

כנס המסים השנתי של
חברת "חשבים" מידע עסקי בע"מ
29.11.2018

1

מושב פתיחה
היערכות לסוף שנת המס 2018
חידושים ושינויים

הרשמה לדיוור לעדכוני מיסוי ועוד
באתר מיסים ועסקים בע"מ
www.ralc.co.il

רמי אריה, עו"ד רו"ח
rami@ralc.co.il

תוכן עניינים:

- מיסוי שוק דירות המגורים בישראל
- מיסוי רה ארגון של קבוצת חברות
 - קיזוז הפסדים
 - גילוי מרצון
 - חברות ארנק
 - משיכות בעלים
- החוק לצמצום השימוש במזומן

מיסוי שוק דירות המגורים בישראל:

- מדידת תקרת הפטור ממס על הכנסות מהשכרה למגורים, על בסיס שנתי או חודשי (עד 5,010 ₪ לחודש) ?
- מיום 1.1.2018 יכולים בעלי מספר דירות מגורים מזכות למכור דירות בפטור לינארי מוטב (ללא הגבלה).
- מס רכישה לנכס עסקי (6%), לדירת מגורים נוספת (8%)
- קיזוז מע"מ ברכישת דירת נופש/נכס מסחרי ?
- השכרת דירות לטווח קצר באמצעות אתרי אינטרנט (AIRBNB, BOOKING...) – על הכוונת של רשות המסים?

מיסוי שוק דירות המגורים בישראל:

השכרה של דירות למגורים הכנסה מעסק או הכנסה פאסיבית?

➤ ע"א 7204/15 פ"ש תל אביב 4 נ' דן לשם (ניתן ביום 2.1.2018)

➤ ע"א 8236/16 פ"ש ירושלים 1 נ' שרגא בירן (ניתן ביום 2.1.2018)

✓ מבחן ההיקף (כמותי) - הכנסות מהשכרה של למעל ל-20 דירות הינה הכנסה מעסק

✓ הכנסות מהשכרה של עד 3 דירות לא ייחשבו כהכנסה מעסק

➤ טיוטת חוזר מס הכנסה - מיום 7.2.2018

○ הכנסה מהשכרה של 10 דירות מגורים ומעלה תסווג כהכנסה מעסק.

○ השכרה של עד 5 דירות מגורים תיחשב כהכנסה פאסיבית.

○ השכרה בין 5 ל-10 דירות מגורים – הכרעה בהתאם למבחנים שנקבעו.

מיסוי רה ארגון של קבוצת חברות:

➤ ע"מ 13-01-49444, ג'יטקו בע"מ נ' פקיד שומה כפר סבא, (ניתן ביום 6.6.2017)

- ✓ היבטי מס בשינוי מבנה עסקי
- ✓ העברת פעילות מחברה אשר הפסיקה לפעול לחברת האם, מהווה מכירה החייבת במס, לרבות העברה של עובדי חברת הבת כמקשה אחת.
- ✓ יש לבחון את מהות העסקה, להתעלם מהתמורה המוסכמת בין הצדדים ולמסות אותה ע"פ שווי שוק

➤ חוזר מס הכנסה מס' 15/2018 – בנושא שינוי מבנה עסקי בקבוצות רב לאומיות

- ✓ הגדרת דרכי הזיהוי והאיפיון של שינוי מבנה עסקי והיבטי המס
- ✓ שווי הפעילות העסקית המועברת, צריך לשקף את כל האלמנטים בעלי שווי שהיו זוכים לתמורה, אילו העסקה הייתה מתבצעת בין צדדים שלא מתקיימים ביניהם יחסים מיוחדים, בנסיבות ברות השוואה.

מיסוי רה ארגון של קבוצת חברות:

► חוזר מס הכנסה מס' 15/2018 – בנושא שינוי מבנה עסקי בקבוצות רב לאומיות

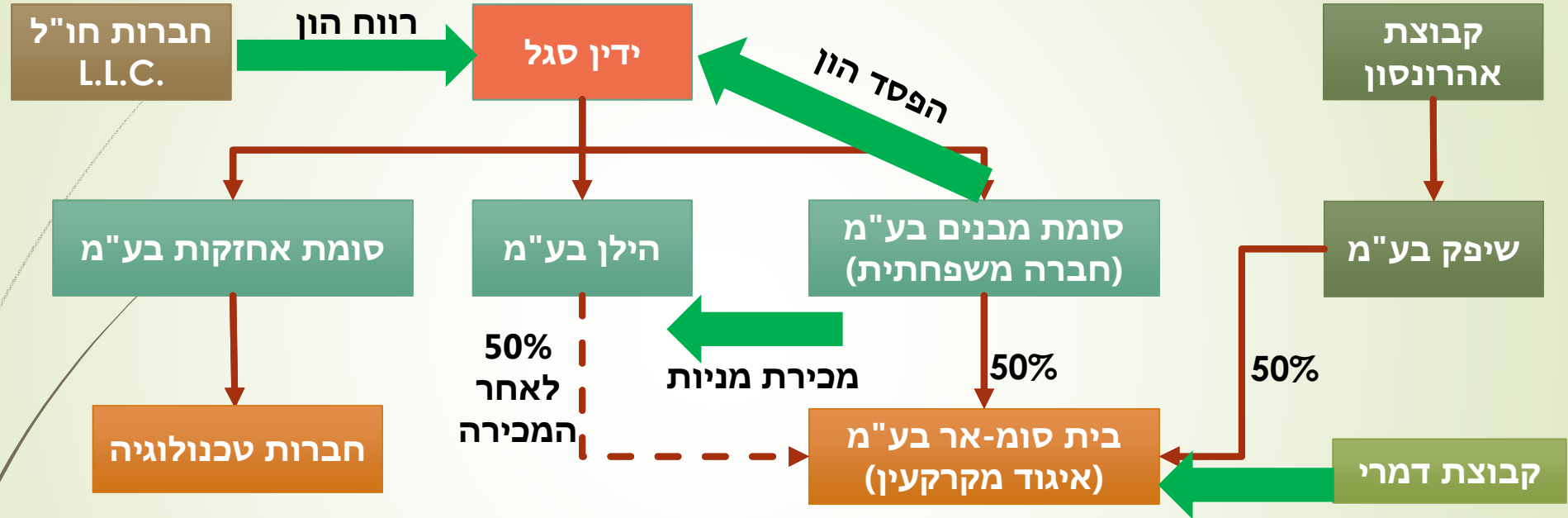
יש לבחון, בין היתר, את המאפיינים מתחומי המסחר המסורתיים, כגון:

1. ✓ האם הבעלים מעביר את החלק המהותי של זכותו בנכס או מוותר עליה?
2. ✓ האם הבעלים נפרד מהנכס לצמיתות, כולו או חלקו?
3. ✓ האם זכויות השימוש של הרוכש כמעט בלתי מוגבלות?
4. ✓ האם זכות הרוכש בנכס בלעדית?
5. ✓ האם לרוכש הזכות לתבוע ולהגן על זכותו?
6. ✓ האם הרוכש מקבל את קוד המקור של הקניין הרוחני (במקרה של תוכנות)?
7. ✓ האם הרוכש חופשי לבצע שינויים והתאמות וכל יישום הרצוי לו בזכותו בנכס?
8. ✓ האם על הרוכש לא חלים תנאים כגון השמדת הזכות לאחר זמן מוגדר/ החזרתה למוכר?
9. ✓ האם הועברו זכויות שימוש בנכס לתקופה המקבילה לאורך החיים הכלכלי שלו?

הפסד מירידת ערך השקעה בחברת בת

(ע"מ 10456-03-12 ידין סגל נ' פ"ש כפר סבא, ניתן ביום 26.6.2017)

7



עסקת קומבינציה

טענות פ"ש:

1. הפסד מירידת ערך אינו מוכר בטרם מימוש הנכס
2. מכירת המניות מהווה פעולה מלאכותית

טענות המערער:

1. יש להכיר בהפסד כשמורם נטל ההוכחה לירידת הערך
2. אין סמכות לפקיד השומה בקשר למכירת מניות באיגוד מקרקעין
3. קיים טעם מסחרי ממשי למכירת המניות.

<- בית-המשפט קיבל את הערעור.

רמי אריה עו"ד רו"ח, מיסים ועסקים
www.ralc.co.il

לשם גילוי נאות, נציין כי הנישומים יוצגו על ידינו בהליכי השגה ובהליכים המשפטיים

**הגשה במסלול אנונימי
עד ליום 31.12.2018**

גילוי מרצון:

► תיקון 132 לפמ"ה – מיסוי תושב ישראל על בסיס פרסונאלי, לרבות בגין הכנסות שהופקו מחוץ לישראל (שוק ההון, שכ"ד נכסים בחו"ל, חשבונות בנק בחו"ל...)

► חסינות מהליך פילי:

1. גילוי מרצון מלא בגין הכנסות שלא דווחו (ת"פ 26239-12-14 מ"י נ' קסטרו ואח', ניתן ביום 30.11.2016)
2. תשלום מס – הסרת המחדל במלואו

► מסלולים לגילוי מרצון:

1. **מסלול אנונימי** – פניה לפ"ש ללא חשיפת זהות הנישום. לאחר הסכמה על החבות במס, יש לוודא במחלקת חקירות כי לא נפתחה חקירה/התקבל מידע. חתימה על הסכם סופי
2. **מסלול מקוצר** – הצהרה על הכנסה חייבת שאינה עולה על חצי מליון ש"ח
3. **מסלול רגיל**

חברות ארנק – סעיף 62א לפמ"ה:

על הכנסותיה החייבות במס של "חברת ארנק" (חברת מעטים- בשליטתם של חמישה בני אדם לכל היותר) יחולו שעורי המס על **יחיד** במקום מס חברות.

סוגי חברות "ארנק" – תחולה:

(1) חברת ניהול או מתן שירותי "נושא משרה" - ס'62א(א)(1) לפמ"ה

הכנסה תיחשב מיגיעה אישית לפי ס'2(1) או 2(2) או 2(10)

(2) חברה הנותנת שירותי עבודה – ס'62א(א)(2) לפמ"ה

הכנסה תיחשב מיגיעה אישית לפי ס'2(2)

חברות ארנק – סעיף 62א לפמ"ה:

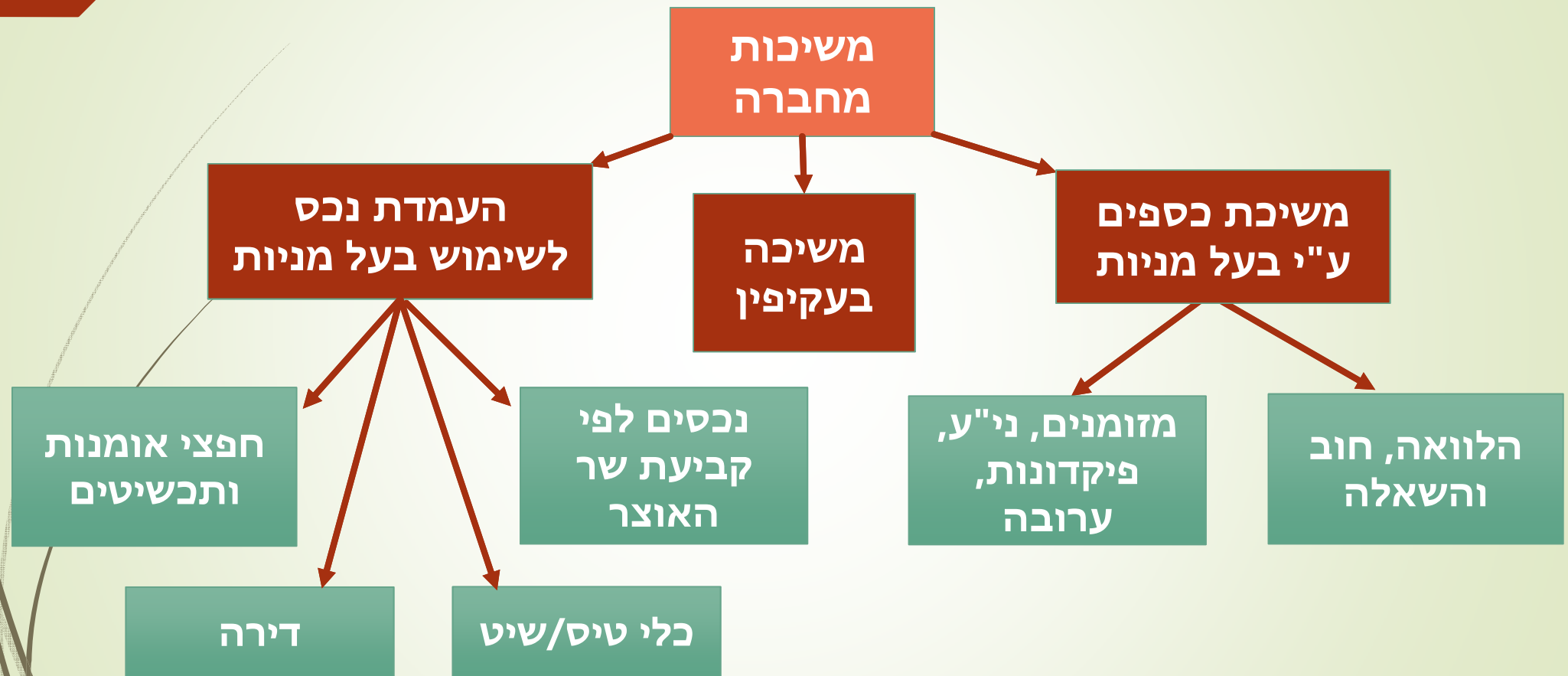
(3) חזקת התקיימות יחסי עובד-מעביד – ס'62א(א)(3) לפמ"ה

אם לפחות 70% מהכנסות החברה הרגילות, נובעות, במישרין או בעקיפין, מאדם אחד או קרובו (כהגדרתו בסעיף 88 לפמ"ה) במשך 30 חודשים לפחות, מתוך תקופה של ארבע שנים. מועד החיוב יהיה מתחילת מועד מתן השירות. מניין התקופה לקביעת החזקה יהיה רטרואקטיבי - משנת 2013 ואילך.

בהתקיימות התנאים, יראו את פעולות היחיד כפעולות הנעשות בידי עובד בעבור מעסיקו, על אף כל דין או הסכם.

חזקה ניתנת לסתירה?

משיכות בעלים - סעיף 3(ט) לפמ"ה :



משיכות בעלים – סעיף 3(ט) לפמ"ה:

➤ תחולת הסעיף:

במשיכות מסכום של 100,000 ₪ במישרין ובעקיפין.

➤ מועד החיוב במס:

עמדת רשות המסים – 31.12.2017 (חוזר מ"ה 7/2017), עמדתנו - 31.12.2018

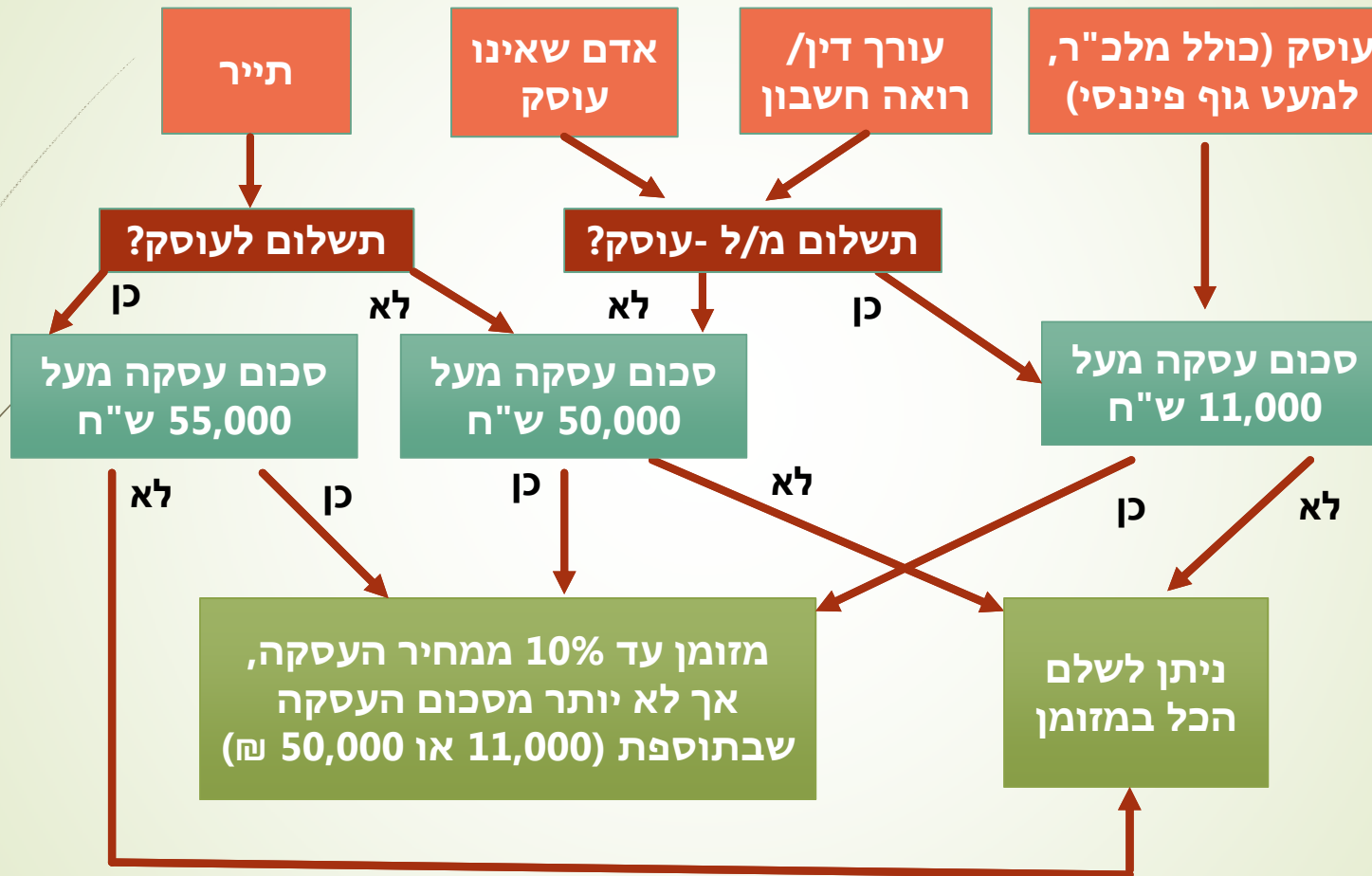
➤ סדר סיווג ההכנסה:

➤ דיבידנד (ס'2(4) לפמ"ה) – ובלבד שלחברה יש רווחים (ס'302(ב) לחוק החברות)

➤ הכנסת עבודה (ס'2(1) לפמ"ה) - אין רווחים אך יש יחסי עובד-מעביד

➤ הכנסה מעסק או משלח יד (ס'2(1) לפמ"ה) – אין רווחים ואין יחסי עובד-מעביד

תרשים להגבלת תשלום במזומן:



בתוקף
מיום
1.1.2019



משרד רמי אריה ושות'

עורכי דין, רואי חשבון ויועצי מס

מי אנחנו?

- ניסיון מקצועי בתחום דיני המס של למעלה מ- **35 שנים!**
- מתן מענה הולם לבעיות בתחום המשפט המסחרי בכלל ודיני המס בפרט!
- התמחות בדיני מס, תכנון מס, מס הכנסה, מיסוי מקרקעין, מע"מ, מיסוי בינלאומי
- פיתרון בעיות וייעוץ בהליכים במדידה החשבונאית, ניתוח עסקי, תמחיר
- כימות נזקים ושירותים נלווים אחרים בתחומים שבהם נושקת עריכת הדין לראיית החשבון
- **חבר צוות התגובות של פורום המיסים של לשכת עורכי הדין בישראל**
- מרצה בכיר, כותב מאמרים וספרים מקצועיים ובעל מוניטין
- **מנהל מקצועי של מאגר המידע "מיסים ועסקים"** באינטרנט – מאגר העדכונים, מאמרים ופורומים באתר המיסוי, הגדול מסוגו בישראל – www.ralc.co.il
- עריכת חוות דעת מומחה בתחומים המשלבים חשבונאות ומשפט.
- **ניהול בוררות וגישורים** בהם נדרש יידע בחשבונאות, כלכלה ומסחר ומשפטים.
- **הערכות שווי חברות**, ניהול נאמנויות, תוכניות עסקיות, הסדרי הבראה לתאגידים ויחידים, ייצוג בפני בנקים.

תודה על ההקשבה

ניתן להעביר שאלות הבהרה בדוא"ל למרצה

הרשמה לדיוור לעדכוני מיסוי ועוד
באתר מיסים ועסקים בע"מ
www.ralc.co.il

רמי אריה, עו"ד רו"ח
rami@ralc.co.il