



תכנון מקדים מציאות

היבטי מס בהעברת רכוש בין דורית

בעסקים משפחתיים

יובל כהן, רו"ח (עו"ד)

מרכז רעיה שטראוס לחקר עסקים משפחתיים

ביחד עם לשכת רואי חשבון בישראל

ת"א - 4/4/2019



היבטים שונים שיכולים להיות מובאים בחשבון:

(רשימה לא ממצה)

- מכירה, מתנה או הורשה?
- שכלול מנגנון הפיקוח והשליטה על התהליך (נאמנות).
- הגנה מפני צדדים שלישיים / נושים.
- מניעת מריבות בקרב דור ההמשך.
- שמירה על יציבות הרכוש (בני זוג של ילדים) / העסק.
- הבטחת תשואה עתידית / רשת בטחון למעביר.
- ביצוע מהלך עצמאי או פרה-רולינג לרכישת ודאות?



מכירה, מתנה או הורשה?

- הגדרת "מכירה" - חלק ה' לפקודת מס הכנסה:
"מכירה" - **לרבות** חליפין, ויתור, הסבה, העברה, הענקה, מתנה, פדיון, וכן כל פעולה או אירוע אחרים שבעקבותם יצא נכס בדרך כל שהיא מרשותו של אדם, והכל בין במישרין ובין בעקיפין, **אך למעט הורשה**;"
- משמעות המילה "לרבות"
[ע"א 406/72 קולנוע רינה בחולון בע"מ נ' פקיד השומה ת"א 3]
- במישרין או בעקיפין...
- הורשה אינה מהווה "מכירה".
- מכאן, שמכירה או מתנה יוצרות אירוע מס!
- בהורשה - כניסת היורש לנעלי המוריש. ["עקרון רציפות המס"]



מכירה, מתנה או הורשה?

- **הכל או חלקי? - גמישות אירוע המס בהעברת הרכוש**
- האם להעביר את כל הנכס או את חלקו? (השארת הזכות לרווחים, למשל):

ע"א 1107/03 - יעקב טהורי נ' פ"ש תל אביב
העקרון המוביל: "בעל הנכס הוא בעל הפרי";

ע"א 320/70 - פ"ש רחובות נ' אבינועם זהבי

אי ניכור המקור מניב ההכנסה מותר החיוב במס בידי בעל הנכס

דודתו של זהבי העבירה לו במתנה שלישי מבית-דירות אשר היה שייך לה, בכפוף לתנאי כי כל עוד היא בחיים הזכות והשליטה על כל ההכנסות מאותו בית תישארנה בידה.
ביהמ"ש קיבל את הטענה כי החייב במס בגין הכנסות השכירות יהא זהבי, ולא הדודה.



מכירה, מתנה או הורשה?

• למה "מכירה"?

- קיזוז הפסדים בידי המוכר;
- יצירת Step-up לעלות הרכוש הנמכר בידי הרוכש;
- כשמדובר בחברה נמכרת - כלי להשבת כספים מהחברה למוכר.

• למה צריך לשים לב?

- סעיף 86 לפקודה - סמכות פקיד השומה להתעלם מפעולות;
- סעיף 84 לפקודה - הסבה הניתנת לביטול;
- סעיף 83 לפקודה - הסבה לטובת צעירים;
- סעיף 131(ז) לפקודה + תקנות מ"ה (תכנון מס החייב בדיווח), התשס"ז-2006;
- סעיף 131ה לפקודה + רשימת העמדות החייבות בדיווח;
- סעיף 100א לפקודה - שינוי תושבות מהווה "מכירה", ליחיד ולחברה.



מכירה, מתנה או הורשה?

• למה "מתנה"?

- דחיית אירוע המס למועד המכירה ע"י מקבל המתנה;
- גמישות מסויימת בניהול תהליך "ההפרדות מהנכס" המועבר במתנה;

• למה צריך לשים לב?

- סעיף 97(א)(5) לפקודה - מקים צורך ביצירת וודאות עבור נותן המתנה;
"97(א) ריווח הון יהיה פטור ממס אם הוא נובע מאחד מאלה:

.....

- (5) מתנה לקרוב וכן מתנה ליחיד אחר אם שוכנע פקיד השומה
כי המתנה ניתנה בתום לב.....";

- הפטור לא חל כשמקבל המתנה הינו תושב חוץ;
"...ובלבד שמקבל המתנה אינו תושב חוץ".



העברת מניות באיגוד מקרקעין לקרוב

- הגדרה רחבה ל"מכירה" בחוק מיסוי מקרקעין.
- גם כשהפעולה הינה ללא תמורה ("מתנה").
- פטור ממס לפי סעיף 62 לחוק (דחיית מס עד למכירה בידי מקבל המתנה)
 - הפטור הינו למתנה להורים/סבים/ילדים/נכדים ובני/ות זוגם;
 - הפטור ביחס לאחים מוגבל לנכס שהתקבל במתנה/בירושה מהורים/סבים;
- מס רכישה מופחת (1/3) החל על מקבל המתנה לפי השווי ביום הענקת המתנה.



העברת מניות באיגוד מקרקעין לקרוב

• לרבות "פעולה באיגוד".

"איגוד" - חברה וחברה נכרית כמשמעותן בפקודת החברות, אגודה רשומה כמשמעותה בפקודת האגודות השיתופיות, שותפות הרשומה לפי פקודת השותפויות, אגודה כמשמעותה בחוק העותומני על האגודות 1327;
"איגוד מקרקעין" - איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין;

• ע"א 74/15 מנהל מסמ"ק רחובות נ' גזית גלוב בע"מ
ועוד 3 ערעורים באותו הליך (מליסרון, אלדר נכסים ואח')
- מכירת מניות בחברה המחזיקה במרכז מסחרי ("קניון") מהווה פעולה באיגוד;
- המשמעות - חיוב במס רכישה (מופחת) בשלב הענקת המתנה.



היבטים נוספים

- **חובת דיווח על מכירה בתוך 30 יום**
 - סעיף 91(ד) לפקודה - בין שמדובר ברווח, בהפסד או במכירה פטורה;
 - לרוב יקים חובת הגשת דוח שנתי למוכר;
 - בחינת הצורך בדיווח על "תכנון מס החייב בדיווח" או "עמדה חייבת בדיווח".
- **חובת ניכוי מס במקור**
 - סעיף 164 לפקודה - כשיש תשלום - החובה חלה על "המשלם";
- **שימוש בנאמנויות ועריכת הסדרי מיסוי נאמנויות** (הרצאה נפרדת)
- **השלמת ההיערכות גם ביחס לרכוש פרטי**
 - (נדל"ן, נכסים פיננסיים, זכויות וכו').



תודה רבה על ההקשבה!

יובל כהן, רו"ח (עו"ד)

מרכז רעיה שטראוס לחקר עסקים משפחתיים

ביחד עם לשכת רואי חשבון בישראל

ת"א - 4/4/2019