

ו' ניסן תשס"ד
28 מרץ 2004

אל:

תפוצה: א' נצ' (1), ב' (3), ג' (3), ד' (2) ו'

חוזר מס הכנסה מס' 4/2004 - מקצועית

הנדון: 1. הטיפול המיסויי בירידת ערך של מלאי עסקי בידי קבלני בנין ובידי סוחר נדל"ן
2. אי הכרה בירידת ערך של רכוש קבוע

I. ירידת ערך של מלאי עסקי בידי קבלני בנין:

1. כללי:

1.1. כללי חשבונאות מקובלים מחייבים להעריך, בכל תאריך מאזן, אם חלה ירידה בערכו של מלאי עסקי. במקרה שבו שווי השוק של המלאי נמוך מעלותו, קובעים הכללים כי יש להציג את המלאי לפי ערכו בשוק. כללים אלו נובעים מעקרונות השמרנות והזהירות הקיימים בחשבונאות.

1.2. על פי כללים אלו, מקום בו לאחר שערך המלאי ירד מתחת לעלותו ואחרי כן עלה שווי – יש להעלות את ערך המלאי בחזרה, עד לתקרת העלות המקורית, ולרשום הכנסות בהתאם.

1.3. ככלל, מקום בו אין דיני המס קובעים הוראות ספציפיות בדבר חישוב הרווח, חלים כללי החשבונאות. בכל הנוגע לקבלני בניין, בפקודת מס הכנסה נקבעו הוראות ספציפיות בסעיפים 8א(ג) ו-18(ד) לפקודה והוראות כלליות בסעיפים 17 ו-28 לפקודה, בדבר חישוב הכנסתם החייבת, ולפיכך, את הכלל החשבונאי האמור יש להחיל בכפוף להוראות המס הכלליות והוראות המס המיוחדות.

1.4. מטרת חוזר זה היא ליישב את חוסר הבהירות בנושא הפחתת ערכו של מלאי עסקי בידי קבלני בניין ולקבוע בדרך של פרשנות מקילה, בהתקיים תנאים מסויימים, את עמדת האגף בנושא ואת הפרשנות הראויה לגבי תביעת ניכוי ו/או הפסד בשל הפחתה לירידת ערך רכוש קבוע. לפיכך הוחלט לקבוע את דרך הטיפול המיסויית במקרים בהם מתרחשת ירידת ערך כאמור.

2. הזכאות לתבוע ניכוי בשל ירידת ערך של מלאי עסקי:

2.1. על-פי הכללים שנקבעו בפסיקה, מקום שבו כלל חשבונאי אינו סותר הוראה הקבועה בדיני המס, יאומץ אותו כלל חשבונאי לתוך דיני המס וינהגו לפיו. ברם, מקום שכלל חשבונאי עומד בניגוד להוראה הקבועה בדיני המס, יש להעדיף את דיני המס על פני אותו כלל חשבונאי, וזאת אף על-פי שאימוצה של ההוראה המיסויית המיוחדת תביא לתוצאה שונה (כך נקבע בפסקי הדין: קבוצת השומרים, צוקרמן, די. את. די. זרעים בע"מ ורמט).

2.2. ככל שהדבר נוגע לקבלני בניין, ירידת שווי השוק של המלאי עסקי תוך הפחתת העלות לכדי שווי השוק, הנמוך מעלותו, מהווה כלל חשבונאי, המחייב בעת עריכת הדוחות הכספיים. עם זאת, בשל ההוראות הספציפיות הקבועות בסעיפים 8א(ג) ו-18(ד) לפקודה, המהוות דין ספציפי בקשר למיסוי קבלני בניין, יש להחיל את הכלל החשבונאי האמור בכפוף לעקרונות הקבועים בהוראות המיסוי הייחודיות לקבלנים.

2.3. לאור האמור לעיל, תתאפשר הכרה בירידת ערך מלאי אל מתחת לעלותו, אצל קבלני בניין, והכל בתנאים המפורטים בסעיף 3 שלהלן.

3. התנאים להכרה בירידת ערך מלאי אצל קבלן בניין :

3.1 קבלן בניין אשר חלות עליו הוראות סעיף 8א(ג) לפקודה, יהא רשאי לדרוש, בעת הגשת הדוח על-פי סעיף 131 לפקודה, הפחתה לירידת ערך, בגין מלאי עסקי גמור, או בניין אשר בנייתו הופסקה כאמור בסעיף 3.1.4 (ב) שלהלן, ובלבד שמתקיימים לגביו כל התנאים המפורטים להלן :

3.1.1 הנישום הגיש את כל הדוחות הכספיים הרלוונטיים, בהם כלול המלאי העסקי בגינו נדרשת ירידת הערך, לצורך בחינת נאותות ירידת הערך על ידי פקיד השומה.

3.1.2 במסגרת הדוחות הכספיים, כאמור בסעיף 3.1.1 דלעיל, כלולה ההפחתה לירידת הערך וכי אין בגינה הסתייגות ואו הימנעות בחוות דעת המבקרים.

3.1.3 ירידת הערך המבוקשת לא נדרשה לראשונה במסגרת דוח מתקן.

3.1.4 ההפחתה הנדרשת היא בגין :

(א) בניין ראוי לשימוש (שבנייתו נסתיימה) כהגדרתו בסעיף 8א(ג)(1) לפקודה. כך לדוגמא, קרקע בידי קבלן בניין המיועדת לבנייה, אין להתיר בשלה ירידת ערך כל עוד לא נסתיימה הבנייה עליה.

(ב) בניין, ששוכנע לגביו פקיד השומה, כי היתה כוונה של הנישום להביאו למצב של "בניין ראוי לשימוש", כהגדרתו בסעיף 8א(ג)(1) לפקודה, חלפו 3 שנים מתום שנת המס בה נעשו לאחרונה עבודות ובניין והנישום לא מתכוון להמשיכו בעתיד הנראה לעין (להלן – "בניין שבנייתו הופסקה"). יובהר כי אין בכך בכדי לאפשר הפחתה לירידת ערך, בשנות המס שלפני תום 3 השנים האמורות, או לאפשר הפחתה לירידת ערך של קרקע המיועדת לבנייה אצל קבלן בניין.

3.1.5 ירידת הערך תיבדק בנפרד לגבי כל יחידה בודדת שעומדת בפני עצמה במסגרת הבניין ואשר מיועדת להימכר כחטיבה אחת (דירה, חנות, משרד מסוים וכד').

3.1.6 נערכה חוות דעת של שמאי מקרקעין, בדבר ירידת הערך, בסמוך לתום שנת המס בה נדרשת ירידת הערך, ואשר מתייחסת לשווי המלאי העסקי ליום המאזן (להלן - "חוות הדעת"). חוות הדעת תהא מפורטת וברורה, תיערך בידי שמאי מקרקעין מוסמך ותכלול הסברים מפורטים בדבר שיטות הערכת שווי המלאי ואלה יצורפו אסמכתאות עליהן התבסס השמאי, לרבות רשימה מלאה של פרטי המלאי, עלותם ויחוס עלויות והיוונים בשל אותם פרטי מלאי. מובהר בזאת, כי את מיסי הרכישה ומיסי הרכוש בגין הקרקע יש להוסיף לשווי המלאי (לפי הערכת השמאי) לצורך בחינת ירידת הערך, ולא יהא ניתן להפחיתם במסגרת "של הפחתה לירידת ערך".

האמור בסעיף זה לגבי חוות הדעת, לא יחול כאשר לדעת פקיד השומה מדובר בירידת ערך זניחה.

3.1.7 חוות הדעת תוגש לפקיד השומה בסמוך לעריכתה ותמציתה תיכלל בדוח ההתאמה לצרכי מס בכל שנת מס עד לביטול ההפחתה לירידת ערך.

3.1.8 בשנים שלאחר מכן, אחת לשנתיים או כאשר שווי המלאי ישתנה, על פי המוקדם, תוגש לפקיד השומה, יחד עם דוח ההתאמה לצרכי מס, חוות דעת שמאית עדכנית ביחס לשווי המלאי. תמצית חוות הדעת תיכלל בדוח ההתאמה לצרכי מס בכל שנות המס שלאחר מכן, כל עוד לא בוטלה ההפחתה לירידת ערך.

3.1.9 מובהר בזאת כי הוצאות ריבית והוצאות הנהלה וכלליות אשר התרתן נדחתה מכוח הוראות סעיף 18(ד) לפקודה או כאלו שיוחסו בדרך של ייחוס ספציפי לפי

הלכת אינטרבילדינג חברה לבנין בע"מ, ע"א 1527/97, כפי שזו הובהרה בחוזר מס הכנסה 7/2001, לא ניתן יהיה להפחיתן מכוח הכלל החשבונאי האמור. הוצאות אלה, בדרך כלל אינן כלולות בעלות המלאי החשבונאי ומכל מקום, העקרון העומד בבסיסו של סעיף 18(ד) לפקודה וסעיף 7(ה) לחוק - הוא דחיית התרת הוצאות כאמור עד למועד הדיווח על ההכנסות מאותן יחידות עבודה (עקרון ההקבלה) - גובר על הכלל החשבונאי האמור.

3.1.10. הוכח לפקיד השומה, כי נעשו ניסיונות ממשיים ותכופים למכירתם של יחידות המלאי לאורך כל התקופה הרלוונטית. כך למשל, פרסום באמצעי התקשורת השונים ו/או פרסום באמצעות סוכן מכירות/מתווך לפיהם מציע הקבלן לרוכשי דירות פוטנציאלים, לרכוש יחידות במחיר הנמוך מעלות המלאי, יכולים להוות ראיה לכך כי נעשו ונעשים ניסיונות ממשיים למכור את המלאי בהפסד. כמו כן, מכירה בפועל של מלאי במחיר הנמוך מן העלות (לצדדים לא קשורים) יכול להעיד על ירידת ערך המלאי.

3.1.11. מיום רכישת המקרקעין ועד למועד מכירתם, הוצגו המקרקעין כמלאי עסקי בדוחות המס שהגיש הנישום, ולא בוצע במקרקעין "שינוי ייעוד" בהתאם להוראות סעיף 85 לפקודה או לפי סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.

3.1.12. המקרקעין הגיעו לידי המחזיק בדרך של רכישה בכסף או בשווה כסף, דהיינו שלא על דרך של רכישה ללא תמורה. כמו כן, הרכישה לא נעשתה על דרך של עסקה בין קרובים, כמשמעותם בסעיף 105א לפקודה, או אגב הליך של שינוי מבנה. מקרים בעייתיים יש להביא לידיעת הנציבות.

3.1.13. באותם מקרים שבהם ערך השוק של המלאי עלה בשנות המס שלאחר הפחתת הערך כאמור, יש לרשום הכנסות לצורכי מס באותה שנה, ביחס ליתרת המלאי שטרם נמכרה, עד לגובה העלות המקורית של המלאי. הכנסה כאמור הנה הכנסה מעסק בידי הקבלן. הנישום יאשר בנספח לדוח ההתאמה של שנות המס בהן הוא דרש הפחתה לירידת ערך, כי במידה שערך המלאי בשנים שלאחר ההפחתה יעלה, תירשם הכנסה לצורכי מס, כפי האמור בסעיף זה.

3.1.14. עובדת היות הבניין ראוי לשימוש או הפסקת הבניה, כאמור בסעיף 3.1.4 (ב) לחוזר זה, צויינה בדוח ההתאמה למס.

4. דגשים והנחיות לביצוע:

4.1. יש לוודא בעת ניתוב דוחות קבלנים, כי אם נדרשה הפחתה לירידת ערך בשל מלאי עסקי ניתן ביאור מתאים בדוח ההתאמה, צורך הנספח כאמור בסעיף 3.1.13 וצורפה חוות הדעת של שמאי המקרקעין. נישומים אשר לא צרפו את האסמכתאות כאמור, ממולץ לשלב את התיק בתוכנית עבודה במסגרת השומה.

4.2. בעת עריכת ביקורת שומות בתיקי קבלנים, יש לדרוש פירוט של כל מכירות פרטי המלאי באותו הפרוייקט ובפרוייקטים דומים, שבוצעו בסמוך לתאריך המאזן בו נדרשה ההפחתה. יש להתעלם מעסקאות עם צדדים קשורים שבהם מחיר הדירות נמוך מהמקובל (בעסקאות אלו יש לטפל בנפרד בהתאם להוראות סעיף 85 לפקודה). כמו כן, יש לבקש אסמכתאות למאמצי השיווק (באמצעות התקשורת ו/או סוכני מכירות/מתווכים) של יחידות המלאי ותקופת הזמן בה המלאי מוצע למכירה.

4.3. יש לוודא כי במסגרת הפחתת ערך המלאי לא נדרשו הוצאות ריבית, הוצאות הנהלה וכלליות (כאמור בסעיף 3.1.9 לחוזר זה) ו/או הוצאות מס רכישה ומס רכוש. במסגרת הביקורת, יש לדרוש נייר עבודה מסודר מרואה החשבון המצביע כי ההוצאות האמורות לא נדרשו במסגרת ההפחתה לירידת ערך.

4.4. כמו כן, לצורך קביעת עלות "יחידת עבודה" במסגרת סעיף 18(ד) לפקודה (לצורך ייחוס ההוצאות), אין להתחשב בהפחתות לירידת ערך המלאי, וזאת לאור האמור בסעיף

18(ד)(2)(א) ו- (ב) לפקודה. לצורך כך, יש לדרוש נייר עבודה מסודר מרואה החשבון שלפיו ניתן לוודא כי לא הופחתה ירידת הערך מעלות "יחידת העבודה".

4.5. ככלל, אין לאפשר הפחתה לירידת ערך בגין מלאי עסקי אם במהלך השנה השוטפת שלגביה דורשים ירידת ערך, נמכר מלאי אחר או נכס מקרקעין אחר, הדומה באופיו, בקרבת מקום (למעט לצדדים קשורים) במחיר שמעיד כי לא קיימת ירידת ערך. לצורך בחינת שווי השוק של המלאי, ניתן לחשב את התמורה הממוצעת ליחידת שטח, בגין יחידות בניה שנמכרו בקרבת מקום, תוך הכפלת השווי האמור בשטח היחידות שנתרו במלאי. אז יש לבדוק האם המכפלה (שווי המלאי) עולה על העלות הכוללת של אותו מלאי שבגינה נדרשת ההפחתה והכל בהתחשב במיקום הנכס, כיווני אוויר, גובה, נוף, זכויות בניה וכד'. במקרים גבוליים שההפרש איננו מהותי, אין לאפשר את ההפחתה.

4.6. שוויו של נכס מקרקעין יכול להיות מושפע מגורמים נוספים, לדוגמה, זכויות בניה או פוטנציאל לזכויות בניה הגלום במקרקעין. במקרים אלו סביר שלא תחול ירידת ערך של המקרקעין. במקרים אלו מומלץ להיעזר בשמאי האגף, היכול לסייע בהערכת שווי המקרקעין (הפניה תעשה למחלקת מיסוי מקרקעין בנציבות מס הכנסה).

4.7. בכל מקום בו נדרשת הפחתה לירידת ערך מהותית, חובה להיעזר בשמאי האגף.

4.8. במועד הפחתת ערכו של המלאי העסקי, יש לבחון את פעולותיו של הנישום, הן את אלה שקדמו לפעולת הפחתת המלאי והן את אלה שבאו בתכוף לאחר הפעולה כאמור, והאם "מימוש ההפסד" היה טרם זמנו ולצורך הפקת יתרון מס (קיצוץ ההפסד כנגד הכנסות ללא כל קשר לירידת ערך אמיתית של המלאי, הכרה בהפסד כאמור בחברה משפחתית/שקופה/חברת בית, אשר יכולה להניב יתרונות מס נוספים, שינויי מבנה מסוימים, עסקת קומבינציה וכו').

4.9. קבלני בניין אשר ברשותם מלאי מקרקעין אשר טרם החלה בהם הבניה, לא תותר בגינם הפחתה לירידת ערך, וזאת מן הטעם שיש להחיל על מקרקעין אלה את הכללים הקבועים בסעיף 8א ו- 18(ד) לפקודה. יש לוודא כי בגין מלאי מקרקעין, שנדרשה בגינה הפחתה, מדובר בבניין הראוי לשימוש (בין היתר שהתקיימו התנאים לקבלת טופס 4 ו/או חיבור לחשמל).

4.10. אישור הנישום בנספח לדוח ההתאמה, כאמור בסעיף 3.1.13 לחוזר זה יצורף לתיק הקבע של הנישום.

II. הפחתת ערך מלאי מקרקעין בידי סוחר נדל"ן:

הכלל החשבונאי של "עלות או שוק, כנמוך" יחול לגבי סוחר מקרקעין אשר ההכנסה ממכירת המקרקעין בידם היא הכנסה מעסק, והכל בכפוף להוראות הקיימות בידי המס. לפיכך יש לאפשר את הפחתת ירידת הערך באותם מקרים שבהם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה כי ערכם של המקרקעין ירד מתחת לעלותם. בהקשר זה יחולו ההוראות וההנחיות הקבועות בסעיפים 3.1.1 - 3.1.13 לחוזר זה, למעט הוראות סעיף 3.1.4 ויחולו הדגשים וההנחיות לביצוע המצויות בסעיף 4 לחוזר זה, בשינויים המחוייבים וככל שהם מתייחסים לסוחר נדל"ן.

III. הפחתה לירידת ערך של רכוש קבוע:

1. כללי:

1.1. לאחרונה פורסם תקן חשבונאות מספר 15 של המוסד לתקינה חשבונאית, בדבר הפחתה לירידת ערך של נכסי הון, והצעה לתקן חשבונאות מספר 16.

1.2. על פי תקן חשבונאות מספר 15, יש להפחית ערכו של נכס הון, באותם מקרים שבהם

"סכום בר ההשבה", כהגדרתו בתקן, נמוך מעלות נכס ההון.

הפחתת ערכו של הנכס תבוצע בדרך של רישום הוצאה חשבונאית. עוד קובע התקן כי יש לבטל הפסד שמקורו בירידת ערך כאמור, מקום בו האומדן החדש מראה כי לא קיימת עוד ירידת הערך, כולה או חלקה ביחס לעלותו המקורית.

1.3 תחולתו של תקן 15 היא לגבי דוחות לשנת 2003, ואולם, התקן ממליץ ליישם את העקרונות החשבונאים הקבועים בו כבר לגבי הדוחות לשנת 2002.

2. אי הכרה בירידת ערך של רכוש קבוע לצורכי מס:

לאור ההוראות הברורות, המצויות בחלק ה' לפקודת מס הכנסה ובחוק מיסוי מקרקעין, עמדת נציבות מס הכנסה היא כי הפחתת ערך של "נכס", כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה (להלן – "רכוש קבוע") או "זכות במקרקעין" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, אינה מותרת בניכוי כהוצאה או כהפסד בשנת ירידת הערך, אלא במועד שבו נמכר הרכוש הקבוע או הזכות במקרקעין (עיקרון המימוש).

פרשנות זו נתמכת בהגדרת "מכירה" המצויה בסעיף 88 לפקודה, ככל שהיא מתייחסת לרכוש קבוע, ובהגדרת "מכירה" המצויה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין ככל שהיא מתייחסת לזכות במקרקעין (להלן – "מכירה"). מתוך ההגדרות האמורות עולה כי על מנת להכיר ברווח או בהפסד, נדרש כי תבוצע "מכירה", שבה הרכוש הקבוע או הזכות במקרקעין יצאו מרשותו של הנישום. אולם במקרה של ירידת ערך, הרכוש הקבוע או הזכות במקרקעין לא יצאו מרשותו של הנישום (מכירה לצד ג' או נטישת הנכס), כך שלא קיימת "מכירה" היכולה להביא לתוצאת מס כלשהי.

ב ב ר כ ה

נ צ י ב ו ת מ ס ה כ נ ס ה ו מ י ס ו י מ ק ר ק ע י נ