

מבוא לסוגיות מיסוי / מחברת שירי ירדני, שנת 2023

חלק גדול ממיסוי מקרקעין הוא עניין פוליטי חברתי במחירי הדיור
הרעיון היה- לעלות מס רכישה למשקיעים ובכך להוריד את מחיר הצרכן.

מטרות דיני המס

1. גיוס משאבים לפעולה ציבורית- כדי לממן פעולות נדרש כסף מהתושבים
 2. העברת עושר (צדק חלוקתי)- מס הינו כלי להפקיע עושר
 3. תמרוץ התנהגותי- הטלת מס על מוצרים יגרום לצריכה מופחתת
- דוגמאות:** מיסי פיגו (מיסים על פעולות שליליות כגון פליטת גזים מרכב), מס אחיד (מס מכירה, מס דלק)

מיסוי וסכנת הבועות

במאה ה-19 האמינו שישנו שווי אמיתי למוצר, כיום מבינים ששווי נקבע על פי הביקוש בשוק התחרותי.
מחירים מעל לשווי האמיתי= יש מצבים בהם אנשים מעריכים ומשלמים עבור נכס לפי הערכה עתידית של השוק
התנהגות זו מובילה ← לבועה כלכלית
יש ציפייה שמתבססת על התועלת של אנשים אחרים וברגע שמפסיקים לרכוש, הבועה מתנפצת.

הסבר למחיר גבוה ביחס לערך	בועת הנדל"ן בישראל	בועת הנדל"ן
<ul style="list-style-type: none">❖ בועה❖ מגבלות על היצע (מונופולי)-מונופול רגולטורי❖ בעיית אספקה	הIMF טענו שיש מחירים גבוהים בישראל אך קשה להגיד אם יש בועה. הרגולציה בישראל מבוססת על שיטה בריטית - Town and Country Planning Act כלומר, אסור לבנות אלא אם כן יש אישור. יוצר מעין ספק אחד ששוכר בשוק וקובע בשוק.	מאופיינת בעלייה חדה ומהירה בשווי נכסי מקרקעין עד אשר השווי המוערך מגיע לרמות גבוהות באופן לא פרופורציונלי ביחס להכנסה הממוצעת.

מיסוי- לא תמיד העלאת שיעורי המס מעלה את התקבולים ולהפך.

מס דינמי	מס סטטי- ללא פעילות	סוגי מיסוי
<ol style="list-style-type: none">1. מס על פעילות (כגון צריכה, מים)2. מס רווח על פעילות (שבח, הכנסה)	<ol style="list-style-type: none">1. מס גולגולת (כל אחד עבור עצמו)2. מס באחוז משווי הנושא (מס רכוש למשל)	

מס רווח הון לעומת מס פירותי

« מס רווח הון הוא מס על הרווח במכירת 'העץ' להבדיל מהפירות (דוג: מס ממכירת חנות, נכס)
« מס פירותי הוא מס על הפעילות השוטפת של העסק (דוג: מכירת המלאי בחנות, ללא שבח)

מס מכירה (ז"ל)	מס רכישה	מס שבח (מס רווח הון)
מס על מכירת מקרקעין כאחוז מהתמורה (מוטל על המוכר)	מס על רכישת מקרקעין כאחוז התמורה- משולם ע"י הרוכש -בלי קשר עם יהיה רווח עתידי-	מס על רווחי הון הנובעים ממכירת המקרקעין או מכירת זכות באיגוד מקרקעין
מס ערך מוסף- מע"מ	ארנונה	מס רכוש (ז"ל)
מס המוטל על צריכה, בכל שלב בשרשרת הייצור והשיווק. בנכסים 'פירותיים'- קבלן עם מלאי דירות – הרוכש ישלם מע"מ	מס המוטל על תושבי היישוב למימון פעולת הרשות המקומית גובהו נקבע בעיקר לפי שטח הנכס, סוגו ומיקומו	מס על מקרקעין לא מפותחים כאחוז משווי המקרקעין (הכי קרוב למס אחיד של הנרי גאורג') *רציונל החוק: לתמרץ בנייה

אגרות והיטלי פיתוח- מיסים של הרשויות המקומיות המוטלים על בעלי מקרקעין לטובת פיתוח

היטל השבחה

מס המוטל על בעל מקרקעין או חוכר לדורות ע"י ועדה מקומית עקב שיפור או שינוי בתכנון המקורי לטובתו.
שווי ההיטל 50% מהשבחה- פחות הוצאות המוכרות לפי ס'39 רישא (כל הוצאה שתרמה להשבחה)

בסיס מס מותאם=

יתרת שווי רכישה מותאם לצורכי מס, מחיר רכישה לצורכי חישוב רווח או שבח, השבח שאני מקבל בקרקע פחות מחיר הרכישה.

מושגי יסוד במקרקעין

☒ מקרקעין - קרקע בישראל, בתים, בניינים וכל מה שמחובר לקרקע בדרך קבע

☒ ייעוד - אופן השימוש במקרקעין (פרטי/ נכס הון עסקי/ מלאי עסקי)

☒ מקרקעי ישראל - קרקע ב'בעלות' המדינה. נהוג להחכיר קרקע לתקופה של 49 שנה עם אופציה לעוד 49 שנה

מושגי יסוד מיסוי מקרקעין

פטור דירת מגורים
ס' 47 לחוק, בהתקיים תנאים ניתן למכור דירה המשמשת למגורים בפטור מלא ממס שבח.

עסקת קומבינציה
עסקת חליפין לפיה בעל הקרקע מקבל שרותי בנייה תמורת חלק מהקרקע. קומבינציה רלוונטית למס משום שהיא מהווה עסקת חליפין.

קבוצת רכישה
התאגדות של קב' אנשים לרכוש יחד קרקע ולהזמין את שירותי המקצוע (תכנון, רישוי ובנייה) - רעיון מיסוי דומה בקומבינציה, המטרה להקטין את היקף המכירות.

עסקה מלאכותית
פעולה שמטרתה העיקרית היא הפחתת נטל המס, ואין הצדקה אחרת לקיומה

מיסים בחוק מיסוי מקרקעין – 3 סוגים

1. **שבח** - רווח הוני בנדל"ן או בזכויות מקרקעין (שבח = תמורה פחות בסיס)

2. **רכישה** - מס על רכישת מקרקעין כאחוז מהתמורה

3. **מכירה** - לא מחייבים היום תשלום של מס מכירה (פס"ד פלוני)

מס שבח נ' מס הכנסה

מס על רווח הוני (מכירת נכס מקרקעין כעסקה יחידה) לפי **פקודת מס הכנסה ס' 88** - הפקודה לא חלה על מכירת זכויות במקרקעין מס על רווח פירותי (עסק נדל"ן שמהווה משלח יד) - **לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין**

- במיסוי פירותי - **נמנעת האפשרות לממש פטורים** (כמו למשל פטור על דירת מגורים מזכה - כי זה עסק)

מתי חל חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה. תשכ"ג 1963) ?

2 תנאים מצטברים לכך שיהיה מיסוי -

(1) חייבת להיות מכירה

(2) חייבת להיות זכות במקרקעין שהיא ניכרת

זכות מקרקעין -

רשויות מס רוצים להגדיל את המושג בצורה רחבה והנישום מנגד רוצה את ההפך

מטרת הנישום - לארגן 'מכירת' דבר מבעלות כך שהקונה ייהנה מהקרקע והמוכר ייהנה מהתמורה

מטרת רשויות המס - להגדיר כל עסקה בה נהנה הקונה ממקרקעין בדרך כלשהי כעסקה 'בזכות במקרקעין'

תרגילים אפשריים להתחמקות ממס:

✓ מי שקונה קרקע בחו"ל לא משלם מס שבח

✓ החוק קובע זמן מסוים בו ניתן לשחק כדי להימנע ממס (בחכירה המס מגיע בשנת 25 אז חוכרים 24 שנים)

✓ קביעת הסדרים שונים מההסדרים בחוק

✓ הסכם ג'נטלמני (כסף מתחת לראדר)

✓ אופציה - זכות שלי לקנות את הנכס במחיר שנקבע היום אבל במועד עתידי שאקבל

4 תנאים ל'חכירה' של קרקע

(1) בעלת תוקף משפטי מחייב	(2) מכוח הסכם	(3) חזקה ייחודית	(4) תקופה של 25 שנה או יותר (בעבר היה 10 שנים)
---------------------------	---------------	------------------	--

מקרים שבהם נישומים התחמקו מהגדרת 'זכות במקרקעין' כדי להתחמק ממס:

<p>פס"ד וינשטיין- חכירה שמחצית תקופתה נרכשה ומחצית תקופתה נתקבלה בירושה אין לצרף לחכירה אחת. ביהמ"ש קבע כך 'וריחם' כי קשה 'לתכנן' דבר שכזה. צירוף תקופות רכישה וירושה!</p>	<p>פס"ד קושניר- כאשר לחוכר אופציה להאריך את החכירה ל-49 שנים נוספות מתחשבים גם בתקופה זו. (חוכרת ל-24 עם אופציה כדי לא לשלם מס) ❖ אנשים ביצעו הפוגות של יום אחד בין החכירות ובעקבות כך נחקק ס'11 לחוק (תקופות חכירה שלא עולות על 6 חודשים הפסקה ייחשבו כאחד)</p>	<p>פס"ד וייסברוט- פס"ד לא אופייני לפסיקה. נקבע שאם מדובר באירוע מסוים שלא ניתן לדעת מתי יקרה ניתן להגדיר את זה כ'לא חכירה'. חכירה עד קרות אירוע מסוים אינו נחשב לחכירה מעל 25 שנה.</p>	<p>פס"ד בכר- חכירה שאינה מוגבלת בזמן אך לפי הנסיבות עולה על 10 שנים היא זכות במקרקעין= העברת חזקה בלעדית עד לסוף ימי אדם כלשהו. ביהמ"ש: ש: בודק את אופי העסקה, מה צפוי לקרות – נקבע יש לבדוק לפי הנסיבות אם היא יכולה לעלות כדי זכות.</p>
---	---	---	---

הסממנים כדי להוכיח **זכות במקרקעין** ← (א) זכות מספיק מסוימת | (ב) מספיק אכיפה | (ג) נחשבת לבעלות או חכירה

זכות דיירת מוגנת אינה זכות במקרקעין לפי החוק
המשביר המרכזי נ' ממ"ש, אינהורן נ' קרתא אדם משכיר לאדם אחר דירה תחת דירה מוגנת- הפסיקה היא לטובת הנישום ולא לרשויות המס. זכות מכירה של העברת דמי מפתח אינה זכות במקרקעין עפ"י חוק מיסוי מקרקעין.

חכירת קרקע חקלאית מהמינהל
בקרקות חקלאיות נהוג למסור בהרשאה ל-**3 שנים**. שמתחדשים כל פעם. ממ"ש נ' שרבט, ביהמ"ש קבע חוזה ל-3 שנים זה לא חכירה. חקלאי שמכר את החווה ורצו שישלם מס שבת, טען שלא מדובר בחכירה ולא בבעלות ולכן לא צריך לשלם- זה רק חוזה. בעקבות כך: **תיקון מס' 15 לחוק**, לא נחשב זכות במקרקעין. תיקון נוסף: **תיקון מס' 33 לחוק**- הוסף 'הרשאה במקרקעי ישראל שנהוג לחדשה מעת לעת'. הוספה זו קיבל ולכן היום מכירת חוזים כאלה כן נחשבים **למכירת זכות במקרקעין**.

<p>ראוך נ' ממ"ש פס"ד שקובע שזכות לחזקה עקב התיישנות אינה זכות במקרקעין- מכאן שהוא לא צריך לשלם מס על אף שיש לו חזקה ייחודית.</p>	<p>תעשיות אבן סיד בע"מ נ' ממ"ש אדם שהתעניין רק בחול של הקרקע ולא רצה לבצע מכירה של זכות במקרקעין כדי לא לשלם מס. נקבע שזכות כריה של חול ים יחד עם זכות חזקה מהווה זכות במקרקעין</p>	<p>חזקה ייחודית לא מכוח דין אלא מכוח הסכם</p>
---	--	--

היקף הזכות עליה חל המס
ס'1 לחוק: המס חל על הקרקע וכל הבנוי עלייה- יצה"ר נ' ממ"ש בפס"ד נקבע כי בניינים שנבנו ע"י חוכר אינן חלק מהבעלות.

היוון איננו מכירת זכות במקרקעין
פעולה מתמטית לתרגום התזרים הצפוי לערך הנוכחי. שווי נוכחי עבור תזרים של כספים בזמן.
ערך מהוון= לוקח בחשבון את שחיקת הכסף.
ביהמ"ש קבע: פעולת היוון עצמה (תשלום דמי שכירות מראש) איננה מכירת זכות במקרקעין אלא אם מתלווה לכך רכיב נוסף שיש בו העברת זכות במקרקעין. כגון: הארכת תקופת חכירה/ מתן זכויות נוספות
המשך בעמוד הבא ←

היקף הזכות – שאלת תזמון

השבחה או הוספה לקרקע תמיד עדיפה לנישום שתבוא אחרי רכישת הקרקע. ככל שהזכות גדולה יותר- משלמים יותר. משה"ב נ' ממ"ש- רוכש בניינים רצה לפנות דיירים מוגנים, קודם רוכש את הקרקע (זולה יותר כשעלייה דיירים מוגנים מאשר פנויה) ואז מפנה את הדיירים. **פקיד שומה** טען שיש להסתכל על שווי קרקע ללא דיירים. ביהמ"ש הסכים עם הפקיד- ראה בזה עסקה אחת.

← רכישת זכויות דיירות מוגנת כלולה בזכות במקרקעין אם נעשה בהינף אחד עם רכישת הבעלות ממ"ש נ' מלמוד, **דמי פיתוח עתידיים** אינם זכות במקרקעין.

מכירה; ישנה חפיפה בין 'מכירה' ל-'זכויות במקרקעין' אך חשוב להבדיל יש סוגיות ספציפיות לעניין מכירה.

סעיף 1 לחוק מגדיר מכירה: "הענקת/העברת/ויתור של כל זכות מקרקעין"

מה מטרות הצדדים לשחק עם ההגדרות כדי לשלם פחות מס?

מטרת הנישום	מטרת רשויות המס	תרגילים אפשריים להתחמק ממס
(2 סוגיות לעניין מכירה- סיווג ועיתוי) ❖ סיווג- הרצון להעביר זכויות בדרך שלא תיחשב מכירת זכות במקרקעין או לפחות רק חלק של העסקה כ'מכירה' ❖ עיתוי- לדחות את מועד 'המכירה' למועד נוח יותר	להגדיר כל עסקה בה נהנה הקונה ממקרקעין של הזולת בדרך כלשהי כעסקת 'מכירת' זכות במקרקעין. להחשיב כל מכירה ברגע הראשוני ולבטח לא לדחות את העיתוי.	להעביר זכויות ללא תשלום מס ❖ 'הבנה ג'נטלמנית'- מילה של גבר ❖ להעביר את הנכס לתאגיד ולמכור את המניות בתאגיד במקום למכור את הנכס (היום לא יעיל) ❖ לקחת הלוואה מלאה ולטעון שלא נעשה רווח כלל

התנאים לכך שתתקיים מכירה:

א. **הסכם מחייב**

ב. **מסוימות- חוזה חלופי מהווה מכירה אם מחייב ומסויים** (החברה לפיתוח חוף התכלת נ' ממ"ש)

ג. **זרישת כתב- לפי חוק מיסוי מקרקעין אין חובה לזרישת כתב אך בחוק המקרקעין ס' 8 יש חובת כתב מרכוס נ' ממ"ש- תשלום דמי קדימה לפני חוזה יכול להצביע על מכירה (שילם מקדמה)**

עסקה היא לא עסקה עד שאין כתב-

קלדרון נ' ממ"ש- קבלת מרבית התמורה והחזקה לפי הסכם פורמלי = מועד מכירה

יהלום נ' ממ"ש- כאשר קדם להסכם הכתוב היה סיכום מחייב בעל פה = מועד מכירה

המשמעות העיקרית: הקדמת יום המכירה, רשות המס תתפוס את המועד הראשוני מבין כולם.

ביצד מזהים את יום המכירה כשיש מספר שלבים? ס' 55 לחוק מיסוי מקרקעין קובע שאם יש פעולה שעבורה שולם בעבר מס לא חייבים לשלם שוב על מכירת אותה פעולה.

מה קורה כאשר יש מכירה שהייתה פטורה במס וטרם סיומה החוק שונה? לרשויות המס כדאי **שהפעולה המאוחרת יותר תהיה חייבת במס** ולא דווקא הפעולה המוקדמת יותר. בהימ"ש הסכים עם החוק ונקבע שס' 55 אינו פוטר ממס את השלב האחרון העסקה אם השלבים הראשונים לא חויבו במס.

ויתור על זכות – ס' 1(1) לחוק: "הענקתה של זכות במקרקעין, העברתה או ויתור עלייה"

ויתור מאוחר יש לראותה כמספר עסקאות, פס"ד גיטליץ- שתי חברות רוכשות נכס במשותף ואחד ויתרה על זכויותיה לטובת השנייה. נקבע כי אין לראות זאת כאילו רכשה השנייה את כל הנכסים אלא שיש כאן 2 עסקאות.

(א) רכישה משותפת של 100% מנכס, כל אחד ישלם מס על 50% שרכש

(ב) צד אחד רוכש 50% מהשני

הקונה משלם מס רכישה על הכול, הקונה היוצא משלם מס רכישה על החצי שהוא קנה ומשלם מס שבח על החצי שהוא מוכר. סה"כ תשלומי המס יהיו 150%.

מעבירים או מוכרים נכס- מה ייחשב למועד מכירת הנכס? מכירה שאושרה בפסק בוררות גובר נכסים נ' ממ"ש

ביהמ"ש קבע שכאשר **יסודות המכירה סוכמו**, כמה שיותר מוקדם. ברייער- סיכום פרטי פשרה = מועד מכירה.

פעולה באיגוד - איגוד מקרקעין **ס'1 לחוק** / איגוד רגיל **ס'1(ב) לחוק**

בעבר הבעלים העביר את הזכויות לקרקע פלונית לידי תאגיד ולאחר מכן הם לא היו מוכרים וקונים את הקרקע, הם בפועל מכרו את הבעלות בתאגיד ולא את הקרקע והמכירה קבעה שניתן לשלוט בקרקע (הקרקע בפועל נמכרה פעם אחת לתאגיד וכך הם לא שילמו מס על מכירה נוספת). תיקון החוק קבע שיש הגדרה נפרדת לאיגוד רגיל ומקרקעין: **ס'7 קובע הוראות מיוחדות לגבי ביצוע פעולה באיגוד מקרקעין**- רעיון כללי: פעולה באיגוד מקרקעין אף ללא מכירת קרקע, תיחשב מכירה. חישוב המס נעשה בחלקו עפ"י הכללים הקבועים בפקודת מס הכנסה.

במקרים מסוימים: פעולה באיגוד רגיל תיחשב לפעולה באיגוד מקרקעין. (קולה מוכרת מניה שמעניקה כוח בקרקע מסוימת) וגם פעולות באיגוד רגיל יכולות להיחשב למכירה. "פעולה באיגוד שהזכות המוקנית בה מקנה לבעליה כוח, יכולת או זכות לתפוש קרקע מסוימת של איגוד" מכירה היא לא רק מכירה בפועל- גם הענקת זכות כלשהי

חריגים למכירה- אינן פעולות של מכירה לצורכי מיסוי מקרקעין

1. העברה לנאמן מכוח חוק (איננה מכירה)- נאמן: כונס נכסים, אפוטרופוס. יעשה לפי **ס'3 לחוק**
 2. העברה לפי הסכם גירושין (איננה מכירה)- **ס'4(א) לחוק**
 3. הורשה (איננה מכירה)- **ס'4(א) לחוק**, הורשה הינה הליך. השאלה: מתי מסתיים הליך ההורשה ואילו פעולות במסגרת הירושה פטורות ממס. פס"ד פחייק- דיני ירושה עובדים ב-2 דרכים: קובעים מי היורשים לפי צוואה או דין ואז יש מנהל עיזבון שמחלק. הזכאים לקבל יכולים לוותר, נדרש בכדי לוותר להגיש **כתב הסתלקות**, כתב הסתלקות הוא גמיש וניתן להסתלק מנכס מסוים או מאחוז מסוים **לא מכל הירושה**. הורשה כוללת לא רק את קביעת החלק הבלתי מסוים של כל יורש בכל נכס אלא גם את חלוקת העיזבון בפועל בין היורשים. ביהמ"ש קבע שההליך 'Quantification' הוא חלק מהירושה (הליך זיהוי הנכסים). היורשים יכולים להימצא במצב שכל אחד מקבל דירה במקום שלישי דירה בכל ה-3 דירות. **פסק זה מטיב עם הנישומים** שהחלוקה הזו היא חלק מהליך ההורשה כך שקניית 2/3 הדירה לא יחשבו למכירה או קנייה. ממ"ש נ' כהן- העברה בין יורשים לאחר גמר תהליך ההורשה ולאחר שחלקיהם נרשמו בפנקסי המקרקעין אינה נחשבת להורשה לפי **ס'4 לחוק**.
- ס'114 לחוק הירושה:** מקרה מיוחד של משק חלקאי ולו מס' יורשים אבל רוצים לשמור עליו שלם. החוק קובע שהמשק לא יחולק אלא יימסר ליורש אחד המוכן ומסוגל לקיים אותו והוא יפצה את שאר היורשים. ממ"ש נ' הרמן 'השלמת פעולת הירושה' הפיצוי הניתן לפי ס'114 ניתן לראותו כייחוד נכסי הירושה ליורש מסוים ומהווה חלק מהליך הירושה ולכן יש לו פטור ממס.
- תג'ר נ' ממ"ש** פסק דין שניסה להרחיב מעבר לפס"ד הרמן, רכישה של חלקי עיזבון מיורשים אחרים מכוח **זכות קדימה** בצוואה אינה מכירה.
- עזבון המנוחה אדלה שפייר נ' ממ"ש** מכירה ע"י מנהל עזבון לצד ג' תיחשב כחלק מהליך ההורשה אם המכירה היא שלב הכרחי בתהליך ההורשה. (מנהל עזבון מוכר כדי לתת להם כסף)
- תיקון 24 לחוק בשנת 1993:** בעקבות פס"ד אדלה שפייר- רשויות המס טענו כי לא ייתכן שמנהל עזבון יכול למכור לאנשים שאינם היורשים וכך לבצע מכירות שהן לא ייחשבו בכלל מס. התיקון קבע **שאם מנהל העזבון מוכר 'החוצה' או אם יש תמורה בכסף אז זה חייב במס**.
- הוסף ס'5(ג) לחוק:** קבע כי מכירה ע"י מנהל עזבון= מכירה ע"י היורשים. אם בחלוקת עזבון ניתנה תמורה בכסף או שווה כסף שאינו נכס מהעיזבון יראו את החלק בעיזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר ע"י היורשים והוא יחויב במס. (תשלומי איזון שלא מנכסי העיזבון חייבים במס)
- כהן נ' ממ"ש** הוראה בצוואה שהדירה תעבור ליורש אחד והוא ישלם פיצויים לאחרים מכספו- ביהמ"ש לא איבחן אם הכסף מבפנים או מבחוץ. הוא קבע שהכול נחשב **מכירה**. בהתאם לפס"ד זה נחקק **תיקון 50 לחוק**- כל עוד לא נכנסים כספים מבחוץ, ניתן לבצע כמה פעולות שרוצים **עד חלוקה ראשונה**. הבעיה בתיקון 50: לא מגדיר את המונח חלוקה ראשונה של נכסי העיזבון ויש דעות שונות. כיום: כל מה שנעשה ע"י היורשים או מנהל עיזבון ולא מנכסים כספים מבחוץ ייחשב לחלק מהליך ההורשה עד לחלוקה ראשונה'.

סעיף 49(ב)5 – פטור מיוחד ליורש: פטור מלא מתשלום שבח הדירה. הס' קובע שאם מורשיים למישהו נכס שהיא דירת מגורים והמוריש (נפטר) היה זכאי לפטור מכירת מגורים עבור אותו נכס, בעצם היורש מקבל את הזכות לפטור. התנאים לכך: בן זוג או צאצא, למוריש הייתה דירת מגורים אחת בפטירתו, המוריש היה זכאי לפטור.

שווי המכירה

ההגדרה הכללית: **שבח לפי סעיף 6**

(א) מס שבח מקרקעין להלן המס יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין
(ב) שבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי המכירה (**תמורה פחות הבסיס**)

זכות במקרקעין אינה כוללת משכנתא או שעבודים ושווי המכירה היא שווי הזכות במקרקעין ללא כל חוב זאת לפי **סעיף 17 לחוק. הסכם נטו לפי ס' 17(ד) לחוק:** נקבע בהסכם המכירה כי מס ישולם ע"י הקונה, רשאי המנהל לקבוע את שווי המכירה בדרך של גילום מלא.

שיעור מס שבח – סעיף 48(א) לחוק

❖ **החישוב הלינארי:** שבח קרה באופן אחיד לאורך כל התקופה. מחלקים את השבח בין השנים ומחשבים שבח על פי כל התקופה בהתאמה.

❖ **שיעור מס שבח ליחיד:**

א. עד 07 בנובמבר 2001 שיעור מס שולי (הכנסה) - השיעור מס השולי הגבוה ביותר **47%**

ב. מיום 07 בנובמבר 2001 ועד 31 בדצמבר 2011 – **20%**

ג. מיום 1 בינואר 2021 – **25%**

← במכירת דירת מגורים מזכה שנרכשה לפי 1/1/2014 יחול שיעור מס באופן לינארי בהתאם לתקופה ההחזקה.

מקרקעין שנרכשו לפי 1961

א. נרכש הנכס עד לשנת 1948 – **12%**

ב. נרכש הנכס משנת 49 ועד לשנת 60 יהא שיעור המס שבח **12% בתוספת 1% בגין כל שנה מיום שנת 49 ועד לשנת המכירה**

ג. במכירה החל משנת 2011 יגדל שיעור המס באופן הדרגתי יתווסף **1% לשנים 2011 ו2012 ובשנת 2013 ואילך יתווספו 2% כל שנה.**

פריסת מס שבח: מוכר רשאי לפרוס את השבח ולחלקו לתקופה של עד 4 שנים טרם מכירת המקרקעין.

שיעור מס רכישה – ס'9(ג1)2 לחוק

ישנו אחוז קבוע לקרקע אבל לכל שאר המשתנים – לא.

❖ **6% מס רכישה על קרקע** אלא אם כן מדובר במכירת זכות במקרקעין שהם בניין/דירה וישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת.

שיעורים עדכניים - בעלי דירה יחידה (לבעלי כמה דירות ישנה הוראת שעה מ2015)

0% - על חלק השווי שעד 1,919,155 (פטור ממס)

3.5% - על חלק השווי שמעל 1,919,155 ועד המדרגה הבאה

5% - על חלק השווי שמעל 2,276,360 ועד המדרגה הבאה

8% - על החלק שמעל 5,872,725 ועד המדרגה הבאה

10% - על החלק השווי שמעל 19,575,755 ומעלה

ישנו הבדל גדול בין מי שנחשב **לבעל דירה יחידה** לכל גורם אחר, התנאים להגדרה:

- א. הדירה שרכש היא דירתו היחידה
- ב. ב-24 חודשים לאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהייתה בבעלותו (משפר דיור)
- ג. הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותי ב-ס' 49(ה)א
- ד. אם יש לרכש נוסף על הדירה היחידה- דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני ה-1 בינואר 1997 או דירת מגורים שחלקו בה **אינו עולה על שלישי**.
- ה. יראו רוכש וכן זוגו, למעט בן הזוג הגר בדרך קבע בנפרד וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי- **כרוש אחד**.

הוראת שעה מיום 24.6.2015 - מס רכישה מוגבל לבעלי דירה שנייה ומעלה - נכון לשנת 2022

8% - על חלק השווי שעד 5,872,725

10% - על חלק השווי העולה על 5,872,725

זכויות לא שלמות - ישנם 4 סוגים:

נאמנות- ס' 69 לחוק	זכות להורות - ס'1(3)	אופציה	מכר על תנאי
<p>(א) העברה מסיימת של זכות מנאמן כאשר יש מכירת זכות במקרקעין מנאמן לנהנה זה יהיה פטור ממס.</p> <p>(ב) נאמן- אדם המחזיק בשביל פלוני זכות מקרקעין/בתאגיד.</p> <p>(ג) לא יוכר אדם כנאמן אלא אם מסר הודעה (כדיון) ועל הנהנה הספציפי (לא כל אחד)</p> <p>ממ"ש נ' חזון- כדי לזכות בפטור יש להוכיח קיום נאמנות מהותית ואין די בדיווח לפי ס' 69 לחוק.</p> <p>סיצלמן נ' ממש- איחור בהגשת הודעה עשוי לרמוז כי רעיון הנאמנות עלה לאחר רכישת הזכות.</p> <p>גורדון נ' מנהל מס שבח- אי מסירת הודעה על נאמנות חוסמת את הפטור.</p> <p>תעשיות שמן מילמור- מקום שקיום נאמנות מהותית הוכח איחור במסירת הודעה בטופס הפורמאלי אינו פוגע בנאמנות (כאן לא הוכח קיום נאמנות).</p> <p>חזון נ' ממ"ש- לא מדובר בנאמנות אמיתית ולכן לא ניתן לנצל את הפטור והם צריכים לשלם מס שבח.</p>	<p>כאשר אדם מקבל את הזכות להורות שהנכס יהיה רשום על מישהו אחר (למשל עו"ד). הזכות להורות מופיעה בהגדרה של החוק כחלק מ'מכירה'.</p> <p>למה להכניס את הזכות להורות כחלק ממכירה? שאנשים לא ינצלו</p> <p>סעיף 53 קובע ייפוי כוח לבצע מכירה. מתן ייפוי כוח לאחר למכור לאדם שלישי זכות במקרקעין מטעם המרשה יהיה פטור ממס באחת מאלה:</p> <ol style="list-style-type: none">1. המרשה יכול לבטל את ייפוי הכוח בכל עת2. תקף עד 6 חודשים3. המיופה חייב לפעול לטובת בעל הזכות במקרקעין ולא לטובת רוכשים4. ייפוי הכוח אינו ניתן להעביר5. ניתן לבורר לשם הבטחת ביצוע פסק דינו <p>יובל גד בע"מ- הסכם בין יזם למנהל מקרקעי ישראל לפיתוח קרקעות לפיו המנהל התחייב לחתום על הסכמים ישירות עם המשתכנים = 2 מכירות.</p> <p>סלובר בע"מ- זכות שיווק בלעדית לקבלן כאשר סכום קבוע מראש משולם (מהווה העברת זכות במקרקעין העשויה לחייב במס)</p> <p>ממ"ש נ' לנדשפט- עו"ד חתם בשם אדם והוא שילם פעמיים. נקבע כי הקניית זכות ליחיד להורות אם הכנס ירשם על שמו מהווה כמירה ליחיד וההעברה לתאגיד מהווה מכירה נוספת.</p>	<p>"מתן זכות למישהו אחר לבצע עסקה עתידית לפי החלטותיו."</p> <p>אופציה עונה על הגדרת מכירה בחוק: הענקתה של זכות לקבל זכות במקרקעין</p> <p>יש 2 דרכים לראות אופציה:</p> <ol style="list-style-type: none">א. פעולה נפרדת מעסקת היסודב. פעולה הקשורה בעסקת היסוד <p>האם אופציה היא עסקה נפרדת לגמרי? ומה קורה כאשר מוכרים לצד ג'?</p> <p>אופציה היא זכות במקרקעין שכירה!</p> <p>מס במימוש אופציה- 2 אפשרויות:</p> <ol style="list-style-type: none">1. עסקה שתחילתה ביום רכישת האופציה2. עסקה שנייה, נפרדת מעסקת האופציה <p>שימוש אסטרטגי באופציה:</p> <p>בר נ' ממ"ש עסקת אופציה לרכישת דירת מכורים מנותקת מעסקת היסוד והשימוש בה אינה מהווה עסקה מלאכותית. מתן אופציה לרכישת דירה במועד שלא היה למוכר פטור ממס לא תיחשב למכירת הדירה. מועד המכירה הוא מועד המימוש ולא מכירת האופציה.</p> <p>רשויות המס לא קיבלו ונחקק תיקון מס' 50 לפיו במכירת זכות המקרקעין שהיא מימוש זכות לקבלת זכות במקרקעין לרבות מימוש אופציה, לא יחולו פטור או הקלה אחרת ממס.</p> <p>תיקון 50 הפך להוראה קבועה: בעת מכירת האופציה יש פטור ממס שבח ורכישה אך יחול מס רווחי הון.</p> <p>תנאים לפטור: בכתב, ניתנת להעברה, התחייבות המוכר בלתי חוזרת, תקופת אופציה לא מעל 24 חודש, התמורה אינה עולה על 5% מערך הנכס, מקבל האופציה לא קיבל חזקה, ניתנה למנהל הודעה תוך 30 יום, בעת המימוש ישולם מס שבח, מכירה ורכישה גם על שווי האופציה (עסקה אחת)</p>	<p>סוגי תנאי: מתלה/מפסיק/ תנאי מהדין</p> <p>❖ תנאי מהדין= הסכם עם: קטין, מפרק חברה, רשות מקומית, מנהל עיזבון, הסכם ממון עם אישור ביהמ"ש.</p> <p>מהו מועד ההסכם? ברגע שחתמו על ההסכם או ברגע שהתרחש התנאי?</p> <p>רשויות המס: כמה שיותר מוקדם ובהיקף הכי גדול.</p> <p>תנאי מתלה</p> <p>אלדר שרון נ' ממ"ש- אם יש מועד ההסכם על תנאי מבחינת ביהמ"ש ישנו הסכם.</p> <p>ממ"ש נ' גן חברה להשקעות- תנאי מתלה לא מתקיים = ביטול למפרע של המכירה.</p> <p>תנאי מן הדין</p> <p>רפנלד- הסכם תלוי במילוי תנאי מן הדין (אישור ביהמ"ש), מתן האישור מהווה יום המכירה.</p>

הרחבת דוגמא לאופציה: יש אופציה לרכוש נכס מקרקעין שהמחיר ההיסטורי הוא 800,000 ₪ והאופציה למשך 60 ימים היא תמורת מיליון ₪. אני קונה את האופציה ב20,000 ₪. נניח ששיעור מס השבח הוא אחיד – 25% ומס רכישה הוא 5% (אבל לדירה 0.5%). לצורכי הדוגמא אין הוצאות רכישה, אין פחת ואין אינפלציה. שיר מוכרת את האופציה תמורת 20,000 ₪. במס שבח צריך לשלם תמורה אל מול בסיס. התמורה שהיא שילמה היא 20,000 ₪ נשאלת השאלה מהו הבסיס? (וזו הבעיה), אופציה הוא הסכם חדש. איך מתייחסים לזה?
← ניתן להגיד שמכיר הרכישה הוא 0 ואז זה דבר רע לשיר כי כל ה-20,000 ששולמו הם מס שבח.
← יש דרך אחרת שהיא נוחה יותר לשיר היא לטעון שאופציה היא למעשה חלק אינהרנטי מהזכות במקרקעין המאפשרת זכות להענקת אופציה (כלומר נניח שיש בסיס). אך נשאלת השאלה איזה חלק? מהו השיעור? ננסה לחלץ את הבסיס של האופציה מתוך התשלום שעשתה אז שיר על הדירה. השווי היום של האופציה הוא 2% (20,000 מתוך שווי הדירה שהיא מיליון). כלומר האופציה מייצגת את 2% מהנכס, ולכן במכירתה ניתן לנכון 2% מהבסיס. נכפיל את החלק הנמכר 2% בבסיס המס הכולל (2% כפול 800,000 = 16,000 ₪).
← חישוב מס השבח של שיר – היא מכרה ב20,000 את האופציה, הבסיס שהיא חילצה היה 16,000 ₪ לכן זה שווה 4,000 ₪. 25% מס שבח מתוך 4,000 ₪ = 1,000 ₪ מס שבח.
← חישוב מס רכישה – האם שיעור מס הוא חצי אחוז או 5 אחוז? (דירה או כל דבר אחר?) – 20,000 ₪ כפול 5% = 1,000 ₪.

מנהל מס שבח ת"א נ' סמואל, ציזה גליס- נאמנות

גליס טענו שיש סעיף שניתן להבין אותו לא רק שיש פטור כאשר הנאמן נותן לנהנה, אלא גם כאשר מייצר הנאמנות מוסר את זה לנאמן (ההשלכות: אדם יכול להעביר לנהנה בלי שזה ייחשב מכירה). פס"ד הגיע לעליון ואמרו שאפשר להבין את מה שאמר גליס אך תוצאה זו אבסורדית שכן הם לא ישלמו מס. מכאן- רק העברה מהנאמן לנהנה יש פטור מס.

ביטול- ס' 102 לחוק מיסוי מקרקעין

ביטול העברת זכות במקרקעין.

ביטול מוצלח- יוביל להחזר המס ששולם, מבטל את התוצאות העסקיות כאילו לא הייתה מכירה או רכישה

ביטול לא מוצלח- ייחשב למכירה נוספת (כלומר אני מכרתי לשיר ושיר מכרה חזרה אליי)

עמ"ש בק נ' ממ"ש- נקבע שאם רוצים לבטל עסקה בהנחה שהייתה טעות אז מדובר בביטול אמיתי. בפס"ד-

תכנון מס לקוי הוא טעם לגיטימי לביטול עסקה בתנאי שמדובר בביטול אמיתי.

עמ"ש נוויסר נ' ממ"ש- פלוני קיבל מהוריו מתנה ואז נותן המתנה נפטר, התייעצו עם עו"ד והבינו שמבחינת מיסוי

עדיף ירושה (כי לא משלמים בכלל מס, מאשר מס מופחת במתנה)- נקבע **שלא מדובר בביטול אמיתי**.

עמ"ש סבגי נעים- פלוני רכש חנות בתוך קניון מקבלן, לאחר זמן גילה חלל אחר שיותר מתאים לו ורצה לבצע עסקה חדשה. ביהמ"ש קבע כי **לא מדובר בביטול אמיתי**. החלפה החנויות חויבה במס רכישה פעמיים.

פטורים / או אי מכירה

הדין מטיל חובת דיווח תמיד, בפטור הוא לפעמים מעדכן את הבסיס ולפעמים לא (נניח סבא מוריש דירה שהוא רכש

ב100 לירות, כשאני אמכור הבסיס יישאר אותו הדבר. בארה"ב מחיר הבסיס מתעדכן למחיר ביום הירושה. בד"כ

החשיפה למס היא שמעדכנת את הבסיס. **הנישום מעדיף שהבסיס יתעדכן ויהיה גבוה כי זה אומר שישלם פחות מס שבח**.

מטרות למס:

(1) גיוס משאבים

(2) נטילת אושר

(3) תמריץ להתנהגות

הצדקות למתן פטורים והשפעות מקרו כלכליות: נניח שיש מס גבוה על מכירת סיגריות זה נותן תמריץ לא למכור

סיגריות. ישנו **פטור למכירת מגורים מזכה**- אין תשלום מס שבח על דירת המגורים ומנסים להשיג בכך מכירות,

משפיע על ההיצע והביקוש.

להלן הפטורים הקיימים ←

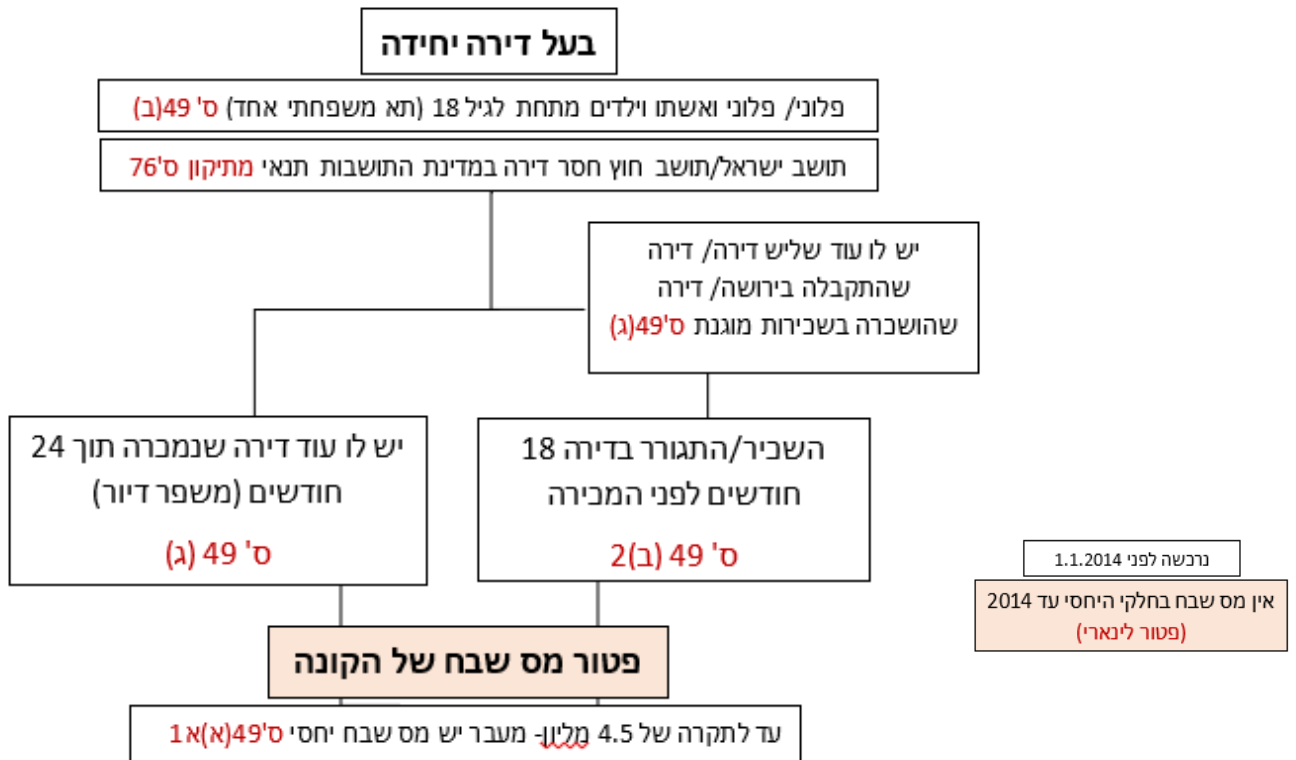
פטור מס שבח במכירת דירה יחידה - ס'49(ב)2 לחוק מיסוי מקרקעין

הסעיף קובע 4 תנאים מצטברים:

1. **הדירה עומדת בהגדרה של דירה מזכה – ס'49(א) לחוק** מגדיר דירת מגורים מזכה כדירה ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי תקופות להלן:
א. 4/5 מהתקופה שבשלה מחושב השבח
ב. ארבע השנים שקדמו למכירתה
2. **הדירה עונה להגדרת דירת מגורים** - דירה ששימשה למגורים
3. **תקופת הבעלות - ס'49(ב)2:** מוכר בעל דירה יחידה, הדירה היחידה שלו בישראל, לא מכר במשך 18 חודשים, וב-18 חודשים שקדמו לא מכר דירה בפטור ממס לפי פסקה זו.
4. **הדירה היא דירתו היחידה של המוכר בישראל** - דירה יחידה אף אם יש לו בנוסף לפי **סעיף 49(ג) לחוק:**
- דירה שנמכרה כתחליף בתקופה של 18 חודשים (**משפר דיור**) – תיקון בחוק ההסדרים 2023 (לפני 24 ח')
- דירה שהושכרה בשכירות מוגנת לפי שנת 97-חלק מדירה שאינו עולה על שלישי
- דירה שהתקבלה בירושה לפי **ס'49(ב)5**

* **ס'49(ב) קובע** לענין זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן הזוג הגר דרך קבע בנפרד וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים - כמוכר אחד. (תא משפחתי)

- **תושב חוץ** יכול לקבל פטור ממס שבח במכירת דירה יחידה בישראל אם יוכיח שאין בבעלותו דירת מגורים במדינת התושבות שלו לפי **תיקון מס' 76 בשנת 2014**
- **תקרה לפטור** היא 4.8M לפי **ס'49(א)1 של תיקון מס' 76**, הפטור הוא לדירה ולחלק יחסי במכירת חלק יחסי מדירה, התקרה אינה חלה על פטור לינארי- מה שעובר את התקרה חייב במס.



פטור למכירת 2 דירות לטובת קניית דירה שלישית- לפי ס' 49(ה) לחוק

- פעם בחיים אפשר למכור 2 דירות בפטור מלא בשביל לקנות דירה שלישית, הפטור מתייחס לדירת מגורים. **התנאים לשיפור דיור הם:**

- במועד מכירת הדירה הראשונה יש בבעלותך דירת מגורים אחת נוספת (שנייה)
- את הדירה הנוספת עליך למכור תוך 12 חודשים מיום מכירת הדירה הראשונה.
- סכום השווי של הדירה הראשונה ושל הדירה הנוספת, יחד, לא עלה על 2,180,000 ש"ח.
- עליך לרכוש ב- 12 חודשים לפני מכירת הדירה הנוספת או ב- 12 חודשים לאחר מכירת הדירה הנוספת, דירת מגורים אחרת בסכום השווה לשלושה רבעים לפחות משווי שתי הדירות יחד ("הדירה החדשה")

דוגמא לכך:

דירה א' שווי- 900,000
דירה ב' שווי - 1,000,000
סכום שווי שתי הדירות הוא 1,900,000 ש"ח (נמוך מ- 2,180,000 ש"ח)
תרכוש דירה חליפית בשווי לא פחות מ- 1,552,500 ש"ח (המהווה 3/4 משווי שתי הדירות יחד).

פטור על דירה בירושה- לפי ס' 49(ב) לחוק

נכון להיום ישראל היא בין המדינות היחידות בעולם שאין בה מס עיזבון (מס על הירושה) או מס על מתנה לקרוב (למעט מס שולי של 1/3 מס רכישה של מקבל המתנה), מס העיזבון היה קיים בישראל משנות ה-50 ועד ביטולו בשנת 81.

ס' 49(ב) מגדיר מספר תנאים מצטברים לקבלת פטור ממס שבח על מכירת דירה בירושה:

- דירה מזכה: דירת הירושה עומדת בהגדרה של דירה מזכה
- קרבה למוריש: המוכר הוא בן/בת זוג, צאצא או מחותן של המוריש
- דירה יחידה: לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד
- פטור ממס: אם דירת המגורים הייתה נמכרת ע"י המוריש בחייו היא הייתה פטורה ממס
- מועד ושווי הרכישה: חישוב מועד ושווי הרכישה יעשו לפי המועד והשווי בו המוריש רכש את הזכות.

מס שבח על דירת ירושה שאינה עומדת בתנאי הפטור

אם קיבלתם דירת ירושה שאינה דירתו היחידה של הנפטר, היא אינה עומדת בתנאי פטור 49(ב)5. במקרה בו אינכם יכולים לעשות שימוש בפטור שלכם לפי 49(ב)2 הדירה תהיה מחויבת במס שבח בעת מכירתה. תאריך הפטירה של המוריש ישפיע על חישוב תאריך הרכישה:

- אם המוריש נפטר לפני 01.04.1981: תאריך הרכישה = תאריך הפטירה. (הטבה מיסויית המקצרת את חישוב השבח)
- אם המוריש נפטר אחרי 01.04.1981: תאריך הרכישה = יום הרכישה המקורי ע"י המוריש.

כדאי לדעת: ישנה הטבה מיסויית לדירות שנתקבלו בירושה ממוריש שנפטר לפני 01.04.1981. עבור דירות אלו חישוב השבח אינו ממועד הרכישה אלא מקוצר יותר.

הערה: הירוש אינו חייב להיות תושב ישראל כדי להנות מהפטור. עם זאת, תושב חוץ נדרש לאישור מארץ תושבות שלו שאין לו נכסים.

פטור ממס על העברת זכות במקרקעין במתנה- לפי ס' 62 לחוק

בעת בקשת פטור ממס שבח על דירה שהתקבלה במתנה/ללא תמורה, רשות המיסים תבחן האם מדובר במתנה אמיתית או ניסיון התחמקות ממס.

לפי ס' 62 לחוק מיסוי מקרקעין מכירת זכות מקרקעין ומתן זכות ללא תמורה מיחיד לקרובו (=מתנה), פטורים ממס שבח. לא חייב להיות דירת מגורים בהכרח.

למי ניתן להעביר מקרקעין במתנה ולקבל פטור ממס שבח?

- בן זוג
- הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-הזוג ובני זוגם של כל אחד מאלה
- אח או אחות לגבי זכות שקיבלו מהורה או מהורי הורה בלא תמורה או בירושה

הערות חשובות לגבי סוג זה של העברה במתנה?

- זהו תכנון מס לגיטימי בחוק- מי שמעוניין לרכוש דירה נוספת להשקעה
- ניתן לבצע את ההעברה לאחר רכישת דירה נוספת-כל עוד לא עברו 18 חודשים ממועד רכישת הדירה החדשה
- תקופת צינון- החוק מגדיר צינון של 4 שנים מיום קבלת המתנה אם מקבל המתנה לא גר בדירה ו-3 שנים אם כן, מועד השבח מחושב מיום קבלת הבעלות ולא מיום קבלת המתנה.
- העברת דירה בפרויקט פינוי בינוי מתוכנן- אם הדירה שמעבירים עתידה להיות חלק מפרויקט, על בעל הדירה להחזיק בה שנתיים טרם החתימה על הסכם עם היזם בפרויקט על מנת ליהנות מהפטור ממס מיוחד.
- חישוב השבח והחבות בהיטל השבחה- השבח והיטל השבחה מחושבים מהיום בהם נותן המתנה הפך לבעלים של הדירה ולא מהיום בו ניתנה המתנה.

פטור ממס שבח על מכירת דירה שהתקבלה במתנה או ללא תמורה- ס' 49(ו)א

ס' 49(ו)א' מפרט את התנאים כדי לקבל פטור ממס שבח:

- תקופת צינון- החוק מגדיר תקופת צינון של 4 שנים מיום קבלת המתנה אם המקבל לא גר בה ו-3 שנים אם כן באופן קבוע. מועד השבח מחושב מיום קבלת הבעלות ולא מיום קבלת המתנה
- עמידה בתנאי פטור מס שבח דירה יחידה לפי ס' 49(ב)2

מס שבח לינארי על מכירת דירה שנייה/שאינה פטורה- ס' 48(א)ב'2

מטרת הסעיף לספק 'הגנה לינארית' למי שקנה נכס לפני 1.1.2014

חישוב מס לינארי תקף עבור:

- מוכר דירה שנרכשה לפני 1.1.14 – על כל התקופה שלפני הרפורמה יחושב שבח לינארי יחסי ותתקבל הטבה גדולה יותר (פוטור משבח את התקופה שלפני 1.1.14)
- מוכר דירה שבבעלותו מספר נכסים
- תושב ישראל או תושב חוץ

דירת מגורים מזכה נרכשה ביום 1.1.1999 בעבור 1 מיליון ש"ח, ונמכרה ביום 1.1.2020 בעבור 2 מיליון ש"ח.

השבח שנוצר הוא 1 מיליון ש"ח על פני 20 שנים ועל כן המס שבמקור היה נדרש בעסקה זו הוא 250,000 ש"ח. אבל, הודות לחישוב הלינארי המיטיב, התקופה שקדמה ל-1.1.2014 פטורה ממס שבח, ולכן רק 6 שנים חייבות במס.

דוגמא לכך:

הנוסחה לחישוב מס שבח לינארי מיטיב:

$$\text{סכום השבח (1 מיליון)} \times \text{מס' השנים החייבות במס (6 שנים)} \times 0.25 \text{ (שיעור מס השבח)}$$

שנות השבח הכוללות (20 שנה)

פטור והקלות – מס רכישה

נכה, עיוור או נפגע ומשפחות חיילים שנספו במערכה ישלמו 0.5% מס רכישה על רכישת זכות במקרקעין לפי תקנה 11 לתקנות מיסוי מקרקעין. הזכות תחול גם כאשר הנכס אינו בהכרח דירה. ניתן להשתמש בהקלה זו פעמיים בלבד.

חובת הדיווח הינה 40 יום מחתימת ההסכם, לעומת זאת חובת תשלום מס הרכישה הינה תוך 60 יום מהמכירה או ממועד התקיימות תנאי סעיפים 51 לחוק.

זכויות בנייה

בדיני קניין ההנחה היא שכל בעל קרקע ראשי לעשות כרצונו עם הקרקע שלו- ס'11 לחוק המקרקעין מלמד מה שכפוף להגבלות לפי דין או סעיף – ס'2 לחוק המקרקעין. דיני תכנון ובנייה מבוססים על דין אנגלי. ההנחה הפוכה להנחת דיני הקניין- לבעל קרקע אסור לעשות אלא אם כן דיני תכנון ובנייה מרשים לו – ס'154(א) לדיני תכנון ובנייה כדי לבצע משהו בקרקע דרוש תכנון והיתר בנייה.

מהי זכות בנייה? הזכות התיאורטית עפ"י דיני תכנון לבנות משהו בקרקע. אם הזכות לא קיימת אז ההנחה שאסור. ישנם מגבלות והדבר המוכר ביותר הוא אחוזי בנייה- הנפח הבנוי חלקי השטח על הקרקע. ישנם מגבלות גובה/שוליים ועוד.

מה קורה אם יש רצון של רשויות המס למסות עסקאות בזכויות בנייה?

- שלב א'- בהתחלה: ביהמ"ש קבעו שאין דבר כזה עסקאות בזכויות בנייה, זה מונח שוקי/כלכלי ולא משפטי וודאי לא מדובר בזכות מקרקעין (לא הכירו בעסקה כזו)
- שלב ב': המינהל היה מחתים דיירים על חוזה חדש שמאפשר להם לנצל גם אחוזי בנייה- נקרא 'אגד של זכויות'. אנשי מס הבינו שמדובר בחלק מזכויות מקרקעין ולכן ניתן להטיל מס
- שלב ג'- האם העברת אחוזי בנייה בנפרד מן הקרקע הינה בבחינת זכות מקרקעין? רחל יעקב נ' ממ"ש חיפה מקרה של שכנות בבית משותף, כל דייר מקבל חלק על פי העלות שלו. אחד רוצה לנצל את זכויות הבנייה שלו והשני לא ולכן קונה ממנו ובונה עוד קומה- האם צריך לשלם מס שבח? ביהמ"ש קובע שאם מדובר בעסקה מותרת הרי שניתן להסתכל על זה כעסקה שיש להטיל עליה מס.
- שלב ד': העברת זכויות נטו- חב' לבנייה בע"מ נ' ממ"ש רחובות, רוכשים זכויות בנייה שמניידים למקרקעין שלה והיו בבעלות חברה אחת, מה קורה אם יש עסקה שלקחו מקרקע מסוימת והעבירו לאחר? נקבע שמדובר במכירה של זכות במקרקעין.

← כיום זכויות בנייה = מכירת זכות במקרקעין והן מחויבות במס.

- ס'49(ז) לחוק – הפטור הגדול לעסקאות בזכויות בנייה אם פלוני מוכר דירה וזכויות שבדירה (לא זכויות לבדן) תקף למכירת מגורים 'מזכה', מה קורה אם העסקה היא דירת מגורים מזכה אבל יש לה זכויות בנייה?
- יש להסתכל על כך ש-2 מכירות

- המחוקק נותן פטור חלקי לנישום וקובע **בס' 49(ז)רבתי** שכאשר מוכרים דירת מגורים מזכה שמכירתה מושפעת מזכויות בנייה ניתן חלקית לראות את זה כשני נכסים וחלקית להנות מהפטור - 'פטור של כפל שווי'.

פטור כפל שווי:

הפטור של כפל שווי אומר שיש פטור על זכויות עד הנמוך מבין 2 התקרות:

1. **תקרה ראשונה:** תקרת הפטור בחוק (סכום אבסולוטי) כ- 2,354,900 (שווי הדירה והזכויות יחד)
2. **תקרה שנייה-** שווי זכויות הבנייה לא יעלה על שווי הדירה, פטור מקסימלי יהיה בשווי הדירה.

דוגמא: מבנה שנמכר במיליון ₪. המבנה=400,000 ₪ וזכויות הבנייה=600,000 ₪ הפטור יינתן על שווי המבנה (משמע 400,000 ₪) ועל שווי נוסף של 400,000 ₪. משמע המס שישולם הוא 200,000 ₪. בסיס למבנה 500,000 ₪. בעסקאות כאלה יש לבחון את 2 התקרות. באופן כללי בעסקאות אנחנו צריכים לדעת מה התמורה ומה הבסיס שלנו. כיצד נחלץ במקרה מה מהבסיס פטור ומה לא? **בגודל שבח = תמורה פחות בסיס** (זה לא נכון שיש להפחית את כל הבסיס הרי היה לי פטור)

אז צריך לחשב את זה כך: לוקחים את התמורה החייבת במס- 200,000 ₪ כל הדירה שווה מיליון ₪ משמע החלק היחסי של החייב הוא חמישית. לוקחים את החמישית ומחלקים בבסיס שהוא 500,000 = זה יוצא 100,000. אז יש לנו שבח חייב שהוא 100,000 ₪ (200,000 - 1,000,000) ואז מכפילים אותו באחוזי המס).

חישוב הבסיס ומס השבח	חישוב התמורה
<p>מחיר ישן 500,000</p> <p>מחיר שנמכר 1,000,000</p> <p>התמורה החייבת במס 200,000</p> <p>דרש לחלץ את היחס בין התמורה החייבת של המחיר הישן:</p> $1/5 = 200,000 / 1,000,000$ $100,000 = 500,000 \times 1/5$ <p>מס השבח החייב ומכפילים בשיעור המס=25K</p>	<p>מבנה 400,000</p> <p>זכויות בנייה 600,000</p> <p>מחיר שנמכר 1,000,000</p> <p>ישנו פטור על המבנה כי דירה יחידה ועל זכויות הבנייה יהיה פטור עד גובה של 400,000 לכן על 200,000 יהיה מס (התמורה) על סכום זה יש לחשב מס שבח (תמורה פחות בסיס)</p>

מיסוי רכוש

מס רכוש הוא לא על רווח הון אלא על **דבר סטטי**. אתם משלם על העובדה שיש לך אותו (למשל ארנונה) סוג אחד של מיסוי רכוש הוא **היטל השבחה**, מס הענקת זכויות תכנוניות.

היטל השבחה

50% משווי זכויות הבנייה שקיבלת בהשבחה (לאחר הפחתת הוצאות השבחה) משולם לרשות מקומית מכוח **ס' 196 והתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה**.

נגבה עקב אחת מ-3 האפשרויות הבאות:

1. קבלת היתר לפי חוק לבניה, מתן הקלה או התרת שימוש חורג
2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר
3. העברת הזכות במקרקעין, בשלמות או חלקית – **למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקורבו**

- רגע החיוב במס תיאורטית ברגע אישור התוכנית המשביחה אבל **ס' 7 לחוק** קובע שלא חייבים לשלם עד לרגע המימוש. כהתאם לכך: יש מצב שאני לעולם לא אצטרך לשלם על אף שתיאורטית הייתי צריך לשלם. דוגמאות להימנעות:
- ✓ **דחיית מימוש במקרה של הרחבה:** אם הנכס הוא דירת מגורים וזכויות שיש לי לא נותנות להרחיב מעבר ל140 מ"ר אז כל בנייה בתוך 140 מ"ר לא נחשבת למימוש
 - ✓ **מכירת דירה שהורחבה לא מעבר ל-140 מ"ר ועברו יותר מ-4 שנים** הרי שלא תשלם על היטל השבחה

עסקאות בנייה – קומבינציה

עסקת קומבינציה = עסקת חליפין בין בעל קרקע שעליה יש זכויות בניה לבין יזם/קבלן המעוניין לבנות על הקרקע. במסגרת העסקה: יזם קונה חלק מזכויות המקרקעין ומתחייב בתמורה לבנות על חשבוננו על הקרקע ובסיום הבנייה להעביר לבעל הקרקע בעלות על דירות מגורים בהתאם להסכמה ביניהם.

מיסוי עסקת קומבינציה הוא עניין מורכב- באיזה שלב ישולמו מיסים הקשורים לקרקע (מס רכישה, שבח והיטל השבחה)? ומיסים הקשורים לביצוע העסקה (מע"מ ומס הכנסה)?

מס רכישה: מוטל בעסקת מקרקעין על הצד שרוכש את הזכויות- היזם מחויב בתשלום מס רכישה על החלק במקרקעין שרכש מהבעלים.

מס שבח: מס שבח מוטל על בעל הקרקע שמכר חלק מזכויותיו ליזם. לצורך החישוב נצטרך לקבוע מה שווי הזכויות שנמכרו (=השבח הוא ההפרש בין שווי המכירה לשווי הרכישה).

חישוב מס שבח בעסקאות קומבינציה ← איך מחשבים את שווי הקרקע שנמכרה?

ס'1 לחוק מיסוי מקרקעין מגדיר שתי דרכים לקביעת השווי:

1. לקבוע שהשווי הוא שווי שוק של הקרקע שמכרת ליזם (מכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון)

או

2. לקבוע שהשווי הוא למעשה התמורה שקיבלת בעבור הקרקע שמכרת, כלומר שווי שירותי הבנייה שקיבלת

כנגד הקרקע מהיזם (עלויות הבנייה בצירוף רווח קבלני סביר (15% ומע"מ)).

היתרונות בעסקת קומבינציה במקרקעין עבור הבעלים:

- ✓ **חיסכון במס שבח**- מכירת הקרקע שלא במסגרת העסקה עלולה להכיל על המוכר חיוב מלא במס שבח. לעומת זאת, התקשרות בעסקת קומבינציה תוכל להביא לחסכון במס שבח בגין החלק במקרקעין שלא נמכר
- ✓ **חיסכון במס רכישה**- מכירת הקרקע שלא במסגרת עסקאות קומבינציה עלולה להיות מחויבת בהיטלים ובמס רכישה. במסגרת קומבינציה לא נרכשות דירות אלא שירותי בנייה, ולכן על אף שבסוף התהליך יהיו בידי בעל הקרקע דירות מגורים הוא לא ידרש לשלם בגינת מס רכישה.

היתרון עבור היזם/הקבלן:

- ✓ **חסכון במס רכישה**- אינו נדרש לרכוש את מלוא הקרקע. כתוצאה מכך הוא משלם מס רכישה רק על חלק הקרקע אותה רכש מהבעלים

קומבינציה ופטור דירת מגורים- האם ניתן לראות עסקה כעסקת קומבינציה ובנוסף להנות מפטור דירת יחיד? נגיד יש מגרש עם צריף עליו (זו הדירה של המוכר) **תיקון מס' 76, שנת 2013**- ניתן להנות מעסקת קומבינציה ופטור דירת מגורים מזכה. **ס'49(א)ב'** "מוכר המוכר חלק מזכויותיו בדירת מגורים מזכה שתמורתה היא שירותי בנייה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה, זכאי על פי בקשתו, לפטור ממס על החלק הנמכר על דירת המגורים המזכה."

ממ"ש נ' אחים ברקאי- אם אדם בונה עסקת קומבינציה על רשויות המס לכבד זאת, עסקה לגיטימית ולא מלאכותית

אופיר נ' ממ"ש- צדדים התקשרו תחילה בעסקת קומבינציה בלתי מוכרת יוכלו לשנותה לעסקה מוכרת אם עשו זאת בטרם רשום העסקה בטאבו ואין בכך עסקה מלאכותית.

צ'ק ליסט לפתרון אירוע במיסוי מקרקעין

שלב א': הבנת המאפיינים, זכות המקרקעין והמשתנים הרלוונטיים
מכירת זכות מקרקעין בתמורה/ העברת זכות מקרקעין ללא תמורה/ עסקת קומבינציה

שלב ב': חילוץ בסיס המס המתואם

= מחיר רכישה לצורכי חישוב רווח/שבח

הוצאות מוכרות לצורך מס השבח

- תשלום מס רכישה, אגרות
- שכר טרחה עורך דין **בקנייה ובמכירה**
- שכר טרחה שמאי ומודד מוסמך
- דמי תיווך **בקנייה ומכירה**
- היטלי השבחה, היטלי פיתוח, תשלומי מס רכוש ומס מכירה
- הוצאות הלוואה/משכנתא - ריבית או עמלת פירעון מוקדם
- דמי חכירה לרשום מקרקעי ישראל
- הוצאות לטובת השבחת הנכס
- בעסקת מתנה- הוצאות המוריש

← הנוסחה לחישוב הבסיס המתואם:

מחיר הרכישה + הוצאות הרכישה + הוצאות השבחה + הוצאות המכירה **פחות** הפחת והמימוש.

← הנוסחה לחישוב מס שבח: שווי מכירה **פחות** יתרת שווי רכישה מתואם כלומר **תמורה פחות בסיס**.

*פחת= ירידה בערך

***ככל שהבסיס גבוה יותר משלמים פחות מס** (השבח עולה ככל שהתמורה היא גדולה והשבח יורד ככל שהבסיס עולה)

שלב ג': ניתוח מיסים אפשריים במקרה זה (רכישה/שבח/מכירה)

← הנוסחה לחישוב מס רכישה שישלם המוכר:

- א. בדיקת סוג המקרקעין – ישנו מס רכישה לדירות ויש מס רכישה קבוע לכל השאר (קרקע למשל)
- ב. מכפילים את שווי הרכישה בשיעור מס המכירה הרלוונטי (**לבדוק מדרגות אם זה דירה**) במידה וישנם מס' שיעורים שונים יש לחשב הכול יחד.

***בניין או חלק נחשב כדירת מגורים לצורך החישוב**

- **הערה-** עלויות הרכוש אינן מחושבות במס רכישה אלא מתווספות לבסיס המס המתואם למכירה.

במידה ואופציה

אופציה במקרקעין היא זכות לרכוש זכות במקרקעין

- ← מכירה של אופציה תהיה פטורה ממס רכישה ומס שבח אך תהיה חייבת **במס רווח הון**
- ← מימוש של אופציה יהיה חייב **במס רכישה ומס שבח** כאילו זו עסקה אחת

פטור מיסוי (שבח ורכישה) **מתיקון 50** יינתן אם אופציה ייחודית תענה על **כל** התנאים הבאים:

1. ניתנה בכתב
2. האופציה סחירה- ניתנת להעברה ולמימוש בתנאים שנקבעו בהסכם האופציה
3. ניתנת למימוש בתוך תקופה שאינה עולה על 24 חודשים מיום מתן האופציה לראשונה
4. התמורה ששולמה בעבור האופציה לא עולה על 5% משווי הזכות במקרקעין
5. למחזיק האופציה (הרוכש) לא ניתנה זכות חזקה במקרקעין שלגביהם ניתנה האופציה
6. הודעה על מכירת האופציה נמסרה למנהל בתוך 30 יום מיום מתן האופציה.

חישוב מס באופציה - בפטור

מיסוי שלב א' - שלב מכירת האופציה:

ס'49(י) לחוק קובע שבמכירת אופציה ייחודית (מכירה לראשונה) תתחייב במס הכנסה לפי ס'2(1) לפקודה או במס רווח הון ותהא פטורה ממס שבח וממס רכישה.

מיסוי שלב ב' - מימוש האופציה ורכישת נכס המקרקעין במלואו:

← שווי המכירה לא יכלול את התמורה שהתקבלה בשלב הענקת האופציה לראשונה (כי שולם מס)
← אם העסקה לא חויבה במס הכנסה/רווח הון- יכלול שווי המכירה בנוסף למחיר המימוש את התמורה עבור עסקת האופציה

שווי המכירה לעניין החיוב במס רכישה:

סך התשלומים של האופציה והמימוש X שיעור מס רכישה (לפי מדרגות)

שווי המכירה לעניין החיוב במס שבח:

האופציה + התמורה – הבסיס X אחוז מס השבח הנתון

חישוב מס באופציה – ללא פטור

ניתן לראות את עסקת האופציה בשני מצבים:

1. פעולה נפרדת מעסקת היסוד
2. פעולה הקשורה לעסקת היסוד

מיסוי שלב א' - שלב מכירת האופציה (ללא מימוש):

נדרש לשלם מס שבח ומס רכישה ←

חישוב מס שבח – המוכר ישלם

חישוב הבסיס:

א. חישוב מהי התמורה על האופציה ביחס לתמורה של הנכס=

מחיר האופציה חלקי שווי הדירה כיום = אחוז

את האחוז שמתקבל יש להכפיל במחיר הישן של הנכס ומתקבל בסיס האופציה לצורך חישוב מס השבח

$$\frac{\text{מחיר האופציה}}{\text{מחיר הנכס}} \times \text{בסיס הנכס} = \text{בסיס האופציה}$$

חישוב השבח:

ב. תמורה פחות בסיס – כמה האופציה עלתה פחות בסיס האופציה המספר שמתקבל = לרווח המוכר ואותו מכפילים בשיעור השבח שהינו בדוגמא 25%

חישוב מס רכישה- הקונה ישלם

מכפילים את מחיר האופציה בשיעור מס הרכישה. (אופציה זו לא דירה- נכפיל במס רכישה שאינו דירה)
 $150,000 \times 0.05 = 7,500$ ש"ח לצורך הדוגמא

מחיר ישן- 500,000
שווי הדירה כיום- 4M
מחיר אופציה- 150,000

א. כמה האופציה שווה מסך הנכס?
 $0.0375\% = 150,000 / 4,000,000$

מהו בסיס האופציה? חלק האופציה מהכנסת מחיר ישן
 $0.0375 \times 4M = 18,750$

ב. חישוב מס השבח לרשויות: תמורה פחות בסיס
 $150,000 - 18,750 = 131,250$ (רווח המוכר)

רווח המוכר X שיעור מס השבח= התשלום הסופי למס
 $131,250 \times 25\% = 32,812$ ש"ח

שלב ב' - מימוש האופציה

אפשרות א'. יראו בכך עסקה שנייה נפרדת מעסקת האופציה
אפשרות ב'. שיראו את האופציה כעסקה אחת
במבחן צריך לבחור את אחת האופציות ולהסביר כי הפסיקה לא עקבית.

חישוב מס שבח – המוכר ישלם

חישוב הבסיס+ שבח:

א. חישוב התמורה של המימוש- שווי דירה+ מחיר האופציה
חישוב הבסיס לצורך מס: **מחיר ישן לנכס** (לעיתים יש לחלק לפי הנתונים בשאלה לפי כמות הדירות)
חישוב הרווח של המוכר: **תמורה פחות מחיר ישן**
חישוב השבח לרשויות: **הרווח X שיעור המס**

חישוב מס רכישה- הקונה ישלם

מכפילים את **מחיר הרכישה כולל האופציה** בשיעור מס הרכישה לדירה.

מחיר ישן- 500,000
שווי הדירה כיום- 4M
מחיר אופציה- 150,000

א. חישוב תמורה של המימוש- שווי דירה+ מחיר אופציה
 $4,150,000 = 150,000 + 4,000,000$

ב. חישוב הבסיס לצורך המס- מחיר ישן לנכס אחד
500,000 כמה עלה לקנות את הנכס

ג. חישוב הרווח של המוכר- תמורה פחות מחיר ישן
 $3,650,000 = 4,150,000 - 500,000$

ד. חישוב השבח לרשויות- הרווח כפול שיעור המס
 $912,500 = 3,650,000 \times 25\%$

מחיר ישן- 500,000
שווי הדירה כיום- 4M
מחיר אופציה- 150,000

א. חישוב מס הרכישה לרוכש:

תשלום הרכישה כולל האופציה X שיעור המס =

$207,500 \text{ ₪} = 4,150,000 \times 0.05$

שלב ג' - מכירה לצד שלישי של האופציה עצמה ללא מימוש

נגיד בעל האופציה הנוכחי מכר את האופציה **לצד שלישי**- נדרש לחשב כמה מס רכישה ומס שבח הצדדים ישלמו:

חישוב מס שבח – המוכר ישלם

חישוב הבסיס+ שבח:

א. חישוב רווח המוכר של האופציה-
כמה שילם על האופציה + מס הרכישה ואת זה נפחית
במחיר האופציה **צד שלישי**
את סכום הרווח נכפיל בשיעור מס השבח לתוצאה

חישוב מס רכישה – הקונה (צד שלישי) ישלם

מכפילים את **מחיר הרכישה כולל האופציה** בשיעור מס הרכישה.
(אופציה זה לא דירה- נכפיל בשיעור שאינו לדירה)
 $180,000 \times \text{שיעור מס הרכישה}$

מחיר ישן- 500,000
שווי הדירה כיום- 4M
מחיר אופציה- 150,000
מחיר אופציה **צד שלישי**- 180,000

א. חישוב רווח המוכר של האופציה-
כמה שילם על האופציה + מס רכישה – מחיר אופציה צד שלישי
 $22,500 \text{ ₪} = 180,000 - 7,500 + 150,000$

ב. חישוב מס השבח של המוכר-
סכום הרווח X שיעור המס = $5,625 = 25\% \times 22,500$

תיקון 50:

- ס'49 לעניין הפטור- המועד החשוב למס הוא מועד מכירת האופציה ולא מועד המימוש (פס"ד בר)

שלב ד' - מכירת עסקת מקרקעין לאחר מכירת אופציה שלא התממשה

מכירת הנכס לאחר חלוף תקופת האופציה לאדם אחר- מדובר במצב זהה למימוש ע"פ 2 עסקאות נפרדות. צריך לזכור: יש להוריד את הבסיס 'שנשרף' בעסקה של אופציה.

חישוב מס שבח – המוכר ישלם

חישוב הבסיס אופציה 1 (של הדירה):

א. חישוב מהי התמורה על האופציה ביחס לתמורה של הנכס =

מחיר האופציה חלקי שווי הדירה כיום = אחוז

את האחוז שמתקבל יש להכפיל במחיר הישן של הנכס

ומתקבל בסיס האופציה לצורך חישוב מס השבח

$$\frac{\text{מחיר האופציה}}{\text{מחיר הנכס}} \times \text{בסיס הנכס} = \text{בסיס האופציה}$$

ב. חישוב הבסיס לאחר שנמכרה האופציה- הפחתת הבסיס של

האופציה שיצא בסעיף א' מהמחיר הישן, כל זה יצא הבסיס

החדש

חישוב הבסיס אופציה 2 (של הבניין):

ג. חישוב מהי התמורה של האופציה ביחס לתמורה של הבניין =

מחיר האופציה חלקי שווי הבניין כיום = אחוז

את האחוז שמתקבל יש להכפיל בבסיס החדש בסעיף ב'

ומתקבל בסיס האופציה לצורך חישוב מס השבח

ד. חישוב בסיס האופציה לבניין = הכפלת בסיס חדש באחוז שיצא

ה. חישוב הרווח של המוכר – מחיר האופציה פחות בסיס האופציה

שיצא בסעיף ד'

ו. חישוב השבח עצמו = הכפלת התמורה בשיעור המס

חישוב מס רכישה- הקונה ישלם

מכפילים את מחיר האופציה בשיעור מס הרכישה.

$$22,500 = 5\% \times 450,000$$

מחיר ישן- 500,000

שווי הדירה כיום- 4M

מחיר אופציה- 150,000

מחיר אופציה לכל הבניין – 450,000

אם האופציה תמומש – 7,800,000

א. חישוב בסיס האופציה- מחיר אופציה חלקי שווי הדירה כיום
 $0.0375\% = 150,000 / 4,000,000$

כדי להבין מה הבסיס נדרש להכפיל את האחוז במחיר הישן
 $18,750 = 0.0375\% \times 500,000$

ב. חישוב בסיס לאחר שנמכרה אופציה

מחיר ישן פחות מחיר בסיס של האופציה

הבסיס החדש = $481,250 = 500,000 - 18,750$

ג. חישוב השווי של מחיר האופציה מכל הבניין לעומת

המימוש- מחיר האופציה חלקי האופציה אם תמומש

$0.0576\% = 450,000 / 7,800,000$

ד. חישוב בסיס האופציה לבניין- הכפלת בסיס חדש באחוז שיצא
 $27,720 = 0.0576\% \times 481,250$

ה. הרווח של המוכר- תמורה פחות בסיס:

מחיר האופציה של הבניין פחות בסיס האופציה

$422,280 = 450,000 - 27,720$

ו. השבח עצמו- הכפלת התמורה בשיעור המס

$105,570 = 25\% \times 422,280$

בעסקת קומבינציה

במידה והבעלים מוכר את השטח ולא משתמש בפטור דירה מזכה:

א. יש לחשב מהו האחוז שבעל הקרקע נותן לקבלן תמורת העסקה?
6 דירות מתוך 10 דירות, כלומר **60% מהשטח**

חישוב: שווי הנכס X האחוז מהשטח =
 $1,440,000 = 60\% \times 2,400,000$

ב. חישוב כמה עלה לבעל הקרקע החלק שנמכר לקבלן-
מחיר ישן כפול האחוז מהשטח
 $300,000 = 60\% \times 500,000$

חישוב הרווח/תמורה של בעל הקרקע-

כמה הקבלן שילם עבור הקרקע פחות כמה הבעלים שילם עבור אותה קרקע
 $1,140,000 = 1,440,000 - 300,000$

חישוב מס שבח: התמורה כפול שיעור המס
 $285,000 = 25\% \times 1,140,000$

במידה והבעלים מוכר את השטח ומשתמש בפטור דירה מזכה:

כדי להשתמש בפטור דירת מגורים מזכה ישנן שתי תקרות:

א. זכויות הבנייה לא יעלו על שווי הדירה (על הסכום שעולה בזכויות הבנייה מעל שווי הדירה לא יהיה פטור)
ב. תקרת כפל שווי- לרוב נתון

במקרה דנן: ישנו פטור של דירת מגורים מזכה בסך של 1,600,000 ₪ (על שווי הדירה)

נדרש לחשב על כמה אני צריכה לשלם מס שבח לאחר הפטור:

א. שווי נכס כיום פחות פטור נתון-
 $800,000 = 2,400,000 - 1,600,000$

ב. חישוב הסכום למס מסך המחיר כיום: השווי כולל הפטור חלקי שווי הנכס היום
 $0.33\% = 800,000 / 2,400,000$

ג. חישוב בסיס בהתאם למחיר הישן: את האחוז נכפיל המחיר הישן
 $166,666 = 0.33\% \times 500,000$

ד. תמורה כיום פחות בסיס ישן- השווי כולל פטור פחות המחיר בסיס ששילם
 $633,334 = 800,000 - 166,666$

ה. חישוב תמורה יחסית (קבלן קנה 60%): התמורה כפול החלק שנמכר כפול שיעור מס השבח
 $380,000 = 60\% \times 633,334$ מס שבח = **95,000 ₪**

מחיר ישן של הקרקע- 500,000
שווי הנכס היום- 2,400,000 כולל זכויות בנייה
האדם זכאי לפטור דירת מגורים – 'דירה מזכה'
הסכום: 10 דירות (6 לקבלן ו-4 לבעל הקרקע)
תקרת כפל שווי- 1,500,000
דירה גדולה בבניין שווה- 1,600,000

א. חישוב אחוז מתוך השטח שנקנה ע"י הקבלן-
אני ממירה את שווי הבנייה בשווי הקרקע עצמה

ב. חישוב החלק הזה מתוך כמה ששילם בעל הקרקע בעבר

ג. חישוב התמורה לבעל הקרקע

ד. חישוב מס השבח

פתרון תרגיל 1

1. **אירוע מס ראשון:** מס רכישה של יורגן בשנת 1988
← ניתן לקבוע כי דירה אחת שווה 66,00 ₪ כי קנה 6 דירות ב-400,000 ולכן לפי נתוני השאלה
ישנו פטור מס רכישה (פטור לדירה מתחת ל-300,000 ₪)

2. **אירוע מס שני:** מכירת 25% מזכויות הבניין תמורת 200,000 להאנס ומכאן שני תשלומים:
א. **מס רכישה של האנס**
← מתואר שקנה 25% מבניין ולכן ישנו מס רכישה בשווי 5%: $5\% \times 200,000 = 10,000$ **ישלם**

ב. **מס שבח של יורגן**

• **נחשב את הבסיס של יורגן בעת הקנייה:**
מחיר רכישה + הוצאות + השבחה – פחת ומימוש
 $480,000 = 400,000 + 10,000 + 20,000 + 50,000$
תשלומים שלא ייחשבו בבסיס- ארנונה ושוטפים

• **נחשב רבע מהבסיס כי זה החלק היחסי שהאנס קנה:**
 $120,000 = 480,000 / 4$

• **נחשב את הרווח מהתמורה פחות בסיס: 200,000-120,000 = 80,000 ₪**

• **את הרווח שיצא נכפיל בשיעור המס ונקבל את המס שבח: $25\% \times 80,000 = 20,000$ ישלם**

• **נחשב את הבסיס החדש של 75% שנשאר בידי יורגן-**
בסיס בעת קנייה פחות רבע מהבסיס=
 $360,000 = 480,000 - 120,000$

• **נחשב את הבסיס החדש של יוהאנס-**
מחיר רכישה + הוצאות=
 $210,000 = 200,000 + 10,000$

3. **אירוע ביניים – קניית מעלית יחד לבניין**
נוסיף את החלק היחסי לבסיסים מאחר וזה הוצאת השבחה לבניין
- יורגן יוסיף 75,000 לבסיס 360,000 ← 435,000
- האנס יוסיף 25,000 לבסיס 210,000 ← 235,000

4. **אירוע מס שלישי-** מכירת דירה לגרטשן ב-300,000 מכאן
שבח ורכישה

- נחשב תמורה יחסית לכל אחד מהבעלים
- נחשב בסיס לכל אחד מהבעלים

חישוב שבח יורגן: $25\% \times 225,000 - 72,500 = 38,150$ **ישלם**

חישוב שבח האנס: $25\% \times 75,000 - 39,166 = 8,956$ **ישלם**

בכדי לחשב מס שבח צריך להבין שני משתנים

X- תמורה בשאלה: 200,000

Y- בסיס צריך לחשב בסיס לרבע בניין

א. מכיר קנייה + הוצאות + השבחה חלקי החלק
היחסי שקנה = הבסיס.

ב. נחסיר את התמורה בבסיס כדי להבין כמה
רווח נותר לנו

כעת יש בסיסים חדשים בשאלה

בסיס חדש של יורגן = 75% של הבניין 360,000

בסיס חדש של יוהאנס = מחיר רכישה + הוצאות 210,000

יורגן בעל 75% אז נכפיל ב-300,000 = 225,000 ₪

האנס בעל 25% אז נכפיל ב-300,000 = 75,000 ₪

נחלץ בסיס מס מכל בעל מקרקעין לטובת המס שבח

יורגן- 435,000 לבניין/6 דירות = 72,500

האנס בעל 25% -235,000 לבניין/6 דירות=39,166

פתרון תרגיל 2 - מופיע בצ'ק ליסט 'אופציה' (עמ' 16) ולכן ממשיכה לפתרון תרגיל 3

נתוני השאלה:

בשנת 2002 דירה במחיר 900,000, בשנת 2020 ירשה 1/4 דירה מדוד
 בחיפה ששווה 100,000, בשנת 2022 ירשה מסבתא דירה ששווה היום
 400,000

דירה של ברמת אילן שווה 2M, דירה בחיפה שווה 1.8M, דירה בכרכור שווה
 1.4M. סבתא של אביבית מוכנה להעביר לאביבית את הדירה בתנאים ובעיותי
 שתבחר אביבית עד סוף 23. איפה לנצל את הפטורים?

שני פטורים בתמונה- (א) מכירת דירת מגורים מזכה (ב) פטור לינארי 1. נחשב את מס השבח בשתי האופציות:

דירה פרטית ברמת אילן

- **נחשב את התמורה ברמת אילן** – מחיר חדש פחות מחיר ישן = $1,100,000$
 נחלק את הסכום במספר השנים: 21
 $1,100,000/21 = 52,380$ לשנה, נכפיל את זה ב-9 שנים שבהם נשלם מס שבח
 $9 \times 52,380 = 471,420$ תמורה לסך השנים!
 • **חישוב מס השבח:** $25\% \times 471,420 = 117,855$ **תשלום השבח**
 • **במידה ודירת מגורים מזכה = 0 מס שבח**

דירה בירושה מהדוד בחיפה

- **נחשב את התמורה בחיפה** – מחיר חדש פחות מחיר ישן = $425,000 = 450,000 - 25,000$
 נחלק את הסכום במספר השנים: 52
 $425,000/52 = 8,173$, נכפיל את זה ב-9 שנים בהם נשלם מס שבח
 $9 \times 8,173 = 73,557$ תמורה לסך השנים!
 • **חישוב מס שבח:** $25\% \times 73,557 = 18,389$ **תשלום השבח**

דירה בירושה מהסבתא בכרכור

- **נחשב את התמורה בחיפה** – מחיר חדש פחות מחיר ישן = $1,000,000$
 נחלק את הסכום במספר השנים: 43
 $1,000,000/43 = 23,255$, נכפיל את זה ב-9 שנים שבהם נשלם מס שבח
 $9 \times 23,255 = 209,302$ תמורה לסך השנים!
 • **חישוב מס שבח:** $25\% \times 209,302 = 52,325$ **תשלום השבח**

יש למכור את הדירה ברמת אילן עם הפטור על דירת מגורים מזה ועל השאר לעשות פטור לינארי!

2. איך תשתנה תשובתך אם לדירה בחיפה יש בנוסף זכויות בנייה השוות 1M? לגבי חיפה בלבד יש לחשב 3 פטורים והפטור השלישי הוא פטור 'כפל שווי'

דירה בחיפה עם פטור לינארי:

- **נחשב את התמורה בחיפה** – מחיר חדש פחות מחיר ישן = $675,000$
 נחלק את הסכום במספר השנים: 52
 $675,000/52 = 12,980$, נכפיל את זה ב-9 שנים בהם נשלם מס שבח
 $9 \times 12,980 = 116,826$ תמורה לסך השנים!
 • **חישוב מס שבח:** $25\% \times 116,826 = 29,206$ **תשלום השבח**

דירה בחיפה שנת 71- מחיר ישן
 100,000 (החלק שלה 25K)
 ← מחיר חדש היום- 2.8M
 דירה 1.8 זכויות בנייה 1
 תקרת כפל שווי 2,350,000

דירה בחיפה עם מלא+ כפל שווי:

- שווי הדירה עצמה **1,800,000** - ישנו פטור
- שווי הבנייה עוד **1M** אבל כדי להגיע לתקרת כפל שווי- רק על 550,000 פטור מזכויות הבנייה לכן תשלום המס הוא על 450,000 ועל זה נחשב מס שבח
- **נחשב את התמורה**- איזה אחוז מהסך הכול זה האחוז החייב? נחלק חלק חייב במחיר כיום ונכפיל בבסיס
 $16,071 = 100,000 \times 450,000 / 2,800,000$
בין מהי התמורה שלנו- נחסר תמורה מהחלק היחסי שיצא לנו לתמורה = $450,000 - 16,071 = 433,929$ לסך השנים!
- **חישוב מס השבח**: $25\% \times 433,929 = 108,482$ **108,482** תשלום השבח
נחלק את זה ב-4 כי כל אחד קיבל רבע ונקבל **27,225** שהיא תצטרך לשלם.

פתרון תרגיל 4- קומבינציה

נדרש לחלק שבח במקרה של ניצול הפטור או במקרה של ויתור על הפטור.

1. נחשב מהו החלק שיונית שילמה עבור **60% שקיבלה**:

נחסר 60% מהשווי הקיים- 1,440,000 והחלק שנותר לו 40%- 960,000

2. נחשב מס שבח ללא פטור דירת מזכה-

התמורה החייבת- 1,440,000

בסיס לאותו חלק- 60% מתוך 500,000 = 300,000

נחסר תמורה מהבסיס- $1,440,000 - 300,000 = 1,140,000$

כפול שיעור המס = $20\% \times 1,140,000 = 228,000$ **228,000** תשלום השבח

3. נחשב מס שבח לדירה אחת שמוכר בפטור יחד עם קומבינציה

חישוב יחסי הפטור אם הייתי מוכר את הכול ←

אם הוא ימוכר את כל ה-2.4M הפטור יהיה רק על המבנה- 1.6M

0% זכויות בנייה פטורות - כי הם עקפו את תקרת הכפל שווי - יהיה חייב על 800,000 זכויות בנייה

התמורה החייבת- 800,000

בסיס לאותו חלק- התמורה החייבת מתוך 2.4M יוצא 1/3, השליש של 500K (הבסיס הישן) הינו **166,666**

נחסר תמורה מהבסיס- $800,000 - 166,666 = 633,334$

נכפיל בחלק שמכר (כי זו תמורה אם מכר את כול הבניין)- $60\% \times 633,334 = 380,000$

נעת נכפיל במס שבח שהוא **20%** - $20\% \times 380,000 = 76,000$ **76,000** תשלום שבח

מס רכישה-

שיעור המס כפול שווי הנכס (צריכים לזכור מאחר וזה קומבינציה ששווי הנכס במקרה זה הוא החלק שקונה)

$1,440,000 \times 5\% = 72,000$ **72,000** מס רכישה יונית תשלום

בסיס הבניין (מחיר ישן) 500,000
דירה גדולה 375,000 דירה קטנה 125,000

שווי כיום 2,4M - מבנה 1.6M וזכויות בנייה 800K
דירה גדולה 1.2M ודירה קטנה 400,000

ישנו פטור לדירת מגורים מזכה אחת
הסכם קומבינציה: יונית תקבל 6 דירות והוא 4

מס רכישה לדירה 0.05%

מס רכישה ללא דירה 5%

מס שבח 20%

תקרת כפל שווי 1.5M