

תאריך: 19 בספטמבר 2006
סימוכין: 811444

אל: לקוחות המשרד

חוזר לקוחות
מס' 16.2006

א.ג.נ.,

הנדון: מיסוי רווחי הון ושבח על בסיס כלכלי ולא בהכרח על בסיס לינארי – פס"ד אלברט פוליטי

לאחרונה פורסם פסק דין בענין אלברט אברהם פוליטי של ועדת ערר שליד בית המשפט המחוזי בחיפה (י"ע 5002/05 + 5027/05), שעשויה להיות לו השלכה מרחיקת לכת לגבי דרך החישוב של שיעור המס הריאלי החל על מכירת מקרקעין ונכסי הון אחרים.

פסק הדין קובע כי החזקה שנקבעה בחוק מיסוי מקרקעין בדבר חישוב לינארי של שיעור מס השבח הריאלי, בין החלק היחסי של התקופה מיום הרכישה ועד ליום 7.11.01 (המועד הקובע של תיקון מס' 50 לחוק) שבגינו משולם מס לפי שיעור המס השולי של היחיד או שיעור מס החברות, לבין החלק היחסי של התקופה "מהמועד הקובע" ועד ליום המכירה בגינו משולם מס בשיעור 25% בלבד (החל משנת 2007 לגבי יחידים 20%) הינה חזקה הניתנת לסתירה ואינה חזקה חלוטה. לפיכך במקרים מסוימים, כמו במקרה שבנדון, שם נפסק, שמכיוון שניתן להוכיח ללא מחלוקת, שכל השבח נוצר בתקופה שלאחר המועד הקובע, יחול שיעור מס של 25% בלבד על מלוא השבח. עוד מציינת הועדה, כי סטייה מהחזקה הקבועה בחוק תהא מקום שבו ברור כי חלוקת השבח הריאלי יוצרת עיוות מס משמעותי.

מאחר שאותה חזקה לינאריות נקבעה גם בפקודת מס הכנסה בתיקון מס' 132 שתוקפו החל מיום 1.1.2003, ניתן לטעון טענה דומה גם לגבי מכירות נכסים שאינם נכסי מקרקעין, שעליהן חלה פקודת מס הכנסה (כמו מניות).

עם זאת, יש לזכור, שמדובר בפסק דין של ועדת ערר שאינו מהווה הלכה מחייבת. כמו כן, אנו מעריכים שרשות המסים תגיש ערעור לבית המשפט העליון ולא תסכים ליישם הלכה למעשה את תוצאותיו של פסק הדין עד לפסיקה סופית של בית המשפט העליון.

ככל שיום הרכישה של הנכס הנמכר הינו מוקדם יותר לפני המועד הקובע (הן לעניין חוק מיסוי מקרקעין והן לעניין פקודת מס הכנסה), כך חישוב שיעור מס רווח ההון/ השבח הריאלי שלא על בסיס לינארי, יכול להיות משמעותי יותר, שכן שיעורי המס שנקבעו לאחר המועד הקובע, בשני דברי החקיקה כאמור, נמוך משיעור המס שחל ערב המועד הקובע. כל זאת, בתנאי שניתן להוכיח את השווי האמיתי במועד הקובע (ועל כן החישוב הלינארי אינו משקף תשלום מס על בסיס רווח כלכלי נכון).

המלצה

לאור פסק הדין, יש מקום לבחון עסקאות של מכירת נכסים שנרכשו לפני 1 בינואר 2003 או של נכסי מקרקעין שנרכשו לפני 7 בנובמבר 2001, ובמקרים בהם החישוב הלינארי אינו משקף תשלום מס על בסיס רווח כלכלי נכון, יש לשקול את הגשת החישוב על בסיס השווי הנכון. במקרים בהם הוגשו כבר חישובים ואין שומות סופיות, ניתן אף לשקול הגשת דוחות מתקנים.

להלן מספר דוגמאות למקרים בהם ניתן לשקול דיווחים שלא על בסיס לינארי:

- א. מקרקעין שערכם עלה משמעותית רק לאחר המועד הקובע (שינוי תב"ע וכו').
- ב. מניות לא נסחרות שיש אינדקציה לגבי שווי הכלכלי בסמוך למועד הקובע (גיוס הון וכדומה).

דו"אל: osulami@deloitte.co.il	דו"אל: dgabbay@deloitte.co.il	טל' 03-6085457	טל' 03-6085532
הבהרות והסברים נוספים ניתן לפנות ל:		רו"ח אופיר סולמי	רו"ח דני גבאי

אין להזקק לתוכן חוזר זה מבלי לקבל עצה מקצועית מתאימה שכן אין מטרת החוזר אלא להסב את תשומת לבך לאמור בו.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור ושות'
רואי חשבון