

שי עינת¹ ורז לבנת²

מנגנון הפריסה הקבוע [בחוק מיסוי מקרקעין](#) מביא במקרים רבים להפחתה משמעותית בחבות מס השבח. ברגיל אנו מכירים כי אדם פרטי מבקש להחיל עליו את עקרונות הפריסה ולחלק את השבח ל-4 שנות מס במקום שנה אחת, וכך ליהנות 4 פעמים משיעור המס הפרוגרסיבי ומנקודות הזיכוי.

הנה, חברה מכרה נכס מקרקעין וביקשה, על פי הוראת [סעיף 48 א\(ה1\)](#) [לחוק מיסוי מקרקעין](#), לפרוס את השבח הריאלי על פני מספר שנים, עד 4 שנים כלשון החוק. לאחרונה [בן"ע 14375-12-17 יוניון נכסים בע"מ נ' מס שבח נתניה³](#), ניתחה ועדת הערר של בית המשפט המחוזי מרכז – לוד בראשות השופט אבי גורמן, את לשון הוראת החוק המחילה את הסעיף על כל "מוכר", וקבעה שגם חברה עונה על הגדרת "מוכר". פירוש זה עולה גם לאור תכלית הוראת החוק, שהיא למנוע את אפקט הדחיסה של כל השבח שהצטבר על פני שנים רבות לשנת מס אחת. במקרה דנן החברה פרסה את השבח לשנים שבהן שיעור מס החברות היה נמוך יותר ובכך חסכה מס שבת. כיום פעולה זו אינה אפקטיבית במקרים דומים, שכן שיעור מס השבח הינו בגובה שיעור מס החברות ונמצא דווקא בירידה עד לשיעור של 23%. כך שביצוע פריסה בידי חברה כעת עלול דווקא להיות מקח טעות.

בעקבות קריאת פסק הדין והרחבת התחולה גם לחברה לא ניתן שלא להרהר בסוגיות רלוונטיות דווקא למוכרים שהם אנשים פרטיים. מתוך כמה סוגיות כאלה נציג רק שתיים. האחת היא "כפל פריסה". עסקינן במקרה שבו הנכס רשום על שם בן זוג אחד ובכל זאת ניתן לחלק את השבח בין שני בני הזוג ולבקש פריסה בידי כל אחד. לדעתנו ברי כי אם מוכחת חזקת השיתוף יש להקפיד על חלוקת השבח בין שני בני הזוג ובקשת פריסה נפרדת לכל אחד מהם. רשות המיסים צעדה צעד ניכר בשנים האחרונות ומאפשרת זאת לאחר בחינה.

הסוגייה השנייה היא האם מוכר, אשר המקרקעין שברשותו נרכשו קודם ל-1.4.1961, והוא זכאי לשיעור מס שבח מופחת (25% במקום 47%), יכול ליהנות מן הפריסה. הגם שהפריסה במקרה שלו היא בשיעור מס מופחת, היא יכולה להיות אפקטיבית ולהביא לחיסכון משמעותי אם לא היו לו הכנסות נוספות והוא לא ניצל את נקודות הזיכוי העומדות לרשותו בארבע השנים האחרונות. אנו בדעה כי הדבר אפשרי לאור לשון החוק, הקובעת [בסעיף 48א\(ד1\)](#) לחוק כי שיעור המס "לא יעלה על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנת מנת המס 1949 ועד לשנת הרכישה". סעיף קטן (3) בהמשך מציב את שיעור מס השבח כיום על 25%. עמדת רשות המיסים בחוזר הפעלה ישן המופנה לפקיד השומה שוללת אפשרות זו, ולדעתנו בטעות. אנו מניחים כי הדבר יגיע בהקדם לפתחו של בית המשפט אשר יכריע גם בעניין חשוב זה.

¹ שי עינת רו"ח ועו"ד מומחה למיסים.

² רז לבנת, עו"ד.

³ פורסם בנבו ביום 05-02-2019.