

## השלכות קבלת התביעה הייצוגית בנושא ניכוי פחת בחישוב השבח

הכותב: משה כדר, עו"ד רו"ח, חבר בקבוצת אליוט גלובל ישראל

ביום 23.5.2024 קיבל בית המשפט המחוזי בת"א תביעה ייצוגית לגבי סוגיית ניכוי פחת בחישוב השבח (ת"צ 42666-01-20, חן נ' רשות המיסים, מיום 23.5.2024), באופן שקובע כי אין לנכות פחת רעיוני בעת חישוב שבח של דירת מגורים [שאינה יחידה] שהושכרה במסלול פטור משכר דירה בהתאם לחוק הפטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים.

מעבר להשלכות הישירות והברורות, הגם שרשות המסים תערער על הפסיקה בבית המשפט העליון, ברי לכל כי בכל השומות שטרם הוגשו, ואף בשומות השבח שכבר הוגשו במקרים דומים שכאלה, בהן רשויות מס שבח פעלו לשיטתן והפחיתו פחת רעיוני בעת חישוב השבח, אין חולק כי על כלל הנישומים והמייצגים להגיש השגה ו/או בקשה לתיקון שומה במקרים הרלוונטיים, ומכאן ולהבא לא לבצע חישוב שבח הכולל פחת רעיוני במקרה דנן, זאת לאור קבלת העמדה העקרונית בתובענה הייצוגית דלעיל. ואולם, מעבר לאמור ולברור כעולה מתוך ההחלטה בתובענה הייצוגית, נבקש להאיר זרקור אל הוצאה משמעותית וחשובה, שגם היא תוצר לוואי של עמדת רשות המסים אגב אותה החלטה שגויה של הפחתת פחת רעיוני בעת מכירת דירת מגורים במסלול השכרה פטור, והכוונה היא להוצאות מימון ריאליות.

עמדת רשות המסים, בדגש על רשויות מס שבח, גרסה ועדיין גורסת, כי לאור עמדתם כי מסלול הפטור משכר דירה למגורים "מגלם" בתוכו את כלל הניכויים שיכל הנישום לדרוש, ומכאן גם את מרכיב הפחת, הרי שמכח ההיקש [לא ברור מהי הסמכות החוקית להיקש, אבל נניח לזה לעת זן] גם הוצאות המימון, קרי הוצאות הריבית הריאלית [או המשכנתא בלשון הפשט] גם היא "מגולמת" במסלול הפטור משכר דירה ולכן לא הכירו, ועדיין אינם מכירים, בהוצאות המימון הריאליות בעת מכירת דירת מגורים שהושכרה במסלול פטור משכר דירה.

מסקנתנו האחת והמתבקשת היא, כי יש להגיש השגות ו/או תיקוני שומות לגבי שומות שכאלה שנעשו ומכח ההיקש [מוכר לכם?] מאותה תובענה ייצוגית, לדרוש להכיר גם בהוצאות המימון הריאליות, אגב אי ניכוי הפחת, ומקל וחומר לגבי עסקאות ו/או שומות חדשות באותו מסלול. לטעמנו מדובר בניכוי משמעותי, שבמקרים רבים עולה משמעותית על הוצאות הפחת הרעיוני שנוכה, ככל שנוכה.

פשיטא, כי על אותו משקל ומכח אותו הגיון [היקש] אין סיבה שלא לדרוש כל הוצאה שעומדת בהוראות ס' 39 לחוק מיסוי מקרקעין כנגד השבח במכירת דירת מגורים במסלול פטור שכר דירה, אלא שכאמור לעיל הוצאות הפחת והוצאות הריבית הריאלית הן הוצאות המשמעותיות והעיקריות בחישוב השבח במקרה דנן, ודי בהן לטעמנו כדי להפחית משמעותית את נטל השבח במכירת דירת מגורים שהושכרה במלול פטור שכר דירה.