



חוזר מסים 20.2018

פסק-דינו של ביהמ"ש העליון בעניין אהרוני-
אין לחייב מחכיר מקרקעין בהכנסות ריבית הגלומה לכאורה
בדמי חכירה שהווננו לצורך קביעת שווי המכירה בגינו שולם
השבח

שלום לכולם,

ביום 22 באפריל 2018 פורסם פסק-דינו של ביהמ"ש העליון בעניין ע"א 6914/15
דוד אהרוני ואח' נ' פקיד שומה כפר סבא.

ביהמ"ש העליון הפך את פסק-דינו של ביהמ"ש המחוזי וקבע כי הפיקציה שיצר
המחוקק בכך שהשווה בין חכירה מעל 10 שנים (לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין
דאז) לבין מכר, מביאה להקדמת תשלום מס השבח, כאשר כוחה של פיקציה זו
תחום להגדרת "זכות במקרקעין" ותו לא. עצם היוון התמורה לצורך תשלום מס שבח
אינו מלמד על קיומה של עסקת אשראי בין המחכיר לחוכר, ובהיעדר ראיה אחרת –
אין למסות את המחכיר בנוסף במס הכנסה בגין ריבית שכביכול שולמה לו כחלק
מדמי החכירה.

יוער, כי פסק-דין זה סותר את עמדתה של רשות המיסים כפי שבאה לידי ביטוי
בעמדה חייבת בדיווח מס' 40/2017, שעניינה דיווח על הכנסות בתקופות העוקבות
לדיווח על מכירה של נכס או זכות באיגוד מקרקעין שכלל תמורה באשראי.

לצפייה בחוזר המלא - לחצו כאן

לצפייה בפסק הדין - לחצו כאן

למידע ופרטים נוספים:

רו"ח ועו"ד דני גבאי, דירקטור, מנהל המחלקה המקצועית, חטיבת המס,

Deloitte, טל': 03-6085532

רו"ח ועו"ד לימור ליבוביץ-מלאך, מנג'רית, מחלקת מיסוי ישראלי, חטיבת המס,

Deloitte, טל': 03-7181709



www.deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities, DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in 150 countries and territories, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte's more than 263,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

Brightman Almagor Zohar & Co. (Deloitte Israel) is the member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited in Israel. Deloitte Israel is one of Israel's leading professional services firms, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. Through approximately 100 partners and directors and approximately 1000 employees the firm serves domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US and European capital markets.

©2018 Brightman Almagor Zohar & Co. Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.