החזקת דירה למשך **18** חודשים ומכירתה – עלולה להתחייב במס!

לאחרונה דן ופסק ביהמ"ש העליון בסוגיות חשובות העשויות לעניין אותנו הן כעוסקים בדיני מקרקעין והן כבעלים ו/או משקיעים בנכסי מקרקעין (ראו ניתוחי בתחתית הסיכום).

המדובר היה בפרשה שעסקה בעניינה של חב' מ.מ.א ניהול בע"מ (4576/15, ניתן ב- 11/05/2016) (להלן: "החברה" או "המערערת").

החברה ערערה על פס"ד של ביהמ"ש המחוזי שדחה את ערעורה.

פס"ד עסק בשתי שאלות חשובות:

1 – האם לפ"ש הסמכות להוציא שומה לאחר שכבר הוצאה שומת מס שבח כ"עסקה הונית".

2 – האם מכירת הבנין ע"י החברה מהווה "עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי" שיש למסותה כעסקה פירותית לפי פקודת מס הכנסה?

עובדות המקרה:

1. החברה המצויה בבעלות בעל מניות יחיד, נוסדה בשנת 1975 ועיסוקה העיקרי הוא הפעלת חניונים.
2. ביום 29.4.2004 רכשה המערערת בניין משרדים ברחוב אבן גבירול בתל-אביב (להלן: "הבניין") תמורת כ- 9 מיליון ש"ח.
3. החברה מכרה הבנין כעבור שנה וחצי (ביום 20.11.2005) תמורת כ- 11.5 מיליון ש"ח (להלן: "העסקה").
4. החברה דיווחה על העסקה למשרדי מיסוי מקרקעין, הוצאה לה שומה סופית והיא אף שילמה את סכום מס השבח שהוטל עליה.
5. החברה הגישה הדו"ח השנתי לשנת 2005 לפ"ש ובה כמובן כללה את עסקת השבח בגין מכירת הבנין.
6. פ"ש בחר לבדוק את העסקה וקבע, כאמור, כי מכירת הבניין מהווה "עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי" ועל-כן יש למסותה

כהכנסה פירותית , לפי פק' מ"ה ולא כרווח הון ממכירת מקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין .

ניתוח ופסיקה של ביהמ"ש העליון:

ראשית, סוגיית סמכות פ"ש לדון בשומה סופית שנקבעה כבר ע"י מנהל מס שבח:

ביהמ"ש חוזר על ההלכה שנפסקה בע"א 9412/03 חזן נ' פקיד שומה נתניה , שם נקבע , כי פקיד השומה אינו נעדר סמכות לשנות קביעותיו של מנהל מס שבח מקרקעין וזאת כיוון ש :

"בפניו כלל העובדות , הידע , והכלים הנדרשים לסיווג עסקה במקרקעין כעסקה הונית או עסקה פירותית , במטרה לקבוע את שומת האמת של הנישום ".
(שם, פסקה 31)

ואולם , באותם מקרים בהם מנהל מס שבח כבר הכריע ויש שומה סופית , ראוי להגביל את סמכותו של פ"ש לשנות החלטתו של מנהל מס שבח לנסיבות העומדות בכללי המשפט המנהלי לשינוי החלטה מנהלית .

:לכבוד מנהל בית הספר ומורי בית הספר, שלום רב,

אנחנו תלמידי כיתה ח' … "שלום שלום" בשנתיים האחרונות בבית הספר שלנו, ואנחנו יודעים שיש הרבה מה לשפר. אנחנו מבקשים שתקשיבו לנו, שתשתפו אותנו בתהליכים, ושתאפשרו לנו להיות חלק מהשינוי. אנחנו לא רוצים רק להתלונן – אנחנו רוצים לעזור לבנות בית ספר שבו כולם מרגישים בטוחים, מוקשבים ושווים. (30 תלמידות, כל) .

כל אחד מאיתנו יכול לספר סיפור אחר, אבל כולנו חווים את אותן בעיות. יש מורים שמשתדלים מאוד, ויש מורים שלא. יש שיעורים שבהם אנחנו לומדים דברים מעניינים, ויש שיעורים שבהם אנחנו פשוט יושבים ומחכים שהזמן יעבור. יש מורים שמכבדים אותנו, ויש מורים שצועקים עלינו בגלל דברים קטנים. אנחנו לא מבקשים שכל המורים יהיו מושלמים, אבל אנחנו כן מבקשים שכולם יתייחסו אלינו בכבוד.

בעיות שחוזרות על עצמן שוב ושוב – ואנחנו רוצים שזה ישתנה,

אחת הבעיות הגדולות היא שאנחנו לא מרגישים שמקשיבים לנו. כשאנחנו מנסים להגיד משהו, לפעמים מתעלמים, לפעמים צוחקים עלינו, ולפעמים פשוט אומרים לנו לשתוק. אנחנו לא רוצים להפריע, אנחנו רוצים ללמוד – אבל קשה ללמוד כשאף אחד לא שם לב שאנחנו קיימים.

יש גם בעיה של אלימות. לא רק אלימות פיזית, אלא גם מילולית. קללות, לעגים, כינויים פוגעניים – הכול קורה בבית הספר שלנו, ולפעמים אפילו מול המורים. אנחנו מבקשים שתהיה אכיפה ברורה של הכללים, ושכל מי שפוגע יקבל יחס שווה, בלי משנה מי הוא.

גם הציונים הם נושא שמטריד הרבה מאיתנו. לא כולם מצטיינים בכל המקצועות, וזה בסדר. אבל כשמורה מעיר לנו בפני כולם על ציון נמוך, זה גורם לנו להרגיש מבוישים ולא רוצים להמשיך. אנחנו מבקשים שמשוב יינתן באופן פרטי, ושיתמקד בדרכים לשיפור ולא רק בטעויות.

מה אנחנו מבקשים שיקרה – ומה אנחנו מוכנים לעשות בעצמנו!

:אנחנו לא רוצים רק לבקר – אנחנו רוצים להיות חלק מהפתרון, ולכן

1 – אנחנו מוכנים להתחייב שנשתדל יותר, שנכין שיעורי בית, ושנתנהג יפה אחד לשני.
!אבל כדי שזה יקרה, אנחנו צריכים שגם אתם תעשו את החלק שלכם

2 – ₪"₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪ ₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪
₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪
.₪₪₪₪₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪ ₪₪ ,₪₪₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪₪

3 – ₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪ ₪"₪₪ ₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪ ₪"₪₪
₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪
.₪₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪ ₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪

4 – ₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪ ₪₪₪
₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪
₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ,(₪₪₪₪₪₪₪) ₪₪₪₪₪₪₪ 18 ₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪ ,₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪
₪₪₪₪₪₪₪
₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪₪₪ 18 ₪₪₪₪ ₪₪ "₪₪₪₪" ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪₪₪
₪₪₪₪₪₪₪₪₪
₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪
₪₪₪₪₪ !

₪₪₪₪₪, ₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪: ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪, ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ :₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪ ,₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪₪₪₪₪₪ ₪₪