

רשות המסים: 98 חברים בקבוצת רכישה בנדל"ן חברו להונאת מס

לפי החשד, חברי קבוצת רכישה של 98 יחידות דיור דיווחו בנפרד על רכישת קרקע בלבד, במקום לדווח על העסקה כמכלול. ר"ח ג'קי מצא: "ככל הנראה מדובר בניסיון להתגבר על תיקון לחוק שביטל את הטבות המס לחברי קבוצת רכישה"
 8/7/14 חן מענית

חברי קבוצת רכישה בעתלית חשודים שהעלימו מע"מ ומס רכישה בהיקף כולל של 15 מיליון שקל. רשות המסים חשפה היום (ג') כי הונאת המס התגלתה בשבוע שעבר על-ידי יחידת מיסוי מקרקעין חדרה.

במהלך בדיקה של הרשות היא איתרה קבוצת רכישה שחתמה על הסכם רכישה מול קבלן לבניית 98 יחידות דיור, אך במקום לדווח על העסקה כמכלול, כל חבר בקבוצת הרכישה דיווח בנפרד על רכישת קרקע בלבד. כך למעשה גזלו הרוכשים כ-15 מיליון שקל במע"מ, מס רכישה ומסים אחרים מקופת המדינה, שכעת יושבו לה בזכות עירנותם של עובדי רשות המסים.

לדברי רשות המסים, עובדיה מתקשים לזכור מתי נתקלו מדובר בהונאה בהיקף כה גדול וחריג. פרטיה של קבוצת הרכישה ושל היזם שארגן אותה אסורים לפרסום לפי שעה.

בדיקה נרחבת באזור השרון

הונאת הנדל"ן בעתלית נחפשה לאחר שליחידת מיסוי מקרקעין חדרה זרמו בחודשים האחרונים עשרות דיווחים על רכישת קרקעות במתחם בעיר עתלית, שעוררו את חשדה של מנהלת היחידה, תמר סעדה.

סעדה החליטה לבדוק את הנושא לקראת המבצע המחוזי, במסגרתו נבדקו מאות עסקים באזור השרון במגוון תחומים, ובין היתר בתחום הנדל"ן. ההונאה נחשפה במבצע שטח מחוזי באזור השרון, שנוהל בידי פזית קלימן, פקידת שומה כפר-סבא.

בין הממצאים הנוספים של הרשות בתחום הנדל"ן שהתגלו, בנוסף על הונאת קבוצת הרכישה, נמצאו דירות שלא דווח על פיצולן, קרקעות שהוצהרו כדירות מגורים, הצהרה כוזבת על שווי זכויות בנייה בלתי מנוצלות, דיווחים כוזבים על מכירה זכאות לפטורים ועוד.

מנהל רשות המסים, משה אשר, מסר בתגובה לחשיפת הונאת קבוצת הרכישה כי הרשות פועלת ללא לאות על מנת לוודא כי אזרחים לא פוטרים את עצמם מתשלום מסים ובכך מכבידים את נטל המס על יתר האזרחים שומרי החוק.

"אנו פועלים בכל התחומים, גם בתחום הנדל"ן, בכל מגוון הכלים העומדים לרשותנו, על מנת לוודא כי קופת המדינה - שבזכותה מקבלים האזרחים חינוך, בניית תשתיות, ביטוח רפואי ואת כל השירותים שהמדינה מספקת להם - לא תיפגע", מסר אשר.

מנהל רשות המסים לשעבר, ר"ח ג'קי מצא, מסביר כי מבצעי הונאת המס שנחשפה היום ניסו, כנול הנראה ובמקרה שהחשדות יתבררו כנכונים, להתגבר על תיקון לחוק מיסוי מקרקעין ולחוק המע"מ מ-2011. לדברי מצא, אותו תיקון לחוק ביטל את החיסכון במס שיכול היה להיווצר בעבר בקבוצת רכישה, משני מרכיבים עיקריים.

"המרכיב הראשון היה היבט המע"מ. בישראל, מכירת קרקע מאדם פרטי לאדם פרטי אחר לא מחויבת במע"מ, ואילו מכירת קרקע מאדם פרטי לעוסק חייבת במע"מ", אומר מצא. "בעבר, עסקאות של קבוצת רכישה היו נחשבות לעסקאות מהסוג הראשון; ההיבט השני של החיסכון במס לקבוצות הללו היה מס רכישה. בעבר, במקום להיות מוחל על שווי כל הנכס כמו בדירת מגורים, הוא היה מוחל רק על שווי מרכיב הקרקע והיה חיסכון במס".

לדברי מצא, ב-6 בינואר 2011 נכנס לתוקף תיקון לחוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ, ששינה את המצב. "החוק ביטל את יתרונות המיסוי לקבוצת הרכישה בשני המובנים האלה. החל מאותו מועד מס נקבע שמכירה של קרקע על-ידי קבוצת רכישה חייבת במע"מ וכן במס רכישה, כמו בעת רכישת דירת מגורים, ולא רק על שווי הקרקע".

תכנון מס לגיטימי?

לדברי עו"ד חגי אגוזי מעתלית, המתמחה בנדל"ן, השאלה אם נעשו כאן עבירות על חוקי המס אינה כה פשוטה. "צריך לבחון האם הייתה פה עסקה מלאכותית או תכנון מס לגיטימי".

- איך נדע?

"צריך לבחון מה קרה בפועל, מבחינה מהותית - האם היה כאן גוף/יזם שארגן את כל האנשים הגיע למקבץ של 98 אנשים ואז חתם על העסקה מול בעלי הזכויות - אם כך אז מדובר אכן בקבוצת רכישה. אפשר ללמוד על כך, בין היתר, על סמך השאלה אם נערך מסמך מחייב בין כל חברי הקבוצה, אם היו פרסומים בתקשורת בנוגע לקבוצה, היקף ההרשאה של המארגן וכו'".

"מנגד, יכול להיות שהיה כאן מתווך שנפגש עם בעלי הקרקע ואמר להם: 'אני אביא לכם קונים, ובתמורה אקבל דמי תיווך'. ייתכן גם שבעלי הקרקע אמרו לו להביא קונה שיקנה את כל 98 המגרשים בבת-אחת, כתנאי לקבלת ההצעה שלו. אם מדובר במצב הזה - אזי ייתכן שמדובר בתיווך ובעסקאות נפרדות שבוצעו, ואין כאן בעיה. יש פה עדיין פרטים ועובדות שטרם נחשפו. בסופו של דבר תיבחן המהות הכלכלית-מיסויית של העסקה, וכל צד יציג את הנרטיב שלו".