

חישוב שווי רכישה בעת חישוב מס שבח במכירת נכס

השאלה:



משרד בתהליך בנייה נרכש כך שעיקר התשלום נעשה לאחר שלוש שנים, עם השלמת הבנייה. המשרד נמכר. התשלומים צמודים למדד תשומות הבנייה. האם העלויות לצורך מס שבח מחושבות לפי המחיר הנומינלי בחוזה ממודד במדד המחירים לצרכן או לפי התשלומים בפועל ממודדים במדד המחירים לצרכן? מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור ניכר מעל למדד המחירים לצרכן.

עו"ד ורו"ח שוקי ג'אנה משיב:



לכאורה החישוב המבוקש יוצר חוסר סימטריה בין הרכישה למכירה. בעת שהנכס נרכש, חושב שווי הרכישה וממנו נגזר מס הרכישה על פי הרשום בחוזה. עתה במכירה מבקשים להתנתק מהחוזה ולעבור לתחשיב אחר – בפועל.

ככלל בעת חישובי שומת השבח משתמשים במדד על פי זה שמוגדר בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963: "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולגבי התקופה שלפני שנת 1951 - המדד שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, והכל כפי שפורסם לאחרונה לפני היום שבו מדובר, זולת אם היום נקוב בתאריך; ואולם מי שבהיותו תושב חוץ כמשמעותו בפקודת מס הכנסה רכש זכויות במקרקעין או זכויות באיגוד מקרקעין במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער המטבע שבו נרכשו כמדד";

המקרה המתואר נפוץ בעיקר בעסקות קומבינציה, שם צריך לאמוד את שווי עלויות הבנייה ועל פיהן לקבוע את שווי חלק הקרקע הנמכר, בעוד לאורך הזמן בפועל העלויות הן שונות.

סעיף 21 לחוק מיסוי מקרקעין מהווה גשר בין הרכישה לעת מכירת הנכס. להלן לשונו של הסעיף: "בכפוף להוראות הסעיפים 22 עד 36, שווי הרכישה של זכות במקרקעין לענין חישוב השבח והמס הוא שוויה ביום הרכישה על ידי המוכר".

הסעיף מורה כיצד לחשב את שווי הרכישה בעת חישוב השבח – שווי הרכישה הוא שוויה ביום הרכישה על ידי המוכר.

אילו אותם תשלומים היו מהווים השבחות בנכס ולא חלק מעלות הרכישה, היה ניתן לדרוש אותם לפי ההוצאה בפועל, כמבוקש.