

חשבונאות בינלאומית, מיסוי מקומי

יישום כללי ה-IFRS מחייב תכנוני מס נדל"ניים צופים פני עתיד

« אהרון נמדר, שולה בנדל, אתי אלון-בן-סימון

קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן היא לב התקנים החשבונאיים וגם לב שומת המס | תמונת אילוסטרציה

לכללי החשבונאות ולדיני המס מערכת יחסים מורכבת וארוכת שנים. לעיתים עולים הם בקנה אחד ולעיתים נפרדות דרכיהם. כך או כך, לא ניתן להתעלם מההשלכות ההדדיות הקיימות ליישום כללי החשבונאות על תוצאת המס ולהיפך, שהרי "עקרונות החשבונאות הפיננסית, כמו כללי חשבונאות המס, שואפים למימושה של אותה מטרה, היא הצגת תמונת אמת של הרווחים שנצברו אצל הנישום במהלך תקופת הדיווח. כך, גם אם שונה התכלית שאליה חותרת כל אחת מן התורות הללו."¹

במסגרת המעבר לתקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) אומצו בישראל תקן חשבונאות 16 בדבר נדל"ן להשקעה ותקן חשבונאות 27 בדבר רכוש קבוע. שני התקנים קובעים כללים חדשים להכרה, למדידה ולגריעה של נדל"ן המשמש כרכוש קבוע ולא כמלאי עסקי ואת הגילוי הנדרש בגינם. שני התקנים מכירים בצורך לתת גילוי להשפעות על המיסים הנובעות מהערכה מחדש של נכסי הפירמה, בהתאם לתקן 19 "מיסים על ההכנסה".

מאמרנו ידון בגילוי ההשפעה הנובעת ממודל הערכה מחדש (מודל השווי ההוגן) כפי שבא לידי ביטוי בעתודה למיסים נדחים,

העתודה לצורכי מס, המהווה חלק בלתי נפרד מיישומם של תקנים אלה, עשויה לסייע בידי הנהלת החברה, יועציה, רואי החשבון ומומחי המס שלה בקביעת אופן הצגת הדוחות הכספיים באופן מיטבי אשר משרת את אינטרס הפירמה

עו"ד פרופ' אהרון נמדר,
עו"ד שולה בנדל, עו"ד וכלכלנית
אתי אלון-בן-סימון, משרד עורכי הדין
נמדר, בן-עטר, בנדל ושות'

«

העלייה תוכר כרווח או כהפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ברישומים בספרים ירידה בערך של אותו נכס כתוצאה מהערכה מחדש שהוכרה קודם לכן כערך או כהפסד. לעומת זאת, אם הערך בספרים של נכס יורד כתוצאה מההערכה מחדש, הירידה תוכר כרווח או כהפסד בתור הפסד תקופתי.

תקן 19 קובע את הטיפול החשבוני נאי במיסים על ההכנסה. ההנחה העומדת בבסיס תקן זה היא, כי בהכרה חשבונאית בנכס או בהתחייבות טבוע העיקרון, לפיו פירמה מצפה להשיב את ערך הנכס בספרים (להחזיר את ההשקעה) או לסלק את ההתחייבות בספרים (לפרוע את התחייבויותיה). אם צפוי שההשבה או הסילוק של אותו ערך בספרים יגרום לתשלומי מס עתידיים, יש להכיר בהתחייבות מיסים נדחים (למעט חריגים מסוימים). בהתאם לכך קובע סעיף 20 לתקן, אשר דן ב"נכסים המוצגים בשווי הוגן":

"תקני חשבונאות בינלאומיים מסוימים דורשים או מתירים להציג נכסים מסוימים בשווי הוגן או להעריכם מחדש (ראה לדוגמה תקן חשבונאות מספר 27, *דכוש קבוע*)... בתחומי שיפוט אחרים, ההערכה מחדש או ההצגה מחדש של נכס אינה משפיעה על ההכנסה החייבת בתקופה בה בוצעה ההערכה או ההצגה מחדש, ולפיכך בסיס המס צאה של ההשבה העתידית של הערך בספרים תהיה זרימת הטבות כלכליות חייבות במס לישות והסכום שיותר בניכוי לצורכי מס יהיה שונה מסכום הטבות כלכליות אלו. הפרש בין הערך בספרים של נכס שהוערך מחדש לבין בסיס המס שלו הינו הפרש זמני המחייב יצירת התחייבות מיסים נדחים או נכס מיסים נדחים, גם כאשר:

"א. הישות אינה מתכוונת לממש את הנכס.

"ב... מס בגין רווחי הון ידחה את התמורה מימוש הנכס מושקעת בנכסים דומים. במקרים אלו, תשלום המס יידחה עד המימוש או השימוש בנכסים הדומים".

"בסיס המס" של נכס הוא הסכום אשר יהיה ניתן לניכוי לצורכי מס כנגד הטבות כלכליות חייבות במס כלשהן אשר ינבעו לפירמה, כאשר הפירמה תשיב את ערכו של

נדל"ן להשקעה יוכר כנכס רק כאשר "א) צפוי (probable) שההטבות הכלכליות העתידיות הקשורות לנדל"ן יזרמו אל הישות; (ב) כאשר העלות של הנדל"ן להשקעה ניתנת למדידה באופן מהימן". אם צפויה הפירמה ליהנות מפירות השימוש בנדל"ן או מימוש, ואם עלותו של נדל"ן מניב זה ניתנת למדידה מהימנה, יחול עליו התקן.

תקן זה מאפשר לפירמה לבחור בין מודל השווי הוגן, לפיו נמדד נדל"ן להשקעה לאחר ההשקעה הראשונית בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי הוגן מוכרים כרווח או כהפסד, לבין מודל העלות, אשר דורש, כי נדל"ן להשקעה ימדד לאחר ההכרה הראשונה נית בעלות מופחתת (בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו).

"שווי הוגן" מוגדר בתקן כ"סכום שבו ניתן להחליף נכס בעיסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון שאינם קשורים הפועלים בצורה מושכלת". סעיף 35 קובע, כי רווח או הפסד הנובעים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, יוכרו כרווח או כהפסד לתקופה בה נבעו. התקן דורש מהפירמה להיות עקבית בבחירתה וליישם את המודל שבחרה על כל הנדל"ן להשקעה שלה.

תקן 27 קובע, כי רכוש קבוע משייך לאחת מהקבוצות הבאות: קרקע, קרקע ובניינים, מכונות, אוניות, מטוסים, כלי רכב, ריהוט ואביזרים קבועים וכן ציוד משרדי. בדומה לתקן 16, גם העלות של פריט רכוש קבוע תוכר כנכס אך ורק אם צפוי, כי ההטבות הכלכליות העתידיות הקשורות לפריט יזרמו אל הישות ועלות הפריט ניתנת למדידה באופן מהימן. התקן מאפשר לפירמה לבחור בין מודל העלות לבין מודל ההערכה מחדש כמדיניותה החשבונאית וליישמה באופן עקבי לגבי כל קבוצה של רכוש קבוע.

על פי מודל העלות, רכוש קבוע יוצג בעלותו בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. על פי מודל ההערכה מחדש, פריט רכוש קבוע שניתן למדוד את שווי הוגן באופן מהימן יוצג בסכום משרי, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן.

סעיפים 39 ו-40 לתקן קובעים, כי מקום בו כתוצאה מהשערך עלה ערך הנכס בספרים, תיזקף העלייה ישירות להון העצמי. אך



מה קורה כאשר השוכר מבצע שיפורים במושכר? האם ההוצאה תוכר לצורכי מס? תמונת אילוסטרציה

אשר תיווצר או תגדל כתוצאה מהערכת נכסי הפירמה מחדש בהתאם לכללי ה-IFRS. אנו סבורים, כי לצורך קביעת עתודה זו קיימת חשיבות ראשונה במעלה כבר כיום, עוד לפני יישומם של כללי ה-IFRS, להיוועצות עם מומחי מס אשר יצפו פני עתיד ויקבעו בטרם מימוש הנכס את גובה העתודה הנכון. זאת, למרות שלפני מימוש הנכסים אין לעתודה כל השפעה על דוחות ההתאמה לצורכי מס אלא אך ורק על הדיווח החשבונאי.

מה אומרים התקנים החדשים

תקן 16 מגדיר "נדל"ן להשקעה" כנדל"ן (קרקעות ומבנים) המוחזקים, על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית, לשם הפקת הכנסת שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מינהלתיות וכן שלא לצורך מכירה במהלך העסקים הרגיל.

**הואיל ויישום כללי
ה־IFRS עשוי להשפיע
גם על דוחות
הרווח וההפסד, הרי
שלעתודה המהווה
חלק מיישום השערוך
מחדש, השפעה גם
על הנתונים בדו"ח
זה. קביעת העתודה
לצורכי מס עשויה
להשפיע גם על דוח
הרווח וההפסד**

**היוועצות עם איש
מקצוע במס נדרשת
גם לקביעת שווי
המקרקעין. יהיה מי
שיטען, כי המדובר
בשאלה שמאית.
ואולם תוצאת הערכת
שוויו של נכס תלויה
בשיטה השמאית
הנבחרת, ומעורבותו
של מומחה מס
עשויה לתרום ולכוון
לשיטת השמאות
האופטימלית במקרה
המסוים**

תודה המהווה חלק מיישום השערוך מחדש, השפעה גם על הנתונים בדו"ח זה. קביעת העתודה לצורכי מס עשויה להשפיע גם על דוח הרווח וההפסד, ועל כן היא רלוונטית להחלטות של הפירמה (למשל: חלוקת דיבידנד) או לצדדים שלישיים (כגון בנקים, משקיעים, ספקים וכו').

הואיל ונכון להיום טרם הוצאו הנחיות לעניין השינויים בדיווחים לצורכי מס בהתאם לתקנים החדשים, עשוי שערוך הנכסים להשפיע גם על תוצאת המס המיידית של הפירמה.

תכנוני מס פוטנציאליים על קצה המזלג

לאור העובדה שדיני המס אינם פשוטים ליישום ובשנים האחרונות הם כפופים לתיקוני חקיקה ולרפורמות רבות, הפך ביצוע עיסקה בנדל"ן למשימה קשה בהיבט של תכנון מס נכון.

בפרק זה נסקור את העסקאות המקורבלות בנוף הישראלי ואת הבעיות הטיפורסיות המתעוררות בכל סוג, על מנת להמחיש את הצורך בהיוועצות עם מומחי מס על מנת לתכנן ולקבוע כבר כיום את המס ממימוש הנכסים אשר יתבטא בעתודה למיסים נדחים.

הערכת שווי המקרקעין

שערוך נכסי הנדל"ן הוא לב ליבם של התקנים הנדונים במאמר זה. שני התקנים קובעים, כי השווי ההוגן של קרקע ובניינים ייקבע מראיות מבוססות שוק באמצעות הערכת שווי, שבדרך כלל תבוצע על ידי מעריכי שווי מוסמכים.

קביעת שווי המכירה של מקרקעין מהווה גם את לב ליבה של שומת המס (מס השבח או מס רווחי ההון לגבי מקרקעין בחו"ל). הן על פי חוק מיסוי מקרקעין והן על פי פקודת מס הכנסה, יש לאמץ את עקרון שווי השוק כעקרון על, אלא אם נקבע שווי מכירה שונה בתום לב ומבלי שהתקיימו יחסים מיוחדים בין הצדדים.

נושא זה של קביעת שווי מקרקעין אינו עניין של מה בכך, ותורות שלמות דנות ועוסקות בו. היוועצות עם איש מקצוע

הנכס בספרים.

התקן דן באופן בו תימדד ההתחייבות למיסים שוטפים. סעיף 46 קובע: "התחייבות (נכסי) מיסים שוטפים בגין התקופה הנוכחית ותקופות קודמות יימדדו לפי הסכום שצפוי להיות משולם לרשויות המס (מושב מרשויות המס), תוך שימוש בשיעורי המס ובחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן".

מהאמור לעיל עולה, כי שערוך מחדש של מקרקעין המשמשים כנכס קבוע או כנדל"ן להשקעה בידי הפירמה, מחייב יצירת עתודה למיסים נדחים. עם זאת, יכולה להישמע הטענה לפיה מקום בו אין הנדל"ן צפוי להתממש בעתיד הנראה לעין, אין ליצור התחייבות כאמור, מאחר שמדובר בהפרש קבוע.²

טענה זו דינה להידחות, מאחר שהגדרתית התקנים מכירים בשערוך מחדש של נכסים אשר "צפוי" כי הטבות כלכליות עתידיות הקשורות בהם יזרמו לישות. קרוב לומר דאי, כי הגדרה זו מדברת בציפייה סבירה הנראית לעין ולא בציפייה תיאורטית.

התקינה המיסויית, תקני ה־IFRS ומה שביניהם

העתודה למיסים נדחים, שעל חשיבות קביעתה באופן מקצועי ומתוכנן אנו עומדים, עשויה לשרת במספר צורות את הפירמה המיישמת את כללי ה־IFRS. ראשית, התחייבות זו מובילה להצגת נתונים מהימנים, אשר ישקפו באופן ריאלי יותר את מצבת נכסי הפירמה.

בין הבעיות המתעוררות עקב שיערוך נכס במאזן, יש לקבוע את האופי החשבונאי של הפרש ערך הנכס בספרים לפני השערוך ולאחריו. הרווח הנוצר מהשערוך אינו תוצאה של פעילות עסקית והוא כלל לא מומש. בהתאם, גם הפרשי השערוך במאזן מוצגים בתור קרן הון. אולם, קרן הון זו מכילה מרכיב שאינו חלק מההון העצמי של הפירמה אלא התחייבות למס. הפיתרון לבעיה זו מצוי ביצירת ההתחייבות למיסים נדחים, אשר מייצגת את תוספת השערוך המשקפת את המס אשר יחול בשעת מימוש הנכס.

הואיל ויישום כללי ה־IFRS עשוי להשפיע גם על דוחות הרווח וההפסד, הרי שלע-

נדרשת לא רק לצורך חישוב המס וקביעת העתודה, אלא גם שלב אחד קודם והוא קביעת שווי המקרקעין.

יהיה מי שיטען, כי המדובר בשאלה שמאית. ואולם תוצאת הערכת שווי של נכס תלויה בשיטה השמאית הנבחרת, ומעורבותו של מומחה מס עשויה לתרום ולכוון לשיטת השמאות האופטימלית במקרה המסוים.³

מקרקעין שיעודם שונה ממלאי עסקי לנכס קבוע

הפיכת מקרקעין שהם מלאי עסקי לנכס קבוע נחשבת למכירה רעיונית על פי סעיף 85 לפקודה. בעת מכירת המקרקעין, נשאלת השאלה מה יהיה יום הרכישה ושוויה. מחד, סעיף 85 אינו קובע, כי יום רכישת הזכות ושוויה יהיו יום המכירה הרעיונית. מאידך, כל קביעה אחרת עלולה להוביל לכפל מס: פעם אחת במיסוי השבח ממועד הרכישה ועד לשינוי הייעוד במס הכנסה, ופעם שנייה במס שבח בעת המכירה בגין השבח שנצבר מיום הרכישה ועד ליום המכירה בפועל. השיקולים לקביעת יום הרכישה ושוויה במקרה זה עלולים להשתנות ממקרה למקרה. במקרקעין שנרכשו עד שנת המס 1960 ייתכן שעדיף לשאת בכפל המס, ולו על מנת לזכות בשיעורי מס היסטוריים (12%-24% בלבד).

מקרקעין שנרכשו במספר שלבים

קיימים מקרים בהם הפירמה רכשה את זכויותיה במקרקעין במועדים שונים. בשעת מכירת המקרקעין נשאלת השאלה כיצד לחשב את המס: האם לייחס את החלק שנמכר לרכישה מסוימת או באופן יחסי לכל הרכישות? ואם באופן יחסי – כיצד יש לקבוע את היחס, האם יחסי החלקים (הפיסי) או יחסי שוויה של כל רכישה?

מקרקעין שהגיעו לאיגוד במסגרת פירוק איגוד אחר

פירוק איגוד גורם להעברת נכסי האיגוד לידי בעלי מניותיו. טול מקרה בו הועברו מקרקעין מחברת-בת לידי חברת-האם בשל פירוקה של חברת-הבת. מקרקעין אלה רשויים מים כעת כנכס קבוע (או כנדל"ן להשקעה) בידי חברת-האם. בבוא חברת-האם להעריך את שוויים

ההוגן של המקרקעין, עליה ליצור עתודה לצורכי מס, אשר חוזה את חבות המס אשר תצמח ממימוש המקרקעין. שאלת חבות המס במקרה זה היא סוגיה מורכבת, בשל היותה נתונה לתיקוני חקיקה רבים, אשר טרם זכו לבחינה ממצה הן מצד רשויות המס והן בידי בתי המשפט.

קיימת חשיבות לשאלה אם חברת-הבת היתה איגוד רגיל או איגוד מקרקעין – קביעה מקדמית אשר יש בה כדי לשנות את הדין החל ואת תוצאת המס אשר תנבע מהמכירה.

קביעת מסלול המיסוי אף היא אינה פותרת את הקושיות אשר צפויות להתעורר בדרך. טול, למשל, מקרה בו היתה חברת-הבת איגוד מקרקעין. על מקרה זה חל תיקון 50 לחוק מיסוי מקרקעין, אשר שינה והתאים את כל הסדר המס של פעולות באיגוד מקרקעין להסדר החל על פעולות באיגודים רגילים. עקרונות מאפשר סעיף 71 לחוק להעביר ביר קרקע מאיגוד לבעלי המניות (או לבעלי זכויות אחרות באיגוד) ללא תשלום מס בעת הפירוק. כאשר מבקש בעל הזכות למכור את הקרקע שקיבל, ניצב הוא בפני שורה ארוכה של שאלות.

כך, למשל, שאלת יום הרכישה ושווייה שייקבעו לו לצורך חישוב המס – האם יום העברת הקרקע מהאיגוד המתפרק לידיו, או היום שהיה נקבע לאיגוד המתפרק כיום הרכישה? המענה לשאלה זו תלוי בשורה של שאלות מקדמיות – היות האיגוד המתפרק איגוד מקרקעין ערב פירוקו, מועד רכישת הזכויות באיגוד המתפרק ועוד.

המענה הניתן בחוק לשאלות אלה אינו נהיר דיו. כך, למשל, הסעיפים הדנים ביום הרכישה ושוויה במכירת מקרקעין שנתקבלו בידי בעל מניות בשל פירוק (סעיפים 37(1) ו-31, בהתאמה) אינם מזכירים כלל את המקרה שהיו בבעלות האיגוד המתפרק "זכויות באיגוד" אחר. והרי זהו המקרה הרלבנטי לפירמה המבקשת למכור קרקע שהגיעה לרשותה בשל פירוק של חברת-בת. ואם ביום רכישה ושוויה עסקי, טול למשל מקרה בו ב-1.1.2006 רכשה חברה את מניותיו של איגוד מקרקעין בסכום לא מבוטל. איגוד המקרקעין מתפרק והחברה מבקשת למכור את המקרקעין אשר עברו

לאחזקתה. על מנת שיוכר לה שווי רכישת המניות בחישוב המס, צריך היה שמועד רכישת הזכות באיגוד שממנו נתקבלה הזכות במקרקעין יהיה לפני 12.4.2005 (וזאת על פי סעיף 31(ב) לחוק). הואיל ובדוגמא הנ"ל נרכשו המניות באיגוד לאחר מועד זה, מתעורר קושי לנכות את הסכום אשר שולם בגין מניות החברה מתמורת המכירה לצורך חישוב המס.

ומה בקשר לקרקעות שנרכשו לפני 1961 ומכירתן מתחייבת ב"שיעורי מס היסטורי-ריים"? לאור הוראות החוק לעניין קביעת יום ושווי רכישה חדשים למקרקעין שנת-קבלו בידי איגוד בנסיבות מסוימות, נשאלת השאלה כיצד לשמר שיעורי מס אלה.

לעיתים משולבות בסוגיית הפירוק סוגיות נוספות, אשר אף הן אינן קלות ליישום. כיצד לחשב את המס על מקרקעין אשר הגיעו לחברה לאחר פעולת איחוד וחלוקה בין בעלי הזכויות לבין עצמם? האם קיימת חשיבות למועד ביצוע הפעולה (לפני הפירוק או אחריו)? כיצד יש לחשב את המס על מקרקעין אשר לפני הפירוק שונה ייעודם ממלאי לרכוש קבוע?

עסקאות שכירות וחכירה

סוגיה זו עשויה להיות רלוונטית בעיקר לנדל"ן להשקעה. הכנסת שכירות המתקבלת בידי בעלים של קרקע מהווה, לרוב, הכנסה פירותית המתחייבת במס הכנסה, בין אם כהכנסה מעסק מכוח סעיף 2(1) לפקודה ובין אם כהכנסה פירותית מכוח סעיף 2(6). עם זאת, הכנסות מדמי שכירות ליותר מ-25 שנים מסווגות כהכנסות הוניות, שכן רואים שכירות לתקופה זו כמכירה.

בהקשר זה נשאלות השאלות: מהי זכות שכירות או חכירה אשר תיחשב כזכות הכפופה לחוק מיסוי מקרקעין? האם די במסירת זכות שימוש במקרקעין או שיש צורך בלמעלה מכך? מה דינו של מי אשר עוסק בשכירות דרך קבע, ואשר משכיר את המושכר ליותר מ-25 שנים? האם יש להוסיף לתקופת שכירות הקצרה מ-25 שנים אופ-ציות הניתנות לחוכר? מי ייחשב כ"חוכר" לעניין זה? אילו סוגי אופציות? מה לגבי "זכות סירוב ראשונה"?

במצבים בהם הפכה עסקת "שכר"

**נושא קביעת שווי
מקרקעין אינו
עניין של מה בכך,
ותורות שלמות
דנות ועוסקות בו.
היוועצות עם איש
מקצוע נדרשת לא רק
לצורך חישוב המס
וקביעת העתודה,
אלא גם שלב אחד
קודם והוא קביעת
שווי המקרקעין**

**הפרשי השערון
במאזן מוצגים בתור
קרן הון. אולם, קרן
הון זו מכילה מרכיב
שאינו חלק מההון
העצמי של הפירמה
אלא התחייבות למס.
הפיתרון לבעיה
זו מצוי ביצירת
ההתחייבות למיסים
נדחים, אשר מייצגת
את תוספת השערון
המשקפת את המס
אשר יחול בשעת
מימוש הנכס**

שיעורי המס המקומיים ביחס לאחזקה כיחיד או כחברה, אפשרויות קיזוז הפסדים צבורים מהכנסות עתידיות מהמקרקעין וכו'.

סיכום

תקני ה-IFRS מקנים לבעלי המניות, ההנ"ה הלה והמייצגים של החברה טווח לשיקול דעת רחב יותר לגבי אופן ההצגה של הנתונים בדוחות הכספיים, ומאפשרים לאורגנים בחברה להשפיע על דוחות החברה וממילא על שווייה.

העתודה לצורכי מס, המהווה חלק בלתי נפרד מיישומם של תקנים אלה, עשויה אף היא לסייע בידי הנהלת החברה, יועציה, רואי החשבון ומומחי המס שלה בקביעת אופן הצגת הדוחות הכספיים באופן מיטבי אשר משרת את אינטרס הפירמה. כל זאת, כמובן, כמתחייב על פי החוק ועל פי כללי הדיווח החשבונאי הנכון, באופן המשלב גילוי נאות עם תכנוני מס לגיטימיים. ●

הערות

1. עמ"ה 1059/98, צינומנטל בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים, מיסים יט/18, עמ' 183.
2. ראו: ניר זיכלנסקי ואיריס אלדר, "עתודה למס בגין מימוש צפוי של השקעה בחברה מוחזקת", רואה החשבון מ"ז/3, עמ' 333. ראו גם גילוי דעת 68 המטפל בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, וכן גילוי דעת 11 הדן באירועים המתרחשים לאחר תאריך המאזן.
3. א' נמדר וש' בנדל, "הערכת שווי של מקרקעין לצורכי מס שבח", מקרקעין, 2/1, 2007.

לעיסקת "מכר", עולה שאלת מיסוי שיפורים אשר ביצע השוכר במושכר. באלו מצבים יש לראות בשיפורים אלה תמורה בעד ההשכרה (או המכירה), ומתי יש לראות בהם הוצאה המנותקת מדמי השכירות? כיצד יש לבחון זאת – האם על פי הסכם השכירות לבדו, או גם על פי סממנים חיצוניים?

שאלות נוספות עולות בקשר לקביעת העיתוי והשווי של הכנסה מעיסקת שכיירות ארוכת טווח. טול למשל הסכם שכירות לתקופה ראשונית בתוספת תקופת אופציה, המשתכללת לכדי מכירת זכות במקרקעין. מהו מועד ההכרה בהכנסה? האם יש להכיר בהכנסה כבר עם תחילת השכירות או שיש לבחון זאת בצורה שונה?

מיסוי בינלאומי במכירת מקרקעין

פעמים רבות כפופה מכירתו של נכס למש"טרי מס נוספים ולא רק למשטר המס הישראלי. כך, למשל, מקום בו מחזיקה חברה תושבת ישראל במקרקעין מחוץ לישראל. מכירת הנכס תהיה כפופה למס רווחי הון בישראל, אך בדרך כלל תחויב במס גם במדינה בה מצויים המקרקעין. גם במקרה זה נדרש תכנון מס מראש ונשאלות שאלות מיסוי הדורשות מומחיות.

יש לקחת בחשבון את המס החל (אם חל) במדינה בה נמצאים המקרקעין. יש לבחון אם המדובר במדינת אמנה ואז לבחון את זכויות המיסוי של כל מדינה (בלעדית, ראשונית או שיוויונית) ואת ההסדרים הקבועים באמנה המסוימת ל מניעת כפל מס (זיכוי או פטור ממס). אם אין המדובר במדינת אמנה, יש לבחון את משטר המס בה.

ייתכן שתכנון המס לצורך יישום כללי ה-IFRS יוביל את החברה לבחון את שיקולי כדאיות החזקת המקרקעין במישורין על ידה לעומת העברתם לחברות זרות (חברה נשלטת זרה – חנ"ז) או כיחיד. במקרים רבים החזקה של מקרקעין "זרים" דרך חברה ישראלית עשויה להימצא לא כדאית, כאשר בעלי המניות מתכוונים לחלק את הרווחים מהמכירה כדיבידנד.

גם שינוי מבנה אחזקה זה דורש חוות דעת בנוגע לשאלות רבות, כגון: מיקום הקמת החברה, עלויות הקמתה, המגבלות החוקיות במדינה בה מצויים המקרקעין,

