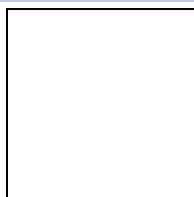




המס על השבח כחלק מההכנסה החייבת ופריסת השבח



סאלח אבו אלעסל, עו"ד, רו"ח

בידוע, מיסוי מכירת זכויות במקרקעין, שאינה על ידי מי שעסקו במכירתם, מוסדר בחוק מיסוי מקרקעין. אלא, שחוק מיסוי מקרקעין, בהיבט מס השבח המוטל על פיו (לעומת מס המכירה ומס הרכישה, שהנם מסים עקיפים), אינו מנותק מהחיקוק המרכזי הדין במיסוי הישיר של הנישום, הוא פקודת מס הכנסה. בהתאם, נקבע כי לעניין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח, כפי שנקבע על פי חוק מיסוי מקרקעין, כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה, וכי יראו בתשלום המס שחייבים בו על פי חוק מיסוי מקרקעין, כמקדמה על חשבון מס הכנסה.

עניינו הרואות, כי המס הסופי הנגזר ממכירת זכות במקרקעין, הממוסית על פי חוק מיסוי מקרקעין, מחושב בשים לב להכנסתו החייבת השנתית של הנישום המוכר, כך שרצוי למי שהנו פטור מהגשת דין וחשבון שנתי על הכנסתו (בעיקר שכירים שאינם מנהלים או בעלי שליטה בחברות) לבחון באם המקדמה המשולמת על ידו במכירת הזכות במקרקעין, אינה עולה על סכום המס האמיתי בו הנו חב.

זאת ועוד, רצוי ואף חובה לערוך את חישוב המס (האמיתי) תוך ניצול מנגנון הפריסה שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין, שכן הדבר מאפשר ניצול שיעורי מס, זיכויים ממס וניכויים בחישוב מס, לא רק בשנת המכירה, אלא גם בשנים שקדמו לה, ובכך ניתן לעיתים קרובות להביא לחסכון מס מהותי.

האמור לעיל נכון שבעתיים לאור הגישה החדשה שהוצעה על ידי עורכי הדין גורפיין ופורר, שאינה מקובלת כיום על רשויות המס, לפיה באמצעות מנגנון הפריסה ניתן להגיע להחלת שיעור מס השבח החדש שנקבע ברפורמה במיסוי מקרקעין (25% חלף 50%) על חלק ניכר מהשבח, ובמכירות משנת 2005 על כל השבח, אף אם השבח נבע בתקופה שקדמה ליום 7.11.01, הוא המועד הקובע לתחולת שיעור המס החדש.

ובמה דברים אמורים:

המחוקק, במודעתו לעיוות הנוצר בזקיפת מלוא השבח שנבע במכירת זכות במקרקעין, לשנת מס אחת, בעוד שהשבח נצבר על פני תקופה ארוכה של החזקת המוכר בזכות האמורה, דבר המביא בהכרח לייחוס השבח למדרגת המס הגבוהה ביותר החלה על היחיד (50%), קבע את מנגנון פריסת השבח, שבא לתקן במעט את העיוות האמור.

אמרנו כי העיוות מתוקן במקצת, ולא באופן מוחלט, לאור מוגבלות אפשרות פריסת השבח לתקופה הקצרה מבין תקופת אחזקת המוכר בזכות הנמכרת, לבין ארבע שנות המס האחרונות בהן החזיק המוכר את הזכות הנמכרת, הכוללות את שנת המכירה עצמה. ורוצה לומר, התקופה המקסימלית לפריסת השבח לצורך חישוב המס המתחייב מעסקת מכירת זכות במקרקעין, הנה לארבע שנים בלבד.

אולם, גם בפריסה דנא יש להביא לחסכון מס משמעותי, מסקנה הנגזרת מהמרווחים הגדולים בין מדרגות המס. לדוגמא, באם הזכות במקרקעין נמכרת על ידי נישום שלא היו לו בארבע שנות המס האחרונות הכנסה כלשהי, אזי, בחישוב לפי מדרגות המס של 2003, רק השבח הריאלי שצמח לפני יום 7.11.01 העולה על סכום של 964,800 ש"ח ימוסה בשיעור הגבוה של 50%, וזאת בטרם התייחסנו לנקודות הזיכוי להם זכאי אותו נישום בחישוב המס, ושאר הזיכויים, הניכויים, ההקלות והפטורים, תלויי הנישום הספציפי.

יצוין, כי עד לתיקון מספר 42 לחוק מיסוי מקרקעין, תקופת הפריסה היתה עד שש שנים, אך כאמור היא צומצה לארבע שנים, כאשר במקביל צומצמה תקופת הפריסה בחישוב רווח ההון בהתאם לפקודת מס הכנסה אף היא לארבע שנים, חלף שש שנים.

חשוב להדגיש, במיוחד בהיבט של מי שאינו פטור מהגשת דין וחשבון על הכנסותיו, כי חישוב הפריסה אינו כרוך בפתיחת שומות, אלא החישוב הנו רעיוני בלבד, ונסמך על נתוני השומות לשנות המס בפריסה, בהבדל מתיקון השומות עצמן.

ציינו בתחילת דברינו, כי מוצעת כיום פרשנות חדשה לפיה ניתן יהא לנצל את אחוז המס החדש על השבח (25% חלף 50%) על חלק ניכר מהשבח שצמח קודם ליום תחולת שיעור המס החדש (7.11.01), גישה על פיה, כבר במכירות זכות במקרקעין בשנת 2005, כל השבח, ללא קשר למועד צמיחתו, יהנה משיעור המס החדש (25%).

אותה גישה נסמכת בעיקרה על העובדה כי הסדר הפריסה דן בפריסת השבח, בהבדל מהשבח הריאלי, ועל ראיית הסדר הפריסה הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין, כמסלול מיסוי אוטונומי, שלו יום רכישה משלו, ההופך ליום הרכישה לעניין יתר הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

נבהיר את דברינו בדוגמא של מכירת זכות במקרקעין שנרכשה ביום 7.11.98 ונמכרה ביום 6.11.03. בהתאם למנגנון החלוקה הלינארית של השבח בחוק מיסוי מקרקעין, שיעור המס שיחול על השבח יהא 50% בגין השבח שצמח בחישוב לינארי עד ליום 7.11.01, ו- 25% בגין השבח שצמח באופן לינארי בין יום 7.11.01 ועד ליום המכירה 7.11.03, כלומר – 75% מהשבח ימוסה בשיעור של 50%, בעוד 25% מהשבח ימוסה בשיעור מס של 25%.

במקרה כאמור, באם תתבקש פריסה ותאומץ הגישה המוצעת דעסקינן, אזי יראו (רעיונית) את יום רכישת הזכות כיום 1.1.99, כך שעל פי החלוקה הלינארית של התקופה בה צמח השבח, רק 51% מהשבח יחוב בשיעור מס של 50%, ואילו יתרת השבח - 41%, תחוב בשיעור מס של 25%.

פועל יוצא מאימוץ הגישה דנא, הוא כי מקום בו תימכר זכות במקרקעין בשנת 2005, אזי הפריסה ארבע שנים אחורה תביא אותנו ליום רכישה הנופל בתחילת שנת 2002, וכך כל השבח יזכה להתחייב בשיעור מס סופי של 25%, באשר השיעור של 50% חל רק על השבח שצמח עד ליום 7.11.01.

לבסוף, עלינו להדגיש, כי גישתה זו אינה מקובלת על רשויות המס, אם כי אין באמור בכדי לגרוע מכדאיות חישוב השבח תוך שימוש במנגנון הפריסה, במשמעותו השגורה והמקובלת, כפי שהוצג על ידנו ברשימה זו.

אין לראות בכתוב משום חוות דעת או המלצה מקצועית, אלא כסקירה בקווים כלליים בלבד.