



## חרבות ברזל - הקלה בשווי שימוש ברכב והארכת מועדים בענייני מס שווי שימוש

### ברכב

- בקשה להיחשב או לחדול מלהיחשב חברה משפחתית ומועד הודעה על החלפת נישום מייצג
- מועד אחרון לפרסום עמדות חייבות בדיווח ע"י רשות המיסים, לשנת 2023
- הארכת מועדים להוצאת שומה (01,02,03), תיקון שומה עצמית, הוצאת שומת ניכויים השגות, והחזרי מס
- הארכת מועדים שונים בהחלטות שונות של מנהל מע"מ
- הארכת מועדים בהוצאת שומות מע"מ, השגה והחלטה בהשגה
- הארכת מועדים בהוצאת שומות מסמ"ק, השגה, החלטה בהשגה וערר לוועדת ערר.

### בעניין חוק מיסוי מקרקעין -

ישנה התייחסות ספציפית לסוגיות אלו:

- חזקת דירה יחידה - במס רכישה ובמס שבח, למי שרכש דירה שניה, ותוך 18 חודש מכר את דירתו הראשונה;
- פטור במכירת שתי דירות קטנות וזולות בתוך תקופה של 12 חודש, וקניית דירה אחת גדולה יותר, תוך שנה ממכירת הדירה הקטנה השניה (בתנאים מסויימים);

לגבי כל המועדים הללו מוצע כי אם יום אחד לפחות מהתקופות המתוארות לעיל, נופל בתקופה הקובעת, הרי שתום התקופה הנקובה בכל אחד מהם, יהיה כמאוחר שבין:

- 6.4.2024 (שלושה חודשים לאחר סיום התקופה הקובעת)
- שלושה חודשים לאחר תום התקופה המתוארת בכל אחד מהמקרים לעיל.

### דוגמאות:

מי שרכש דירה שניה ביום 6.10.2023, והיה יכול למכור את דירתו הראשונה תוך 18 חודש, ועדיין יחשב כקונה ומוכר דירה יחידה הרי שיוכל למכור את

ביום 2 בנובמבר 2023 אגב המצב הביטחוני ועקב מלחמת "חרבות ברזל" פרסמה רשות המיסים הנחיה מקילה בעניין "זקיפת שווי שימוש ברכב כהכנסה. לאור המצב הביטחוני המיוחד ועל מנת להקל, הוחלט בהנחיה כאמור לעיל, כי לעובדים אלו שהחזירו למעסיק את הרכב שהוצמד להם, ייזקף שווי שימוש ברכב רק באופן יחסי לימים בחודש בהם הרכב היה ברשותם. כנ"ל יבוצע עת יחזרו לעבודה. הקלה נוספת נקבעה בעניין עובדים שגוייסו למילואים בצו 8:

לגביהם יכול המעסיק לוודא מול העובד או נציג מטעמו את החזרת הרכב לרשות המעסיק **לרבות השאריתו בשטח**, כאשר הודעה זו יכולה להיעשות גם בדיעבד ולכל המאוחר עד 7 ימי עבודה לאחר סיום תקופת שירות המילואים.

### הארכת מועדים ודחיית תקופות בענייני מס

ביום 5 בנובמבר 2023 אגב המצב הביטחוני ועקב מלחמת "חרבות ברזל" התפרסם תזכיר חוק "הארכת מועדים ודחיית תקופות בענייני הליכי מס (הוראת שעה- חרבות ברזל), התשפ"ד-2023" (להלן: "החוק המוצע") שמטרתו להאריך תוקפן של תקופות קצובות בזמן שנקבעו בדיני המס להליכים שונים (מס הכנסה, מע"מ, מכס, מסמ"ק, חוקי עידוד ועוד).

החוק המוצע קובע כי בחישוב התקופות שנקבעו בהוראות החיקוקים המפורטים (בחוק המוצע)- התקופה שבין 7.10.2023 ועד 7.1.2024 (להלן: "התקופה הקובעת") לא תובא במניין ספירת הימים, וזאת בהתקיימות שני התנאים המצטברים הבאים:

1. מועד תחילת התקופה חל עד 7.1.2024;
2. מועדי סיום התקופה חל בתוך התקופה הקובעת או עד 6.3.2024.

נתאר להלן מתוך הרשימה המלאה שבחוק המוצע, מספר מועדים בנושאים שמצאנום חשובים לרוב הציבור:

- בקשה להיחשב כחברת בית, והארכת מועד להוצאת שומה לבעל מניות בה

חברים נכבדים אנו מתכבדים לפרסם בזאת את מבזק מס מספר 991

### נושאי השבוע:

#### מיסוי ישראלי

חרבות ברזל - הקלה בשווי שימוש ברכב והארכת מועדים בענייני מס שווי שימוש ברכב

#### מיסוי מקרקעין

דירה שנרכשה ב"הלוואת בלון" מקרוב, כדירה שנתקבלה במתנה? זהירות!

האמור במבזק זה,

אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,

ארצי, חיבה, אלמקייס, כהן  
פתרונות מיסוי בע"מ



החוק המוצע מאפשר לשר האוצר לבצע הארכות נוספות לסעיפי החוק השונים או לחלקם בהתאם להתפתחויות שייוצרו, ובלבד שהארכה הנוספת לא תעלה על 9 חודשים נוספים.

פרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (משפטן) בועז כהן ורו"ח (משפטן) ישי חיבה, ממשרדנו.

## מיסוי מקרקעין - דירה שנרכשה ב"הלוואת בלון" מקרוב, כדירה שנתקבלה במתנה? זהירות!

• המחצית השנייה של דירתה השנייה של העוררת נרכשה ע"י קרובי משפחתו של בן הזוג.

ועדת הערר עורכת סקירה מקיפה ומאלפת של השתלשלות הדין והלכות ביהמ"ש העליון בעניין דירת מגורים בתא המשפחתי, דירות שנרכשו ע"י בן זוג טרם נישואין והסכמי ממון.

מבלי שנציג במאמר זה את הניתוח, קובעת ועדת הערר בחמש הנמקות שונות ומפורטות - כי לא מגיע לעוררת פטור ממס שבח במכירת דירה זו.

נשים המיקוד במבזק זה, על ההנמקה האחרונה בלבד: "לחילופין, העוררת אינה זכאית לפטור ממס שבח מהטעם שמכרה את דירתה בטרם חלפה תקופת הצינון הקבועה בסעיף 149(א)(1) לחוק".

ואם נתהה מה עניין צינון לעניינו? שהרי צינון חל רק כשעלות דירה או חלקה העיקרי מומנו במתנה, עובדה שלא ארעה כלל בעובדות המקרה!

וכבוד השופטת בועדת הערר מסבירה ברחל בתך הקטנה, ונצטט:

"בענייננו, רכישת דירת העוררת בבת ים מומנה, בין היתר, באמצעות הלוואה שהעניק לה בן זוגה בסכום של 800,000 ש"ח (הדירה נרכשה בסכום של 1,198,000 ש"ח), קרי, סכום העולה על 50% ממחיר הדירה בספרי על מיסוי דירות מגורים (ירדנה סרוסי מיסוי דירות מגורים... התייחסתי לכך...: "סעיף 149 מחייב תקופת צינון במכירת דירה שנתקבלה במתנה. מכאן, שהסעיף אינו חל כשמימון הרכישה נעשה באמצעות הלוואה. לכאורה, עובדה זו מאפשרת תכנון מס של רכישת דירה באמצעות אחר: המממן מעניק לרוכש בפועל הלוואה שבאמצעותה נרכשת הדירה;

דירתו הראשונה עד 5.7.2025 (3 חודשים מעבר ל-18 החודשים שניתנו לו בחוק המקורי).

מי ש-18 החודשים האמורים, נסתיימו עבורו ביום 1.1.2024 יוכל למכור דירתו השנייה עד 6.4.2024 (3 חודשים מתום התקופה הקובעת).

ביום 30.10.2023 ניתן פס"ד בוועדת הערר בעניין סימוביץ (להלן - העוררת) (ו"ע 22-03-21336).

הסוגייה שנדונה בפסק הייתה "האם העוררת זכאית לפטור ממס שבח, הניתן למוכר שבבעלותו דירה יחידה.... בגין מכירת דירת מגוריה, שנרכשה על ידה לאחר הנישואין והמופרדת רכושית על פי הסכם יחסי ממון, כאשר בן זוגה מחזיק אף הוא בדירה משלו, שנרכשה על ידו לאחר הנישואין".

מבלי שנפרט את מלוא העובדות, נתאר רק בכלליות כי מדובר בבני זוג, אשר לבן הזוג היו 2 דירות טרם נישואיהם, ובשנים שלאחר הנישואין מכר אחת וקנה אחרת. בין בני הזוג היה הסכם ממון.

בת הזוג, העוררת, קנתה לאחר נישואיהם דירת מגורים, ואח"כ מחצית דירה נוספת שנחשבה כ"דירה יחידה" תוך התחייבותה למכור את הדירה הראשונה, בתוך הזמן המותר בחוק לעניין זה.

אף שמנהל מסמ"ק אישר לעוררת מס רכישה כדירה יחידה על רכישת הדירה הראשונה, וכן על השניה, הרי שבגין מכירת הדירה הראשונה סירב להתיר פטור ממס שבח תוך שהוא קובע כי היא אינה "דירה יחידה".

לא למותר לציין גם את העובדות הבאות שבוודאות השפיעו על הכרעת הפסק עצמו:

- "בני הזוג הם עובדים עצמאיים, העוררת עובדת כקוסמטיקאית ובן זוגה עובד כספר. שניהם עובדים במספרה שמפעיל ומנהל בן הזוג".
- בשל רכישת הדירה הראשונה קבלה העוררת מבן זוגה הלוואה בגובה 2/3 מעלות רכישתה.

האמור במבזק זה, אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,

ארצי, חיבה, אלמקייס, כהן  
פתרונות מיסוי בע"מ



מלאכותיות, הרי שלכל הפחות, יש לראות ברכישת הדירה על שם העוררת, באמצעות "הלוואה" שניתנה מבן הזוג, כחלק מתכנון מס פיסקאלי אותו ביקש המחוקק למנוע באמצעות סעיף 149 לחוק.

כפועל יוצא, ועל מנת שיוגשם הרציונל שבבסיס הוראת סעיף 49(ו1)(ג) לחוק, יש להכפיף את מכירת דירת העוררת בבת ים לתקופת הצינון בת ארבע השנים הקבועה בסעיף 49(א) לחוק.

אין חולק כי הדירה נמכרה בטרם חלפה תקופת הצינון האמורה ולפיכך, אף אם הייתה העוררת עומדת בתנאי סעיף 49(2) לחוק, עדיין היה מקום לשלול ממנה את הפטור ממס שבח במכירתה מטעם חלופי זה."

והדברים מדברים בעד עצמם, ואין לנו אלא לומר לכולנו: "ראו הוזהרנו".

לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (משפטן) ישי חיבה, ממשרדנו.

הדירה נמכרת זמן קצר לאחר רכישתה בפטור ממס השייך לרוכש בפועל, וההלוואה מוחזרת מכספי המכירה... לכאורה, הצגת הסכומים שניתנו כ'הלוואה' במקום כ'מתנה' תאפשר תכנון מס של רכישת דירה ומכירתה באמצעות אחר, תוך עקיפת המגבלות שמטיל סעיף 149 לחוק."

בנסיבות העניין בהן העוררת קיבלה מבן זוגה הלוואה לרכישת הדירה בבת ים בסכום העולה על 50 אחוזים משווי רכישתה, כאשר לפי הוראות הסכם ההלוואה יש להשיבה מתמורת מכירת הדירה ... כפי שאכן ארע בפועל ...; כאשר בן הזוג הוא ששולט בעניינים הכלכליים והכספיים והעוררת לא ידעה להשיב על שאלות פשוטות ובסיסיות בנוגע לגובה דמי השכירות וגובה החזר המשכנתא ביחס לדירה...; וכאשר לבן הזוג היה תמריץ פיסקאלי לרשום את הדירה בבת ים על שם העוררת לאור היותו בעלים של שתי דירות נוספות אותן רכש לפני הנישואין- המסקנה העולה היא כי הדירה שייכת למעשה לבן הזוג. מאחר והמשיב לא טען טענה על סיווג שונה או

האמור במבזק זה,  
אינו מהווה חוות דעת,  
סקירת הדין הרלוונטי  
או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,  
ארצי, חיבה, אלמקייס, כהן  
פתרונות מיסוי בע"מ