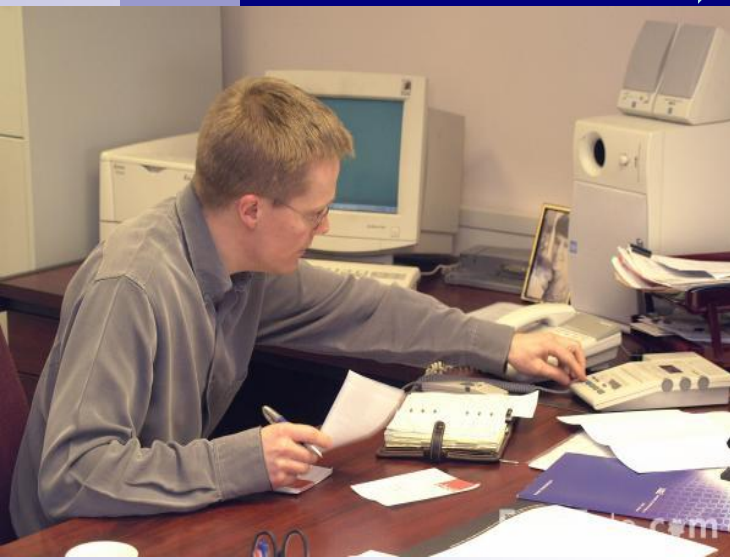


לשכת עורכי הדין

11 יוני 2015



תכנוני מס מתקדמים להפחתת המס בעסקאות מקרקעין



Rami@ralc.co.il רמי אריה, עו"ד רו"ח

www.ralc.co.il אתר מיסים ועסקים

תכנון מס 1 – מכירת נכס עם פעילות עסקית

יתרונות המס במכירת מוניטין



הפחתת עלות
המוניטין
על פני 10 שנים
מוכרת לרוכש
לצורכי מס

חברה משפחתית
וחברה בית
חייבות במס
כמו יחיד

רווח ריאלי חייב במס
בידי יחיד בשיעור של
25% בלבד (במקום
הפעלת לינאריות עד
31.12.2002 לפי מס
שולי עד 48%
+ מס יסף).

מכירת פעילות עסקית עם זכות במקרקעין

(מכירת תחנת דלק - ע"א 4975/09 פינטו)

**דיווח למס הכנסה -
רווח הון + פירותי -
לפי הנכסים
הנמכרים**

**דיווח למיסוי
מקרקעין על חלק
המקרקעין**

ע"א 4710/12 ברק גז (ניתן ביום 13.1.2015):

גם לסוכנויות הפצה יש מוניטין הניתן למכירה ובאופן נפרד ממוניטין המוצר או היצרן שאת מוצריו הם מייצגים.

קביעת שווי המוניטין אינה חייבת להיעשות בשיטת היתרה השאריתית - היא יכולה להיות מבוססת בהערכת שווי כלכלית.

תכנון מס 2 - חברת בית

החלטת מיסוי 8369/14

חברה שמכרה מלון דירות המהווה "בניין חדש להשכרה" לפי פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון ואשר קיבלה את אישור מרכז ההשקעות לפי פרק זה, יכולה לייחס את השבח הריאלי במכירת הבניין, לבעלי המניות שלה, אם תקבל את אישור פקיד השומה להיחשב כחברת בית בשנת המכירה.

הפסדי בעלי המניות לפני שנת המס בה ביקשה החברה להיחשב כחברת בית לא ניתנים לקיזוז כנגד השבח האמור.

שקיפות של "חברת בית" במיסוי מקרקעין גם למוסד ציבורי

ו"ע 12-03-25914 קעל (ניתן ביום 9.3.2015):

שקיפות של "חברת בית" לפי פקודת מס הכנסה, חלה גם לגבי מכר זכויות במקרקעין בכלל וגם לגבי הפטור ממס שבח הניתן ל- "מוסד ציבורי" בפרט.

המערערת קעל בע"מ, אינה מוסד ציבורי והיא כשלעצמה אינה זכאית לפטור הקבוע בסעיף 61 לחוק בגין היחידות אשר נמכרו. אולם, מכיוון וקעל היא "חברת בית" כמשמעותה בסעיף 64 לפקודת מס הכנסה, יש ליחס לעמותה את השבח אשר נצמח בגין היחידות אשר נמכרו, לפי חלקה של העמותה בקעל בע"מ (60%). מכיוון והעמותה היא "מוסד ציבורי" היא זכאית לפטור הקבוע בחלופה אשר בסעיף 61(ב)(2)(ב) לחוק.

תכנון מס 3 – רכישת "מעטפת" לדירה חוסכת מס רכישה

ברכישת דירה נוספת - מדרגות מס הרכישה	
5% - 10%	עד ליום 30.6.2015
8% - 10%	תיקון מוצע מיום 1.7.2015
5% בלבד	רכישת "מעטפת" דירה

"מעטפת דירה":

זכות במקרקעין שאינה דירת מגורים ואין התחייבות לבניית דירת מגורים, דירה ששיעור הגימור שלה נמוך מ- 90% ובמכירתה אינה ראויה למגורים – ובלבד שהשלמתה לא תעשה במסגרת חוזים שלובים.

תכנון מס 4 - חישוב נפרד לבני זוג אשר ערכו הסכם ממון

ע"א 3178/12 יגאל שלמי
(ניתן ביום 17.11.2014):

בית המשפט העליון:

החזקה 49(ב) לחוק מס שבח מקרקעין, לפיה רואים בני זוג המוכרים זכות במקרקעין, כאדם אחד לצורך מס שבח, היא חזקה הניתנת לסתירה, זאת כאשר יש הסכם יחסי ממון בין בני הזוג והפרדת רכוש ביניהם.

ע"א 3185/03 פלם (ניתן
ביום 19.8.2004):

חזקת התא המשפחתי הקבועה לעניין מס רכישה תחול רק ממועד יצירת התא המשפחתי וביחס לרכישות שבוצעו במהלך הנישואין ולא לפני כן.

5/2011 הוראת ביצוע

(מיום 5.6.2013)

ו"ע 13-05-54905 צבי רפפורט (ניתן ביום 14.5.2015)

תכנון מס 5 – הימנעות מ"איגוד מקרקעין"

ו"ע 10-11-54436 מליסרון בע"מ (ניתן ביום 23.10.14):

ועדת ערר:

על מנת לסווג חברה האם היא נכנסת בגדר המונח "איגוד מקרקעין" או לא, יש לבחון מבחן עזר המורכב ממספר שלבים:

- שלב ראשון: איתור כל נכסי התאגיד.
- שלב שני: מיון כל הנכסים שנמצאו והבחנה בין אותם נכסים הכלולים בהגדרת זכויות במקרקעין לנכסים אחרים.
- שלב שלישי: מיון הנכסים האחרים, בין נכסים שאינם משמשים לייצור הכנסה לנכסים המשמשים לייצור הכנסה.
- שלב רביעי: איתור נכסים המשמשים לייצור הכנסה ובדיקה האם מדובר בנכסים הטפלים למטרתו העיקרית של האיגוד או הקשורים למטרת האיגוד.

מיהו "איגוד מקרקעין" ???

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

"איגוד מקרקעין" – "איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה.

לענין זה לא יראו כנכסיו של האיגוד - מזומנים, מניות, איגרות-חוב, ניירות-ערך אחרים, ומטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו אולם, לדעת המנהל, הם טפלים למטרות העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית".

בהתאם להגדרה זו יראו כ- "איגוד מקרקעין" את האיגודים הבאים:

א. איגוד שכל נכסיו הן מקרקעין.

ב. איגוד אשר יש לו נכסים נוספים פרט למקרקעין, כגון: מזומנים, מניות אגרות חוב, ניירות ערך וכו', שאינם משמשים לאיגוד ליצור הכנסתו, או, שהם משמשים ליצור הכנסתו, אך המנהל סבור כי השימוש שנעשה בהם הוא ארעי או טפל לפעילות היום יומית הקבועה של האיגוד.

מכירת חלק ממתחם פינוי בינוי מיזם ליזם

החלטת מיסוי 3637/15

יזם (עסקת פינוי בינוי)



רוכשת



מכירת חלק
מהזכויות

יום המכירה

סעיף 49כ לחוק מיסוי מקרקעין יחול על המפונים
במתחם כולו ויראו הן את היזם והן את הרוכשת כ"יזם"

תכנון מס 6 – העברת פרויקט פינוי בינוי

סעיף 49כ לחוק מיסוי מקרקעין



יום המכירה

„לענין פינוי לשם בינוי במכירה ליזם של כל הזכויות ביחידה במתחם או בשטח שלגביו הוגשה בקשה לפי סעיף 49כח להכריז עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, המותנית בתנאי מתלה, או שהיא מכירה של זכות לרכישת זכות ביחידה כאמור (בפרק זה האופציה), יום המכירה יהיה המוקדם מבין אלה, לפי הענין ובלבד שנמסרה הודעה למנהל כאמור בסעיף 49כא:

- (1) המועד שבו התקיים התנאי ;
- (2) המועד שבו מומשה האופציה ; בסעיף זה, „מימוש האופציה” - המועד שבו מחזיק האופציה רכש את הזכויות ביחידה שלגביה ניתנה האופציה
- (3) המועד שבו התחיל היזם או מי מטעמו את הבניה בבניין שבו נמצאת היחידה הנמכרת

תכנון מס 7 – קביעת חלק מהשווי כ- "עסקת אשראי"

ו"ע 1289/01 המכון הגיאופיזי (ניתן ביום 3.4.2006):

בנסיבות שהחוזה כולל תשלומים מאוחרים, הרי שיש להוון את התשלומים ליום המכירה. חלק המימון של התשלומים בעסקה אינו זכות במקרקעין - < פטור ממס רכישה ומס שבח.

ע"א 914/14 מידטאון (ניתן ביום 31.5.2015):

עסקת אשראי:

בהיעדר ביטוי מפורש לכך בחוזה, ברירת המחדל תהיה כי אין מדובר בעסקת אשראי, ושומת מס הרכישה תתבצע על בסיס נומינאלי.

ברם, ברירת מחדל זו איננה בגדר "סוף פסוק" שכן הצדדים יוכלו לטעון כי נסיבות העסקה מלמדות על כך שקיים מרכיב מימוני.

טענה כזו תחייב בחינה פרטנית של המקרה לגופו והתחקות אחר מהותה הכלכלית של העסקה. נדרש להראות כי הקדמת תשלום תפחית את התמורה !

תכנון מס 8 – פיצול הוצאות פיתוח

ע"א 914/14 מידטאון (ניתן ביום 31.5.2015):

הוצאות פיתוח:

סיווג חלק מהתמורה כ- "הוצאות פיתוח" – <
עשוי לפטור ממס רכישה.

אך יש צורך לבחון האם מבחינת מהותה הכלכלית של העסקה -
העלויות הנוספות מהוות התקשרות נפרדת, או שמא מדובר בחלק
אינטגרלי משוויה של הזכות במקרקעין.

תכנון מס 9 - מתנה ללא תקופת צינון

סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין

דירה שניתנה במתנה לבן משפחה החל
מיום 1.8.2013 ועד 31.12.2017



**לא תהיה כפופה לתקופת
צינון אצל מקבל המתנה**

מעניק המתנה ייחשב כאילו ניצל את זכותו
לחישוב ליניארי מוטב.

תכנון מס 10 - השכרת דירה למגורים

לפעמים כדאי דווקא במסלול הרגיל

מסלול רגיל



במסלול זה ניתן
להכיר בהפסדים
שייווצרו כתוצאה
מהוצאות הגבוהות
מההכנסות בשנת
המס.

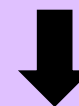
מסלול 10%



שיעור המס של
10% מההכנסות
מהשכרה ללא
הגבלת סכום
תקרה.

לא ניתן לנכות
הוצאות מהכנסה
זו.

מסלול פטור

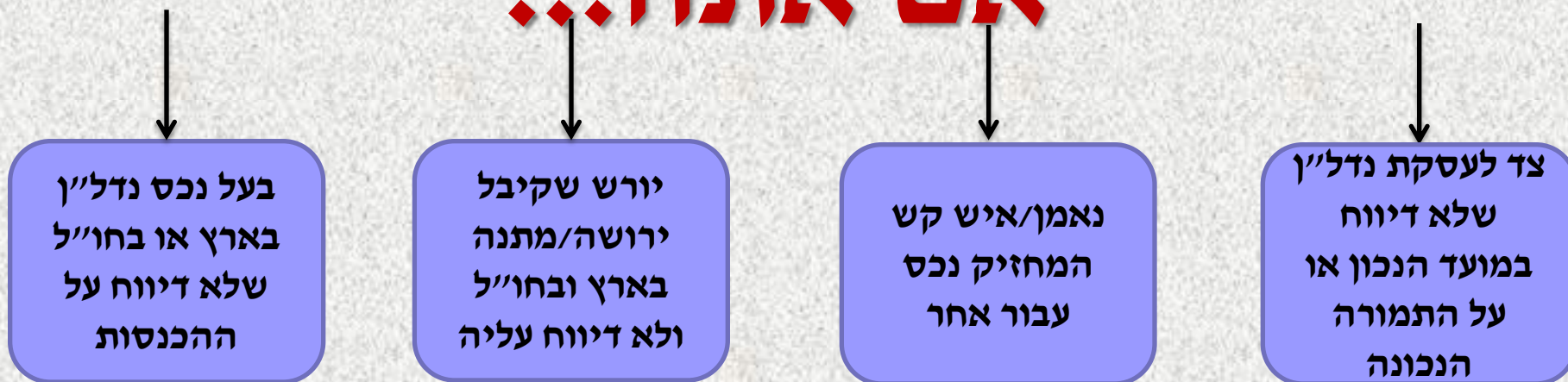


שנת 2014:
₪ 5,080 לחודש
₪ 60,960 לשנה

שנת 2015:
₪ 5,070 לחודש
₪ 60,840 לשנה

תכנון מס מיוחד

אם אתה...



המסלולים לגילוי מרצון



תודה על ההקשבה

אתר מיסים ועסקים
www.ralc.co.il



רמי אריה עו"ד, רו"ח
rami@ralc.co.il