

בוטל מס רכישה שהוטל על אאורה ושיכון ובינוי בעסקאות לרכישת מגרשים

ביהמ"ש את הערר של חברות הנדל"ן וביטל מס רכישה שרשות המסים הטילה על רכיב הוצאות הפיתוח: "אין לחייב במס רכישה על עבודות פיתוח שטרם בוצעו"

דו"ת לוי 02.08.18, 08:30

אאורה ושיכון ובינוי ניצחו את רשות המסים בבית המשפט עם ביטול מס רכישה שהוטל עליהן בעסקאות לרכישת מגרשים. המחוזי חיפה קיבל את הערר של חברות הנדל"ן וביטל מס רכישה שרשות המסים הטילה על רכיב הוצאות הפיתוח. השופטת אורית וינשטיין כתבה כי החלטת רשות המסים לחייב את החברות במס רכישה על הוצאות הפיתוח נעשתה תוך "התעלמות מפסיקה קונקרטית, ברורה ועקבית של בית המשפט העליון בסוגיה זו".

ההחלטות ניתנו בנוגע לשתי עסקאות שונות. במקרה הראשון מדובר בשני מגרשים המיועדים לבניית 94 דירות באור עקיבא שנמכרו במסגרת מרכז של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). במרץ 2015 זכתה בשני המגרשים חברת גרופית תמורת 9 מיליון שקל. בנוסף לכך קבעו תנאי המכרז כי על החברה לשלם 15.6 מיליון שקל הוצאות פיתוח, כלומר עבור בניית כבישים, מדרכות, גינות, מבני ציבור ועבודות תשתית, שבמקרה זה מבוצעים על ידי משרד השיכון.

על פי הפסיקה הקיימת, מס רכישה במסגרת עסקת מקרקעין מושת על הקרקע ועל פיתוח קרקע שבוצע במועד הרכישה. מאחר שבעת הרכישה לא בוצעו עבודות פיתוח, חויבה גרופית לשלם מס בשיעור של 6% על רכיב הקרקע בלבד, 540 אלף שקל. ביולי 2015 חתמה גרופית על מכירת 60% מהקרקע ב-5.4 מיליון שקל לחברת אאורה, שהתחייבה כחלק מהעסקה לשלם גם 60% מהוצאות הפיתוח, 9.36 מיליון שקל. בעקבות זאת חויבה גם אאורה במס רכישה, אלה שהפעם לא הסתפקה רשות המסים בחיוב עבור רכיב הקרקע בלבד, אלא דרשה למסות גם את חלקה היחסי של אאורה בהוצאות הפיתוח, כ-560 אלף שקל, אף שגם במועד זה הקרקע טרם פותחה. על רקע זאת הגישה אאורה ערר לבית המשפט.



יעקב אטרק'צי, מנכ"ל אאורה. ערר מוצדק

השופטת וינשטיין פסקה כי עמדת רשות המסים "עומדת בניגוד ברור להוראת הביצוע שלה עצמו, הקובעת כי אין לכלול את הוצאות הפיתוח בשווי לצורך מס רכישה כאשר הקרקע הנמכרת אינה מפותחת". השופטת אף ציינה כי ב-2017 הציגה רשות המסים את עמדתה המקצועית בנושא על ידי מיכל סופר, מנהלת המחלקה המקצועית של אגף מיסוי מקרקעין ברשות המסים, המורה על הוצאת שומות מס רכישה רק עבור חלק הפיתוח שכבר בוצע. עוד שללה השופטת את עמדת רשות המסים ולפיה יש הבדל בין הרוכשת המקורית, חברת גרופית שהוגדרה כ"חוליה הראשונה", לבין אאורה, שהוגדרה כ"חוליה השנייה".

החלטה דומה ניתנה יומיים בלבד לאחר פסיקה זו. הפעם מדובר בקרקע בחריש שרכשה חברת מליבו ביוני 2015 במסגרת מכרז של רמ"י בתמורה ל-3.1 מיליון שקל והוצאות פיתוח בגובה 31.6 מיליון שקל. בעת הרכישה הושלמו כ-15.5% מעבודות הפיתוח בקרקע, שעלותם 4.9 מיליון שקל, ומליבו חויבה עבורם במס. שנה לאחר מכן רכשה שיכון ובינוי את הקרקע ממליבו תמורת 20 מיליון שקל והתחייבה לשלם עבור הוצאות הפיתוח, כשבמועד העסקה הושלמו כ-21% מעבודות הפיתוח.

אף שהושלמה רק חמישית מעבודות הפיתוח, שיכון ובינוי חויבה לשלם מס רכישה על 51 מיליון שקל, שהם מחיר הקרקע וכלל הוצאות הפיתוח. שיכון ובינוי עררה גם היא, וגם במקרה זה קבע בית המשפט כי מס הרכישה על עבודות הפיתוח ישולם בהתאם למצב בשטח, כלומר במקום מס של 1.9 מיליון שקל עבור הפיתוח המלא, היא תשלם כ-400 אלף שקל בלבד.

את חברת אאורה השקעות ייצגו עורכות הדין טלי יהושע ועדי קימל, ואת חברת שיכון ובינוי ייצג עו"ד אופיר סעדון, שלושתם ממשרד עו"ד מאיר מזרחי.

לדברי עו"ד קרן אלון, מנהלת תחום מיסוי מקרקעין במשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות', "רשות המסים ניסתה לעשות הבחנה מדומה בין החוליה הראשונה, החברות שרכשו את הקרקע ישירות מרמ"י, לבין החוליה השנייה, החברות שרכשו את הקרקע מידיהן. בית המשפט שלל את העמדה הזו וקבע נחרצות שאסור לכלול את הוצאות הפיתוח בשווי למס רכישה בקרקע שאינה מפותחת בפועל ביום המכירה, וכי הדבר סותר הן את הוראות הביצוע של רשות המסים עצמה והן את הפסיקה. הביקורת נגד רשות המסים היתה מוצדקת, אי אפשר ליידיע את הנישומים בהליך שומתי חדש, צריך לעשות זאת מראש או לשנות את החקיקה".