

חברים יקרים:

הריני מתכבד לשלוח אליכם חדשות, עדכונים ומאמרים בתחום המס. קריאה נעימה.

כללי החשבונאות המקובלים

כללי החשבונאות המקובלים מיטיבים לעגן את עיקרון ההיוון. כך לדוגמה, מצד מוכר הנכס, נקבע בתקן חשבונאות מס' 25 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (ותקן חשבונאות בינלאומי מספר 18), כי לשם סיכום ההכנסות, הנובעות מעסקה, יש להוון ככלל, את התקבולים העתידיים שינבעו ממנה. ההפרש בין השווי ההוגן המהוון והסכום הנקוב של התמורה יסווג כהכנסת ריבית (ראו סעיף 11 לתקן 25). מצד רוכש הנכס, חל בעיקרון אותו הכלל, כאשר תקן חשבונאות מס' 27 של המוסד הישראלי לתקינה קובע בסעיף 23, כי **"אם תשלום נדחה מעבר לתנאי אשראי רגילים, ההפרש בין הסכום שווה ערך למחיר במזומן לבין סך התשלום מוכר כריבית במשך תקופת האשראי"**. כלומר, נדרש להוון ככלל, את התשלומים לזמן הווה על מנת למצוא את הסכום שווה הערך למזומן (יצוין, כי תקן חשבונאות מס' 3 של המוסד הישראלי לתקינה, מאפשר לעיתים להוון את עלויות הריבית לערך הנכס).

"שווי" בחוק מיסוי מקרקעין

לשון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: **"חוק מיסוי מקרקעין"**), אינה נותנת דעתה לעניין הצורך בהיוון תמורה לצרכי חישוב המס לפי חוק מיסוי מקרקעין. לאמור, "שווי" של זכות פלונית" מוגדר בחוק מיסוי מקרקעין, כדלקמן: **"הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות - (1) שנעשו בכתב ושהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין - התמורה כאמור"**.

נושא רשומון המס: "היוון תמורה לצרכי מיסוי מקרקעין - האומנם משימה אפשרית?"

פתח דבר

כל העוסק בעסקאות מקרקעין מודע לעובדה, כי עסקאות מקרקעין מבוצעות לעיתים על פני פרק זמן ממושך. בהתאם לכך, התמורה בעסקאות אלו משולמת לאורך זמן ואינה ניתנת כמקשה אחת.

כך למשל, ברכישה של "דירה על הנייר" מקבלן (או מקבוצת רכישה) חולפים לעיתים חודשים רבים בין מועד חתימת העסקה לבין קבלת הדירה בפועל. התשלומים גם הם משולמים לאורך תקופת הבנייה, כאשר התשלום האחרון משולם ככלל בעת מסירת הדירה לידי הרוכש.

גם בעסקת קומביניציה בסיסית, בעל הקרקע (מוכר המקרקעין) עשוי לקבל את התמורה, קרי שירותי הבנייה, על פני תקופה ממושכת. נוצר באופן טבעי פער זמנים בין מועד החתימה על עסקת הקומביניציה (יום המכירה) ובין המועד שבו בעל הקרקע (המוכר) מקבל את דירה/דירות התמורה מהקבלן.

אופן זה של עסקאות טומן בחובו סוגיה מימונית. רוצה לומר, כלל ידוע הוא שתשלומים המבוצעים לאורך זמן נותנים ערך נמוך יותר, כאשר הם מהווים לזמן הווה (Present Value). כך למשל, ערכם המצרפי המהוון של 4 תשלומים שנתיים בסך של 1,000 ₪ כל אחד, שווה פחות מ- 4,000 ₪. ערכם המצרפי נקבע למעשה בהתאם למקדם ההיוון המשמש להיוון התשלומים לזמן עכשווי.

החוזית המתוקנת ע"ס בשקלים השווה ל-
\$5,792,637 במקום סך של \$6,308,500 כפי
שדווח בהצהרתה הראשונית. התיקון הוסבר בכך
שהסכם המכירה מגלם את הריבית המצטברת בגין
דחיית התשלומים בסכום של \$515,863 שאותו יש
להפחית מהתמורה הכוללת. בהודעה נמסר כי
העוררת תכלול הפרש זה כהכנסות מימון בדוחותיה
הכספיים בשנות המס 2000 ו-2001.

מנהל מיסוי מקרקעין התנגד לכך בנימוק, כי אין
להביא בחשבון את תנאי התשלום בקביעת שווי
המכירה כנקוב בחוזה. בפסק דין תקדימי, הנשען על
כללי החשבונאות המקובלים ופסיקת בתי המשפט
(ראו למשל ע"א 4125/90 ו- ע"א 222/00, ו"ע
3170/04), קיבלה ועדת הערר את הערעור וקבעה,
כי ניתן להוון לצרכי חישוב מס השבח את
התשלומים באותו עניין. חבר הועדה ר"ח פרידמן
התווה בעניין זה, כדלקמן: "חישוב התמורה ליום
המכירה מבלי לחלץ את הערך הנוכחי של
התמורה מעוות את המהות האמיתית של
העסקה, שהרי חלק מן התמורה הוא מדומה ויש
לנכות ממנה את אותו חלק המשקף את עסקת
האשראי והיכולת של המוכר לעשות שימוש
בתמורה באותה תקופה. גם כללי החשבונאות
המקובלים, הפסיקה ודעת מלומדים מאמצים את
שיטת ההיוון ככלי לקביעת שוויה ההוגן של
העסקה ביום ביצועה תוך הפרדה בין מרכיב
התמורה למרכיב האשראי...סבורני כי יש לאמץ
פרשנות זו גם בענייננו, בו הסכם המכירה מגלם
בקרבנו בחלקו עסקת מימון ולהפריד מהתמורה
את מרכיב הריבית, והכל לפי מבחן המהותיות."

יודגש, כי ר"ח פרידמן לא ראה הבדל לעניין זה בין
היוון תקבולים לתקופה ארוכה לבין היוון תקבולים
לתקופה קצרה ורק מצא לנכון לציין, שההיוון לא
ייעשה במקום של חוסר מהותיות. רשות המסים
בחרה שלא לערער על פסיקה זו.

כמו כן, המונח "שווי מכירה" מוגדר בסעיף 17(א)
לחוק מיסוי מקרקעין, כדלקמן: "שווי המכירה הוא
שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין הנמכרת
כשהיא נקיה מכל שעבוד הבא להבטיח חוב,
משכנתה או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום."

משמע, בהגדרת שווי של "זכות" לעניין חוק מיסוי
מקרקעין כמו גם בהגדרת "שווי מכירה" (וראו גם
"שווי רכישה" בסעיף 21(ב) לחוק מיסוי מקרקעין),
אין כל התייחסות להיוון התשלומים המשולמים עבור
זכות במקרקעין.

נראה, כי חשיבות היוון התשלומים מקבלת משנה
תוקף לצרכי חוק מיסוי מקרקעין, משום שהן מס
שבח, המוטל ברגיל על המוכר והן מס הרכישה,
המוטל דרך כלל על הרוכש גזרים משוויה של
הזכות במקרקעין. כך למשל, היוון תשלומים בגין
רכישת זכות במקרקעין עשוי להקטין את שוויה של
הזכות לצרכי מס הרכישה.

ועדות הערר דנו מספר פעמים בטענות אלו של
נישומים. פסק דין מנחה בסוגיה הינו פסק הדין
בעניין המכון הגיאופיסי.

המכון הגיאופיסי (ו"ע 1289/01)

באותו עניין דובר בעוררת, אשר מכרה ביום
31.12.1999 מגרש בחולון. מועד מסירת החזקה
במגרש לרוכשים נקבע על פי ההסכם ליום
30.6.2001. המכירה בוצעה בארבעה תשלומים
צמודים לדולר, כאשר בהסכם נקבע, בין היתר, כי
"בהודעה מראש של 7 ימים, ולאחר 6 חודשים
ממועד חתימת הסכם זה ואילך, הקונה תהיה
רשאית להקדים את תשלום מלוא יתרת התמורה
ובכפוף להפחתה של שיעור הלייבור בתוספת
1.5% בגין תקופת ההקדמה בפועל...". בפועל לא
ניצלו הרוכשים אפשרות זו של הקדמת התשלומים
והפחתת התמורה. העוררת הגישה למנהל מיסוי
מקרקעין דו"ח מתוקן לפיו הועמדה התמורה

עניין זיידנבייבר (ו"ע 1287-07)

צריכים להוכיח שני יסודות נפרדים ומצטברים: (א) כי תנאי העסקה חורגים מעסקאות אחרות; (ב) כי בחריגה זאת יש מקום לערוך היוון התמורה כאמור לעיל.

פירושו של דבר, שיש להביא דוגמאות מ"עסקאות רגילות" בהן אין צורך לערוך היוון, כיוון שהן משקפות את אומד דעת הצדדים באשר לתמורה בעסקה. לעומת זה יש להוכיח באופן סביר כי תנאי עסקה חריגים, עשויים להביא להפחתת התמורה הנומינלית לפי שיטת "הערך הנוכחי". טענה בעלמא של שיעורי היוון אינה מהווה כלל ראייה שאפשר להסתמך עליה, כאשר טענה זו אינה נתמכת בחוות דעת מקצועית".

חבר הועדה עו"ד קלוגמן, נמנע מלחרוץ דעה, אם יש צורך בהבאת חוות דעת מקצועית, אך ציין, כי העובדה שהצדדים לחוזה האריכו את החוזה מבלי ליתן את הדעת למרכיב ההיוון (בניגוד כאמור לעניין המכון הגיאופיסי), פועלת לרעתה של העוררת ומלמדת, כי גם העוררת ראתה בשווי המקרקעין כשווי סופי ומוחלט.

עיננו הרואות, אפוא, כי ועדת הערר אינה רואה בזכות ההיוון כזכות המוקנית באופן אוטומטי לנישום, אלא דורשת, כי הנישום יוכיח תשתית מספקת להפחתת שווי התמורה על בסיס טענת ההיוון. עו"ד מרגליות דורש, כי תשתית זו תתבסס על חוות דעת מומחה ועל יסודות אובייקטיביים. עו"ד קלוגמן, נדמה, מסתפק במציאת אחיזה להיוון התמורה בהסכמה החוזית שבין הצדדים. יצוין, כי חבר הועדה השלישי (השופט (בדימוס) בן שלמה) נמנע מלהתייחס לסוגית ההוכחה ורק הסכים לתוצאה, לפיה אין להוון את התמורה במקרה דנן.

הוראות ביצוע רשות המסים

רשות המסים מכירה לכאורה זה מזמן בעקרון היוון התמורה ליום המכירה, כעולה מהוראת ביצוע

לאחרונה ניתן פסק הדין בעניין זיידנבייבר, הדין בסוגית נטל ההוכחה החל על הטוען להיוון תמורה לצרכי מיסוי מקרקעין. באותו עניין דובר בעוררת אשר מכרה ארבעה מגרשים לארבעה רוכשים שונים. שני המגרשים הראשונים נמכרו בחודש דצמבר 2002. מגרש נוסף, נמכר בחודש מאי 2004, והמגרש הרביעי נמכר בחודש נובמבר 2004. בכל אחד מן המגרשים ניתן היה לבנות בית צמוד קרקע. כל הסכמי המכר הותנו בכך שהמינהל יודיע על ביטול ההקפאה ביחס לביצוע העברות בגוש בו נמצאו המגרשים ועל הסכמתו לביצוע העברת המגרשים מן העוררת לרוכשים (להלן: "התנאי המתלה").

בעת הגשת המש"ח בעניין ביצוע העסקאות, ביקשה העוררת להקפא את הטיפול בשומות, עד שיתקיים התנאי המתנה. מנהל מס שבח סרב. התנאי המתלה התקיים רק בחודש ספטמבר 2005. בפועל רק בחודש ינואר 2007 הוסרה המניעה שהטיל המינהל על קיום העסקאות, והעסקאות הושלמו. במועד זה שולם 30% משווי העסקאות.

העוררת טענה בין היתר, כי יש להוון את התמורה ממועד קבלתה בפועל למועד ביצוע העסקה (קרי יום המכירה המקורי) ולפיה שווי זה לחשב את מס השבח.

ועדת הערר דחתה את עמדת העוררת. לשיטתה של ועדת הערר, העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, כי יש להוון בעניינה את שווי המכירה. חבר הועדה עו"ד מרגליות ציין בהקשר לכך, כי העוררת לא הוכיחה, כי מדובר בתנאי עסקה חריגים, וכדבריו: "נטל ההוכחה, להוכיח כי תנאי התשלום חורגים מהמקובל, מוטל על הטוען את הטענה. לטעמי, ניתן להוכיח טענה מסוג זה רק בליווי חוות דעת מקצועיות של שמאי מקרקעין עם רקע כלכלי.

שמאי מקרקעין כלכלן, אשר תוכיח, כי מדובר בעסקה חריגה.

נראה, כי הגישה המחמירה שהוצגה על ידי עו"ד מרגליות לא נתקבלה על ידי שני חברי הועדה האחרים בעניין זיידנבייבר. יתרה מזאת, ועדת הערר בעניין המכון הגיאופיסי בה נטל חלק עו"ד מרגליות קיבלה את הערר מבלי שהוצגה בפניה חוות דעת שמאי. גם גישתו של עו"ד קלוגמן אינה נטולה מספקות, שכן ניתן ככלל לחלץ את מרכיב ההיוון בכל עסקת מקרקעין (בכפוף למהותיות), ללא שמרכיב זה יעוגן באופן רשמי במסמכי העסקה (וראו לעניין זה את פסיקתו של ר"ח פרידמן בעניין המכון הגיאופיסי).

מכל מקום וליתר ביטחון, רצוי לקבוע במסמכי ההתקשרות בין צדדים לעסקה רלוונטית (למשל עסקה במסגרתה התמורה משולמת בתשלומים ו/או מותנית בתנאי מתלה), מנגנון, אשר יהוו את התמורה במקרה של הקדמה בתשלומים, או יקטין את התמורה במקרה של איחור בהתקיימות התנאי המתלה (וראו לעניין זה גם ו"ע 1305/04, שם נדחתה טענת היוון בעסקת קומבינציה).

אשמח לסייע בשאלות והבהרות נוספות, עו"ד (רו"ח) מאורי עמפלי.

הנכם מוזמנים לקרוא מאמרים ועדכונים נוספים באתר המשרד www.ampeli-tax.co.il.

אין באמור ברשימה זו כדי להוות חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי בסוגיות הנידונות ובכל אופן מומלץ להתייעץ עם מומחה מס לפני נקיטת צעדים משפטיים ו/או אחרים המסתמכים על רשימה זו.

62/78 מיום 18.8.78 הקובעת, כי: " (1) כאשר בחוזה המכירה נקבע כי התמורה או חלק ממנה, תינתן בתשלומים בתוספת ריבית שעל הקונה לשלם, אין לכלול את סכום הריבית בשווי. (2) כאשר התמורה ניתנת בתשלומים בשקלים ישראליים ללא ריבית וללא הצמדה למדד כלשהו, לתקופה העולה על 6 חודשים מיום המכירה, והצדדים יבקשו לקבוע את שווי הזכות הנמכרת באותו יום, יש להוון את התשלומים".

הוראת ביצוע מס שבח 22/96 מאפשרת לבצע היוון ליום המכירה בעת עסקאות עם המינהל להחזרת קרקע חקלאית טרם ביצוע שינוי הייעוד בפועל.

הוראת ביצוע מס שבח 23/98 פותחת את הפתח להיוון שווי המקרקעין, כאשר מדובר בקבלת שירותי בנייה במסגרת עסקת מקרקעין, הנערכת על פני למעלה משלוש שנים.

סיכום

כללו של דבר. אין עוררין לגבי זכאותם של צדדים לעסקת מקרקעין להוון תשלומים עתידיים בחישוב שווי המכירה לשם חישוב מס השבח ומס הרכישה. עיקרון זה עוגן מבחינה מהותית כך ראינו בעניין המכון הגיאופיסי. יחד עם זאת, דומה, כי טרם נאמרה המילה האחרונה, בשאלת נטל ההוכחה הנדרש מהטוען להיוון התמורה. גישה מקלה, תבקש לאפשר לבצע היוון תמורה בכל עת בו מדובר על עסקה בתשלומים, או על דחייה בלתי צפויה בקבלת התמורה ו/או חלקה (בכפוף למהותיות ההיוון). גישת ביניים, תאפשר את היוון התשלומים, כאשר ניתן למצוא מנגנון של היוון בהסכמים בין הצדדים לעסקה הספציפית, בדומה לנסיבות שאפיינו את עניין המכון הגיאופיסי ולעמדת עו"ד קלוגמן בעניין זיידנבייבר. גישה שמרנית, הבאה לידי ביטוי בעמדתו של עו"ד מרגליות בעניין זיידנבייבר, תתנה למשל את היוון התשלומים בחוות דעת של