

החלטת מיסוי 37/07

תחום החלטת המיסוי: מיסוי מקרקעין

הנושא: ניכוי הוצאות ביטול עסקה - החלטת מיסוי בהסכם.

העובדות:

1. בשנת 1995 מכרה כ' (להלן: "המוכרת") זכות במקרקעין למר ב' (להלן: "המקרקעין").
2. סך התמורה על פי ההסכם נקבע לסכום של X דולר.
3. בפועל קיבלה המוכרת סכום של Y דולר בלבד מתוך התמורה, כאשר כ- Z מסכום זה שולמו מכספי הלוואה שנתנה חברת ביטוח למר ב' לצורך מימון הרכישה.
4. מר ב' לא פרע לחברת הביטוח את הלוואה.
5. מאחר ומר ב' לא עמד בתנאי ההסכם, התנהל הליך משפטי בין המוכרת לבין מר ב' וחברת הביטוח.
6. הסוגיות שעלו בהליך המשפטי הינן, בין היתר, הסוגיות הבאות:
 - א. האם ההסכם בטל.
 - ב. במידה וההסכם בטל, מה התמורה שעל המוכרת להשיב עקב הביטול.
 - ג. במידה וההסכם בטל, למי זכות ההשבה - למר ב' או לחברת הביטוח.
7. בפסק דין שניתן בתחילת שנת 2006 נפסק, שאכן מר ב' הפר הפרה יסודית את ההסכם, ושהמוכרת ומר ב' הסכימו על ביטול ההסכם.
8. לפיכך, פסק בית המשפט שעל המוכרת להשיב לחברת הביטוח את התמורה שקיבלה בגין ההסכם, סך X דולר בניכוי הפיצויים המוסכמים בסך A דולר, ובסך הכול סך של B דולר כערכו בשקלים במועד קבלת השיק מחברת הביטוח ובצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד זה ועד יום התשלום בפועל.
9. במהלך שנת 2007 מכרה המוכרת את המקרקעין.

פרטי הבקשה:

1. להתיר בניכוי מהשבח את ההוצאות המשפטיות בגין ניהול המשפט לשם ביטול הסכם המכר.
2. להתיר בניכוי מהשבח את סכום הריבית הריאלית שישולם לחברת הביטוח כחלק מהשבת התמורה.

החלטת המיסוי ותנאיה:

1. ההוצאות המשפטיות בגין ניהול המשפט לאחר הפחתת הסכום שנקבע על ידי בית המשפט כהוצאות משפט ולאחר הפחתת הפיצויים המוסכמים מותרים בניכוי בהתאם להוראות סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").

2. סכום הריבית הריאלית שישולם לחברת הביטוח כחלק מהשבת התמורה איננו תשלום ריבית בגין הלוואה שנלקחה לרכישת ו/או להשבחת המקרקעין, ועל כן איננו עומד בתנאים המוגדרים בסעיפים 39 ו-39א לחוק ולא יותר בניכוי מהשבת.