאות השוטפות ויש לצרף לשבח גם את הפחת.

אנו סבורים, כי עמדת רשות המסים בעניין זה אינה נקיה מספק, וייתכן כי עניין זה ידון בבית המשפט בעתיד.



יוכל לנכות את ההוצאות במסגרת חישוב השבח.

תכלית ההוראה כאמור היא מניעת ניכוי כפול, שכן בפועל המוכר כבר ניכה את אותן הוצאות במסגרת האחזקה השוטפת. יחד עם זאת, על פי לשון הוראות החוק, די בעובדה שהיתה למוכר הזכות לנכות הוצאות ואין לכאורה נפקות לעובדה אם אכן ניכה את ההוצאות אם לאו.

נוסף על אי התרת ההוצאות השוטפות כאמור, ינוכו משווי הרכישה הוצאות הפחת וכך יוגדל השבח.

יחיד שבחר במסלול מס של 10%

כאמור לעיל, משכיר אשר בחר להחיל על הכנסות השכירות את מסלול המס של 10% אינו רשאי לנכות פחת והוצאות אחרות בכל התקופה בה נהנה הוא מהמס המופחת.

על פי סעיף 122 לפקודה, כאשר ימכור היחיד את הדירה יתווסף לשווי המכירה הפחת וההפחתות שניתן היה לנכות אלמלא המניעה הנובעת מבחירת המסלול. בנוסף, על פי עמדת רשות המסים בחוזר שהוצא לאחרונה, נקבע כי לא ניתן יהיה לדרוש גם את ההוצאות השוטפות בהן נשא הנישום בניכוי מהשבח.

הפועל היוצא מכך הוא, כי היחיד לא ינכה את הוצאות הפחת וההוצאות השוטפות כלל, לא במהלך השכירות ולא במכירה.

לטענת רשויות המס, כפי שהוצגה בחוזר הנ"ל, ההגיון העומד מאחורי הדברים הוא כי שיעור המס המיוחד שקבע המחוקק להכנסה זו משכר דירה (כלומר, 10%) מגלם בתוכו הכרה רעיונית של ההוצאות השוטפות ובתוכן הפחת ומסיבה זו מתווסף הפחת לשווי המכירה ולא ניתן לנכות את ההוצאות, שכן אז ינכה הנישום את ההוצאות פעמיים.

יחיד שבחר במסלול הפטור בגין הכנסות השכירות

בחוזר שהוציאה רשות המסים, הביעה רשות המסים את דעתה, כי הדין החל ביחס למסלול 10% כאמור, יחול גם

נשמח לעמוד לרשותכם לכל שאלה והבהרה

צוות מסים שבלת:

מירי ביקל, עו"ד (חשב') – M.Bickel@shibolet.com ; בני קליפי, עו"ד (חשב') – B.Kalifi@shibolet.com
 יוסי קורן, עו"ד ורו"ח – Y.Koren@shibolet.com ; שלום בלס, עו"ד ורו"ח – S.Balas@shibolet.com
 אודי קליפי, עו"ד (חשב') – U.Kalifi@shibolet.com

האמור בגיליון זה מיועד למתן מידע כללי בלבד ואין בו מתן חוות דעת או יעוץ מקצועי, הטעונים בחינה מלאה ומפורטת של החוק ונסיבות העניין.

SHIBOLET & CO.
 ADVOCATES & NOTARIES

רחוב ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון, תל-אביב 64238
 טל': 7778333 – 03; פקס: 7778444 – 03

www.shibolet.com