

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה
מס ערך מוסף
חוק מיסוי מקרקעין
ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

חובות אבדים

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

ספר "הוצאות
מוכרות
למס הכנסה,
מס ערך מוסף,
מיסוי מקרקעין
וביטוח לאומי"

מהדורה שלישית - מעודכנת לשנת 2016

רמי אריה, עו"ד רו"ח

rami@ralc.co.il



הרשמה לדיוור לעדכוני מיסוי ועוד
באתר מיסים ועסקים בע"מ
אתר האינטרנט

www.ralc.co.il

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה
מס ערך מוסף
חוק מיסוי מקרקעין
ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

דמי ניהול
חובות אבודים

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת
מיסים
ועסקים
בע"מ

הוצאות מוכרות למס הכנסה



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

התנאים הבסיסיים להכרה בהוצאות לצרכי מס הכנסה

← ההוצאות הוצאו לשם ייצור הכנסה חייבת במס

← ההוצאות הוצאו בשנת המס שבה הופקה ההכנסה

← ההוצאות הוצאו אך ורק לצורך ייצור הכנסה

"הוצאה מעורבת" - הכרה בהוצאה מעורבת תתאפשר כאשר ניתן להפריד באופן ברור או ע"י מודל יחסי בין חלק ההוצאה שניתן לניכוי ממס בשל היותו מתייחס להכנסות העסק, לבין חלק ההוצאה שהוא הוצאה פרטית.

ע"א 4243/08 פקיד שומה גוש דן נ' ורד פרי (30.4.2009).



על מי מוטל נטל ההוכחה בדבר קיומן של הוצאות ?

נטל ההוכחה בדבר קיומן של הוצאות מוטל על התובע אותן

דרישת הוצאות מוכרות של שכר או תשלומים ששולמו לבני משפחה - נטל ההוכחה כבד במיוחד!!!

מקובל להוכיח קיומה של הוצאה באמצעות הצגת חשבונית המס שנתקבלה מהספק או מנותן השירות. אולם, **אין חובה להציג דווקא חשבונית מס לצורך הוכחת ההוצאה.**

מחד, די כי תוצג אסמכתא שתכיל את הפרטים של העסקה ואת פרטי שני הצדדים לעסקה בצורה ברורה ומפורטת, ומאידך, לא כל רישום יכול להוות אסמכתא נאותה להכרה בהוצאות מוכרות.

**חוזר מס הכנסה 2/2012 של רשות המיסים מיום 9.5.2012
"אסמכתאות להתרת הוצאות ו/או דרישת עלויות"**

הוצאות ייזום לפני תחילת פעילות עסקית

כאשר ההוצאות הוצאו לאחר שהעסק החל לפעול, אפילו טרם נוצרו לו הכנסות, לרבות, הוצאות שכר ונלוות, משרדיות, פרסום וכיוצא באלו, הן יוכרו כהוצאות המוכרות בניכוי מההכנסה.



ע"א 8453/14 ש. שלמה נ' פקיד שומה למפעלים גדולים (5.6.2016):

"הוצאות טרום עסקיות" אינן בנות ניכוי. רק "הוצאות ראשונות" עם פתיחת העסק ניתן לנכות גם אם טרם נצמחה הכנסה מהעסק, כנגד הכנסה עתידית.

מיסוי העברת פעילות לחברה

מוניטין אישי / ס' 104 לפקודה / רווח הון

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

חובות אבודים

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

ניכוי במקור כתנאי להכרה בהוצאות מסוימות

תנאי חשוב להתרת הוצאות בניכוי מההכנסה, הוא חובת הדיווח על התשלום המשולם בגין ההוצאה.

אין להניח כי שלטונות המס ינקטו בדרך של כפל מס, פקיד השומה בהיותו רשות מנהלית חייב לפעול לזכות האזרח, בכך שבטרם ישלול הוצאה בשל אי קיום חובת הדיווח, יבדוק האם מקבל התקבול שממנו לא נוכה המס במקור, דיווח על התקבול כחלק מהכנסותיו החייבות במס.

ע"מ 1136/07, הסתדרות המורים בישראל נגד פקיד שומה (20.7.2016).

עמ"ה 255/89 חיים ניניו נגד פקיד שומה רחובות (31.12.1989).

די בכך שהנישום מסר לפקיד השומה פרטים מספקים אודות מקבל התשלום, על מנת שניתן יהיה לגבות מהמקבל את המס שלא נוכה במקור.

ע"מ 47997/13 מרדכי פרקו נ' פקיד שומה כפר סבא (2.2.2016).



רמי אריה, עו"ד ורו"ח "מיסים ועסקים"

כתובתנו באינטרנט: www.ralc.co.il

רמי אריה עו"ד ורו"ח הוצאות מוכרות

הוצאות מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד ורו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

ניכוח ומילוי

רשימה

דמי ניהול

החזרי מע"מ

חובות אבודים

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

היטל העסקת עובדים זרים

היטל העסקת עובדים זרים הינו הוצאה מוכרת בניכוי כחלק מהוצאות השכר של המעסיק.



העסקת מסתננים כגון סודנים ואריתראים מטילה גם כן חבות על המעסיק בדמי היטל, שכן אין לראות בהם תושבי ישראל לעניין ההיטל, ודאי לא אזרחיה, מאחר והם מצויים בישראל תחת אשרת שהייה ארעית ללא קבלת היתר עבודה.

ע"מ 9266-03-14 סעד נגד פקיד שומה אשקלון (17.3.2016).

מתן נקודות זיכוי לעובדים

ע"מ 8339-01-15 כלי ניקה .י. בע"מ נגד פקיד שומה ת"א 5, ניתן ביום 25.9.2016

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

ניכוח ומילוי

ליסינג

השתלבות

דמי ניהול

החזרי מע"מ

חובות אבודים

חלקים ומסדות בסיס

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

הוצאות למניעת תחרות והגבלת העיסוק

על תשלומים הניתנים לעובד ממעבידו עבור תניית אי תחרות, תחול חזקה הניתנת לסתירה, לפיה מדובר בהכנסה פירותית שמקורה בעבודה, גם כאשר הם ניתנו בתום יחסי העבודה.

ע"א 3051/14 אברהם קרינגל נ' פקיד שומה פתח תקוה (10.8.2016).

אין מבחן ממצה לשאלה אם מדובר בהכנסה הונית וכל מקרה יבחן לפי אמות המידה והנסיבות המתאימות לו. על הנישום להוכיח כי מדובר באי תחרות אמתית ולהראות שבנסיבות המקרה אין מדובר בהכנסה פרותית.

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למש הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

ניכויים

חישוב שבח מקרקעין

דמי שכירות

ניכוח ומילוי

ריסינג

השתלבות

דמי ניהול

החזרי מע"מ

חובות אבודים

חלכירים ומסדות בש"מ

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ



רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למש הכנסה
מס ערך מוסף
חוק מיסוי מקרקעין
ביטוח לאומי

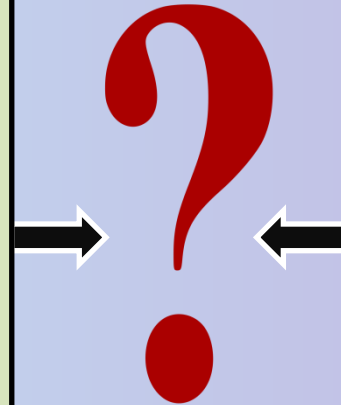
רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

החזקת רכב - שווי שימוש

הנחיית מירי סביון,
סמנכ"לית בכירה
שומה וביקורת ברשות
המיסים, מיום
11.10.2014 "מיסוי
שווי שימוש ברכבי
מאגר/איגום"

לפיה רשות המיסים
התירה לא לזקוף
שווי שימוש במקרים
בהם רכב נותר בידי
עובד בנסיבות של
עבודת לילה, כאשר
מדובר ברכב מאגר
המיועד לפעילות
המעסיק



הנחיית מירי סביון,
סמנכ"לית בכירה שומה
וביקורת ברשות המיסים,
מיום 26.1.2016, לפיה
שימוש במערכת
למדידת שווי שימוש
ברכב אינו מוכר ע"י
רשות המיסים

משיכות והלוואות

שקיבל בעל שליטה מחברה בשליטתו

הלוואה עסקית או משיכת משכורת/דיבידנד מסווה?

החזרת הכספים שנמשכו על ידי בעל השליטה היא אחת העדויות הטובות לכך, כי מדובר במימון זמני, בעוד שאי החזרתם בזמן סביר עלולה להעיד, כי מדובר בכספים שנלקחו שלא על מנת להחזיר, דהיינו, כשכר או כדיבידנד.

ע"מ 1911/2010 ש.י. שם טוב בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים (24.6.2013):

החזרת כספים בסוף שנה ומשיכתם שוב בתחילת שנה, היעדר הסכם הלוואה ורישום הכספים בספרים כמשיכות ולא כהלוואה ואף גידול מתמיד ביתרה, אינם מאפיינים הלוואה ויסווגו כתשלומי שכר לבעל השליטה.

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למש הכנסה
מס ערך מוסף
חוק מיסוי מקרקעין
ביטוח לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

הוצאות מיסים ועסקים בע"מ

הכנסות

דמי שכירות

דמי ניהול

הוצאות

הוצאות

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

חובות אבדים

מהדורה שלישית

הוצאות מיסים ועסקים בע"מ

משיכות והלוואות

שקיבל בעל שליטה מחברה בשליטתו

הלוואה עסקית או משיכת משכורת/דיבידנד מסווה?

האם לקיחת ההלוואה על ידי בעל השליטה באופן פרטי והעמדת הכספים כפיקדון בחברה המשועבד לטובת ההלוואה, מהווה החזרת משיכות בעלים לגיטימית??



ע"מ 10-07-5598 אש אורי
בע"מ נגד פקיד שומה ירושלים
(19.8.2013).

ע"א 9412/03 עמי ואריה חזן נ'
פקיד שומה נתניה (2.2.2005).

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למש הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למש הכנסה
מס ערך מוסף
חוק מיסוי מקרקעין
ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

דמי ניהול

חובות אבודים

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

ניתן לאמוד את שווי החוב
שהפך לחוב רע

הם נעשו רעים באותה
שנת המס שבה נתבעו

חובות מסופקים ואבודים
חובות "רעים"
יוכרו בניכוי כאשר....

הם קשורים לתחום עיסוקו ופעילותו של התובע אותם כהוצאה.

חובות רעים בעלי אופי הוני בשל השקעות שאינן בתחום הפעילות
הרגיל, אינם קשורים לייצור ההכנסה ולא יוכרו בניכוי,

ע"מ 14-01-48488 עטיה נכסים והשקעות בע"מ נגד פקיד שומה ת"א (11.2.2016)

ע"מ 1113/04 חברת רחובות הירוקה בע"מ נגד פקיד שומה גוש דן (10.3.2011)

ערבויות שמומשו

בגין חובות הנערב

- חילוט ערבות שנתן בעל שליטה כחלק מהשקעתו בחברה, יוכר, בדו"כ, כהפסד הוני מההשקעה בחברה. שכן, להעמדת הערבות על ידי בעל השליטה יש אופי של השקעה.
- מבחינה רעיונית אין הבדל בין הענקת הלוואת בעלים לבין מתן ערבות בעלים להלוואה שנותן צד ג' לחברה. ערבות בעל השליטה שניתנה לטובת ספק של החברה או צד ג' אחר בשל החברה וחולטה, לא תוכר לחברה עצמה כהוצאה. אלא, כאמור, תוכר לבעל השליטה כהוצאה הונית.

על מנת שמימוש הערבות יוכר כהוצאה הונית, יש להראות שאכן אפסו הסיכויים לפרוע את החוב.
ע"א 918/15 פישמן רשתות בע"מ נ' פשמ"ג (28.7.2016).

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למש הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

דמי ניהול

חובות אבודים

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

חובות אבודים

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

הוצאות מוכרות למס ערך מוסף



רמי אריה, עו"ד רו"ח "מיסים ועסקים"

כתובתנו באינטרנט: www.ralc.co.il

אין לנכות מע"מ

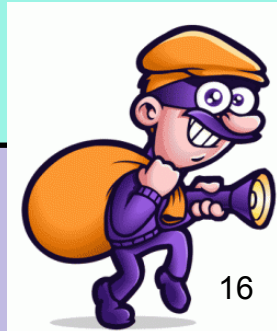
הכלול בחשבוניות פיקטיביות

רע"פ 9008/01 מדינת ישראל נ' א.מ. תורג'מן בע"מ (25.3.2004)
רע"פ 10945/07 יגיל שירותי שמירה ונקיון בע"מ נ' מ"י (14.5.2008):

דרישת החזר מע"מ בשל חשבוניות פיקטיביות מהווה עבירה פלילית בתנאי שיוכח כי הדורש את החזר המע"מ היה מודע לכך שמדובר בחשבוניות פיקטיביות .

ע"מ 20103/14 חץ המזרח להנדסה בע"מ נגד מנהל מע"מ (9.5.2016):

הוכחה כי העוסק לא התרשל בבדיקותיו ונהג בתם לב ונקט בכל האמצעים הסבירים כדי לאמת את החשבוניות ואת זהות מי שמאחוריהן תאפשר במקרים מסוימים, למרות המבחן האובייקטיבי, להתיר את החזר המס.



רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה
מס ערך מוסף
חוק מיסוי מקרקעין
ביטוח לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאות מיסים ועסקים בע"מ

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

החזר מע"מ על בסיס אומדן תשומות לפי שיקול דעת



רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

הוצאת
מיסים
ועסקים
בע"מ

כאשר מנהל המע"מ הוציא שומת עסקאות לעוסק, הוא חייב להפעיל את מיטב שפיטתו לא רק לגבי המע"מ שעל העוסק לשלם בגין עסקאותיו אלא במקביל גם לגבי מס התשומות שהיו לעוסק ביצירת אותם עסקאות. זאת על מנת להגיע לשומת אמת לפי תכלית חוק מע"מ לפיה ישולם המע"מ רק על הערך המוסף.

(ע"א 7412/00, מנהל מס ערך מוסף נ' חרס חברה לבניין (5.8.2003)

ע"ש 3029/04, חרס חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף ירושלים (3.3.2008).

בקביעת שומת עסקאות לעוסק על פי בדיקה צולבת עם ספקים של העוסק חייב מנהל מע"מ לתת החזר מע"מ שהרי הוא בעצמו גילה את אותן תשומות.

(ע"מ 9952/15 וידאד אלעקובי נ' מנהל מע"מ רמלה (12.4.2016).

מלכ"רים ומוסדות כספיים

לא יקבלו החזרי מע"מ

המבחנים לסווג פעילות כמלכ"ר:

- מטרת העיסוק אינה השגת רווחים
- אסורה חלוקת רווחים
- גרעון ממומן מתקציב ממשלתי ומתרומות
- אי תחרות עם גורמים עסקיים
- הבחנה וזיהוי
- אי פגיעה בהכנסות האוצר

האבחנה בין עוסק למלכ"ר תיגזר מדפוסי הפעילות הכלכלית דה פקטו של הגוף ולא בהכרח מהמטרה או הייעוד של הגוף לרבות כאשר מדובר בגוף הפועל מכוח פונקציה שלטונית (ע"א 1919/10 מנהל המכס והמע"מ נ' עיריית אשקלון (27.9.2012), ע"א 2648/12 מנהל מס ערך מוסף נ' המועצה האזורית בני שמעון (30.6.2015).

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה
מס ערך מוסף
חוק מיסוי מקרקעין
ביטוח לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

מלכ"רים ומוסדות כספיים

לא יקבלו החזרי מע"מ

אין מניעה כי מלכ"ר יסווג לגבי חלק מפעילותו כ- "עוסק מורשה" ולגבי חלק זה יופעלו מלוא הוראות חוק מע"מ, לרבות כלל ההוראות להחזר מע"מ בשל הוצאות שהוצאו לצורך הפעילות העסקית החייבת במע"מ ולהפך.

ע"א 2648/12 מנהל מס ערך מוסף נ' המועצה האזורית בני שמעון (30.6.2015).

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

הוצאות מיסים ועסקים בע"מ

לא יותר החזר מע"מ בשל הוצאות פיתוח

חברות כלכליות של רשויות מקומיות כמו גם גופים כלכליים אחרים, הרשומים כעוסק לצורכי חוק מע"מ והרשאים להוציא חשבונית מס כדין מקבלים את דמי הוצאות הפיתוח עבור הרשויות המקומיות ולכן בגין הוצאות אלו עליהם להוציא קבלה בלבד למשלם.

את חשבונית המס עליהם להוציא לרשות המקומית אשר בהיותה מלכ"ר, כאמור, אינה זכאית להחזר המע"מ הכלול בחשבונית. במקרה שבו אותה חברה כלכלית תיעזר בשירותיו של קבלן משנה ותשלם לו עבורם מדמי הפיתוח שמקבלת, עמדת מע"מ היא כי על קבלן המשנה להוציא חשבונית מס על שם הרשות אשר לא תהיה רשאית לקבל החזר של המע"מ הכלול בחשבונית **(החלטת מיסוי 3721/16 אישור כמסמך אחר לצורך ניכוי מס תשומות בעבודות פיתוח)**.

קבלנים ועוסקים אחרים לא רשאים לתבוע החזרי מע"מ ששילמו בגין הוצאות פיתוח של מקרקעין שרכשו לצורך עסקיהם.
ע"מ 1923-06-13 הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מע"מ (14.9.2016).

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למש הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

דמי ניהול

חובות אבודים

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

פיקוח והסדרה

הטבות ואופציות לעובדים

ריבונות

חישוב שבח מקרקעין

ניכוח ומעיל

ריבונות

השקעות

דמי ניהול

דמי שכירות

החזרי מע"מ

חובות אבודים

חלכרים ומסדות בש"מ

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ



הוצאות מוכרות למיסוי מקרקעין

רמי אריה, עו"ד רו"ח "מיסים ועסקים"

כתובתנו באינטרנט: www.ralc.co.il

היחס בין פקודת מס הכנסה לבין חוק מיסוי מקרקעין לעניין הכרה בהוצאות

מס שבח



מס רווח הון



□ כאשר על מכירת נכס מסוים חל מס רווחי הון, ההוצאות המוכרות יוכרו לפי ההוראות החלות בהכרה של הוצאות לעניין מס רווחי הון.

□ כאשר המס החל הוא מס שבח, דהיינו, מדובר במכירת זכות במקרקעין בישראל, יחולו ההוראות לפי חוק מיסוי מקרקעין.



מס פירותי מלא
מס הכנסה + ביטול לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה
מס ערך מוסף
חוק מיסוי מקרקעין
ביטוח לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת
מיסים
ועסקים
בע"מ

מס רווח הון

מס שבח

המבחנים לזיהוי תחולת פקודת מס הכנסה על עסקת מקרקעין:

1. מבחן טיב הנכס - ע"א 9187/06 מגיד נ' פקיד שומה פתח תקוה (16.3.2009), ע"א 4576/15 מ.מ.א ניהול בע"מ נ' פקיד שומה היחידה הארצית לחקירות (11.5.2015)
2. מבחן תדירות העסקאות
3. מבחן היקף העסקאות
4. מבחן מקורות המימון
5. מבחן ההשבחה
6. מבחן הידע
7. מבחן תקופת ההחזקה
8. מבחן הנסיבות

מכירה של דירת מגורים מזכה עלולה להיות מחויבת במס הכנסה כעסקת אקראי מסחרית, כגון במקרה בו הדירות הנמכרות נרכשו על ידי קרובי משפחה לצורך מימוש מהיר של הקבלן הבונה.

ע"מ 20435/11 מנחם אורן נגד פקיד שומה כפר סבא (23.8.2015)

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

דמי ניהול

חובות אבדים

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

סמכות פקיד השומה אל מול סמכות

מנהל מיסוי מקרקעין



ו"ע 11-03-6292 בית רחוב פיירברג בע"מ נגד

מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (27.2.2013):

מצופה כי מנהל מיסוי מקרקעין לא יעצום עיניו נוכח עסקת מקרקעין, אשר נראה לו שהיא בעלת סממנים פירותיים, אשר בגינם יש לשום אותה לפי פקודת מס הכנסה והוא רשאי לא לקבל שומה עצמית שהוגשה לו בדבר מכירת זכות במקרקעין ולהפנות את המוכר לפקיד השומה שיקבע את סיווגה הסופי.

חזרה על הלכת חזן (ע"א 9412/03), לפיה סמכותו של פקיד השומה גוברת על סמכותו של מנהל מיסוי מקרקעין.

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

הוצאות בשל בחירת

מסלול מיסוי מיוחד לצרכי מס הכנסה

ו"ע 10216/14 אביגדור וימן נגד מנהל מיסוי מקרקעין (14.2.2016)



שתיקת המחוקק במסלול הפטור אינה מהווה הסדר שלילי או חסר בחקיקה אלא מהווה חוסר בשלמות בטקסט הנורמטיבי כאשר מתקיים הסדר משתמע מהוראות מסלול ה- 10% בהן נקבע כי בחישוב השבח יתווסף לשווי המכירה סכום הפחת אף שלא הותר בניכוי לצורכי הפקודה.



יש להחיל על מסלול הפטור דין זהה למסלול ה- 10%, שכן שני מסלולים אלה נועדו לאותה תכלית של עידוד השכרה בדרך של שיעורי מס מופחתים המגלמת בתוכה ניכוי פחת ועל כן יש להפחית משווי הרכישה את סכום הפחת שניתן היה לנכות.

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

ניכוי חסות

דמי ניהול

חובות אבודים

החזרי מע"מ

מלכודת המיסוי

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

שכר טרחת עורכי הדין שטיפלו ברכישת המקרקעין ובמכירתם

כאשר הקבלן מחויב בדין או לפי החוזה לרשום את הדירה בלשכת רישום המקרקעין באמצעות עורך דינו, מהווה שכר טרחת עורך הדין שמשלם הרוכש, חלק אינטגרלי משווי העסקה לצורך מס רכישה, בין אם הוא משולם לקבלן או לעורך הדין ישירות.

ע"א 4140/15, בט' נ' מנהל מיסוי מקרקעין (7.7.2016).

טרם תיקון 55 - לא הוכרו הוצאות משפטיות שהוצאו בקשר להליכי השגה, ערעור או בוררות על שומות מס שבח.
לאחר תיקון 55 - הוצאות אלה מוכרות במפורש.

ע"א 8763/06 מרדכי גבריאלי נ' מנהל מס שבח מקרקעין ירושלים
(22.10.2009)

ככל שיוכח בראיות ואסמכתאות מספיקות ומשכנעות, כי ההוצאה הנדרשת בניכוי אכן יצאה בפועל ולאחת מהמטרות שהוגדרו בחוק מיסוי מקרקעין, הרי שלמנהל מיסוי מקרקעין אין סמכות להגביל את סכומה, אף לא בטענת סבירות ההוצאה גם כאשר מדובר בהוצאה חריגה בסכומה.

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

הטבות ואופציות לעובדים

חישוב שבח מקרקעין

דמי ניהול

חובות אבדים

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

מס רכוש, מס מימון רכש וארנונה כללית



לגבי ארנונה כללית, ששולמה בגין החזקת קרקע פנויה, היא אינה עולה כדי מס רכוש ולכן איננה מוכרת כהוצאה.

עמ"ש 65/95 משה וברוריה אגרסט נ' מנהל מס שבח חדרה.
ע"א 8138/06 סלון מרכזי נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א (11.2.2008).

הפסיקה גם דחתה את הטענה כי מדובר בהוצאות לשם שימור הבעלות בנכס ושוויו וקבעה כי אין בהם כדי ליצור לנכס ערך חדש אלא מדובר בחובות על הנכס שאינם חלק משוויו.

ו"ע 12876/15, פרוצ'נסקי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (28.3.2016).
ו"ע 27545/10, יעקב ריבנוביץ נ' מנהל מס שבח חיפה (10.7.2011).

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

הוצאות מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה

מס ערך מוסף

חוק מיסוי מקרקעין

ביטוח לאומי

פיקוח והסמכה

הטבות ואופציות לעובדים

ריבויים

חישוב שבח מקרקעין

ניכוח ומעיל

ריבויים

השתלמות

דמי ניהול

דמי שכירות

החזרי מע"מ

חובות אבודים

חלוקים ומסדות בש"מ

מהדורה שלישית

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח הוצאות מוכרות

הוצאת מיסים ועסקים בע"מ

הוצאות מוכרות לביטוח לאומי



רמי אריה, עו"ד רו"ח "מיסים ועסקים"

כתובתנו באינטרנט: www.ralc.co.il

ניתן לדרוש הכרה שונה בהוצאות לעניין ביטוח לאומי

בחוק ביטוח לאומי קיים מנגנון לערעור על ההוצאות המוכרות
שהוכרו לעניין ביטוח לאומי, בדרך של ערעור על החיוב המתקבל
בשלב ראשון מהמוסד לביטוח לאומי.

הערעור יוגש בפני ועדת שומה שתוקם ליד כל סניף ביטוח לאומי.

בהתאם לפסיקת בית הדין הארצי לעבודה בעניין זה ובהתאם
לפסיקת בג"צ, החלה בשנת 2016 לפעול ועדת שומה אחת על יד
סניף ביטוח לאומי בירושלים.





מי
אנחנו?

משרד רמי אריה ושות'

עורכי דין, רואי חשבון ויועצי מס

- ניסיון מקצועי בתחום דיני המס של 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
- יושב ראש 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 בורריות וגישורים בהם נדרש יידע בחשבונאות, כלכלה ומסחר ומשפטים.
- הערכות שווי חברות, ניהול נאמנויות, תוכניות עסקיות, הסדרי הבראה לתאגידים ויחידים, ייצוג בפני בנקים.

רמי אריה עו"ד רו"ח

הוצאות מוכרות

למס הכנסה
מס ערך מוסף
חוק מיסוי מקרקעין
ביטוח לאומי

רמי אריה עו"ד רו"ח
הוצאות מוכרות

הוצאת
מיסים
ועסקים
בע"מ

רמי אריה עו"ד רו"ח, רואה חשבון ויועץ מס

תארים במשפטים (בהצטיינות), בתשנ"א ובתשנ"ב.
רואה חשבון (1987), יועץ מס (1986), בורר ומגשר
(לשכת עורכי דין, מינוי ביהמ"ש), מוסמך ביקורת
גרעיות מקומיות בישראל (1993).

חבר ועדת מיסים של לשכת עורכי הדין בישראל.
מחבר מאמרים מקצועיים המתפרסמים ב"שאלון לשכת
רואי חשבון, ביטאון לשכת עורכי דין, ביטאון לשכת
יועצי המס ידע למידע, נטוי, ביטאון לשכת המסחר
ועוד, בעיתונות (גלובס, כלכליסט, ידיעות אחרונות).
מרצה בסדנאות של לשכת עורכי הדין, לשכת רואי
חשבון, לשכת יועצי המס, איגוד לשכות המסחר,
חשבים ועוד.

עורך חוות דעת מומחה בהקשר לסוגיות מיסוי, ניהול
הבראות עסקים, הערכות שווי, איזון משאבים, גרמת
מסך בחברות, כימות נזקים, אובדן רווחים, חביעות
בדיני עבודה, בודניות גישורים ועוד.



מיסים ועסקים בע"מ
אתר אינטרנט: www.ralc.co.il
דואר אלקטרוני: rami@ralc.co.il

ספח הזמנה - מלא ושלח

לכבוד: מיסים ועסקים בע"מ, מרחוב יגאל אלון 96 ת"א 67891, טל': 073-2181818, פקס: 073-2181820, דוא"ל: rami@ralc.co.il

הריני מזמין את הספר "הוצאות מוכרות - מהדורה שלישית", מאת רמי אריה עו"ד רו"ח, כדלקמן:

שם המזמין: _____ חברה/משרד _____ טלפון _____ פקס _____

כמות יחידות _____ מחיר ליחידה 440 ₪ - סה"כ לתשלום _____ ₪ כולל מע"מ ודמי משלוח.

כתובת _____ עיר _____ מיקוד _____ דוא"ל _____ @

מצורפת בזאת המחאה על סך _____ ₪, שמספרה _____ משוכה מבנק _____

למשלמים בכרטיס אשראי:

מס' כרטיס _____, תוקף _____/_____, ת.ז. ח.פ. _____, CVV (3 ספרות בגב הכרטיס) _____.

תאריך _____ חתימה מזמין _____

