



מיסוי מקרקעין - דירה הרוסה, האם תהווה "דירת מגורים" לצורכי מיסוי מקרקעין?

בזכות זו כ"יחידת מגורים" כהגדרתה בפרק חמישי 4 לחוק המזכה לפטור מכוח סעיף 49 לכב לחוק, בהתאם להוראות הסעיף והתנאים הבאים:

- מכירת הזכות ליזם תעשה תוך 12 חודשים ממועד קריסת הבניין.
- יוכח ע"י בעלי הזכויות בו כי לא עלה בידם למנוע את קריסת הבניין והכל תוך מאמץ סביר מצדם.

ונוסיף כי בהתאם להחלטת מיסוי לא נאמרה אמירה מפורשת ביחס לעמדת רשות המיסים להגדרת "דירת מגורים" שבסעיף 1 אשר קובעת בין היתר כי הדירה משמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה. לדעתנו, במצב עובדתי זהה, לדוג' בימים אלו דירות אשר נפגעו כתוצאה מהמלחמה ואינן ראויות לשימוש, ומפונים אשר גרו בהן לא מעוניינים לשוב לאזורי הסיכון החליטו למכרן? (שלא במסגרת פינוי בינוי), אלא במכר רגיל, ניתן לדרוש את הפטור בהתאם לסעיף 49 לחוק (פטור לדירת מגורים מזכה) וזאת בהתאם לרציונל הזהה להחלטת המיסוי "בה דירת מגורים הופכת לזכות אחרת במקרקעין שלא מרצון של בעל הזכות ועקב כוח עליון בלבד" יראו בה כיחידת מגורים (המשמשת למגורים)

לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (משפטן) בועז כהן, ממשרדנו.

מיסוי בינלאומי - החלטת מיסוי משותפת עם מדינת אמנה בנושא מחירי העברה

רשות המסים פרסמה השבוע, על שיתוף פעולה בינה לבין רשות המסים של מדינה עמה חתומה ישראל על אמנה למניעת כפל מס, שבסופו יצאה החלטת מיסוי בילטרלית (BAPA - Bilateral Advance Pricing Agreement).

החלטת המיסוי מסדירה את חלוקת ההכנסות ותמחור העסקאות הבין-חברתיות בין הישויות של הקבוצה בישראל ובמדינת האמנה, תוך הסכמה על מנגנון מחירי העברה בין כל הצדדים הקשורים. מדובר בהחלטה ראשונה מסוגה בישראל והיא מעניקה לקבוצה הרב לאומית וודאות לגבי חלוקת ההכנסות בין המדינות באופן שמוסכם על רשויות המס של שתי המדינות.

ביום 12.3.2024 התפרסמה החלטת מיסוי בהסכם 6005/24 בעניין "דירת מגורים" לצורכי הפטור לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (פינוי ובינוי) (להלן: "החלטת המיסוי") אשר קבעה בהתאם לתנאים שיפורטו להלן כי דירה הרוסה / הרוסה חלקית על אף שנחשבת כזכות אחרת במקרקעין תחשב כ"יחידת מגורים" (משמשת למגורים) כהגדרתה בפרק חמישי 4 לחוק (פינוי ובינוי).

בהחלטת המיסוי נדון מקרה בו גברת אשר התגוררה בדירה בבניין מגורים, אשר לאור הערכת מצב בדבר סכנת קריסה ממשית של הבניין, הכריזו הגורמים הרלוונטיים מטעם הרשויות על הבניין כ"מבנה מסוכן" משכך הבניין פונה מדייריו ועל הדיירים נאסר לשוב אל דירתם. לאחר הפינוי, חלק מהדירות הקיימות בבניין קרסו באופן חלקי ביניהן הדירה של הגברת.

על מתחם המקרקעין בו היה בנוי הבניין כאמור, ניתנה החלטה מקדמית ע"י הוועדה כי בהתאם לתנאים מסוימים, נכונה הוועדה להמליץ לשר הרלוונטי להכריז על המקרקעין הכוללים את בניין המגורים כעל מתחם פינוי ובינוי (מסלול מיסוי). בהחלטת המיסוי נקבע כי על אף שהבניין נחשב ל-"מבנה מסוכן" ופינוי מדייריו וכמובן קריסתו מלמדות כי הדירות שבו אינן ראויות למגורים/לשימוש למגורים, כך שלמעשה לבעלי הזכויות בבניין "זכות אחרת" במקרקעין עדין יראו

חברים נכבדים אנו מתכבדים לפרסם בזאת את מבזק מס מספר 1010

נושאי השבוע:

מיסוי מקרקעין

דירה הרוסה, האם תהווה "דירת מגורים" לצורכי מיסוי מקרקעין?

מיסוי בינלאומי

החלטת מיסוי משותפת עם מדינת אמנה בנושא מחירי העברה

האמור במבזק זה,

אינו מהווה חוות דעת, סקירת הדין הרלוונטי או ייעוץ מקצועי

בכבוד רב,

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



המיזם גם במדינה האחרת, כי אז אותה מדינה אחרת תבצע התאמה נאותה בסכום המס שהוטל בה על רווחים אלה אם אותה מדינה אחרת חושבת שההתאמות מוצדקות.

- לבסוף, קובע הסעיף שהרשויות המוסמכות של המדינות המתקשרות תיוועצנה זו בזו לפי הצורך לצורך הסכמה הדדית על ההתאמה הנדרשת, כפי שבוצע במקרה נשוא פרסום רשות המסים.

לכאורה, לא קמה חובה למדינה ב' לבצע את ההתאמה הנגדית, אלא אם היא סבורה שההתאמה מוצדקת; אולם, עצם קיומו של סעיף 9 באמנות המס, הדרישה לבצע התאמה וקיים היוועצות עם המדינה האחרת המופיעה בגוף הסעיף, בנוסף לאחד מעקרונות העל של אמנות המס – מניעת כפל מס, כל אלו מביאים למסקנה שיש לבצע את ההתאמה הנדרשת במדינה ב', בין אם באופן חד צדדי ובין אם בהיוועצות עם מדינה א'.

בפרט לאור האמור, וכפי שציין גם מנהל הרשות, עו"ד שי אהרונוביץ', בהודעה לעיתונות, הליכים בילטרליים כדוגמת החלטה זו הם בעלי חשיבות עצומה לנוודאות וליציבות של המגזר העסקי, ותורמים לתהליך עשיית העסקים בישראל של קבוצות גלובליות רב לאומיות. עוד הוסיף מנהל הרשות, כי מתנהלים הליכים דומים להסדרת עסקאות נוספות של קבוצות רב לאומיות ובכוונת רשות המסים לפעול לקידום ופיתוח התחום. אנו כמובן מברכים על מגמה זו.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (עו"ד) גדי אלימי ולרו"ח (משפטנית) סאלי חדד גליבטר, ממשרדנו.

מנגד, מעניקה ההחלטה וודאות לרשויות המס בשתי המדינות כי לכל מדינה ישולם המס הראוי וההוגן המשקף את הערך שנוצר בכל מדינה.

תהליך גיבושה של החלטת המיסוי התבסס על אמנת המס בין ישראל למדינת האמנה וקווי הנחיה של ארגון ה-OECD. התהליך הושלם בתקופה של פחות משנתיים, כאשר התקופה המומלצת על ידי ארגון ה-OECD עומדת על כ- 30 חודשים.

סעיף 9 לאמנת המודל של ה-OECD, עליה מבוססות, ככלל, אמנות המס שישראל צד להן, מניח את התשתית למתן החלטות מיסוי בילטרליות:

- תחילה, סעיף המיזמים המשולבים מתיר למדינה א' לבצע התאמה של רווחי מיזם בינלאומי לתנאי השוק ולחייבו במס בהתאם, בקבעו, שמקום שמיזם של מדינה אחת משתתף, במישרין או בעקיפין, בניהול, בשליטה או בהון של מיזם של המדינה האחרת, או שאותם בני אדם משתתפים, במישרין או בעקיפין, בניהול, בשליטה או בהון של מיזם של שתי המדינות, ונקבעו תנאים שונים מאלה שהיו נקבעים בין מיזמים בלתי תלויים, הרי כל הרווחים שאלמלא התנאים הללו היו נצמחים לאחד המיזמים ובשל אותם תנאים לא נצמחו, מותר לכלול אותם ברווחי אותו מיזם ולהטיל עליהם מס בהתאם.

- בהמשך, מחייב הסעיף את מדינה ב' לבצע את ההתאמה הנגדית הנדרשת של רווחי אותו מיזם בינלאומי, בקבעו, שמקום שמדינה אחת כוללת ברווחי מיזם בינלאומי רווחים שעליהם חויב

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

בכבוד רב,

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