

# יועצי מס אשקלון

תקלות מ"ה ומע"מ נדל"ן

מסמ"ק- דירות מגורים ותכנוני פריסה

מסלולי מיסוי שכ"ד מגורים- ישראל

וחו"ל

18.4.2016

מלון לאונדרו- אשקלון

מרצה : משה כדר, עו"ד (רו"ח)

# עסקאות החייבות בדיווח

- **תשלום דמי ניהול בסך 2 מליון ₪ ומעלה - בין אדם לקרובו.**
- **מכירת נכס לקרוב תוך יצירת הפסד אצל המוכר.**
- **הסבת רווח לקרוב לשם קיזוז מול הפסד שקיים אצל מקבל הנכס**
- **מחילת חוב ע"י חבר בני אדם לקרוב**
- **פרעון חוב של בעל מניות מהותי בתום שנת המס ויצירתו מחדש.**
- **המחאת יתרת זכות שלא שולמה במלואה.**
- **רכישת חברה בהפסדים. פעילות באמצעות חברה זרה תושבת מדינה שאינה מדינה גומלת.**
- **פעילות באמצעות חבר בני אדם תושב מדינת אמנה.**
- **משיכת כספים מחברה משפחתית ללא חבות במס.**
- **מיסוי מקרקעין : עסקה למתן שירותי בניה תמורת זכות במקרקעין ועסקאות מפוצלות**

# פקודת מס הכנסה

# הרחבת חובת הדיווח - רטרואקטיבית

## תקנות מס הכנסה (פטור מהגשת דין וחשבון)(תיקון) התשע"ד - 2014

- הוקטן הסייג ונקבע כי יחיד שלו **מחזור** (!!) הנובע מני"ע נסחרים הפטורים ממס או שנוכה מהם מלוא המס בסך 811,560 ₪ חייב בהגשת דוח שנתי. [בין שהרוויח ובין שהפסיד!!!] [גם מתחת לסכום מחזור זה – אם אין מדובר בני"ע פטורים ממס או שנוכה מהם במקור מלוא המס - קיימת חובה להגיש דו"ח]
- זהירות: רשות המסים עשויה ל"חפש" "עוסקים בני"ע ולחייבם במס פירותי [כולל מע"מ וביטוח לאומי... ראה ה"מ מע"מ 4396/15 - פעילות נוסטרו]



■ עוד נקבע בתיקון, כי יחיד שהוא או בן זוגו חייבים במס נוסף/יסף [כאמור בס' 121ב לפמ"ה] לא יהיו פטורים מהגשת דו"ח שנתי.

■ תחולה: רטרואקטיבית מתחילת 2013.

# טופס חדש - 1345

## חובת דיווח על קבלת חו"ד

תחולה: חו"ד שניתנו מ 1/1/2006

חובת הדיווח היא גם (!) על מקבל החו"ד, וגם על הנותן אותה.

קבלת חו"ד כהגדרתה בחוק ואי הגשת דיווח כאמור לעיל [בהתאם להוראות ס' 131 וס' 166 לפקודה]- יחשבו כאילו לא הוגש הדו"ח !!!

בנוסף במקרה זה לפ"ש סמכות להטיל קנס גרעון, ובמקרים מסוימים היא עולה כדי עבירה פלילית.

החייבים בדיווח- יחיד או חברה [למעט מוסד לפי ס' 9(2) שעומדים באחד מאלה:

א. הכנסתו [למעט רווח הון] בש"מ עולה על 3 מליון ₪

ב. התמורה ממכירת נכסים חייבים ברווח הון בש"מ עולה על 1.5 מליון ₪.

# הרחבת חובת הדיווח - תיקון 223 לפקודה - לגבי דוחות 2016 ואילך

■ **כל מי שלטענתו אינו תושב ישראל, חרף שהותו בישראל מעל 183 יום (או 30 יום וסה"כ 425 יום בשלוש שנים אחרונות), חייב בהגשת דו"ח שנתי הכולל עובדות והסברים מדוע לטענתו אינו תושב ישראל.** [למעט עובדים זרים ועובדי מדינה]

■ **יחיד תושב ישראל שהעביר מחוץ לישראל ב- 12 החודשים האחרונים כספים בסכום של 500 אש"ח ויותר - חייב בדוח שנתי לגבי אותה ש"מ וגם לגבי השנה שלאחריה.**

■ **נהנה בנאמנות, תושב ישראל בגיל 25 לפחות, ששווי נכסי הנאמנות (מזומן, פקדונות, ני"ע ומקרקעין בישראל או בחו"ל) גבוה מ- 500 אש"ח בסוף שנת המס, חייב בהגשת דו"ח שנתי לרשויות המס.**

■ **מצ"ב העתק התיקון.**

## **לא לשכוח!!!- מי עוד חייב בהגשת דוח שנתי?**

■ גם מי שלו הכנסה משכ"ד במסלול 10%- ס' 122 לפמ"ה  
חייב בהגשת דו"ח באם עובר תקרה הקבועה בחוק  
[ 337,000 ₪ בש"מ 2014 ]

■ גם מי שהינו שכיר בלבד והכנסתו השנתי עלתה על  
תקרה הקבועה בתקנות חייב בדו"ח [ סך 649,000 ₪  
בשנת 2014 ]

■ מי שלו, לבן זוגו או לילדיו שמלאו להם 18 היה ביום  
כלשהוא(!!) בשנת המס נכס חוץ או יתרה בנקאית  
בחוי"ל בשווי 1,872,000 או יותר [נכון ל- 2014]

## סוגיות הפקדות וזיכוי-2015

- ס' 45 לפקודה- 2 נ"ז בגין ילד משותק, עיוור או מפגר, **לרבות ילדים בעלי בעיות קשב וריכוז באם הופנו ע"י ועדת השמה למוסד מיוחד [גם אם בפועל למדו במוסד לימודי רגיל].**
- **הורים רווקים/גרושים/פרודים – זכאי כל אחד מבני הזוג ל-2- נ"ז מכח ס' 45 בגין ילד נטול יכולת.**  
**מצ"ב מכתב יו"ר ועדת קשר עם מס הכנסה מלשכת רו"ח- עופר מנירב מיוני 2015.**

## שכר דירה – מסלול 10%

- תיקון פמ"ה המאפשר לשלם 10% בתוך 30 יום מתום שנת המס [החל מש"מ 2007].
- **שים לב ! כדאי לבדוק בסוף השנה האם מסלול 10% עדיף לעומת מסלולים אחרים !! [גם השכרה לחבר בני אדם לצרכי מגורים !!!]**
- **תקרת הפטור החודשית – במסלול פטור – לש"מ 2015 : 5,070 ₪ לחודש.**
- **כל שנת מס (!) בגין כל דירה (!) ניתן לבחור במסלול אחר !!**

# ניתן לשלב בין מסלול פטור למסלול 10% או מלא- לגבי יותר מדירה אחת

- בגין אותה דירה לא ניתן להפעיל מסלול 10% או מסלול "מלא" על הסכום מעבר לתקרת הפטור, ואולם בגין שתי דירות ויותר ניתן להפעיל על הסכום מעבר לפטור מסלול 10% או מלא....
- אם למשל דירה א' משוכרת ב- 4,000 ₪ ודירה ב' ב- 2,000 ₪ לחודש, ותקרת הפטור היא 5,070 לחודש, כי אז דירה א' פטורה במלואה, ודירה ב' תחויב במסלול 10% [זה עדיף מלשלם 10% על כל ה- 6,000 ₪]



# אי התרת הוצאה בשל אי ניכוי מס כדין

- לאור הוראות **סעיף 32א לפמ"ה** – חובה לנכות במקור עפ"י התקנות ולהקפיד על : **שם, מען ומספר תעודת זהות של האדם שלו/בשבילו שולמו התשלומים, וכן כל פרט שיאפשר לפ"ש לזהות באופן מדויק את מקבל התשלומים, על מנת שההוצאה תותר.**

# חובת ניכוי במקור בעת פירוק חברה

- **חברה בפירוק המחלקת נכסים לבעלי מניותיה**  
**חייבת בניכוי מס במקור לפי ס' 93(ב) לפמ"ה!!!**  
**כלומר בעת העברת נכסים לבעלי המניות בחברה,**  
**כאמור בס' 93(ב) לפמ"ה יש להגיש דו"ח לפקיד**  
**השומה בתוך 7 ימים!!!**

# תשלומים שהעברתם לתושב חוץ

## מותרת בלא ניכוי מס במקור

- לאור התרבות העברות כספים לחו"ל, להלן קטע מהו"ב 34/93 מיום 30/5/1993 שתשמש כתזכורת ותדרוך כיצד לנהוג....

# תקנות פטור ממס על הפרשי הצמדה

- **תקנת הפטור מתייחסת לבעל שליטה כהגדרתו בסעיף 3(ט) לפמ"ה.**
- **תקנה 3 מסייגת את הפטור הנ"ל בכפוף להמצאת אישור מבעל השליטה/מהחברה /או מרו"ח החברה על עמידה בתנאי הפטור. את האישור יש לצרף כחלק בלתי נפרד מהדו"ח השנתי! (פס"ד אריה דגן)**

# ריבית לבעלי שליטה מהותיים

- **ריבית בין חברה לבעל שליטה שנתן הלוואה - מדובר במס שולי(!!!) ולא במס מוטב של עד 25% - ס' 125ג(ד)(3) לפמ"ה**

# הוצאות בעסק וגם...מהבית

■ הוצאות "מעורבות" - עמ"ה 703/71 מעונות רוטשילד:  
באם ניתן לבודד את המרכיב העסקי מכלל ההוצאה,  
יוכר המרכיב העסקי. דוגמאות: חשמל, גז, נקיון,  
תיקונים...

■ הוצאות טלפון מהבית (שיחות בארץ ולחו"ל): בהתאם  
לתקנות, או שרצוי ומומלץ להזמין קו טלפון עצמאי  
ונפרד ל"עסק".

■ הוצאות פחת על הדירה/בית – האמנם?

■ הוצאות ריבית משכנתא, לגבי דירה שבבעלות בעל  
מקצוע חופשי? (ביטול חוק התיאומים מאפשר דרישת  
100% מהוצאות הריבית החל מ 1/1/2008)

## הורשת הפסדים - הבעיה ושברה

- מימוש הפסדים מועברים - אם לעסק בערוב ימיו יש הפסקים עסקיים – פס"ד בנימין ואורי שגיא שניתן בנובמבר 2015 [ע"מ 14 - 01 - 41641] - אינו מאפשר הורשת הפסד...**הפתרון:** להקים חברה בע"מ שתרכוש את נכסי היחיד, בסמוך למותו, לפי שווי שוק ] היחיד לא יחוב במס כי המכירה תתקזז מול ההפסד] ומנגד יקבע מחיר חדש מקורי לנכסים. ואם נרכשו נכסי נדל"ן בחב' בית...כי אז יצרנו עלות חדשה ותוך פרק זמן סביר ניתן לממש כמעט ללא מס...

# מעיי"מ



# בסיס דיווח

- תיקון 41 ותיקון 42 בתחולה מ 1/4/12 - חלק ניכר מציבור העוסקים עבר לדיווח על בסיס מזומן ואין לדרוש חשבונית מס/עסקה טרם ביצוע התשלום.  
[זהירות מעניין התרת חובות אבודים על בסיס  
מזומן!]

# סעיף 38 - ניכוי מס ששולם על תשומות

■ מניות באיגוד מקרקעין - חבות  
וניכוי?

■ אי ניכוי בעסקאות השקעה (עש  
256/96 חיפה זמין)

■ עסקאות אקראי במקרקעין -  
הגדרות ותקלות.

# מועד ניכוי החשבונית

- **סעיף 116(א1) לחוק מע"מ – קיזוז לפי סעיף 38(א) לחוק יותר עד 5 שנים.**
- **האם ניתן ל"עקוף" המגבלה באמצעות הפסיקה? (ע"ש 155/98 עפיפי מחמוד; ע"ש 614/00 אבו סאלח חוסיין).**

# לא לפתוח תיק מע"מ!!!

- חברות אחזקה, חברות שכ"ד מגורים בלבד וחברות שכל הפעילות [קניה ומכירה ושיווק] נעשית בחו"ל- אין צורך ולא נכון לפתוח עוסק מורשה!!!!!!!!!!!!

## מעמ ברכישת דירת מגורים בחברה

■ רכישת דירת מגורים ע"י חברה שאינה עוסקת  
בנדל"ן לטובת בעל המניות ו/או לצרכי השקעה  
והשכרה למגורים חייבת במעמ - כעסקת אקראי  
במקרקעין!!

■ תכנון מס - העברה לחברה [שאינה עוסק בהכרח]  
לפי ס' 104א [מס רכישה מופחת], ס' 30(א)(14)  
ובמימוש להפוך לחב' בית יחד עם ה"מ 49/08....

- **המשמעות היא כי ברכישת דירת מגורים מפרטי ע"י חברה יש להוסיף מע"מ והוא אינו בר קיזוז!!!**
- **הפתרון, ככל שהחלטנו לרכוש הדירה בחברה, הינו לרכוש דירה חדשה מקבלן, שלמעשה מרכיב המע"מ כבר גלום בתוך מחיר העסקה.**
- **לחלופין דרך ס' 104א לפמ"ה ניתן אולי להתחמק מהבעיה, או אי רישום החברה כלל כעוסק [תקנה 1(1) לתקנות הרישום], וכן ס' 30(א)(14), וה"מ**

# חוק מיסוי

# מקרקעין

# ירושה

- **חשוב להיוותר עם דירת ירושה - במות המוריש -  
יחידה בלבד!**
- **פריסה אחורנית ליורשים.....!?**



# חישוב ליניארי- דירות מגורים

- בתקופה הקובעת [1.14-31.12.17] מכירה ל"קרוב" של דירת מגורים [שלא נתקבלה מההורים במתנה או ירושה] תחויב במס שבח מלא, ולא תיהנה מחישוב לינארי מוטב!!!!

# פריסת הכנסות של המוריש - בידי

## היורשים - שאלות ותהיות!?

- האם זכאים היורשים לבקש פריסה אחורנית בהתאם בגין נכסי הון שהותיר המוריש - האם יחולו הוראות ס' 91(ה) לפקודה ו/או 49א(ה) לחוק מיסוי מקרקעין? [וע 1290/09 אילנה גוטצייט]
- ואם בפריסה עסקינן - גם ליורשים - האם ניתן לבחון ולבחור - פריסה לחלק מן התקופה?! - הן לפי ס' 8(ג)(1) לפקודה והן לעניין רווח הון/שבח מקרקעין?
- נכסים שהותיר המוריש בחברה משפחתית? חברת בית? מה דינם בידי היורשים - לעניין מכירה? פריסת רווח הון/שבח?

# דוגמא- פריסת רווח הון/שבת בידי

## יורשים

- ארבעה יורשים לבעל מקצוע חופשי [עו"ד, רו"ח, יוע"מ, אדריכל...]
- לאחר מותו נמכר המוניטין של הבעלים תמורת 1 מליון ₪. [לא כולל מע"מ]
- האם מותר לפצל ההכנסה בין 4 היורשים?
- האם כל יורש זכאי לבקש פריסת רווח הון לגבי חלקו?? מה לגבי "תקופה הבעלות בנכס"? "כניסה לנעליים"??
- זכרו: וע 1290/09 אילנה גוטצייט.

## מס יסף

■ ביום 8/3/16 פרסמה רשות המסים הו"ב 9/15 בעניין מס יסף, בה נקבע, בין היתר, כי לעניין שבח ורווח הון, פריסה אחורנית אינה משנה את החיוב, שכן הפריסה הינה טכנית.

■ מבלי להיכנס לויכוח מיותר עם רשות המסים, אשר לשאלה אם הפריסה טכנית או לאו- האם לא כדאי ערב מכירת נכס [נדל"ן או הון] להעביר במתנה הנכס ל"קרובים" שיש לו/להם הפסד הון - שאז המכירה לא תתחייב במס יסף?? וממילא "החלוקה" לכמה יורשים תפחית החשיפה למס יסף... כנ"ל בירושה!

# סוף מעשה – במחשבה תחילה !

**תודה על  
ההקשבה !**



עו"ד(רו"ח) משה כדר  
072-2464000  
[moshe@kahl.co.il](mailto:moshe@kahl.co.il)