**מיסוי מקרקעין**

עו"ד גיל אשכנזי

תוכן עניינים

[שיעור מס' 1 – 7.3.14 4](#_Toc389052778)

[מהו מס? 4](#_Toc389052779)

[מטרות המיסים: 4](#_Toc389052780)

[תופעות לוואי במיסוי: 6](#_Toc389052781)

[שיעור מס' 2 – 14.3.14 6](#_Toc389052782)

[חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 8](#_Toc389052783)

[פקודת מס הכנסה 9](#_Toc389052784)

[מס שבח 9](#_Toc389052785)

[שיעור מס' 3 – 21.3.14 10](#_Toc389052786)

[מהו אירוע מס במס שבח? 10](#_Toc389052787)

[פס"ד בזק נ' מנהל מס שבח – ע"א 10846/06 10](#_Toc389052788)

[האם זכויות בניה הן חבות במס? 10](#_Toc389052789)

[זיקת הנאה: 11](#_Toc389052790)

[מהי מכירה? 11](#_Toc389052791)

[מכירה 11](#_Toc389052792)

[ירושה: 12](#_Toc389052793)

[גירושין: 12](#_Toc389052794)

[ניתוח אירועים: 12](#_Toc389052795)

[מכירות לא רצוניות: 12](#_Toc389052796)

[**הפקעה**: 12](#_Toc389052797)

[הסכם אופציה: 13](#_Toc389052798)

[שיעור 4 – 28.3.14 14](#_Toc389052799)

[יום המכירה – סעיף 19 לחוק 14](#_Toc389052800)

[עיסקה במקרקעין עם תנאי מתלה 14](#_Toc389052801)

[עיסקת קומבינציה עם תנאי מתלה 14](#_Toc389052802)

[יפוי כוח 14](#_Toc389052803)

[ביטול עסקה 15](#_Toc389052804)

[איחוד וחלוקה 15](#_Toc389052805)

[שינוי ייעוד תכנוני 15](#_Toc389052806)

[שינוי ייעוד רעיוני / מכירה רעיונית 15](#_Toc389052807)

[נאמנות 16](#_Toc389052808)

[ע"א 8116/08 נטבח וא. דורי נ' מנהל מס שבח 16](#_Toc389052809)

[פעולה באיגוד מקרקעין 17](#_Toc389052810)

[שיעור 5 – 4.4.14 18](#_Toc389052811)

[שיעור המס: 18](#_Toc389052812)

[מס הכנסה: 18](#_Toc389052813)

[מס שבח: 19](#_Toc389052814)

[שווי מכירה: 19](#_Toc389052815)

[איך יודעים מה שווי השוק? 20](#_Toc389052816)

[איך רשות המיסים מחשבת את שווי השוק? 20](#_Toc389052817)

[חריגים להגדרת השווי: 20](#_Toc389052818)

[יום המכירה: 20](#_Toc389052819)

[שיעור 6 – 11.4.14 23](#_Toc389052820)

[פרק רביעי: ניכויים. 23](#_Toc389052821)

[סעיף 39: ניכויים מותרים. 23](#_Toc389052822)

[פחת: 25](#_Toc389052823)

[מיסוי שכירות 25](#_Toc389052824)

[1. מסלול רגיל: 26](#_Toc389052825)

[2. מסלול פטור: 26](#_Toc389052826)

[3. מסלול מס 10%: 26](#_Toc389052827)

[שיעור 7 – 25.4.14 27](#_Toc389052828)

[מדיניות מיסים להעלאת שיעור המס: 27](#_Toc389052829)

[שיעור המס: 27](#_Toc389052830)

[מע"מ: 27](#_Toc389052831)

[מס הכנסה: 27](#_Toc389052832)

[מס חברות: 28](#_Toc389052833)

[מס רווח הון: 28](#_Toc389052834)

[מושגים: 29](#_Toc389052835)

[קרקע היסטורית: 29](#_Toc389052836)

[שבח נומינלי ריאלי ואינפלציוני: 29](#_Toc389052837)

[שיעור המס בהשפעת זהות המוכר: 29](#_Toc389052838)

[שיעור המס לחברות: 29](#_Toc389052839)

[שיעור המס ליחידים: 29](#_Toc389052840)

[מס רכישה: 33](#_Toc389052841)

[שיעור מס' 8 – 9.5.14 34](#_Toc389052842)

[עסקת קומבינציה 34](#_Toc389052843)

[יום המכירה בעסקת קומבינציה: 37](#_Toc389052844)

[חישוב שווי התמורה למוכר בעסקת קומבינציה: 37](#_Toc389052845)

[**חלופה א': שווי התמוה שמקבל המוכר:** 37](#_Toc389052846)

[**חלופה ב': שווי שוק של הקרקע שנמכר ליזם ל ידי הבעלים** 38](#_Toc389052847)

[תמ"א 38 38](#_Toc389052848)

[תמריצים לביצוע תמ"א 38: 38](#_Toc389052849)

[פינוי בינוי: 39](#_Toc389052850)

[מיסוי בפינוי בינוי: 39](#_Toc389052851)

[חוק פינוי בינוי (פיצויים) 40](#_Toc389052852)

[**תמריצים**: 40](#_Toc389052853)

[**לדייר**: 40](#_Toc389052854)

[**ליזם**: 40](#_Toc389052855)

[שיעור מס' 9 – 16.5.14 41](#_Toc389052856)

[קבוצות רכישה 41](#_Toc389052857)

[תשלומים לרשות מקרקעי ישראל 43](#_Toc389052858)

[שיעור 10 – 23.5.14 45](#_Toc389052859)

[מהם דמי היתר? 45](#_Toc389052860)

[תוספת בניה: 45](#_Toc389052861)

[דמי שינוי ניצול / שינוי ייעוד: 45](#_Toc389052862)

[פיצול מגרש: 45](#_Toc389052863)

# שיעור מס' 1 – 7.3.14

**מחקר של הבנק העולמי PWC**

בדקו מספר דברים

שיעור המס – מהו החלק מתוך ההכנסה שעלינו לשלם.

מורכבות המס – עד כמה מורכב המס

זמן – כמה זמן לוקח לטפל בעיסקה

מצאו כי בישראל סך המס הינו כ- 32% וביחס לממוצע באירופה אנחנו דיי באמצע.

זמן להגשת דוחות – ישראל נמצאת מעל הממוצע עם 235 יחידות מדידה (בלוקסמברג ושוויץ סביב ה- 50 יחידות מדידה)

מספר סוגי המס – בנורווגיה יש 4 סוגי מס, במלטה 6, בישראל 36

היכן הכי טוב להשקיע: קטר, ערב הסעודית, הונג-קונג (3), סינגפור, קנדה.

הכי גרוע: אפריקה, ונצואלה.

לסיכום שיעור המס הוא בינוני, אולם ישנה מורכבות גבוהה מאוד.

## מהו מס?

מס - מוגדר כתשלום חובה שאין כנגדו חובה לתת שירות או לתת מוצר מסוים. תשלום המוטל על ידי הרשות המוסמכת שהיא **הכנסת**. **חוק יסוד-משק המדינה** קובע שאך ורק הכנסת מוסמכת להטיל מיסים.

הכנסת אמורה לייצג אותנו הציבור ובכך נוצרת הגנה על התושבים מפי העלאות מס על ידי הממשלה המונעת ממניעים ומשיקולים פוליטיים.

אגרה – משולמת עבור שירות.

היטל -

## מטרות המיסים:

1. **מימון תקציב המדינה**:

אין לנו ברירה אלא לשלם מיסים, כי אם אין מדינה אין מי שישמור לנו על הכסף ועל הבטחון שלנו ואם היינו צריכים לדאוג לכל הדברים האלה הינו צריכים לשלם בכל מקרה.

1. **צדק חברתי / צדק חלוקתי**:

בישראל מדד אי-השוויון הינו גבוה מאוד.

מס פרוגרסיבי – מס הכנסה, ביטוח לאומי - מס גבוה יותר על עשירים. שיעור המס עולה ככל שמרוויחים יותר.

מס רגרסיבי – מע"מ - בשיעור גבוה יותר מכלל הכנסות של עניים. כולם משלמים אותו שיעור אבל העניים צורכים פחות.

הטבות מס בפרפיריה, אזורי פיתוח וכו'.

מס הכנסה שלילי – יש את סף ההכנסה ויש נקודות זיכוי הנובעות מהסטטוס. נניח לאישה יש נקודות זיכוי בסך של 3000 ₪ בחודש אבל כאשר ההכנסה נמוכה כ- 4500 ₪ אז לא מנצלים את הזיכוי ומי שמרוויחה יותר כ- 12000 נהנים מזיכוי מלא. במס הכנסה החליטו להכיר במס הכנסה שלילי לפי כך הם משלמים לעובד שלא מגיע לתקרה (בפועל אף אחד לא פנה לקבלת ההטבה)

1. **השגת יעד כלכלי**:

אפשר להשפיע על ביקושים ועל מחירי סחורות ושירותים, כמו בלו (מס על דלק) ומסי קניה על אלכוהול וסיגריות על מנת לממן את הטיפולים בתחלואה הנגרמת.

1. **השפעה על מחירי הדירות**:

**האם מערכת המס יכולה לגרום לירידת מחירי הדיור**?

האם יש בועת מחירים בנדל"ן? החל משנת 67 ישנה עלייה קבועה במחירי הדירות לעומת זאת השכר נותר פחות או יותר באותן רמות.

לדעת המרצה טעויות בתחשיבי מיסוי הם אלו שתרמו בעיקר לבועה.

מהי ההוכחה האמפירית לבועה? – התפוצצות. רק כאשר בועה מתפוצצת ניתן לומר שהיינו בבועה. לפי מדדי ה- OECB בישראל יש בועה לפי מספר משכורות למשל ומדדים שונים.

ניקח למשל 2 משקיעים וכל אחד רוצה להשקיע מיליון ₪.

האם לקנות דירה או מניות בחברת אפריקה ישראל (בכל מקרה ישנה אמונה בשוק הנד"לן).

|  |  |
| --- | --- |
| **השקעה בדירה** | **השקעה במניות** |
| מקבלים שכר דירה חודשי  במכירה מקבלים תמורה עבור הדירה  מיסוי:  מס טוב לא אמור להשפיע על השיקולים.  הכנסות משכירות כ- 5% (50,000)  פטור ממס על שכירות עד 5,080 ₪.  רווח הון – מכרנו את הדירה ברווח של 20% (200,000), נשלם מס שבח או שלרוב מקבלים פטור (דירת מגורים מזכה..)  לרוב לא משולם מס  סה"כ רווח לאחר מס: 250,000 ₪. | מקבלים דיבנד  במכירה מקבלים תמורה עבור המניה  דיבדנד 5% (50,000) – הגיוני מאוד  מכירת המניה ברווח של 20% תשואה – גם הגיוני.  נשלם מס על דיבנד 25% (12,500)  נשלם מס רווח הון 25% (50,000)  סה"כ רווח לאחר מס: 187,500 ₪. |

משקי ביית שבבעלותם 2 דירות או יותר = משקיעים

2007 – 51,000 2.5%

דירה בהמתנה – בקניית דירה חדשה על הנייר, עדיין לא מוכרים את הדירה הישנה עד להשלמת הבניה וקבלת מפתח או קרוב לכך..

## תופעות לוואי במיסוי:

הנישום תמיד יותר חכם מהמחוקק.

עושים תכנון מס – התנהלות שמביאה למינימום תשלום של מיסים. זה חוקי לחלוטין, זכותו וחובתו של כל נישום.

# שיעור מס' 2 – 14.3.14

מיסים ישירים:

יש מס הכנסה – על הכנסה

מס רווחי הון – על מכירת מקור ההכנסה

הכנסה מחולקת ל- 2, פירותית והונית.

**פירותית** – מס הכנסה

**הונית** – מס שבח (חוק מיסוי מקרקעין), מס רווח הון (פקודת מס הכנסה).

עם הקמת המדינה לא היה מס רווח הון כי הבריטים האמינו שמי שמוכר עסק וודאי ישקיע את הכסף בעסק חדש.

**הכנסה פירותית** בא ממשל של עץ שמניב פירות, זו הכנסה שמה שמאפיין אותה היא שהיא מחזורית וקבועה, מניב הכנסות בצורה קבועה ובצורה תדירה ויש להכנסות מקור (העץ). העץ הוא העסק (מאפיה) הפירות של העץ זה הפיתות...

בקצרה, הכנסה פירותית, היא הכנסה מעסק כעצמאי או הכנסה מעבודה כשכיר.

**הכנסה הונית** – היא הרווח ממכירת העץ או המאפייה או את התנור או את הנדל"ן של העסק. מכירה של כל אלמנט בעסק לרבות העסק עצמו שאינו מהווה תוצר.

דוגמא:

אדם הולך לעבוד, הוא מנכל בנק.

הכנסה חודשית – פירותית. היא מנהלת את הבנק ומשלמת מס הכנסה בשיעור 50%. בונוס למשל גם יחויב במס פירותי.

עכשיו הוא מתפטר ויש סעיף בהסכם שאומר שבעת פיטורין יש תקופת צינון לפיה אסור לו לעבוד כמתחרה לבנק לאומי ובתמורה לכך ישולם פיצוי של 5 מיליון – אז נטען שסכום זה הינו מס הוני 25%\ שכן זה דומה למכירה של העץ... של הידע שלי כמנהל.

משה הוא קבלן, קונה מגרשים ומוכר דירות. משה מכר דירה – הכנסה פירותית. יש לו עסק שמניב דירות והוא ישלם מס חברות.

אח של משה פקיד בביטוח לאומי, בן 60, לפני 15 שנים הצטברה לו קרן השתלמות 150,000 וקנה דירה בחיפה, היום הוא מוכר את הדירה וחוץ ממנה יש לו את הדירה שלו ברמת גן. בגין מכירת הדירה בחיפה ישלם מס הוני. כמובן שבמשך השנים מקבל דמי שכירות שבגינם יש לשלם מס הכנסה (בישראל יש פטור ממס על שכירות).

אח שני של משה, דוד, יש לו חנות פרחים ואת הרווחים את הוא משקיע בדירות, יש לו 9 דירות על שמו. כמעט בכל שנה הוא עושה עסקה של מכירה או קניה וכמעט את כל העסקאות הוא עושה במימון הבנק (משכנתאות). הוא גם לא קונה דירות הוא קונה נכסים שיש צורך להשקיע בהם, קנה מרתף והגיש בקשה לשימוש חורג, קנה מוסך בשוקן והפך אותו ללופט. דוד מכר דירה אחת, איזה מס ישלם?

דוד ירצה לשלם מס הוני – כמובן שאם מדובר בדירת פטור, לא ישלם כלום.

רשות המיסים יעדיפו לגבות מדוד מס בגין הכנסה פירותית.

כיצד מסווגים את העסקה בנדל"ן?

**מהם המבחנים לסיווג הכנסה כפירותית או הונית**?

פס"ד דין של בית משפט עליון מחייב את כל הערכאות הנמוכות, ונקבעו כללים:

אף מבחן אינו מבחן מספיק; ואף מבחן אינו מבחן הכרחי (לא מספיק אחד, וייתכן שאחד לא יהיה מתאים)

1. מבחן טיב הנכס:

האם אני קונה נכס מניב או נכס לא מושבח – איש עסקים טוב קונה נכס עם פוטנציאל ולא נכס מושבח

1. מבחן המומחיות:

אם אתה מומחה או התייעצת – זה סממן פירותי.

1. מבחן ההיקף הכספי של העסקה:

בדרך כלל עסקה גבוהה היא סממן פירותי

1. סוג המימון

ברכישת הנכס על ידי מימון זה סממן פירותי, אם רכשנו הכל מהון עצמי אז זה סממן הוני.

1. מבחן תקופת האחזקה:

סממן פירותי – אחזקה קצרה, סממן הוני – אחזקה ארוכה. אם אני קונה ומוכר יחסית בתקופה קצרה זה מאפיין פירותי.

1. תדירות עסקאות:

ריבוי עסקאות הוא סממן פירותי

1. מבחן פיתוח והשבחת הנכס:

אם הנכס הושבח על ידי שינוי ייעוד, הקלות וכו זה מאפיין פירותי.

כמו למשל רכישה של קרקע חקלאית הקמה של מבנה חקלאי ושינוי ייעוד למשרדים

1. מבחן ארגון ושיווק הנכס:

איזה ניסיון יש לך ואיזה שיטה. אדם פרטי מטפל בעצמו בנכס שהוא משכיר. איש עסקים כבר מעסיק מישהו שדואג לאחזקה, ומישהו שגובה את הכספים, וכו'..

מס שבח ומס רווח שניהם הוניים, אז למה יש שניים??

הם קיימים בנפרד כי הם נוצרו על ידי שתי מערכות מקבילות ובשנים שונות.

ההפרדה בהם נובעת מתוקף **סעיף 88 לפקודת מס הכנסה**.

**מס שבח** – חל על מכירת זכות במקרקעין בישראל לפי חוק מיסוי מקרקעין, שהן עסקאות הוניות, לא פירותיות.

**מס רווח הון** – חל על מכירת כל רכוש, זכות או טובת הנאה בישראל או מחוץ לישראל. לא חל על מכירת מיטלטלין של יחיד לשימוש אישי (פטור), מלאי עיסקי (פירותי), זכות לדייר מוגן בדירה (פטור), מכירת זכות במקרקעין בישראל לפי חוק מיסוי מקרקעין (מס שבח) [סעיף 88 לפקודה].

על דירה בלונדון לא נשלם מס שבח, אלא מס רווח הון

## חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963

הצד השני של מס השבח הוא מס רכישה – לצורך העניין, אם עסקה מוגדרת כעסקה הונית וחל עליה מס שבח, הרי יכול מהצד השני מס רכישה. לעומת זאת אם נצהיר את העסקה כעסקה הונית שחל עליה מס רווח הון, הרי לא יכול מס רכישה.

מה קורה כאשר אני קונה זכויות בניה?

אם אני קונה זכויות בניה במגרש א' ומנייד אותם למגרש ב' בבעלותי? ארצה שזה יהיה מס הוני.

מיהו הנישום?

המוכר.

עיסקה נטו: הצדדים הסכימו ביניהם שמס השבח שחל במקור על המוכר, ישולם על ידי הרוכש. לרוב נעשה על ידי מוכר שמעוניין להקטין סיכון.

אולם, לא ניתן להסב את החובה בחוזה.

מהי התחולה הגיאוגרפית של חוק מיסוי מקרקעין?

מיסוי בין לאומי דן בסוגיות בהן מעורבים מספר מדינות באותה עיסקה.

מיסוי טריטוריאלי – מתעלם מהפרסונה (מהתושבות של הנישום) אלא מהמיקום הגיאוגרפי של העסקה גם אם זה תושב זר.

מס פרסונאלי – מתעלם מהטריטוריה, מה שקובע מה התושבות של הנישום.

מס הכנסה שהוא מס פירותי, הוא פרסונאלי. היום בישראל, אם אתה תושב ישראל אתה משלם מס הכנסה גם העסק שלך בחו"ל.

מה ההגדרה של תושב? מי שמרכז חייו בישראל. בעבר נקבע שמי שנמצא 183 יום בשנה בארץ משמע הוא תושב ישראל. אז התחמנים היו יוצאים לחו"ל רוב השנה... תיקנו את המדידה לתלת שנתית.

מה ההגדרה של חברה? איפה היא רשומה, איפה היא מתכנסת,

אם הפקדתי כסף בחו"ל על הריבית עלי לשלם מס הכנסה, כך גם על תקבולים מריבית בארץ. ואיך המדינה יודעת שהפקדנו בשוויץ, ארה"ב פנתה בעבר למדינות אירופה ודרשה לקבל שמות האנשים ופרטי החשבונות שלהם וקיבלה, המידע זלג גם לישראל.

## פקודת מס הכנסה

סעיף 2: מס הכנסה יהא משתלם, בכפוף להוראות פקודה זו, לכל שנת מס, בשיעורים המפורטים להלן, על הכנסתו של אדם תושב ישראל שהופקה או שנצמחה בישראל....

## מס שבח

מס שבח הוא מס טריטוריאלי.

סעיף 6: מס שבח יוטל על השבח (מס ישיר) במכירת זכות במקרקעין

מקרקעין (הגדרה): קרקע בישראל...

לא נשלם מס שבח אם מכרנו דירה בלונדון

אבל, החוק הישראלי חל בתחומי הקו הירוק, נטען כי עסקאות מעבר לקו הירוק לא חייבות במס שבח. אז תיקנו את החוק בסעיף 16א' והגדירו מיהו אזרח ישראלי והחילו גם את השטחים הכבושים ושטחי הרשות בחייבים במס.

ואיך מפרידים בין פלסטינאי לבין ישראלי – הגדירו בסעיך 16א(1ב) מי שזכאי לעלות לארץ לפי חוק השבות.... – מי שעשו לו ברית מילה!!

לקרוא פס"ד ר.א.ר.ד

# שיעור מס' 3 – 21.3.14

## מהו אירוע מס במס שבח?

ישנם 2 אירועי מס במס שבח: סעיף 6, 7 לחוק.

חשוב:

1. כל פעם שיש אירוע במס שבח חובה שמתקיים מס רכישה.
2. לא כל פעם שיש אירוע חייבים לשלם – יש פטורים...

**סעיף 6:**

מוטל רק אם מתקיימים 2 תנאים מצטברים אלו:

מכירה

של זכות במקרקעין – מהי זכות במקרקעין?

**מקור 1**: סעיף 1 לחוק – ישנן 3 סוגי זכויות: בעלות, חכירה (שכירות) מעל 25 שנים, הרשאה.

לחוכר או לקרובו – למנוע תכנון ותחמון מס, בחברות גם חברת בת.

החכירה מיוחסת לתקופה מרבית – כולל את תקופת האופציה.

הרשאה – עד שנות ה- 80 היו לנו רק 2 מקרים, בעלות או חכירה. אז החלו בעלי נחלות במושבים לקבל זכות של בר רשות מהאגודה והאגודה היא זו שמחויבת מול המנהל. (עד לשנות ה- 80 לא היו עסקאות פרטיות במושבים). אז בוצעה עסקה ונמכרה זכות של בר רשות והמוכר טען שלא חל עליו המס כי אינו עומד בקריטריונים של החוק, הוא רק בר רשות... אז תיקנו את החוק:

בסעיף 1 תוקן בהגדרות: שהרשאה מנהל מקרקעי ישראל, אפילו אם ניתנה לפחות מ- 25 שנים.

## פס"ד בזק נ' מנהל מס שבח – ע"א 10846/06

פס"ד מהפכני, ביהמ"ש אומר: אם האופציה לא מומשה יש להשיב את מס הרכישה צמוד ריבית לשוכר. המגמה של ביהמ"ש היא שיש לשלם מס אמת ולא מס טכני.

## האם זכויות בניה הן חבות במס?

זכויות הבניה הן התוכן של המקרקעין, ומעניין אותנו כמה מותר לנו לבנות ומה מותר לנו לבנות. כאשר מוכרים בעלות וודאי שהיא כוללת את זכויות הבניה.

האם אני יכול למכור זכויות בניה בלבד?

לפי דיני מקרקעין, אין תוקף לעסקה בחלק של המקרקעין. אם יתאפשר סחר בזכויות בניה אנו מבצעים פעולה של עוקף תכנון.

חריגים:

אפשר למכור זכויות בניה רק במסגרת תבע חדשה, שאושרה על ידי מוסדות התכנון

ניוד זכויות ניתן לבצע רק אם אני הבעלים ובאותה העיר.

כמו למשל תמ"א 38 המתירה לנייד זכויות ומעניקה זכויות והיות והיא ארצית החלה בכל הארץ – הקו הכחול הוא כל ישראל, אז לכאורה מכוח תכנית זו ניתן לנייד זכויות בכל הארץ.

**מקור 2**: פסיקה של העליון – ניוד זכויות הינו זכות במקרקעין לצורך מס שבח (ומס רכישה) המוכר בכל מקרה ישילם מס רווח הון או מס שבח מקרקעין. הקונה הוא זה שיכול להרוויח מהעניין והוא זה שהגיש את הערעור.

**סיכום**:

עסקה בזכויות בניה חייבת במס שבח ובמס רכישה.

## זיקת הנאה:

זכות במקרקעין שאינה בעלות.

האם אני משלם מס? כן, מס רווח הון.

## מהי מכירה?

במשפטים ישנן הגדרות לכל מילה ולא תמיד המילה הינה בפרשנות המקובלת...

### מכירה

– סעיף 1, הגדרות:

מכירה כוללת בהגדרה גם **מתנה** – מכירה ללא תמורה.

1. הענקתה של זכות וגם ויתור עליה
2. גם זכות לקבל זכות - זכות חוזית (סעיף 55 אומר שאם כבר שילמת מס על העסקה למשל בעסקה חוזית אז ברישום בפועל בטאבו לא נשלם כפל)
3. למשל אם אני עושה הסכם עם המוכר לפיו הבעלות תעבור לצד ג' שאני בוחר (כלומר עיסקה סמויה) ובמחיר שסוכם מראש. בניגוד לבלעדיות בתיווך שהיא שונה כי אז המוכר בוחר למי למכור ובכמה.
4. לא נלמד כרגע - אירוע מס השני.

### ירושה:

אין ירושה בעודו בחיים!! זוהי מתנה.

סעיף 4 לחוק מדבר על ירושה: הורשה אינה מכירה ועל כן היא לא אירוע מס. כאשר חוקק חוק היה מס עזבון שבוטל ב- 1.4.81 (מס עזבון הוא מס צודק, הוא מחלק את העושר מחדש, הוא חל על העשירים כלומר על מי שיש לו כסף להוריש)

סעיף 5(ג)(1) אם אני מוכר נכסים בעיזבון עוד לפני שעברו לחזקתי אז נשלם מס.

סעיף 5(ג)(4) ואם היורשים רוצים להסתדר ביניהם – חלוקה מחדש בין היורשים אינה מכירה. ובתנאי שהחלוקה היא ללא תוספת כסף מבחוץ.

### גירושין:

סעיף 4: אם חילקתי את הנכסים בין הבעל לאשה ולילדים בהסכם הנכסים – לא אירוע מס!

## ניתוח אירועים:

### מכירות לא רצוניות:

**מימוש משכנתא / עיקול, כינוס נכסים... נכס שנמכר להחזרת חוב**:

המכירה היא לא רצונית מבחינת המוכר,

סעיף 5(א) מכירה מסוג זה היא כן אירוע מס. האם יש פטור? עפ"י הכללים של מכירה מרצון.

### **הפקעה**:

רכישה כפויה לצרכי ציבור.

השאלה אם הפקעה היא אירוע או לא קשורה בשאלה: **מה ניתן תמורת ההפקעה**?

1. הפקעה כנגד פיצוי כספי רגיל – אירוע מס רגיל. האם יש פטור? לא.
2. הפקעה בה הפיצוי הוא קרקע חלופית – סעיף 64, יש פטור. אם עושים השלמה כספית אז אין פטור.
3. הפקעה ללא פיצוי עד 40% משטח החלקה המקורי. לפי חוק התו"ב, סעיף 198 - 200, מותר להפקיע ללא פיצוי עד 40% משטח החלקה המקורי. (מותר היה גם להפקיע עד 25% ללא פיצוי על ידי המדינה. בפברואר 2010 תוקנה הפקודה כך שמשלימים מהמטר הראשון). לסיכום: לא אירוע מס עד 40%

### הסכם אופציה:

הסכם נפוץ בו הבעלים של המקרקעין נותן זכות/אופציה לקונה ובאופציה הזו הקונה יכול – לא חיב, לרכוש את המקרקעין במחיר שכבר הוסכם מראש בתקופה שנקבע. למשל, בשנתיים הבאות יש לך אופציה לקנות את הקרקע ב- 2 מיליון.

המוכר מקבל דמי אופציה שאינם מוחזרים.

מתי עושים הסכם אופציה:

כאשר אני רוצה לקבל מימון מהבנק והבנק רוצה לראות בטוחות כל שהם לעסקה.

למשל, אם הנכס טעון שימוש חורג, אז אני עושה אופציה שאם יתקבל השימוש החורג אז אני קונה...

**(מגה-מתווך**: לוקח אופציה ואז מחפש 200 רוכשים לדירות. הוא לא קונה, משקיע, ייזם... הוא מתווך בין בעל הקרקע לקבלן ולרוכשים. כך אינו חשוף לסיכון בעלויות הגבוהות של רכישת הקרקע והבניה. הוא מקבל דמי תיווך על כל דירה...)

שאלה: חתמתי על הסכם אופציה, האם זה אירוע מס? כן!!!

סעיף 1, הגדרה של מכירה: הענקה של זכות להיות בעל הזכות.

האם יש פטור?

**פרק חמישי 2 – תיקון שנת 2002**

(כל הנד"לן מהתמ"ג הוא 8%, אבל הוא מהווה "קטר" שמוביל במשק)

7 תנאים מצטברים:

1. בכתב
2. סחיר
3. ההסכמה בלתי חוזרת
4. מקסימום 24 חודשים. בד"כ שנה והארכות
5. לא לשלם יותר מ- 5% על האופציה עצמה.
6. לא ניתנה זכות חזקה
7. נמסרה הודעה

כאשר האופציה ממומשת אז יש תשלום מס רווח הון ולא מס שבח ומס רכישה.

לשיעור הבא: סעיף 17 – 30.

# שיעור 4 – 28.3.14

## יום המכירה – סעיף 19 לחוק

## עיסקה במקרקעין עם תנאי מתלה

מהו היום הקובע כאשר יש תנאי מתלה?

במקרה שבו יש התליה בחוזה, אז ביום בו התקיים התנאי והחוזה מתממש אז מחשבים את המס מיום חתימת ההסכם והמס מחושב בתוספת

## עיסקת קומבינציה עם תנאי מתלה

סעיף 19 (3א) – אם עשיתי הסכם שהוא עסקת קומבינציה (ההגדרה בסעיף: כולה אינה בכסף) בגדול עסקאות נדלן נחלקות ל- 2, תמורת כסף, קומבינציה (אבל במציאות גם בעסקת קומבינציה יש לעיתים תשלום).

## יפוי כוח

האם מתן יפוי הכוח הוא אירוע מס?

מתן ייפוי הכוח, לכאורה, מהווה העברת זכות במקרקעין – זכות להעביר את הזכות

סעיף 53 – ישנם 4 מקרים (לא מצטברים)

1. המרשה יכול לבטל בכל עת
2. עד חצי שנה
3. לא בעסקת נדל"ן כאשר ניתן לעו"ד של הצד השני ייפוי כוח לרישום למשל
4. לבורר לשם הבטחת ביצוע פס"ד.

חוזה עם המנהל לתקופת פיתוח

סעיף 19 לחוק – אם עשינו עסקה עם רשות מקרקעי ישראל, יום המס הוא לא יום החוזה, אלא היום בו המנהל אישר את העסקה (לא תמיד מקבלים את החוזה קרוב למועד האישור (בירוקרטיה)

אם נעמוד בתקופת הפיתוח אז נקבל את זכות החכירה – זהו אירוע מס!

לאחר מכן כאשר הופכים מזכות פיתוח לחוזה חכירה אז לא משלמים מס נוסף עקב פטור מתשלום כפל מס על אותה עסקה.

מה קורה בתום 49 שנים? האם חידוש החוזה לעוד 49 שנים מהווה עיסקה?

**ע"א 151/10 מנהל מס שבח נ' עיריית תל אביב**

עיריית תל אביב מחזיקה המון נכסים ומחכירה אותם ל- 49 שנים ומחדש את החוזים במחיר מלא.

בהימ"ש העליון אומר שחידוש חכירה אינו אירוע מס, גם אם צריך לשלם עוד. רואים זאת כעסקת המשך, אלא אם כן בחידוש ניתנת תוספת זכויות.

## ביטול עסקה

**סעיף 102** – בעת ביטול עסקה יוחזר המס.

## איחוד וחלוקה

מוסד תכנוני למעשה מוכר לנו את הקרקע, וקונה לי קרקע חדשה. גם בלי שאני רוצה.

זהו תהליך תכנוני בעלי השלכות ותוצאות על הקניין ועל הבעלות. לקחו לי 20 דונם חקלאי ונתנו לי 2 דונם למגורים..

זהו אירוע מס! כמובן שיש פטור...

סעיף 67 לחוק – איחוד וחלוקה פטור , אלא אם כן שולם הפרש פיצוי בכסף ואז ישולם מס רק על הסכום ששולם.

## שינוי ייעוד תכנוני

תב"ע חדשה המשנה את ייעוד הקרקע למשל מחקלאי למגורים, מתעשיה למסחר, משב"צ למגורים... ערך הקרקע שלי עלה בגדול.

כמובן שמשולם היטל השבחה.

האם זהו אירוע מס? לא!

## שינוי ייעוד רעיוני / מכירה רעיונית

סעיף 5ב לחוק –

נכסים של אדם הם או רכוש קבוע מלאי עיסקי (נדל"ן שחברה מוכרת במסגרת הפעילות העיסקית). לחברה שיש לה משרדים בבעלותה.

למשל מוסך או חברת הארגז מחזיקים 5 דונם לשימוש העסק, עכשיו החליטו למכור את השטח ולעבור מקום בו הקרקע יותר זולה או או איזור פיתוח למשל..

אם חברה הפכה רכוש קבוע למלאי עיסקי, זהו ארוע מס!!

אם המנהל כינס דריקטוריון והציג את התכנית, זהו אירוע מס! הפרוטוקול של הישיבה הוא מהווה את המועד הקובע וממנו יחשבו את הריבית וההצמדה.

מכירה רעיונית היא למעשה ההחלטה להפוך רכוש קבוע למלאי עיסקי.

## נאמנות

נאמנות (TRUST) היא לא יפוי כוח, מצב בו אדם=נאמן הוא בעלים של נכס עבוד אדם אחר=נהנה.

הנאמן מנהל את הנכס עבור הנהנה.

דוגמאות:

בעסקת נדל"ן בה הקונה משלם את התמורה למוכר, קיבל חזקה, אבל לא מעוניין שכל התמורה תהיה בכיס של המוכר עד לגמר הרישום.

נניח שרי אריסון, יש לה תחביב... איסוף פנטהאוזים. אבל אם היא תלך בעצמה ידרשו ממנה מחירים גבוהים, אז היא לוקח נאמן, הוא מנהל את המו"מ הוא קונה את הנכס, חותם בחוזה וכו', ורק בסוף מעביר את הנכס על שמה.

כאשר הנאמן רוכש עבור הנהנה את הנדל"ן מדובר בעסקה לכל דבר, משלמים מס רכישה ומס שבח.

עסקה שניה – העברה ללא תמורה מהנאמן לשרי אריסון. והעסקה השנייה גם כן מהווה אירוע מס, אבל פטור.

**סעיף 69 לחוק** – העסקה השניה מהנאמן לנהנה פטורה ממס. ובתנאי – חייב להודיע תוך 30 יום מיום הרכישה על ידי הנאמן עבור הנהנה (ולא מיום הסכם הנאמנות)

קבוצות רכישה, לא יתכן ש- 250 איש יעשו עסקה, אז ממנים עו"ד בהסכם נאמנות, עליו גם ירשמו הזכויות ואח"כ הוא מעביר את הזכויות לחברי קבוצת הרכישה.

אם אני קונה נכס מאדם במחיר זול, אז תוך אם תוך 30 יום אני מוצא קונה נוסף אז אני יכול ביחד איתו להציג את העסקה כנאמנות ואז שנינו נהנה מההפרש שאינו מדווח.

איך בנק טועה בתכנון עסקה?

פס"ד נטבח –חברת הנכסים של בנק דיסקונט

## ע"א 8116/08 נטבח וא. דורי נ' מנהל מס שבח

בשנת 99 ראש העיר רמת גן מציע לבנק דיסקונט פטור מארנונה אם יעבירו אליו משרדים מתל אביב.

דיסקונט ממנה את א. דורי לבנות להם בניין של 30 קומות, בנאמנות..

הם קנו את המגרש והודיעו לרשות המיסים תוך 30 יום שהוא נאמן לרכישת הקרקע, ואז נחתם חוזה נוסף על שירותי בניה (הסכם להזמנת שירותי בניה אינו אירוע מס)

רשות המיסים טוענת, עיסקה ראשונה – רכישה על ידי א. דורי, שולם מס רכישה (מוסכם וממומן ע"י הבנק)

אירוע מס שני – העברה מא. דורי לבנק

הקרקע נרכשה ב- 16.12.99 והסכם הנאמנות החתם ב- 29.12.99 וב- 16.1.00 דווח.

למעשה ביום הרכישה לא היה הסכם נאמנות. אם ביום הרכישה על ידי הנאמן א. דורי לא ידועה זהות הנהנה בהסכם נאמנות בכתב, לא תוכר הנאמנות. התוצאה היא שבנק דיסקונט צריך לשלם שוב מס רכישה והפעם שווי העסקה כולל את שירותי הבניה!!!

אם המוכר הוא גם בעל הקרקע וגם בונה שנותן את שירותי הבניה, מדובר בעסקה אחת ששוויה הוא אחד כולל. רק אם יש חוזה אחד לקרקע וחוזה אחר לשירותי הבניה מחברה אחרת לגמרי, רק אז ישולם מס הרכישה עבור הקרקע בלבד.

רשות המיסים לא יודעת כל דבר, באמצעות מעצר של עו"ד על ייצוג של עסקה בה פוצלו הקרקע והבניה, העבירה מסר ברור לכולם.

כך גם שרי אריסון שקנתה פנטהאוז בתל אביב, רכשה מעטפת בלבד, ואת הגמר רוצה לעשות ברמת הגימור שלה, אולם גינדי לא היה מוכן להכניס חברת בניה אחרת אלא רק הוא מבצע את בניית הגמר והיא תשלם לו על כך – רואים בכך עסקה אחת.

## פעולה באיגוד מקרקעין

סעיף 7 לחוק מגדיר אירוע מס נוסף שחייב במס שבח + מס רכישה – פעולה באיגוד מקרקעין.

סעיף זה בא לסגור פרצה גדולה שהייתה בעבר. הפרצה הייתה עד שנת 65, בין 1949 עד 1965 המצב היה לפיו שאם יש לאדם בניין שנקנה בזול לפי קום המדינה, עכשיו הבניין שווה הרבה יותר. בזמנו מס השבח היה גבוה מאוד. אז אותו אדם מקים חברה וקורא לה "חברת גוש 8888, חלקה 111", מראש התכנון הוא להקים את החברה באמצעותה לרכוש את הנכס, האדם ואישתו הם בעלי המניות. אם החברה מוכרת את הנכס מדובר באירוע מס ומשלמים מס הכנסה ולא מס שבח, אבל לא רוצים לשלם כלל מיסים....

אז החברה עושה "הקצאה והדחה", תרגיך הכולל 2 שלבים: הקצאת מניות

הדחה= הופכת את בעלי המניות הקודמים לנטולי זכויות בחברות. משנים את התקנון כך שקובעים מחדש את סוגי המניות ונוטלים מהם את הזכויו.

סעיף 7 הגדיר שמי שעושה פעולה באיגוד= כולל הקצאה והדחה, זהו אירוע מס. גם קניית מניות זהו אירוע מס ונשלם מס שבח ומס רכישה.

בסעיף 1 מוגדר "איגוד מקרקעין" – מהי החברה בה פעולות אלו מהוות אירוע מס. רק באיגוד שכל נכסיו הוא נדל"ן. אם אני קונה מניות בטבע שגם לה יש נדל"ן, אז לא.

אז שעשו, קנו סוסיתה על שם החברה ואז נדל"ן זה לא האחזקות היחידות שלה... עד לתיקון 2005.

(מניה של חברה הנסחרת בבורסה, פטורה ממס על פי חוק זה)

האחים עופר בחיפה מחזיקים באמצעות חברת בת שמחזיקה בפארק משרדים שזה כל אחזקותיה. מה הם עשו? הם רצו להפוך את החברה לא לאיגוד מקרקעין, הם הכניסו את החברה להשקה של מיליארד פאונד בלונדון ואז הם כבר לא איגוד מקרקעין (מקרקעין מוגדר קרקע בישראל) ועכשיו הם חברת אחזקות... והם היו חייבים להשקיע סכום גבוה על מנת שלא ייחשב כטפל.

# שיעור 5 – 4.4.14

## שיעור המס:

אם הפסדנו כסף בעיסקה ניתן לקזז הפסדים על פי החוק.

## מס הכנסה:

**מחזור ההכנסות**

**-**

**ניקויים מותרים (הוצאות מותרות)**

**=**

**הכנסה חייבת**

**X**

**שיעור המס**

**=**

**סכום מס הכנסה לתשלום**

(- זיכויים) זיכויים הם החזרת כסף, נקודות זכות שמוחזרים בגינם כספים

## מס שבח:

למה חשוב לדעת כמה נצטרך לשלם? **תזרים מזומנים**... בעסקאות נדל"ן יש לשלם את המס תוך 60 יום!! מיום החוזה, לכן עלינו לוודא שנקבל תמורה מספקת בשביל לשלם בה את המס. ביום החתימה לרוב אין כסף.

למשל בעסקת קומבינציה, עד שנראה פירות (מזומן) יכולים לחלוף גם 10 שנים...

גם המשקיע (וגם המשפחה) רוצים לדעת מה הפירות ומה נשאר.

**שווי מכירה**: כמה המוכר קיבל עבור הזכויות שהוא מוכר

**-**

**יתרת שווי רכישה**: מורכבת מ- 3.

1. שווי רכישה: כמה עלה לי הנכס שמכרתי ביום הקניה שלו צמוד למדד

**+**

1. הוצאות מוכרות: שיפוץ, מתווך, שמאי, מס רכישה, וכל השבחה אחרת

-

1. פחת: מורידים לנו הוצאה שכבר השתמשנו בה

**=**

**סך שבח / הפסד**

**X**

**שיעור המס**

**=**

**סכום מס שבח לתשלום**

## שווי מכירה:

סעיף 17 מגדיר: שווי השוק, ולא המחיר שנקבע בעסקה.

היה צריך להיות התמורה שעברה בין המוכר לקונה.... אבל בישראל כולם חכמים והחוק מתוקן על פי הרמאויות...

שווי המכירה הוא "שווי"!!

בסעיף 1 הגדרות: "שווי" של זכות פלונית מוגדר כסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון... (שווי שוק / שווי אובייקטיבי) (שווי סובייקטיבי: מה שולם באותה עיסקה)

## איך יודעים מה שווי השוק?

נניח ומכרתי קרקע חקלאית ליד בנימינה **מה שווי השוק**? נגזר מהשוואה לעסקאות דומות באותה תקופה לנכסים דומים בסביבה הקרובה.

## איך רשות המיסים מחשבת את שווי השוק?

כל עסקאות הנדל"ן נרשמות ברשות המיסים. עד לפני שנתיים המאגר היה סגור לציבור, עד אשר הוגשה עתירה.

## חריגים להגדרת השווי:

חריג ראשון: מה שדווח בשומה ובתנאי שנעשה עסקה בכתב, בתום לב ואין יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה (כמו מנכ"ל חברה שמוכר את הדירה לעצמו), והמנהל שוכנע שהמחיר הוא אמיתי.

חריג שני: עסקאות בהן החוק קובע מה הוא שווי המכירה ולא יהיה במקרים אלו שווי שוק או שווי מוצהר... במקרה של הפקעה – אין מדובר בעסקה מרצון. אם הפקיעו לנו קרקע שווי העסקה יהיה שווי הפיצויים.

סעיף 17(ד) איך מחשבים את שווי המכירה בעסקת נטו?

עסקת נטו: עסקה בו המוכר אינו יכול להיות באי וודאות... מבקש מהרוכש להתחייב על תמורה נטו בה הוא יקבל סכום קבוע וכל המיסוי יחול על המוכר.

מחשבים מה הסכום שהיית צריך לקבל כדי שישאר לך הסכום נטו שדווח עליו.

## יום המכירה:

יום המכירה הוא יום אירוע המס, ושינוי ביום אירוע המס יכול לדחות את הארוע ולכן דוחה את החיוב, ללא ריבית והצמדה...

סעיף 19 לחוק

הכלל הוא שיום המכירה הוא יום חתימת החוזה.

יש 4 חריגים ליום:

1. בהוצאה לפועל: היום זה מועד אישור העסקה בביהמ"ש
2. הפקעה: יום קבלת הפיצויים
3. ממ"י: יום האישור העסקה על ידי הנהלת הרשות.
4. ראה עסקת קומבינציה עם תלאי מתנה (שיעור קודם)

כאשר אנו רוכשים קרקע ללא מחיר הפיתוח, מחירה יהיה יותר נמוך... עולה השאלה האם בשווי המכירה נכללים גם הוצאות הפיתוח?

מתי הוצאות פיתוח נכנסות לשווי המכירה?

פס"ד שרבי, ההוצאות יכללו בשווי המכירה לצרכי מס רק אם בוצעו בפועל!

## שווי הרכישה:

כמה עלה לי??

סעיף 21 לחוק: שווי הרכישה בעיסקה הנוכחית הוא שווי המכירה שנקבע בעסקה הקודמת

דוגמא: בשנת 2000 קניתי מקרקעין ב- 1 מיליון ₪. בשנת 2014 אני מוכר את הנכס ב- 2 מיליון ₪. מהו שווי הרכישה לצורך העסקה ב- 2014...? הוא שווה לשווי המכירה בעיסקה של שנת 2000.

### חריגים:

1. סעיף 22: מכירת חלק ממקרקעין. למשל הכנסנו שותף ב- 50% בנכס. אז מחשבים בהתאם ליחס שנמכר. נניח שיש לנו חלקה אחת גדולה שיש בה מחצית שטח לבניה מיידית ומחצית השטח השני ללא תכנון, בא מישהו קנה את המחצית של החלקה ובהסכם השיתוף מוגדר שזה החצי שמיועד למגורים ושילם עבורם 90 מיליון ₪ והיתרה שווה רק כ- 10 מיליון ₪. בהנחה ששווי הרכישה המלא (שווי מכירה בעסקה קודמת) הוא 50 מיליון ₪. עמדת רשות המיסים: שווי מכירה=90, שווי רכישה=25, שבח=65 ; עמדתהנישום: שווי מכירה=90, שווי רכישה=45, שבח=45 (הוא יטען שהוא מכר 90% מהשווי ועל כן להכיר ב- 90% משווי המכירה). ביהמ"ש העליון פוסק לטובת המדינה, **כשמוכרים חלק במקרקעין מתחשבים רק בחלק הרכיב הפיזי היסחי של המקרקעין**.
2. סעיף 24: עסקת חכירה.

מעל 25 שנים... אני קונה נכס ב- 100 מיליון ₪ ובאותו יום אני משכיר אותו מיד באותו היום למישהו אחר ל- 30 שנה תמורת 90 מיליון ₪ (אירוע מס). אז מותר לקחת חלק יחסי ממה שקיבלת. במקרה זה 90%. מה קורה בתום ה- 30 שנה, אם ממשיכים בעסקה נוספת? 10% ובעסקה הבאה כבר לא משלמים מס, רק רווח.

נניח קניתי לפני 10 שנים את אותו מגרש ב- 50 מיליון היום הוא שווה 100 מיליון, buy $ less back בעסקה הראשונה קניתי והשכרתי באותו יום ב- 90 מיליון, במקרה הזה ירשו לי לקחת 90% מהשווי. לסיכום: במקרה זה של מכירת חלק מזכות החכירה מתחשבים בחלק היחסי של הזכויות.

1. סעיף 62 לחוק: עסקת מתנה
2. קרובי משפחה פטורים ממס שבח (לא מס רכישה) אם העסקה היא עסקת מתנה.

עסקת מתנה פטורה למעט אחים אלא אם כן מדובר בזכות שקיבלו מהורה או סב בלא תמורה או בירושה.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2014 | 2001 | 1990 |
| גיא מוכר הנכס ב- 1 מיליון ₪ לצד ג' | גיל נותן מתנה לבנו גיא נכס בשווי 600K | גיל בונה נכס ב- 100K |
| אירוע מס!  חייב במס!  שווי מכירה: 1 מיליון  שבח= 900 | אירוע מס!  פטור ממס שבח לפי סעיף 62 |  |

סעיף 29: שווי רכישה של נדל"ן שהתקבל במתנה = שווי כאילו מי שמכר הנכס הוא נותן המתנה. מקבל המתנה נכנס בנעלי נותן המתנה. עיקרון רציפות המס... יוצא שסעיף 62 הוא רק דחיית מס "פטור מדומה". פטור אמיתי הוא מקרה בו המדינה מוותרת על השבח (דירת מגורים מזכה) סעיף 62 הוא רק דחיה על פי עקרון המימוש... אומרים לנו תחכה ותשלם מס אח"כ.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2014 | 2001 | 1990 |
| רונית מוכר הנכס ב- 1 מיליון ₪ לצד ג' | גיל נותן מתנה לרונית (מאהבת) בשווי 600K | גיל בונה נכס ב- 100K |
| אירוע מס!  חייב במס!  שווי מכירה: 600  שבח= 400 | אירוע מס!  לא פטור ממס  שווי מכירה: 100  שבח= 500 |  |

1. סעיף 26: ירושה.

מה קורה שמוכרים נכס שהתקבל בירושה.

ב- 1.4.1981 בוטל מס עזבון.

מס עזבון יכול להיות ב- 1 משני סוגים: מס על העזבון בשיעור על הסכום של העזבון או מס ירושה שחל על היורש בהתאם לחלקו היחסי ושיעורי המס האישיים שלו.

איך מחשבים את שווי הרכישה? תלוי מתי מת המוריש!

האם מת לפני ביטול החוק או אחרי (1.4.1981) על מנת שלא יהיה כפל מס ועל מנת לשמור על עקרון רציפות המס.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2014 | 1.4.81 | 1977 | 1936 |
| יורש מוכר | מועד ביטול מס עזבון | מוריש מת | מוריש רוכש 100K |
| שווי מכירה 1 M  שווי רכישה= 300 |  | שווי 300K |  |

יום המכירה = יום פטירה

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2014 | 1997 | 1.4.81 | 1936 |
| יורש מוכר ב- 1 מיליון | מוריש מת | מועד ביטול מס עזבון | מוריש רוכש 100K |
| שווי מכירה= 1 M  שווי רכישה= 100K | שווי 600K |  |  |

מה קורה כאשר יש רצף פטירות (לפני ואחרי 1981)? תמיד שווי הרכישה יהיה היום שבו מת המוריש האחרון שלפני 1.4.1981.

1. סעיף 32: הפקעה.

איך מחשבים שווי רכישה על קרקע שהופקעה?

לאדם הייתה קרקע

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2014 | 2001 | 1964 |
| מוכר את קרקע Y ב- 1 M | הפקעה כנגד קרקע חלופית Y | רוכש קרקע X |
| שווי מכירה= 1M  שווי רכישה= 100K | שווי 600.  פטור (דחיה) לפי סעיף 64 | שווי 100 |

אם הופקע חלק ללא פיצוי וניתן להכניס לשווי הרכישה את מלוא שווי הרכישה למרות שהוא מכר רק חלק ממנו.

1. ככ

# שיעור 6 – 11.4.14

## פרק רביעי: ניכויים.

## ניכויים מותרים - סעיף 39:

**3 תנאים מצטברים**:

1. תנאי הקשר למכירה או לרכישה.
2. בתנאי שלא נכללו בשווי הרכישה (למניעת כפל מס).
3. הן לא מוכרות בניכוי לפי הפקודה (תנאי שלילי) – בתנאי שאלו לא הוצאות פירותית הניתנות לניכוי לפי פקודת מס הכנסה.

הסעיפים הקטנים הינם דוגמאות (עד 1995 היו מחייבים) היום החובה היא רק לעמוד ב- 3 התנאים.

גם למשל שיפוץ הדירה לפני מכירתה.

1. הוצאות השבחה:

השבחה פיזית – שיפוץ / קניתי מגרש ובניתי (לא בניתי על ידי המוכר).

1. פינוי פולשים – בעבר היו מיישבים את העולים בכפרי הערבים, זו הייתה מדיניות... וככה המשיכו לנהוג... בתי המשפט בישראל גם כן רחמניים ואמרו שמי שהורשו על ידי המדינה לגור במקום מסויים הוא הוכר כזכות של "בר רשות", ניתן להציג את הפיצויים כהוצאות השבחה.
2. דיירות מוגנת – מי שקונה בית עם דייר מוגן משלם הרי פחות מדירה פנויה וניתן לנכות את עלויות הרכישה מהדייר המוגן/פינוי
3. סעיף למניעת פלישה וירטואלית
4. תשלומים ששולמו להשבחת מקרקעין סמוכים... תשלום עבור תשתיות, זיקת הנאה.
5. מס רכישה. לא כתוב במפורש, אבל זו כוונת הסעיף.
6. דמי תיווך לרכישה (כשקנינו), אך לא יותר מ- 2%
7. דמי תיווך למכירה (במכירה היום), אך לא יותר מ- 2%, אלא אם שוכנע המנהל ששולם יותר... (היות ומדובר במונחים של היום, ניתן לחשב את דמי התיווך באחושים מהעיסקה...
8. שכר טרחה של עו"ד – מה הוא הגבול? אין גבול!!

פס"ד גבריאלי: עו"ד הגיש חשבון בעסקה 53% משווי הנכס והיא שילמה... המוכרת הכינה שומה ודיווחה את הסכומים העליון קבע שאין תקרה להוצאה במס שבח אם אכן הוצאה ועונה על הכללים והיא אוטנתית.

1. מס רכוש – בוטל! ירד לשיעור אפס בשנת אלפיים, עדיין ניתן להחזיר אותו בקלות. המס היה על כל בעל או חוכר של מקרקעין המיועדים לבניה ושאינו בנוי (קרקע) חייב לשלם קנס בשיעור 2.5% משווי הקרקע מדי שנה. המטרה הייתה להוריד את מחירי הדירות על ידי שמירה על ההיצע בכך שלא יחזיקו קרקעות. (סעיף 15 לחוק המיסוי – אם לא שולמו כל המיסים, לא ייתנן אישור להעביר את המקרקעין בטאבו)
2. תשלומים לרשות מקרקעי ישראל –
3. עמלות על משכנתא
4. היטל השבחה – החוק הזה משנת 1963 (מלפני חוק התכנון והבניה) טרם חוקק היטל ההשבחה, וזה נקרא מס השבחה. מס שמשלם המוכר של המקרקעין שווי הזכויות שלו, שווי המקרקעין שלו עלו בעקבות שינויי הזכויות בקרקע. מחושב על ידי שווי לפני ושווי אחרי. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה קבע שהרשות מוציאה שומה.
5. הוצאות בקשר לוויכוח על סכום המס – עררים, השגות וכו'... תשלומים לעו"ד בקשר לוויכוח על השומה.
6. סעיף 39א' – הוצאה נוספת שהוספה בסעיף נפרד...

נניח וקניתי חנות, לצורך המימון לקחתי הלוואה (מינוף), למימון יש עלויות (ריבית) מההצמדה מתעלמים, כי זה שמירת ערך הכסף, הריבית זה המחיר של הכסף.

הסעיף אומר שהוצאה שהוציא המוכר על ריבית בגין הלוואה שהוא לקח לרכישה או להשבחת הנכס, כל הריבית כולה היא הוצאה מוכרת!

כיום כאשר יש לנו רווח הון יש לנו הוצאה מוכרת את כל הריבית ששילמנו.

כל קבוצת משקי הבית שלוקחים משכנתאות ומשלמים המון ריבית, אבל יש להם **פטור ממס שבח**, לכן כל ההוצאות המוכרות הן לא רלוונטיות.

בארה"ב למרות שמכירת דירה היא מכירה הונית (ההוצאה על הריבית היא מוכרת כהוצאה פירותית של משק הבית). בישראל עלתה הצעה להכיר בריבית, הוחלט לתת "מענק מקום" באזורים מועדפים, בסוף הקבלנים העלו מחירים באזורים אלו וגזרו את הקופון.

## פחת:

בתוך חישוב היתרה של שווי הרכישה יש מרכיב פחת שמקטין את היתרה (ומגדיל את הסכום לתשלום).

פחת הוא מושג שקשור למס הכנסה, לא לרווחי הון, מדובר בהטבה שהמדינה מוכנה לתת לאנשים שיש להם עסקים. אם הוא מוציא הוצאה פירותית זו הוצאה מוכרת (ארנונה, חשמל, מים, משכורות...) אם קניתי את החנות (נעליים למשל) אני לא מקבל הכרה בסכום זה.

פחת – לוקחים רכישה הונית והופכים אותה כאילו לפירותי.. באותה שנה אני אשלם פחות מס. לכל נכס יש אורך חיים חשבונאי, עפ"י טבלת פחת.

נניח מזגן הוא פחת ל- 3 שנים, אז מחלקים את המחיר של הרכישה וכל שנה במשך 3 שנים מקזזים שליש.

בנדל"ן – הפחת הוא ל- 25 - 50 שנה.

אין פחת על הקרקע.

אני בעל חנות נעליים וקניתי חנות במיליון וחצי, הכירו לי במיליון לפחת ל- 50 שנה, אז הכירו לנו 40,000 לשנה וב- 5 שנים 200,000.

כאשר אני מוכר את הנכס, אחרי 5 שנים, נכנס למסלול של רווח הון ומוכר את החנות ב- 2 מיליון, הרווחתי לכאורה חצי מיליון, אבל אני מוריד את הסכום על ידי הפחתת הפחת.

## מיסוי שכירות

אנו חייבים לשלם מס על שכירות שאנו מקבלים בגין שכירות, גם אם הנכס נמצא בחו"ל. תלוי באמנה עם אותה המדינה.

מהו מס הכנסה שמשלמים על השכרת נכסים?

נכס שאינו דירת מגורים, איך ממסים הכנסות מרנטה של חנות / מפעל / קרקע? כמו שאר ההכנסות ממס הכנסה (שיעור המס השולי העליון בישראל הוא 50% - 48% + 2%)

נכס שהוא דירת מגורים, כדי לעודד השכרת דירות החל משנת 1992 (העלייה הרוסית), המדינה עודדה אנשים לקנות דירות ולהשכיר אותם.

**ישנם 3 מסלולים** איך לשלם מס הכנסה לתשלום מס על השכרת דירות למגורים, הנישום יכול לבחור והבחירה נעשית על פי שיקול כלכלי שמושפע מ- 2 משתנים, ההשקעות שהיו לו (שיפוצים) והיקף ההכנסות השנתי.

1. מסלול רגיל:

מסלול בלי הטבות, תשלם מס הכנסה בשיעור המס השולי המתאים לך. מס הכנסה רגיל – הכנסות משכירות בניכוי הוצאות מוכרות כמו פחת, אחזקה המס הוא **על הרווח**!

1. מסלול פטור:

יש חוק המשתנה כל שנה והיום זה עומד עד 5,080 ₪ לחודש ולא משנה מכמה דירות (2 דירות של 2,500). זוהי תקרה דינמית המשתנה. אם ההכנסות עוברות את התקרה אז התקרה עצמה קטנה כגובה ההפרש! נשלם מס על כפל ההפרש. אם עברנו את התקרה בחודש וקיבלנו 6,080 אז התקרה היא בשבילי 4,080 והמס הוא על 2,000. אם אנחנו משלמים אז ניתן לקבל זיכוי על חלק יחסי של הוצאות.

1. מסלול מס 10%:

נישום יכול לבחור במסלול שבו שיעור המס יהיה 10% מהמחזור – ללא אפשרות להכיר בהוצאות. המס הוא **על המחזור**!

1. כמובן שיש את מי שלא מצהיר!! אין חובת דיווח מעובדים שכירים.

**את המסלול ניתן לבחור רק עד חודש ינואר של אותה שנה**.

## חישוב מס שבח:

מה קורה במכירת דירה?

(באופן אוטומטי משווים לנו את כתובת המגורים לפי משרד הפנים עם כתובת המכירה. אם אין התאמה יודעים שאני משקיע)

אז עושים לנו תחשיב להפחתת הפחת ליתרת שווי הרכישה

הפחת נכנס רק אם הדירה מושכרת! הוצאה פירותית... על מנת להקטין את המס הכנסה.

לפי החוק החדש, מי שיש לו יותר מדירה אחת משלם מס.

הם אומרים שאם זו דירה שניה, אז הוא היה צריך לנכות את הפחת (40% לאורך חיי הנכס) שיכלנו להפחית מהכנסות שכר הדירה. אז על דירה של 2 מיליון, הפחתת הפחת מגדילה את יתרת שווי הרכישה ב- 800,000 ולמי שיש 50% מס ב- 400,000 ₪.

### מסלול 1 - חישוב מס הכנסה רגיל:

מגישים דו"ח, מזדכים על הפחת בכל שנה. (מה קורה אם רואה החשבון שלנו לא דיווח על הפחת או שמילאנו לבד את הדו"ח ולא חישבנו את הפחת..? בעיה שלנו)

### מסלול 2 – פטור:

אם אחרי 10 שנים מכרנו את הדירה, גם אם רצינו לשלם לכאורה, אז היות והיינו בפטור לא התייחסנו לפחת. רשות המיסים אומרת, שיכלת לבחור במסלול הראשון...

### מסלול 3 – מס 10%:

במסלול זה נועד למנוע את הצורך להגיש דו"ח. אם היית מגיש דו"ח היה יוצא אותו דבר... תשלם 10% זה בערך מה שהיה יוצא לפי המסלול הראשון.

## לסיכום:

למי שיש דירה להשכרה להשקעה,

לאסוף חשבונות על הוצאות.

לקזז את הפחת בכל שנה.

לקרוא סעיף 48

# שיעור 7 – 25.4.14

## מדיניות מיסים להעלאת שיעור המס:

השפעת העלאת המיסוי על התוצר (התמ"ג – תוצר מקומי גולמי)

מכפיל פיסקלי: כיצד משפיע שינוי במיסוי לאחז השינוי במשתנה הפיסקלי

הגדלת הוצאה ציבורית בשקל אחד התמ"ג יעלה ב- 70 אג' (מכפיל פיסקלי=0.7)

אם אני מגדיל מיסים עקיפים בשקל 1, התוצר הרבעוני קטן ב- 2 שקלים !!

הגדלת מיסים ישירים ב- 1 ₪, מקטינה את התמ"ג בשקל אחד – יש לי פחות כסף, ויש לי גם פחות תמריץ לעבוד.

## שיעור המס:

## מע"מ:

המע"מ התחיל בשנת 1.7.76 בשיעור 8% ועלה במהלך השנים וכיום הינו 18%.

זהו מס שלא דורש שום חישוב ופשוט מהווה אחוז ממחיר המוצר.

## מס הכנסה:

מס ישיר, פירותי על מי שהולך לעבוד – שכיר או עצמאי.

יש טבלה לשיעורי המס:

מס פרוגרסיבי לפי מדרגות – שיעור המס עולה במדרגות שנקבעו מראש לכולם.

שיעורי מס להכנסות פסיביות (כמו שכר דירה למשל) – שאינן מיגיע אישית מתחיל ב- 31%

תוספת מס על עשירים בשיעור 2% על מי שמרוויח מעל 800,000 ₪ (היום זה 811,000) והמדרגה האחרונה תיהיה 50% ולא 48%, אולם שיעור זה יחול גם על רווחי הון.

## מס חברות:

מס הכנסה לגוף שהתאגד כחברה בע"מ.

אין היום עסק רציני שהוא לא חברה בע"מ!!

מס החברות קטן בהרבה מהמס על שכירים כדי לעודד השקעות במשק, כמובן שעד סכום מסויים נשלם פחות מס כעצמאיים בערך 170,000.

מס החברות היה 36% ירד ל- 26.5% והיום 25% (באירלנד למשל 14% מה שהכניס הרבה חברות למדינה).

בארץ יש אזורי פיתוח בהם מס מופחת, אינטל בקריית גת לא שילמה מס בכלל בגלל מענקים. המס הוא מהשקל הראשון.

אם אני מנהל החברה והבעלים, ואני מקבל שכר אני משלם מס הכנסה רגיל, אם אני מושך דיבידנד אז משלמים עליו גם מס 25%.

בעלי חברות לוקחים הלוואות בעלים ולא מחזירים אותן ובכל שנה ממחזרים אותן – כמובן שזה פסול. לעיתים יש צורך בהלוואה אמיתית והיא מוחזרת עם ריבית והכל תקין.

יש גם עסקאות בעלי עניין, אם יש לי נכס שאף אחד לא רוצה, או חברה מפסידה, אז אני מוכר אותו לחברה אחרת שבבעלותי, חברה ציבורית כמובן.

## מס רווח הון:

מס ישיר ומס הוני

מס שמוטל על רווח ממכירת נכס שהוא לא נדל"ן (על נדל"ן נשלם מס שבח)

למשל מניות, ציוד של העסק.

שיעור המס הוא: 25% קבוע (לא פרוגרסיבי=מדרגות)

אבל יכול להיות שמישהו ישלם 27%, אם אני שכיר והרווחתי כשכיר 820,000 ₪ בשנה אז יש את המס יסף של 2% שמתווסף במס הכנסה רק על המדרגה האחרונה שמעל 811,000. אבל על המניות שמכרתי באותה שנה נניח במיליון ₪ ישלם 27%

שכיר שהכנסתו מעל 700,000 צריך להגיש דו"ח כל שנה למס הכנסה.

## מושגים:

### קרקע היסטורית:

קרקע שיום הרכישה שלה הוא עד 31.3.1961. ביום זה הסתיימה שנת המס 1960... אמרו שמי שיש לו קרקע מלפני החוק יקבל הטבה של שיעורי מס מופחתים.

### שבח נומינלי ריאלי ואינפלציוני:

**שבח נומינלי** = הרווח שלי בין רכישת הנכס למכירת הנכס.

**שבח ריאלי** = הרווח שלי תוך התחשבות באינפלציה ובמדד.

**שבח אינפלציוני** = ההפרש בין השבח הנומינלי לשבח הריאלי.

זוהי המצאה ישראלית... בשנות ה- 80 האינפלציה עלתה בהמון ומי שהכי נפגע אלו הם בעלי ההון. לכאורה, לא אמור להיות מיסוי על האינפלציה... אם קנינו בשנת 60 דירה בשקל ומכרנו אותה היום במיליון אז זה לא נכון להגיד

**מס שבח אינפלציוני** = **מס בשיעור 10% על כל הרווח / שבח אינפלציוני מרכישת הנכס עד לתאריך 31.12.93 אז בוטל מס זה**. מי שקנה דירה אחרי שנת 1994 פטור.

## שיעור המס בהשפעת זהות המוכר:

### שיעור המס לחברות:

יש מיסוי שונה על יחידים ועל תאגידים (במס הכנסה יש מס חברות), גם במס שבח החליטו שחברה בע"מ תשלם מס שבח כמו בשיעור כמו מס חברות. כאשר חברה מוכרת נדל"ן כהכנסה הונית תשלם 26.5%.

**שיעור מס שבח לחברה = 26.5%.**

### שיעור המס ליחידים:

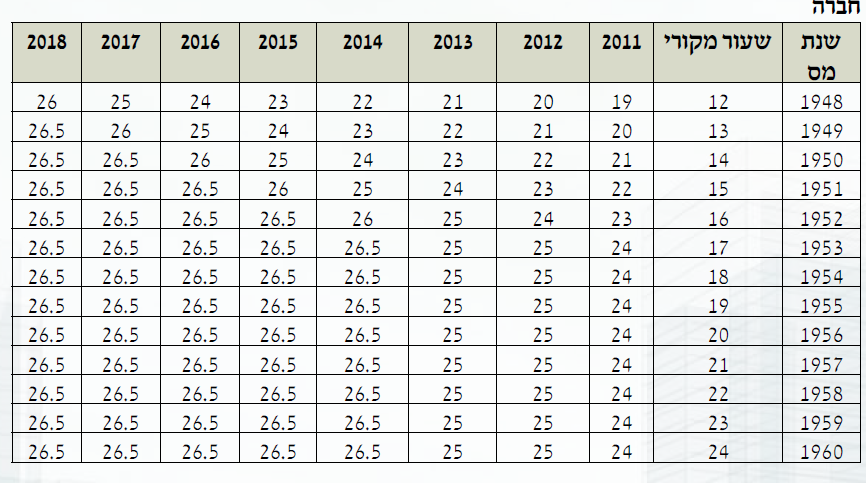
שיעור המס שבח ליחידים תלוי בגורמים רבים.

לפני 31.3.1961 – קרקע היסטורית:

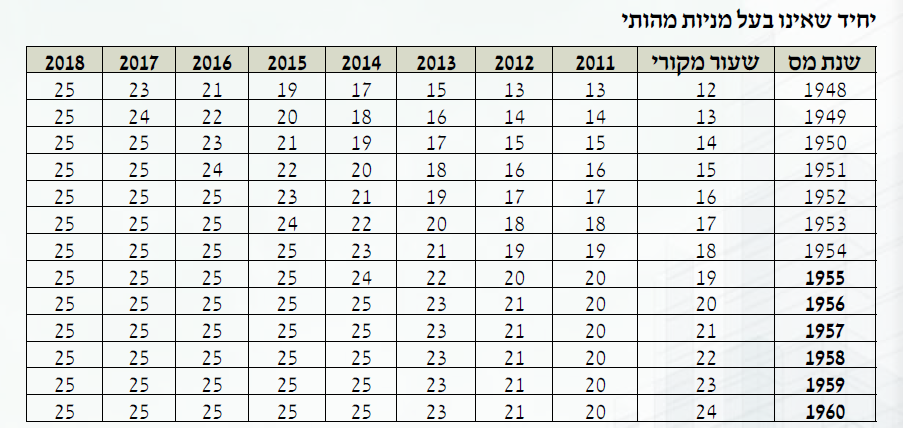
|  |  |
| --- | --- |
| יחיד  תלוי בשנת הרכישה:  1948 – 1960  12% - 24% מהשבח הנומינלי ולא מהראלי, כלומר ללא התחשבות באינפלציה. לא היו מוכנים לנכות את האינפלציה. | חברה |

בשנת 2005 התחילו להוסיף אחוזים ועד שנת 2018 ישתווה שיעור המס ל- 25% ליחידים ול- 26.5% לחברות, כלומר ביטול ההטבה בהדרגה.

**שיעור מס שבח לקרקע היסטורית לחברה עסקית – 48א (ד) (2)**



**שיעור מס שבח לקרקע היסטורית ליחיד – 48א (ד) (3)**



**שיעורי מס אלו הם על השבח הנומינלי**!!!

ייתכן ועדיף יהיה לשלם את שיעור המס הגבוה 25% על השבח הריאלי...

שיעורי מס בקרקע לא היסטורית (רכישה החל מיום 1.4.1961 ואליך)

## חברה/תאגיד:

המס על השבח של תאגיד בקרקע לא היסטורית הוא שיעור המס חברות (26.5% נכון להיום) שיעור המס הנ"ל הוא **על השבח הריאלי**!! **על זה יש להוסיף 10% מס על השבח האינפלציוני.**

יחידים:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1.1.2012 |  | 7.11.2001 |  | 1949 |
| 25% - 27%  בתוספת מס יסף 2% | רפורמת טרכטנברג כמו חינוך חינם מגיל 3 – העלאת מיסים על ההון. מעלים ל- 25% | 20% | רפורמת יאיר רבינוביץ מפחיתים ל- 20% אבל לא רטרואקטיבית | 50%-60%  עד 31.3.61 מס מופחת על שבח נומינלי | פעם ראשונה יש מס שבח בשיעור מס הכנסה (50% - 60%) |

דוגמא: רכישה אחרי

אדם קנה נדלן חנות בשנת 2013 מכר אותה היום ב- 25.4.14 בשבח ריאלי של 800,000 ₪. ואין לו הכנסות אחרות.

שיעור המס: 25%.

דוגמא 2:

רכישה בין טרכטנברג לרבינוביץ

קנה ב- 2004 חנות ומכר אותה היום עם שבח ריאלי של 800,000 ₪.

מס שבח ריאלי – אין

נומינלי – אין.

יש לנו שני שיעורי מס, איך מחלקים?

## חלוקה לינארית:

|  |  |
| --- | --- |
| מס ימים בין רבינוביץ לטרטנברג | = פרופורציה עליה ישולם 20% |
| מס הימים מיום רכישה עד רכישה |

דוגמא:

אדם קנה נכס לפני רבינוביץ ואחרי 1961 ומוכר אותו היום

איך מחלקים:

חלוקה לינארית לשלושה חלקים:

ראשונה 48% שהיא התקופה הכי ארוכה

אחרי זה שתי הקודמות

ו- 10% על השבח האינפלציוני

שאלה משפטית:

פס"ד פוליטי ע"א 2008 ועשו עליו דיון נוסף ב- 2009

אדם רכש נכס לפני רבינוביץ, בין 61 ל- 2001, ומכר אותו אחרי רבינוביץ בשנת 2006.

טען שחישוב למצוא מה יהיה החלק עליו יחושב 48% והחלק של ה- 20% אינה הוגנת. טען שהחזיק אותה שנים רבות אבל עיקר הגידול בשווי נעשה בשנת 2003 בתקופה בה היה 20%.

ביהמ"ש העליון קבע שהחלוקה היא לינארית לפי הימים ולא לפי מועדי ההשבחה.

## הפקעות:

קרקע שמופקעת תמורת פיצוי כספי הוא אירוע לא פטור. עושים חישוב רגיל ומקבלים 50% הנחה.

סעיף 48א(ד): מי שקנה קרקע בין 7.11.01 עד 2003 יכול לקבל הנחה בשיעור של כ- 10% בגלל שמיד עם ההפחתה בשיעור המס אנשים לא רצו למכור כדי למהול את הימים ולהגדיל את התקופה שלה מחושב 20%.

## סעיף 48א(ה): פריסת מס.

רשות המיסים רואה את השבח כנצבר כולו 100% באותה שנה של המכירה. אז אם אני מוכר היום נכס שקניתי ב- 64. יש לי 3 סוגים של שיעורי מס..

ניתן לפרוס את השבח הריאלי ל- 4 שנים אחורה מיום המכירה ואז ייתכן ולא נעבור את המדרגות הגבוהות ונשלם פחות.

## מס רכישה:

סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין: אירוע מס במס רכישה הוא מכירה של זכות במקרקעין או פעולה באיגוד (זהה למס שבח).

מיהו הנישום:

הרוכש

### שיעור המס:

נכס אחר: 6% משווי המכירה. (חריג: תקנה 2 בתקנות מס רכישה - בקרקע למגורים, שנבנתה=הוצאת היתר לדירת מגורים אחת לפחות – לא לחפירה ודיפון, תוך 24 חודש מקבלים זיכוי 1/6 = 1%)

### דירה יחידה:

מוגדרת כדירה שלתא המשפחתי היא היחידה (לא כולל דירות בחו"ל, דירה שיש לי בה 1/4 ומטה, דירה בבעלותי שיש בה דייר מוגן, לא דירה בהמתנה שניתן למכור עד 18 חודשים מיום רכישת דירת יד 2 או 12 חודשים בקניית דירה חדשה מקבלן)

עד 1,517,200 – פטור

עד 1,800,000 – 3.5% על ההפרש

מעל 4.6 מיליון – 8.8%

מעל 15,475,000 – 10%

### דירה שאינה יחידה:

עד 1,123,000 – 5%

עד 3 מיליון – 6%

3.3 – 4.6 – 7%

4.6 – 15.4 – 8%

15.4 ומעלה – 10%

### פטורים ממס רכישה:

מוסדות ציבור – 0.5%

נכים / משפחות שכולות – שתי הנחות ובתנאי שזה למגוריהם 0.5%

עולים חדשים – הטבות

סעיף 20א – מתנות בין קרובי משפחה, משלמים 1/3,

סעיף 21 - מתנה בין בני זוג בנוגע לדירת המגורים בה הם גרים פטור מלא.

קבוצות רכישה – כאשר קונים מקבלן משלמים מס על כל המוצר המוגמר (קרקע + בניה + רווח יזמי + מע"מ). קבוצות הרכישה היו קונים את מרכיב הקרקע ומשלמים 5% אחרי 1% החזר. ועל שירותי הבניה שהיו בנפרד.

בשנת 2012 תיקנו את החוק שמי שקונה בקבוצת רכישה ישלם מס כאילו קנה מוצר מוגמר.

### דירות נופש:

דירה בתבע כתובה דירת נופש, אולם בתבע לא הוגדרו מהם דירות נופש.

דירת נופש אינה דירת מגורים לא לצורכי מס שבח ולא לצרכי מס רכישה והיא "נכס אחר"

# שיעור מס' 8 – 9.5.14

## עסקת קומבינציה

עסקת חליפין / תמורות / ברטר

מה קורה למשל כאשר רואה חשבון מתקן את האוטו במוסך ובתמורה הרואה חשבון יערוך לו את הדוח השנתי. אם כל אחד מהם ידווח על סכום העסקה אז זה בסדר. אם לא, אז זו העלמת מס.

צד א' נותן שירות או מוצר וצד ב' במקום מזומן נותן גם מוצר או שירותים.

עסקת קומבינציה בנדל"ן:

בעלים של קרקע שיש לו זכויות בניה לא מנוצלות מעוניין לממש את הבניה. עומדות לפנינו 2 אפשרויות: עסקת מזומן או עסקת קומבינציה.

## עסקת מזומן:

הבעלים של הקרקע מוכר אותו מקבל מזומן ובזה הסתיימה העסקה.

## עסקת קומבינציה:

בעל הקרקע מוכר את המקרקעין או חלקם ובתמורה מעוניין לקבל חלק מהדירות.

בעסקת הקומבינציה יוצא שהרווח שלי כבעל הקרקע גדול יותר.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | יתרון | | חסרון | |
|  | בעלים | יזם | בעלים | יזם |
| מזומן | אין סיכון | לא משתף ברווח יזמי | פחות סיכוי לרווח | מימון מידי של מרכיב הקרקע (50% מהעלויות של הבניה בת"א זה הקרקע) |
| קומבינציה | יש סיכוי לרווח גדול יותר | אין מימון למרכיב קרקע | סיכון | משתף ברווח היזמי |

למשל:

קרקע ליח"ד = 3 מיליון

זכויות ל- 20 יח"ד

בעסקת קומבינציה של 50%

בעל הקרקע יקבל 10 דירות 3 מיליון שווי קרקע + 3 מיליון בניה + 0.9 מיליון רווח יזמי 15% = 6.9 מיליון לדירה בנויה

מכאן שבעל הקרקע יקבל 69 מיליון עבור 10 דירות לעומת 60 מיליון עבור מכירת כל הקרקע (20 יח"ד X 3 מיליון קרקע ליח"ד)

יש לנו הפרש של 9 מיליון שקלים...

על פי החישוב הזה, בעל הקרקע למעשה דורש חלק ברווח היזמי שלכאורה אינו שותף לבניה.

שלב ראשון: דנים באחוז הקומבינציה – תמיד החלק של בעל הקרקע. נע בין 25% - 50% וזה תלוי מיקום, כלומר בעלות הקרקע הנגזרת מהמיקום וככל ששווי הקרקע גבוה יותר חלקו של בעל הקרקע גדול יותר.

שלב שלישי: עריכת חוזה-

יש שני דרכים, הנכונה והלא נכונה.

הלא נכונה – עסקת מכר מלא. עסקה שבה כתוב בחוזה שהבעלים מוכר את כל הקרקע ואני מקבל בתמורה 8 דירות. אבל אז מבחינת מיסוי מדובר ב- 2 עסקאות!

עסקה ראשונה: מכירת 100% מהקרקע ליזם – הבעלים משלם מס שבח, היזם משלם מס רכישה ויש גם בע"מ (על קרקע אין פטור ממע"מ ) ועל המוכר לשלם מע"מ.

עסקה שניה: קניה של 8 דירות על ידי בעל הקרקע מהיזם. בעל הקרקע משלם מס רכישה ומע"מ למעשה על מרכיב הקרקע שבמקור הייתה שלי על הבניה ועל הרווח היזמי!! והיזם משלם מס הכנסה על מכירת הדירות.

**פס"ד אחים ברקאי, בן עמי**

בשנות ה- 80 מגיע עו"ד ועושה תכנון מס שבנה הסכם קומבינציה של "מכר חלקי", הנושא מגיע לעליון...

הבעלים מוכר ליזם 60% מהזכויות בקרקע.

היזם נותן שירותי בניה של 8 דירות עבור הדירות שייבנו על הקרקע של בעל הקרקע.

יש עסקה אחת של מכירת 60% מהקרקע ליזם. המדינה מפסידה 40% מהמיסים... מס שבח, מס רכישה ומע"מ. והחלק השני הוא בכלל לא עסקה במקרקעין אלא הספקת שירותי בניה.

ביהמ"ש העליון אישר את זה!!!

לאחר מכן אפשר ביהמ"ש לתקן את החוזים לכל מי שחתם באותה עת.

### **סיכום**:

**הבעלים** משלם מס שבח על 605 מהמקרקעין, אין מס רכישה כי הוא קנה שירותי בניה, הבעלים משלם מע"מ על בניית 8 דירות.

**היזם** משלם מס רכישה 6% על הקרקע ויכול לקבל זיכוי 1% אם יוציא היתר בתוך שנתיים וכן מע"מ על רכישת 60% מהקרקע.

מבחינה פרקטית רוב התכנונים לא הציליחו, להלן מספר תכנונים תיארטיים:

מכר אפסי: בשנות ה- 90 התחילו יזמים לחשוב כיצד ניתן לשלם פחות מס (חוקי)...

מכר אפסי היא הסוואה של עסקת קומבינציה כעסקת הזמנת שירותי בניה טהורה, בדיוק כמו כל שיפוץ או בניה. בעסקה רגילה בעל הקרקע מזמין קבלן לבנות 20 יח"ד ואז הולך להיות היזם ועליו לשלם עבור הבניה... 25% בהתחלה ואז משלמים לפי התקדמות... אבל לבעל הקרקע אין כסף לשלם על הבניה.

אז אם הזמנתי שירותי בניה, אבל אני אשלם לקבלן את תמורת הדירות.

דרך תאורטית נוספת:

אני מזמין שירותי בניה.

הקבלן יקבל את התמורה של 12 דירות בסוף הפרוייקט.

אבל, הקבלן לא מבצע כל פעולה נוספת חוץ מבניה.

בעל הקרקע עושה את התכנון ואת השיווק...

טריק חבס (יזם) הוא מסווה את הקומבינציה כעסקת שירותי בניה והוא היה מלווה את הכסף לבעל הקרקע שישלם לו עבור שירותי הבניה.

## יום המכירה בעסקת קומבינציה:

יש לשלם תוך 60 יום.

הכלל לפי סעיף 19: יום המכירה הוא יום חתימת ההסכם קומבינציה (כמו בכל עסקה).

הקלה: סעיף 91א' מאפשר דחיית תשלום, בכפוף לתשלום ריבית והצמדה

חריג: סעיף 19(3א), אם מכניסים תנאי מתלה למימוש תבע חדשה לתוספת זכויות בניה או הפשרה של קרקע חקלאית. החיסרון: דרישה כי כל התמורה תהיה בשירותי בניה (יש תנאי בחוק לפיו בעל הקרקע לא מקבל מזומן, אלא רק שירותי בניה, תנאי מגביל שלעיתים שלא בצדק).

## חישוב שווי התמורה למוכר בעסקת קומבינציה:

### **חלופה א': שווי התמוה שמקבל המוכר:**

+ עלות בניה

+ רווח יזמי (15%)

+ מע"מ (18%)

+ עלות תכנון פיקוח

+ אגרות והיטלים

+ כל תשלום נוסף ששילם היזם למוכר

### **חלופה ב': שווי שוק של הקרקע שנמכר ליזם ל ידי הבעלים**

**שיטת החילוץ**: משווי שוק של דירה מוגמרת

רשות המיסים משתמשת בחלופה ב ומי שרוצה חלופה א' צריך להוכיח את העלויות לפי קבלות.

## תמ"א 38

בשנת 2005 הממשלה מחליטה לאור תרחישי רעידות אדמה ולאור כך שמבנים שהוקמו לפני שנת 1980 לא נבנו על פי תקנים לתנודות אופקיות (רעידות אדמה).

הפתרון הראשון היה לממן על חשבון המדינה את החיזוק.

לאחר שהבינו מה העלויות הוחלט להוסיף זכויות בניה וכך לממן את החיזוק.

בפועל באזורי הסיכון שהם הצפון, בית שאן, וכו' לא כלכלי לבצע את החיזוק כי ערך הקרקע נמוך.

בתיקון 2 לתמא: נקבע שכל הזכויות וההטבות יינתנו גם בעת הריסה ובניה מחדש.

## תמריצים לביצוע תמ"א 38:

ככלל נדרשת הסכמה של כל הדיירים לביצוע התמ"א.

לאור קשיים רבים יצא חוק בנושא – חוק המקרקעין (חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008. סעיף 5 אומר שצריך הסכמה של כל בעלי הדירות, אולם רשאי המפקח על פי דרישה לאשר על פי דרישה של 2/3 ולאשר על אף התנגדותם של ה- 1/3 הנותר.

הטבות:

פטור מדמי היתר לרמ"י.

פטור מהיטל השבחה – עבור תוספת הקומות שמכוח התמ"א בלבד.

הנחה באגרות בניה.

מע"מ: היזם קונה מהדיירים זכויות בניה תמורת שירותי בניה. ליזם אין פטור על רכישת זכויות הבניה. לדיירים יש פטור מהמע"מ על הזמנת שירותי הבניה

מס שבח: פטור לדיירים ממס שבח עפ"י פרק חמישי סעיף 49לג. בהתקיים 2 תנאים מצטברים. ראשון שהתמורה היא לא כסף אלא רק שירותי בניה ולפי תכנית החיזוק.

### שירותי הבניה מוגדרים:

1. חיזוק המבנה
2. הרחבת הדירה עד 25 מ"ר
3. מעלית
4. עיצוב המבנה ושיפוצו
5. תשלום לכיסוי הוצאות (עו"ד, פיתוח וכו'...)

אסור לבצע שיפוץ של הדירה למשל במסגרת התמ"א.

## סעיף 49לג .

לשם קבלת הפטור לפי תמא 38/2 ובתנאי שהדירה היא באזור מוטב ומתקיימים 2 תנאים:

1. קיבל תמורת הזכות דירת מגורים, ובאיזור מוטב 2 דירות מקסימום
2. שטח הדירה החדש יהיה עד 125% משטח הדירה הקודמת.
3. שווי הדירה אינו גבוה מהפטור הקבוע בחוק או משווי הדירה הקודם ללא הזכויות.

## פינוי בינוי:

פינוי בינוי עם תמ"א 38 מוגדר היום כהתחדשות עירונית, תחת הרעיון שלא לבזבז שטחים פתוחים לבניה אלא להשתמש בשטחים הבנויים וציפופם.

פינוי בינוי בא לקחת את המתחמים השיכונים הרכבות שהוקמו בפועל כמבנים זמניים. הפרויקטים הם ביחס של 1:3 – 1:4, כך שאם יש יש 100 יח"ד בפרויקט החדש יהיו 300 – 400 יח"ד. הפרויקט הוא קשה כי צריך לאשר תב"ע וזו תב"ע מחוזית.

יש גם פינוי עיבוי – לא משתלם להרוס אז מוסיפים על הקיים.

וגם בינוי פינוי – קודם בונים את הדירות הסופיות למשתכנים על קרקע סמוכה שבבעלות העיריה למשל שמכניסים אותה לפרויקט ואז מעבירים את הדיירים לשם והורסים את הבתים.

## מיסוי בפינוי בינוי:

על מנת לקבל את ההטבות צריך שהפרויקט יוכרז על ידי ממשלת ישראל!!

תקנות מיסוי מקרקעין (תנאים להמלצה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי) – 2004.

על מנת להגיש בכלל בקשה לממשלה צריך מספר תנאים:

1. מינימום 24 יח"ד.
2. אישור מהנדס העיר
3. תכנית שהופקדה ופורסם ברשומות.
4. להציג הסכמים עם הדיירים.
5. ועוד...

אחרת אפשר לעשות עסקת קומבינציה רגילה...

### חוק פינוי בינוי (פיצויים)

חוק הדייר הסרבן.... אם יש רוב מיוחס של 4/5 (80%) במתחם שאר האנשים נחשבים סרבנים. החוק נותן עילה לתבוע את הדייר הסרבן בתביעה נזיקית על כך שגרם הפסד לדיירים לאור סירוב לא סביר.

החוק מתיר 5 עילות לסירוב:

1. העסקה לא כדאית כלכלית
2. לא ניתנו בטוחות
3. לא הציעו מגורים חלופיים
4. נסיבות אישיות מיוחדות.

### **תמריצים**:

פטור מדמי היתר

פטור מהיטל השבחה

הקלות קנייניות – חוק פינוי בינוי

מע"מ: פטור על עסקה עם קבלן לקבלת שירותי בניית הדירות. פטור על רכישת דירה חדשה מקבלן.

הקלות במיסוי – מס שבח ומס רכישה:

### **לדייר**:

סעיף 49כד. - פטור ממס רכישה על הדירה החדשה שקיבל מהקבלן.

סעיף 49כב. – פטור ממס שבח על מכירת דירה + זכויות. תנאי, יש דירה אחת בלבד בפרויקט. וגם שווי דירה חדשה עד 150%, שטח עד – 120 מ"ר או 150% ולא יותר מ- 200 מ"ר.

### **ליזם**:

דחיית יום מכירה לצורך מס רכישה.

שווי רכישה - משלמים מס רכישה רק עבור הדירות של המפונים.

# שיעור מס' 9 – 16.5.14

## קבוצות רכישה

## מאפייני קבוצת רכישה:

(ע"פ רשות המיסים - הוראת ביצוע 02/2013)

1. **קיום גורם מארגן**

עו"ד/מתווך/יזם – משמש רוח חיה של הקבוצה. מתקשר ראשון עם בעל הקרקע.

מקבל תמורה במישרין או בעקיפין (המארגן עצמו חבר בקבוצה ומשלם פחות).

1. **מסגרת חוזית**

החברים בקבוצה התקשרו במסגרת חוזית (הסכם שיתוף/הסכם לרכישת קרקע/לבניה) שנועד להיות מנגנון יעיל עד לסיום הפרויקט.

1. **גורם מממן/ליווי בנקאי**

המסגרת החוזית מחייבת בנק מלווה שמעמיד מימון לכל יחידי הקבוצה לאחר שבדק את יכולתם הכלכלית ואישר המימון. כנגד המימון הבנק משעבד את הקרקע בשעבוד ראשון.

1. **ויתור על זכויות בתקופת היזמות והבניה**

החברים בקבוצה מוותרים במסגרת החוזית על:

* הזכות לבטל רכישת הקרקע.
* הזכות לדרוש פרוק שיתוף.
* הזכות לעכב בניה עקב בעיות מימון/תזרים
* הזכות לשעבד הקרקע/זכויות (למעט מול בנק מלווה)
* הזכות למכור את חלקם בקבוצה – אלא בכפוף להסכמת מארגן/קבוצה

1. **חתימה על יפוי כח**

למתן הרשאה למארגן/ועד מנהל/בנק לסיים בשמם את הפרוייקט.

1. **אין מספר מינימאלי נדרש של חברי קבוצה**
2. **התקשרות גורם מארגן עם בעל קרקע**

* בהסכם אופציה לפי סע' 49 י'

או

* על ידי רכישה בנאמנות והעברה בפטור לפי סע' 69

סעיף 1 לחוק מגדיר: **קבוצת רכישה** – קבוצת רוכשים, המתארגנת לרכישת הקרקע לבנייה על הקרקע באמצעות גורם מארגן.

**2 מאפיינים**:

1. גורם מארגן
2. מפצלים את הקרקע והבניה

יכול להיות גם נכס מסחרי.

הגורם המארגן חייב לקבל תמורה. אם זה כמו עמותה אז היא ללא מתרת רווח ואסור לה בעצם להרוויח.

## החמרות על קבוצות רכישה:

ככלל מי שקונה דירה משלם מע"מ – דירה חדשה.

חריג ראשון – דירה יד שניה.

חריג שני – השכרה של דירה.

חריג שלישי – מגרש.

הכבדה מס 1: מי שרוכש מקרקעין במסגרת קבוצת רכישה, חייב לשלם מע"מ על המגרש (על הבניה ישלמו מע"מ בנפרד).

איך גובים? סעיף 16א(2) לחוק מיסוי מקרקעין – לא ינתן אישור לטאבו ללא אישור ממע"מ.

לפיד – יוק: החמרה נוספת שעומדת להיכנס על מע"מ בקניה מקבלן,

מס רכישה לפני ההחמרה – לחישוב ההוצאות נכניס את כל הוצאות ההשבחה לעלות הרכישה כולל עלויות עורך דין ורו"ח.

מי שרוכש **מגרש** **במסגרת קבוצת רכישה** רואים אותו כאילו קנה מוצר מוגמר, דירה לצורך העניין. זוהי פיקציה... עד 2011 היינו משלמים מס רכישה רק על הקרקע ללא שירותי הבניה.

לאחר התיקון, משלמים מס רכישה כאילו קנינו דירה שמחירה נקבע על ידי טבלאות של רשות המיסים.

(אם במסגרת קבוצת רכישה אני קונה "דירה יחידה" בשווי עד מיליון וחצי, כמוצר מוגמר, אז רשות המיסים הפסידה... כי כעת אני לא משלם מס רכישה. (לפני זה הייתי אמור לשלם 6% על הקרקע).

החמרה נוספת של מס הכנסה: למארגן ולמשקיע הנודד.

המארגן תמיד משלם מס הכנסה. אבל אז התחילו לקחת דירות בתמורה...

המשקיע הנודד זה אחד שנכנס לקבוצת רכישה לא לצרכי מגוריו, אלא להשקעה, עפ"י סממנים – נכנס לפרויקט אחרי פרויקט, כל פעם אחד אחר אבל ברצף.. אז רואים בנדידה הזו מפרויקט לפרויקט כמי שעוסק ודורשים אותו לשלם כעוסק – מס הכנסה, ביטוח לאומי, מע"מ.

**הגבלות של בנק ישראל** – בא ואמר שהוא מגביל באחוז המימון ובשיעור הריבית.

לזוג צעיר מימון של כ- 70% ובריבית נמוכה כי יש לנו את הנכס בשיעבוד.

למשקיע יינתן מימון עד 50% בריבית יותר גבוהה, ולתקופות יותר קצרות.

בתחילה לקבוצות רכישה ניתנו תנאים של פרטיים. היום בנק ישראל מחייב ליתן תנאי מימון של משקיע מסחרי ורק בסוף הפרויקט הם יוכלו להמיר את תנאי המימון לדירה רגילה.

## תשלומים לרשות מקרקעי ישראל

רמ"י קיבלו לניהול מקרקעי ישראל שכוללים היום מס' גופים: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל.

בחוק יסוד מקרקעי ישראל נרשם שהבעלות במקרקעי ישראל לא תועבר לעולם, נבע במקור מתפישה לאומנית ציונית ומתפישה סוציאליסטית.

לכן, אם הבעלות היא לנצח של המדינה, אז מישהו צריך לנהל על הנעשה ולפקח וכמובן שצריך גם מימון...

תשלומים לרשות מקרקעי ישראל:

יש חלוקה ל- 3 מגזרים:

**עירוני** – כל ייושב שהוא לא חקלאי: מחולק למגורים רוויה, מגורים צמודת קרקע, ולתעסוקה

**כפרי / חקלאי** – מתחלק לקיבוץ, מושב, חקלאי פרטי (במושבות) ובתוך הפרטי מתחלק לפרטי חקלאי ופרטי ציבורי....

**ציבורי**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **מגזר**  **סוג התשלום** | **עירוני** | **חקלאי** | **ציבורי** |
| 1. הקצאה ראשונה: |  |  |  |
| דח"ר - | 0 – 80% | X |  |
| דח"ש | 5% מהיתרה שלא שולם עליה | תשלום קבוע 700 ₪ לנחלה | 2% מהבעלות |
| היוון | 91% | X | 36.4% |
| 1. יובל חכירה | מגורים = 0  תעסוקה = 13%-20% |  | דח"ש 1%  18.2% |
| 1. אירועים מיוחדים |  |  |  |

1. הקצאה ראשונה: למנהל אסור לשווק קרקע לא מתוכננת. אז מגישים הצעה לחכירה עפ"י מכרז. המנהל כפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בה יושבים נציגים מהמדינה וקק"ל. החלטה מס' 1 אומרת שחכירה תינתן ל- 49 שנים
2. דח"ר – דמי חכירה ראשוניים 0 – 80% משווי בעלות, בעצם השתתפות עצימת של החוכרים ברכישה (בשנות ה- 60 קנו קרקעות מהערבים).
3. דח"ש – דמי חכירה שנתיים משווי הבעלות כל שנה 5%
4. היוון – מי שמשלם מראש את כל דמי החכירה. בנוסחת היוון של זרם של 49 תשלומים בריבית המשק יצא 91%. אז אמרו שמי שמשלם 91% שילם מראש את דמי השכירות מראש. היום זה המסלול היחידי, אין יותר הקצאות בדח"ש. יש 2 סוגים של דמי היוון:
5. היוון רגיל לפי מה שאנחנו מנצלים בפועל – מותר בתבע 100 מ"ר ובנוי 50 מ". במקרה זה אנחנו גם פטורים מדמי היתר. ואז בתוספת בניה צריך לעדכן שומה ולשלם יותר..
6. היוון מלוא הפוטנציאל שהוא גם על זכויות הבלתי מנוצלות. החל משנת 93 מחייבים לשלם מסלול זה.
7. **יובל חכירה**: הגדרה לחידוש בתום 49 שנים ראשונות. זכות לחדש את החכירה לעוד 49 שנים, אלא עם כן לא קיימת את מטרת החכירה. עיריית תל אביב מחכירה קרקעות שבבעלותה והיום היא דורשת לחדש את החוזים שהסתיימו בתשלום מלא. המנהל נותן הנחות גדולות מאוד ביובל חכירה, למשל במגורים אין תשלום.

למבחן המאמר באנגלית של רובן - הראשון

# שיעור 10 – 23.5.14

## מהם דמי היתר?

דמי היתר: תוספת בניה / שינוי יעוד או שינוי ניצול / פיצול מגרש.

אני רוצה לבקש תוספת בניה, ברוב המקרים יש פטור...

למעט

כאשר אני נמצא בבניה צמודת קרקע במגרש גדול מ- 280 מ"ר:

תוספת שמקורה בתב"ע שהייתה בתוקף ביום הרכישה = 91%.

תוספת שמקורה בתב"ע חדשה שנכנסה לתוקף לאחר הרכישה = 31%.

ההנחה נובעת מהרצון של המנהל לפיתוח, ניתנת הנחה גדולה מאוד כדי למנוע מצב שאנשים לא יבנו כדי לא לשלם.

## תוספת בניה:

בגין תוספת בניה = 31% מהשווי של תוספת הבניה אבל משווי בעלות של הזכויות לתוספת.

## דמי שינוי ניצול / שינוי ייעוד:

ההבדל בין זה לתוספת בניה הוא בשיטת החישוב. השיעורים הם אותם אחוזים.

תוספת בניה של פי 2 מהקיים, או תוספת של יותר מיח"ד אחת. כי עד לכך הרי מדובר בתוספת בניה.

שינוי ייעוד במגזר העירוני: 31% משווי בעלות בייעוד החדש בהפחתת שווי חכירה (91%) בייעוד קודם + מע"מ.

## פיצול מגרש:

הליך תכנוני בו לוקחים חלקה והופכים אותה ל- 2 חלקות או יותר. אם יש לי דונם, אני מחלק אותו ל- 4 חלקות אותן אני יכול למכור ולבצע עסקאות בחלק מהחלקה הקודמת.

התשלום: 31% מהתוספת לשווי שנובעת מחלוקת המגרש החדש.

## דמי היתר במגזרים האחרים:

חקלאי: במושבים 700 ₪ לנחלה לשנה לא משנה מיקום. הזכויות: 3 יח"ד בשטח 375 מ"ר. והחוזה הוא לכאורה מהוון.

בציבורי: אין החלטה ולכן זה משתנה ממקרה למקרה.

## שינוי ייעוד:

לקחתי קרקע בייעוד X והפכנו אותה לייעוד Y. בהליך של שימוש חורג.

בשינוי ייעוד ישנה אפליה בוטה בין המגזרים:

מגזר עירוני: אם יש תכנית משביחה משלמים 31% על ההפרש.

מגזר חקלאי: (בג"צ הקשת המזרחית) הקרקע מושבת למדינה ולחקלאי אין שום זכויות בשווי החדש – הבג"צ נבע מהחלטתו של אריק שרון לפצות את החקלאים בשיעור 31% מהשווי החדש וציבור גדול התנגד.

מגזר ציבורי: ההסתדרות בעבר הייתה גוף חזק והחזיקה נכסים עד שבשנות ה- 90 נקלעה לקשיים ועל כן מכרה את כל נכסיה. על כן הוחלט שמעל 7 דונם מחזירים את הקרקע ומתחת ל- 7 דונם כמו יזם רגיל – תשלום מלא.

## דמי רכישת בעלות:

במסגרת הרפורמה מעבירים בעלות במטרה לצמצם את החיכוך – החלטה 1299 אומרת שמגרשים גדולים גם לא יעברו לבעלות

3 קבוצות:

1. **כל הבניה הרוויה, בעלי וילות עד 280 מ"ר מגרש מהוון, עד 3 דונם באזורי סיכון, מדרשים עד 2 דונם ששולם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות** - לא משלמים כלום ולא חותמים על כלום.
2. ככל שהמגרש קטן יותר (עד 540 מ"ר) משלמים פחות 3% משווי הבעלות של הקרקע ללא פיתוח והמחיר עולה ב- 1/2% כל שנה - ניתן לקבל בעלות, בתנאים- נותנים להם אופציה והמחיר עולה כל שנה.
3. **המגזר החקלאי כולו, מוסדות ציבור ומגרשים הגדולים מ- 16 דונם** - לא יקבלו בעלות.

## היטל השבחה:

אושרה תכנית חדשה שהשביחה את ערך הקרקע, נשלם מחצית מההשבחה היטל לוועדה המקומית.

שינוי בחוק-

נכון להיום ההפרש חושב ליום ספיציפי, יום אישור התכנית + 60 יום. אבל התשלום נדחה ליום המימוש.

הצעת החוק חדשה מציעה כדלקמן:

לאחד את יום החישוב הקובע כמועד השומה ליום המימוש. כלומר לא מתייחסים יותר למועד אישור התכנית, אלא ליום המימוש. בשוק עולה לא כדאי להחזיק בקרקע, כדאי פשוט לשלם את ההיטל ביום אישור התכנית.

בקרקע חקלאית: שווי ישן יהיה שווי חקלאי ולא ספקולטיבי. אם מישהו קנה קרקע חקלאית שצפויה להפשיר לבניה במיליון שקלים, ואז מאושרת התכנית ושווי הקרקע הוא 2 מיליון, ההיטל יהיה מחושב לפי יותר ממיליון... לא 2 – 1 אלא 2 – שווי חקלאי...

# מיקוד לבחינה:

חלק ראשון 3 שאלות פתוחות = 40%

חלק שני 12 שאלות אמריקאיות = 60%

## שאלה ראשונה:

א) על המאמר של אבי יונה ראובן: ואמר שיש 3 מטרות להטלת מיסים. תהיה דוגמא למס חדש ויהיה צורך לנתח אותו לפי שלושת המטרות (5 נק')

ב) על פס"ד כהן נ' מנהל מס שבח – פטור לפי סעיף 69 העברה מנאמן לנהנה (5 נק')

## שאלה 2 : תיאור מקרה

שווי מכירה, שווי רכישה, שבח, שיעור המס, קומבינציה, פטור מדירת מגורים מזכה עדכני להיום. דירה מושכרת.

## שאלה שלישית: מאמר של א. למבר 41 – 53

מכירה של נכס נדלן, האם זה פירותי או הוני. (דומה לשאלה על מגן דוד בבחינה לדוגמא)

תיאור מקרה ולהכריע איזו הכנסה ומה המשמעות, שיעור המס, פטור או לא וכו'.

## 12 שאלות אמריקאיות:

1. פטורים ממס שבח – סעיף 70, 50
2. סעיף 49ז' – מכירת דירה עם זכויות בניה לא מנוצלות.
3. אירוע מס – האם פעולה מסויימת היא ארוע מס, ואם כן האם פטור או לא.
4. שיעור המס – מישהו שקנה מגרש ומכר היום, מה יהיה שיעור המס.
5. מיסוי הכנסות מדמי שכירות.
6. הפקעות – כל סוג של הפקעה ממוסה אחרת
7. מיסוי סקטוריאלי מול מיסוי פרסונאלי
8. עסקת קומבינציה
9. ניכויים – הוצאות מוכרות (סעיף 39)
10. קומבינציה
11. קבוצת רכישה – מס רכישה
12. דמי היתר במנהל מקרקעי ישראל (החלטה 1245)

שאלה מגן דוד: אדם מומחה, תקופת אחזקה קצרה, מה שיכול להוביל למסכנה כי זו הכנסה פירותית. מס הכנסה – שיעור 50% (48+2)

ייתכן כי זו פעם ראשונה שלו אז ישלם מס הוני – מס שבח

הדירה בחו"ל – הכנסה פירותית לפי חוק מס הכנסה ושיעור המס 50%

מה תייעצת לקונה להפחית את מס הרכישה – לפצל את החוזה: מקרקעין לחוד ומטלטלין לחוד

מיסוי מקרקעין

עו"ד גיל אשכנזי

סמסטר אביב 2014

מחברת בחינה

ארז לביא