

הנדון: נוסחת הלינאריות הקבועה בחוק מיסוי מקרקעין גוברת על מיסוי לפי ההשבחה שנוצרה בפועל – ביהמ"ש העליון הלכת אלברט אברהם פוליטי

1. כללי

במסגרת תיקון 50 לחוק מיסוי מקרקעין הופחת שיעור המס על השבח הריאלי שהופק מיום ה-7.11.01 ואילך, לשיעור מרבי של 25%. מאוחר יותר, במסגרת תיקון 56 לחוק, כחלק מהמגמה להאחדת שיעורי המס על ההון, הופחת שיעור המס על שבח ריאלי בידי יחיד משיעור של 25% לשיעור של 20%, בתחולה מיום 1.1.2007. באשר לשבח הריאלי שהופק במקרקעין שנרכשו לפני ה-7.11.01 ונמכרו לאחריו, נקבע כי שיעור המס המופחת יחול על החלק היחסי מהשבח הריאלי שנצבר החל מיום 7.11.2001 ועד למועד המכירה, כאשר על השבח הריאלי שנצבר מיום הרכישה ועד ליום 7.11.2001 יחולו שיעורי המס הרגילים (יחיד: מס שולי, חברה: מס חברות). לעניין זה, נקבע כי פיצול השבח יהא בהתאם ליחס שבין כל אחת מהתקופות האמורות לכלל התקופה בה נצבר השבח, אף אם ניתן להוכיח/שהשבח נצבר רק מהיום הקבוע (7.11.2001 ואילך).

2. הלכת פוליטי

ועדת הערר:

ועדת הערר קבעה כי בנסיבות המקרה יש לסטות מהחזקה הלינארית הקבועה בחוק, ולקבוע כי חישוב השבח הריאלי שנוצר כולו לאחר ה-7.11.01 יערך על פי שיעור מס של 25%. הלכה זו הסתמכה על העיקרון כי יש להעדיף הוכחה בדבר מצב עניינים לאשורם בטרם תיושם חזקה או נוסחה אחידה.

נציין כי בהלכה מאוחרת יותר – "הלכת ויסברוט", ועדת הערר קיבלה את עמדת מנהל מס שבח, לפיה לשון החוק מחייבת יישום של הנוסחה הלינארית. נקבע כי השיטה שנבחרה, השרירותית, אינה מאפשרת ואינה דורשת את מנגנון השמאות.

ביהמ"ש העליון:

ביהמ"ש העליון הפך הלכה למעשה את החלטת ועדת הערר, ופסק כי אין מקום לאפשר סטייה מנוסחת החישוב הלינארי, אף אם ניתן להוכיח שהשבח נצבר רק מהיום הקבוע (7.11.2001 ואילך).

על פסק דין זה הוגשה בקשה לדיון נוסף.

בקשה לדיון נוסף:

בימים אלו דחה ביהמ"ש העליון את הבקשה לדיון נוסף. לפי ביהמ"ש, המקרה הנדון אינו אחד מאותם המקרים הנדירים ויוצאי הדופן, ויתרה מכך – ההלכה שנקבעה בפסק הדין, גם אם חדשה היא, אינה קשה אלא מתיישבת היטב עם לשון הסעיף, עם כוונת המחוקק ועם תכלית דיני המס.

בכבוד רב

קרלמן – רואי חשבון