

יום שלישי 30 יולי 2013 10:41

הצטרפות ל- VIP

תגובות

עו"ד יוסי קורן

## כיצד עומדים לגבות מס כאשר אין רווח?



עיוות שעלול להיווצר עקב ההוראה החדשה  
[צילום: פלאש 90]

השיטה של האוצר שקביעת השבח תעשה בצורה לינארית היא קביעה שרירותית ולא מדויקת במקרה הטוב, ואולם במקרה שלנו ובהתאם לתחזיות - היא גם לא בהגדרתה ולא נכונה כלכלית! שהרי, לפי תחזית האוצר מחירי הדירות עומדים לרדת אז כיצד יוצר שבח?!

■ ■ ■

בואו וניווכח יחדיו כיצד במסגרת של דאגה לסגירת הגרעון התקציבי אנשי האוצר מחליטים להמציא מס חדש לא מחויב המציאות ואף לא הגיוני:

תחילה ראוי להקדים ולהדגיש שני דברים:

- העובדה היא כי יש גרעון תקציבי שיש לדאוג שיכוסה.
- משרד האוצר מבטיח כי מחירי הדיור עומדים לרדת במהלך השנים 2013 ו-2014.

משרד האוצר והאנשים ששקדו על הכנת התקציב לשנים 2013 ו-2014 התבססו, בין היתר, גם על שתי הנקודות המהותיות שנסקרו לעיל. ואכן, לאחרונה פרסם משרד האוצר במסגרת החוק ההסדרים את התוכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (להלן: "התוכנית הכלכלית").

בקריאת התיקונים המוצעים בתוכנית הכלכלית ניתן להיווכח, כי בין שאר הגזירות שהוצעו הוחלט למסות את השבח הנצמח במכירת דירה ששימשה להשקעה. כאשר עד לשינוי המוצע ניתן היה למכור דירה אחת ל-4 שנים וליהנות מפטור ממס, כעת במסגרת התוכנית הכלכלית ישנה כוונה היא לבטל את הפטור האמור.

הרעיון הוא שהחל מ-1.1.14 בעת מכירת דירת מגורים (שאינה הדירה היחידה ושימשה להשקעה) השבח שנצמח על הדירה, החל מ-1.1.14, יחוייב במס בשיעור של 25%.

וכיצד יחושב השבח? - השבח יחושב באופן לינארי לאורך תקופת ההחזקה בדירה.

השיטה שקביעת השבח תעשה בצורה לינארית היא קביעה שרירותית ולא מדויקת במקרה הטוב, ואולם במקרה שלנו ובהתאם לתחזיות - היא גם לא בהגדרתה ולא נכונה כלכלית! שהרי, לפי תחזית האוצר מחירי הדירות עומדים לרדת אז כיצד יוצר שבח?!

לשם המחשה על העיוות שעלול להיווצר עקב ההוראה החדשה אדגים את האופן בו מוצע לחשב את השבח החייב במס: (למען הפשטות נניח כי המדד 0 ואין הוצאות שניתן לנכות מתמורת המכירה)

הדירה להשקעה נרכשה ב-1.1.2010 בעלות - 1,000,000 שקלים.  
אם הדירה תמכר עד ה-31.12.2013 תמורת סך של 1,500,000 כל השבח יהיה פטור ממס.

כעת נניח, כי הדירה תמכר במהלך שנת 2014, לשם הפשטות נניח כי המכירה תיעשה ב-31.12.14 תמורת 1,450,000 שקלים.

חישוב השבח החייב במס יהא:

- סה"כ השבח שנצמח -  $1,450,000 - 1,000,000 = 450,000$   
 הדירה הוחזקה 5 שנים, מתוך שנה אחת מיום 1.1.14, ולכן השבח החייב במס -  
 $1/5 = 90,000$   
 •  $450,000$  וכיוון ששיעור המס הינו 25%, המס לתשלום יהא -  $22,500$  שקלים.

ובכן, כפי שניתן להיווכח, במצב בו מחירי הדירות ירדו בשנת 2014 - ישולם מס בגין "שבח" למרות שכלל לא נוצר שבח אלא נוצר הפסד שהתהווה בשנת 2014!

כידוע, הנחת יסוד בחוקי המס היא, כי מס משולם רק כאשר מתהווה רווח כלכלי, ואילו עיננו הרואות שאם תחזיות האוצר תתממשנה ותתרחש ירידת מחירים, אזי נשלם מס על השבח הלינארי שכלל לא נצמח בשנת 2014. הדרך הנכונה וההוגנת הייתה לראות מה המחירים שהיו בסוף 2013 ומשם לבחון האם נוצר שבח. ראוי לציין, כי לאוצר יש האפשרות לדעת זאת, כבר היום יש מידע על כל דירה שנמכרת ורשות המיסים בעצמה בוחנת כבר היום עסקות דומות כדי לבדוק שהמחירים אמיתיים, כך שעם קצת רצון ניתן היה לשאוב מהמאגר את המידע הרלוונטי, אך הכי קל לקבוע כי השבח יחושב באופן לינארי.

לסיכום, ניתן לאמר, כי אנשי רשות המיסים והאוצר שמו להם למטרה למסות את שוק הדירות ולבטל את הפטור ומצאו להן טוענה שכלל לא מסתדרת, לא עם עובדות ולא עם התחזיות שהם מנסים למכור לנו ותוך כדי הם עומדים להטיל מס על הפסד, זו כבר המצאה ישראלית!

---

▪ הכותב ע"ד (רו"ח) בהשכלתו. עבד כעשור ברשות המיסים, בתפקידו האחרון שימשתי כמנהל תחום במחלק המקצועית ברשות המיסים. כיום בעל משרד פרטי ומרצה במכללה למינהל בתחומי המס.

תאריך: 25/07/2013 | עודכן: 25/07/2013

---

**מועדון VIP** **להצטרפות הקלק כאן**

---

**תגיות / פורומים אישיים:**

▪ יעל רז-לוי

---