

כנס המסים השנתי של  
חברת "חשבים" מידע עסקי בע"מ  
28.11.2017



## מושב פתיחה

חידושי החקיקה והפסיקה לקראת 31.12.2017

הרשמה לדיוור לעדכוני מיסוי ועוד  
באתר מיסים ועסקים בע"מ  
[www.ralc.co.il](http://www.ralc.co.il)

רמי אריה, עו"ד רו"ח  
[rami@ralc.co.il](mailto:rami@ralc.co.il)

## תוכן עניינים:

- משיכות בעלים
- חברות ארנק
- כפיית חלוקת דיבידנדים
- מיסוי מיזוגים ופיצולים
- מיסוי בניינים להשכרה
- גילוי מרצון
- השפעות המיסוי על שוק הנדל"ן בישראל

## משיכות בעלים – סעיף 3(ט) לפמ"ה:

### הגדרה רחבה ל- "משיכה":

- ▶ הלוואה, חוב והשאלה, מזומנים, ניירות ערך, פיקדונות, ערובה אשר החברה העמידה כבטוחה לטובת בעל המניות. [למעט ערובה כללית].
- ▶ העמדת נכס (דירה, חפצי אמנות/תכשיטים, כלי שיט/טיס) של החברה לשימוש האישי של בעל המניות שהוא יחיד [למעט חבר בני אדם].
- ▶ משיכה בעקיפין [למעט הלוואה לחברה שאינה תאגיד שקוף, והיא משמשת לתכלית כלכלית בחברה מקבלת ההלוואה]

### מועד החיוב במס:

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

## משיכות בעלים – סעיף 3(ט) לפמ"ה:

### תחולת הסעיף:

במשיכות מסכום של 100,000 ₪ במישרין ובעקיפין.

### 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**

## 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:

➤ 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)

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

הכנסה תיחשב מיגיעה אישית לפי ס'2(2)

## חברות ארנק – סעיף 62א לפמ"ה:

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?**

## כפיית חלוקת דיבידנדים – סעיף 77 לפמ"ה:

- ▶ חיוב רווחי חברה מסוימים כדיבידנד, גם ללא חלוקה בפועל, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 77 לפמ"ה.
- ▶ הכנסה בידי בעל המניות – מקור חיוב סעיף 2(4) לפמ"ה.
- ▶ שעור מס מוגבל - סעיף 125ב (30% או 25% לעיתים בתוספת 3% מס יסף).
- ▶ אלטרנטיבות בטרם הוצאת שומת מס כפויה: מסלולי השקעה כגון פיתוח עסקי, פיצול פעילויות החברה למספר חברות, עריכת דוחות כספיים לפי כללי חשבונות מקובלים, הוספת בעלי שליטה

## מיסוי מיזוגים ופיצולים – תיקון 242 לפמ"ה:

הקלות מהותיות במסגרת שינויי מבנה בחברות.

### העברת נכסים – ס' 104 לפמ"ה:

- העברת מלוא הזכויות בנכס תמורת קבלת זכויות בחברה (ס'104א)
- העברת נכס ע"י מס' בני אדם (שותפים בשותפות/בעלים במשותף) (ס'104ב) – ללא חבות במס גם לחברה קיימת.
- העברת נכס בין חברות אחיות – בעלי מניות ושיעורי אחזקה זהים (ס'104ב(ו))
- עסקת החלפת מניות (ס'104ח)



## מיסוי מיזוגים ופיצולים – תיקון 242 לפמ"ה:

### מיזוגים – ס' 103 לפמ"ה:

- ▶ מיזוג בדרך של החלפת מניות (ס'103כ) - קיצור תקופת המגבלות והעמדתה על תקופה של שנתיים ממועד המיזוג, ביטול האישור מראש של מנהל רשות המסים.
- ▶ קיזוז הפסדים (ס'103ח) – צמצום המגבלות החלות על קיזוז הפסדים.
- קיזוז הפסדים כנגד הכנסות החברה הקולטת, במהלך 5 שנות מס, החל ממועד המיזוג, לפי **הנמוך** מבין: 20% מסך כל הפסדים או 50% מההכנסה החייבת של החברה הקולטת לפני קיזוז הפסדים.
- בשנה השישית אין מגבלות לגבי הפסדים שלא קוזזו
- ▶ תשלום במזומן מאת החברה הקולטת לבעלי מניותיה של חברה מעבירה או נעברת (ס'103ד)

## מיסוי מיזוגים ופיצולים – תיקון 242 לפמ"ה:

### פיצולים – ס' 105 לפמ"ה:

- ▶ פיצול אופקי (ס'105א(1)) – חברה הכוללת שתי פעילויות שונות מתפצלת לשתי חברות כך שכל אחת עוסקת בפעילות שונה. בעלי הזכויות זהים בשתי החברות.
- ▶ פיצול אנכי (ס'105א(2)) – חברה הכוללת שתי פעילויות שונות תמשיך לעסוק באחת מהפעילויות כאשר את הפעילות השנייה תעביר לחברת בת חדשה. ביטול האישור מראש של מנהל רשות המסים.

# מיסוי בניינים להשכרה

## פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון:

- ▶ **פחת מואץ** בשיעור 20% לדירה המושכרת למגורים בבניין להשכרה.
- ▶ **שעורי מס מופחתים** על הכנסה חייבת מהשכרה או על השבח הריאלי ממכירת הבניין להשכרה: חברה - 11%, יחיד - 20%, חברת משקיעי חוץ - 18%.
- ▶ **ניכוי ריבית ריאלית** בגין הלוואה במכירת בניין להשכרה (ככל שלא הותר בניכוי ע"פ פמ"ה).
- ▶ **שיעור מס מופחת** בחלוקת דיבידנד - 20% (סעיף 51יח).
- ▶ **פטור ממס שבח** במכירת בניין להשכרה - לשם חילוף בבניין חדש להשכרה
- ▶ **חיוב במס רכישה** בשיעור 0.5% במכירת זכות במקרקעין לאיגוד, ע"י כל בעלי הזכויות.

**הצעת חוק לעידוד השקעות הון (עידוד בניית דירות מגורים להשכרה) מיום 10.7.2017**

# מיסוי בניינים להשכרה

## חוק מס ערך מוסף והתקנות:

- סעיף 31(1) לחוק מע"מ - **הכנסות מהשכרה למגורים פטורה מע"מ** (למעט כשתקופת ההשכרה עולה על 25 שנה).
- סעיף 31(א1) לחוק מע"מ - בעת מכירת חלק מבניין שאושר כבניין להשכרה, ובתנאי שחלק זה היה מושכר לתקופה העולה על 5 שנים, **המכירה תהיה פטורה ממע"מ**.
- **לא ניתן לקזז מס תשומות** בגין השקעות בבניין ובגין הוצאות שוטפות בהשכרת הדירות.
- בניין אשר בעת בנייתו או רכישתו נועד לשמש לעסקאות חייבות במע"מ ושנוכה בגינו מס תשומות, בעת **שינוי ייעודו** לבניין להשכרה למגורים, ייאלץ העוסק להחזיר את מס התשומות שנוכה בגין החלק היחסי של התקופה שבה ישמש הבניין לעסקות פטורות מתוך תקופת אורך חיי הבניין

## גילוי מרצון (מ"ה, מע"מ ומסמ"ק):

➤ 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 – נוהל חדש החל מינואר 2018?

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**

## השפעות המיסוי על שוק הנדל"ן בישראל:

- מדידת תקרת הפטור ממס על הכנסות מהשכרה למגורים, על בסיס שנתי או חודשי (עד 5,010 ₪ לחודש) ?
- מיום 1.1.2018 יוכלו בעלי מספר דירות מגורים מזכות למכור כל כמות דירות בפטור לינארי מוטב.
- מס רכישה לנכס עסקי (6%), לדירת מגורים נוספת (8%)
- קיזוז מע"מ ברכישת דירת נופש/נכס מסחרי ?
- מס ריבוי דירות !?



# 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](http://www.ralc.co.il)
- עריכת חוות דעת מומחה בתחומים המשלבים חשבונאות ומשפט.
- **ניהול בורריות 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](http://www.ralc.co.il)

רמי אריה, עו"ד רו"ח  
[rami@ralc.co.il](mailto:rami@ralc.co.il)