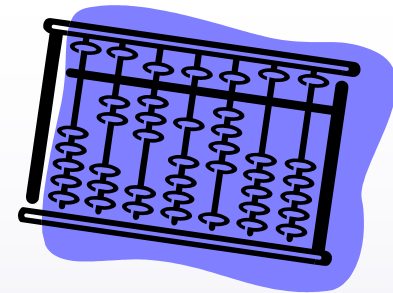


לשכת עורכי הדין בישראל
מרץ 2015



עסקאות קומבינציה היבטי מיסוי



רמי אריה, עו"ד רו"ח

Rami@ralc.co.il

אתר מיסים ועסקים

www.ralc.co.il

עסקאות קומבינציה

1. מטרת עסקת הקומבינציה היא לדחות את אירוע המס לשלב סיום הבנייה ומכירת הדירות.

2. במכירת קרקע במזומן משלמים מס שבה מיד, לא נהנים מהערך היזמי הגלום בקרקע, לא נהנים מהפטור במכירת דירות המגורים (עד שיושלמו).

3. במקרה של בניה על המגרש ומכירה בפטור קיימת בעיית המימון.





לפני ביצוע עסקת הקומבינציה יש
לבדוק מהו שיעור מס השבה על
מכירת אותו מגרש לפי תאריך
רכישתו ועל פי סוג מחזיק המגרש.

יש לבדוק באיזה שלב
נדאי לבקש את הפטור.

שווי המכירה = אם התמורה מתקבלת
תוך 3 שנים אין לחוון, אחרת יש
לחוון תקבולים עתידיים כדי לקבל
ערך נכחי ליום המכירה.

עסקת בנייה על קרקע של הבעלים - הזמנת בנייה

מכירת זכות במקרקעין = אירוע מס לפי חוק מיסוי מקרקעין

שכירת **קבלן מבצע** ע"י בעלי הקרקע = שכלול זכות שנותרה בידי הבעלים,
אין אירוע מס המחייב התערבותו של חוק מיסוי מקרקעין.

175/79 מנהל מס שבח נ' אביבית בע"מ - התמורה שמקבל הקבלן הינה מתוך הדירות שהוא יבנה, ואם הזכויות המוקנות לקבלן רחבות (קביעת מחיר הדירות, זכות לרישום משכנתה או טאבו וכו'), הרי שיש לראות בעסקה כעסקת מכירה שתחויב במס. **אך**, אם נמסרו לקבלן בנוסף לבניה זכויות מסוימות, תוך שמירה על זכויות הבעלים, יתכן והעסקה תחשב בעסקת בנייה שלא תחויב במס.

עמ"ש 1163/96 שריג נ' מנהל מס שבח מקרקעין - המבחן הקובע - "מבחן היקף ושיעור הסמכויות הנמסרות לקבלן בכל הנוגע לבנייה, אחזרת הקרקע ומכירת הדירות".



עסקה משותפת

ניסוח מאוזן של הסכם יכולה להפיל את העסקה לתחום העסקאות החייבות במס- השתתפות בריווחים והפסדים יכולה להוביל למסקנה כי בוצעה עסקת מכירה או עסקת מכירה לשותפות או ל"עסקה משותפת"- עסקה שכזו אינה מתיישבת עם עסקת בנייה על קרקע שלך אחר ולמעשה מהווה העברה של הזכות במקרקעין ל"עסקה משותפת"- ושכזו תתחייב במס-
ע"א 328/79 מנהל מס שבח נגד גפני.

על מנת שיובטח פטור ממס שבח יש לנסח ההסכם בצורה שלא תעניק סמכויות נרחבות לקבלן

סוגי עסקאות קומבינציה

עסקת קומבינציה חלקית - מכירת חלק מהמגרש תמורת קבלת שירותי בניה. כאשר מחיר העסקה הינו שווי שירותי הבניה (הכולל: עלויות בניה, תכנון ופיקוח, רווח קבלני סביר ומע"מ).

מכירת חלק מהמגרש - המוכר משלם מס שבה והקבלן משלם מס רכישה

תשלום בגין שירותי בניה ומכירה בפטור ממס שבת. אם אין פטור ממס שבת אז יום ושווי הרכישה יהיה לפי היום והשווי המקורי של רכישת הקרקע בניכוי החלק שנוקה בעסקת הקומבינציה.

עסקת קומבינציה מלאה - מכירת מגרש תמורת רכישת דירות.

מכירת המגרש - משלמים מס שבה.

רכישת דירות - משלמים מס רכישה.

עסקת קומבינציה "לא מוכרת" (עסקה מלאה)

עסקה כזו מהווה למעשה "עסקת חליפין" שמהותה שתי עסקאות נפרדות אשר כל אחת מהוה תמורה לעסקה השנייה:
א. מכירת כל זכות במקרקעין לקבלן.
ב. מכירת הדירות ע"י הקבלן לבעלים ראשונים.

**עמ"ש 101/99 סבגי נגד
מנהל מס שבח מקרקעין**

**"שתי העסקאות יחויבו
במס שבח ובמס רכישה
או במס הכנסה ובמס
רכישה לפי העניין"**

**ע"א 487/77 מנהל מס
שבח נגד אחים ברקאי**

עסקת קומבינציה "מוכרת" (עסקה חלקית)

ע"א 487/77 מנהל מס שבה נגד אחים ברקאי ,
ע"א 265/79 מנהל מס שבה מקרקעין נגד בן עמי:

- עסקה בה הבעלים של הזכות אינו מוכר את הזכות כולה אלא מותיר לעצמו חלק בקרקע ואילו הקבלן מתחייב בתמורה לבנות דירות על החל שנותר בידי הבעלים – מדובר על עסקת מקרקעין אחת.
- הבעלים יתחייבו במס שבה רק על החלק שמכרו ואילו הקבלן יתחייב במס רכישה על חלק זה שהוא רכש.

שינוי עסקה "בלתי מוכרת" לעסקה "מוכרת" - אפשרי?



עמ"ש 893/85 מלאכי נגד מנהל מס שבח מקרקעין:

אין חשיבות לשאלה האם המניע של הנישום בשינוי צורת ההתקשרות היא להפחית מס אם החוזה, כפי ששונה, משקף נכונה את ההתקשרות האמיתית בין הצדדים.

ע"א 552/82 אופיר נגד מנהל מס שבח מקרקעין:

1. כאשר הצדדים התקשרו תחילה בעסקת קומבינציה בלתי מוכרת, יוכלו לשנותה לעסקה מוכרת אם עשו זאת בטרם רישומה של העסקה בלשכת רישום המקרקעין.
2. אין לראות בשינוי כזה כעסקה מלאכותית הפועלת להפחית את המס שהרי גם העסקה החדשה משקפת את כוונת הצדדים להגיע לתוצאה שהקבלן יקבל את חלקו מתוך הדירות לפי החלוקה שנקבעה ביניהם.

קבוצת רכישה רכישה מקבלנים

רכישת קרקע או דירת מגורים

צרכני דירות מוצאים עצמם מחויבים להיכנס למערכת שלמה של הסכמים מפוצלים במקום הסכם רכישה אחד זכות מקרקעין.

(הסכם לרכישת קרקע עם הבעלים, הסכם בנייה עם קבלן הבנייה, הסכם ניהול עם הגוף המנהל את קבוצת הקונים וכו').



עמ"ג 5024/99 לנג נגד מנהל מס שבח מקרקעין:

אם קיימת זיקה הדוקה בין כל החוזים יש לראות בהם כהסכם אחד של רכישת דירת מגורים ולא הסכם לרכישת קרקע.

סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963

"קבוצת רכישה":

קבוצת רוכשים המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע של נכס שהוא אחד המפורטים להלן, באמצעות **גורם מארגן**, ובלבד שהרוכשים בקבוצה מחויבים **למסגרת חוזית** -

(1) נכס שאינו דירת מגורים ;

(2) נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים ;

לעניין הגדרה זו –

"גורם מארגן" - מי שפועל בעצמו או באמצעות אחר לארגון קבוצת הרוכשים לצורך הרכישה והבנייה, לרבות הכנת המסגרת החוזית, והכל בתמורה בעבור פעולות הארגון כאמור ;

"מסגרת חוזית" - מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי ;

הוראת ביצוע

מס שבח מקרקעין 7/01:

פרמטרים המוכיחים קיומה של עסקה אחת ולרכישת דירה ולא מספר הסכמים שונים:

א. הרוכש לא היה עצמאי לבנות את דירתו באופן שונה ונפרד מקבוצת רוכשי המקרקעין האחרים.

ב. היזמים נטלו על עצמם את התכנון, הבנייה, הביצוע והמכירה של הפרויקט.

ג. הרוכש ראה בעסקה כעסקה של דירת מגורים.

ד. מערכת החוזים קשרה בין החוזים השונים, ויצרה קשר בין כל הגורמים שהשתתפו בהקמת הפרויקט.

ה. הרוכשים לא היו זכאים לחתום על חוזה לרכישת מגרש מבלי לבנות מיד את הדירה.

ו. הרוכשים לא היו רשאים לבחור להם עורך דין או קבלן אחר מאלה שנבחרו על ידי היזם.

חידושי פסיקה – עסקאות קומבינציה

ו"ע 4722-01-12 פינת פלורנטין בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (ניתן ביום 21.7.2013).

מכירת יתרת המקרקעין שבבעלות, לאחר עסקות הקומבינציה, שווי שירותי הבנייה שהוצאו בפועל הם אלו שיותר בניכוי מהשבח.

ע"א 433/13 צבי המבר נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א (ניתן ביום 3.3.2015).

ניסוח קלוקל של הסכם פשרה בכלל ועם רשות מקרקעי ישראל בפרט, עלול להביא לחבויות מס לא צפויות.

ע"א 6351/12 אברהם קימחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז (ניתן ביום 17.4.2014).

גם כשנחתמו שתי עסקאות נפרדות שלכאורה אין קשר ביניהן עשוי מנהל מיסוי מקרקעין לראות בשניהן יחד כעסקה אחת.

מע"מ בעסקאות קומבינציה

חייבים במע"מ:

- במכירת הקרקע (אדם פרטי - הקבלן מוציא (חשבונית עצמית) - תקנה 66 לתקנות מע"מ.
- במתן שירותי הבניה עפ"י שווי עלויות הבנייה בתוספת רווח קבלני ותשלומי איזון.

לגישת מע"מ החדשה

בעל הקרקע יהיה חייב במע"מ בעת מכירת הדירות
עקב פעולות ההשבחה שביצע.

א. קומבינציה באמצעות הקצאת מניות בחברה.

שלבים:

1. הקמת חברה.

2. העברת המקרקעין לחברה- בפטור ממס שבח לפי סעיף 70 לחוק חברת גוש חלקה אולם החברה משלמת 5% מס רכישה או במקרה שלא עושים הקצאת מניות במשך שנתיים ישולם 0.5% מס רכישה, לפי סעיף 104 לפקודת מס הכנסה.

3. הקצאת מניות לקבלן תמורת הבניה- אין תשלום מס רכישה ואין מע"מ. אולם, יש חובת הודעה למס שבח.

4. פירוק איגוד מקרקעין- בעלי המניות משלמים שוב מס רכישה אך יהיו פטורים ממס שבח אם עברו 4 שנים מיום הקצאת המניות ועד לפירוק.

כדאי בעסקה שבה לא ינוצל פטור מכירת דירות מגורים בעתיד – דוחים את תשלומי המס

ו'ע 10-03-37199 גוב גיא בע"מ (ניתן ביום 16.12.2014):

הקצאת מניות ב- "איגוד מקרקעין" ללא "טעם מסחרי" עלולה להתחייב במס רכישה ובמס מכירה.

ב. עסקת תמורות – מתאים לקרקעות שנרכשו עד 1960 ולמוסדות ציבור. השלבים:



מכירת 100% הקרקע בתמורה לאחוז מסוים מהתקבולים
העתידיים ממכירת הדירות – בעל הקרקע חייב במס שבה עם
שיעורי מס נמוכים במיוחד לפי סעיף 48א(ד).

לגבי המע"מ – ישולם ע"י היזם על כל הדירות הנמכרות
(בעסקת קומבינציה רגילה היה האדם הפרטי משלם מע"מ רק
על שירותי הבניה).

ו"ע 1137/00 נאות דברת:

- עסקת תמורות שונה במהותה מעסקת קומבינציה, ואין לומר כי מדובר בעסקאות זהות שרק לבושן שונה.
- בעסקת קומבינציה נמכר רק חלק מן הזכויות של הבעלים בקרקע (מכר חלקי) בתמורה לבנייה על חלק הקרקע שממשיך לחיותו בבעלות בעל הקרקע, ואילו בעסקת תמורות נמכרות מלוא הזכויות בקרקע מהבעלים לקבלן.
- בעסקת קומבינציה התמורה ניתנת בשירותי בנייה בעין על יתרת הקרקע, ואילו בעסקת תמורות התמורה ניתנת במזומן מתקבולי מכירת ביחידות הנבנות.

ג. עסקת קומבינציה פיזית – ספציפית –
כאשר מסמנים על התשריט את החלק הנמכר.
מתאימה למגרש עם דירת מגורים מזכה. האפשרויות:



1. מכירת כל הזכויות בקרקע דהיינו הדירה וזכויות הבניה על הקרקע
מקנות פטור במכירת הדירה וכפל פטור עד תקרה של 1,702,000 ₪
במכירת זכויות הבניה לפי סעיף 49א(א).



2. מכירה חלקית (קומבינציה) – **סעיף 49א(ב) למסמ"ק**
אולם, אם יוכח כי מדובר בחלק פיזי-ספציפי ניתן יהיה לקבל פטור יחסי
ממס שבה במכירת הדירה.
הבעלים אינו משלם מס רכישה על דירות התמורה.
אולם הקבלן משלם מס רכישה על מרכיב הקרקע בלבד.

49א.

(א) תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, המוכר את כל זכויותיו במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, שלגביה נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה, יהיה זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד הגשת ההצהרה לפי 73, לפטור ממס במכירתה. לעניין סעיף קטן זה, יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, כל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו דירה כאמור.

(א1) על אף האמור בסעיף 49ב, עלה סכום שווי המכירה על 4,500,000 שקלים חדשים (בסעיף קטן זה - סכום התקרה), יהיה המוכר זכאי לפטור ממס על חלק השווי שעד סכום התקרה, ויראו את סכום ההפרש שבין שווי המכירה לסכום התקרה כדמי מכר של זכות אחרת בדירת מגורים מזכה החייבת במס אשר שווי רכישה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו למלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות; הסכום הנקוב בסעיף קטן זה יתואם בתחילת כל שנת מס לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014), ויעוגל ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), אך בכפוף לסעיף 49ב, מוכר המוכר חלק מזכויותיו בדירת מגורים מזכה שתמורתה היא שירותי בנייה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה, זכאי על פי בקשתו, שתוגש במועד האמור בסעיף קטן (א), לפטור ממס על החלק הנמכר בדירת המגורים המזכה.



ד. עסקת קומבינציה אופקית -

מתאימה לבניה טורית
ואז מייחסים את מכירת
הדירה בפטור לדירה
ספציפית.

ה. עסקת קומבינציה למוסדות ציבור - השלבים:



1. מכירת 100% המקרקעין – פטור
ממס שבה – סעיף 61 לחוק מסמ"ק.



2. רכישת דירות חדשות.

תודה על ההקשבה



אתר מיסים ועסקים
www.ralc.co.il

רמי אריה עו"ד, רו"ח
rami@ralc.co.il