

תוכן עניינים

1	הרפורמה במיסוי דירות (תיקון 76)
5	פרק 1: הגדרה וחזקה – סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין
5	1. מבוא
7	2. נטל ההוכחה
7	3. המועד הקובע לבדיקת קיומם של התנאים המוזכרים בפטור
8	4. "דירה" המיועדת למגורים לפי טיבה – סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין
11	5. סעיפים 49(א)(1) ו – 49(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין – דירת מגורים מזכה
16	6. "דירת מגורים"
16	6.1 פעוטון
(10)18	6.2 שימוש לדירת מגורים למגורי ילדים חסרי בית
(10)18	6.3 מגורי בנות במדרשה
(11)18	6.4 מגורים של 12 חוסים ב- 6 חדרים
(11)18	6.5 בית אבות, השכרת דירה
(25)18	6.6 "פעולות חינוך"
(25)18	6.7 שימוש עסקי
19	6.8 דירת נופש

	6.9 די בכך שיותר מ- 50% משטח הדירה שימש למגורים כדי שדרישת החוק בעניין שימוש בעיקר הדירה למגורים - תתקיים	(30)38
	7. "לעניין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד... כמוכר אחד" - סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין	(57)38
	8. האם החזקה הקבועה בסעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין ניתנת לסתירה?	(68)38
39	פרק 2: תנאים לפטור – סעיף 49א לחוק מיסוי מקרקעין	
39	1. סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין	
39	1.1 כללי	
40	1.2 המועד להגשת הצהרה	
	1.3 האם הזכות לקבלת פטור, הינה אישית או שהיא ניתנת להעברה	42
77	1.4 "מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין..."	
80	1.5 תושב חוץ - תיקון 76 לחוק	
	2. סעיף 49א(א1) לחוק מיסוי מקרקעין - מיסוי דירות יוקרה - תיקון 76 לחוק	82
	3. סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין	83
83	3.1 הלכת יוניזדה	
94	3.2 נטל ההוכחה של שווי המכירה בעסקת קומבינציה	
94	3.3 מכר חלקי של מגרש ודירת מגורים הבנויה עליו	

99	3.4 אי-שיויון בין הזכויות של העוררים בפועל לזכויות העוררים הרשומות בעסקת קומבינציה
101	3.5 האם העסקה בין המערערת לאגודה מהווה "מכירה" של "זכות במקרקעין"
130	3.6 "האם יש להתיר ניכוי של כל ההוצאות שהוציא בגין שכר-טרחת עורך-דין המוכר של זכות במקרקעין, במשך שנים רבות, או שיש להכיר בהוצאות סבירות בלבד?"
143	3.7 האם יש הצדקה לסטיה מהלכת יוניזדה
166	3.8 סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - שירותי בנייה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה - תיקון 76 לחוק
167	4. האם יש להחיל את הפטור ממס שבח הקבוע בסעיף 6 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 על עסקאות קומבינציה מסוג מכר חלקי שבוצעו על-פי תכנית תמ"א 38/2?
(37)268	5. האם עסקת קומבינציה מסוג מכר חלקי לצורך פרוייקט תמ"א 38/2 מזכה את המוכר בפטור ממס שבח לפי סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 - התקבל ערעור על החלטת הוועדה

169	פרק 3: פטור לדירת מגורים – סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין
169	1. מבוא
170	2. חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011
(54)178	3. הוראת ביצוע מס' 6/2011
189	4. פטור לדירת מגורים מזכה לאורו של תיקון 76 לחוק - סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין
192	5. סעיפים 49ב(2) ו- 49ג לחוק מיסוי מקרקעין לאורו של תיקון 76 לחוק
201	6. "המכרה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה" - סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין
208	7. סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין
210	8. סעיפים 49ב ו- 49ג לאורו של תיקון מס' 85 מיום 06.04.16
(5)210	9. עסקת קומבינציה - פטור ממס שבח עבור שלוש דירות מגורים אשר נמכרו: אחת - מכוח הוראת סעיף 49ב(1) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) ושתיים נוספות - מכוחו של סעיף 6 בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה)
(36)210	10. הסמכת כונס הנכסים לחתום בשם המערערת על בקשה לקבלת פטור ממס שבח
(51)210	11. תכליתו של סעיף 49 לחוק

	פרק 4: חזקת דירת מגורים נוספת – סעיף 49 לחוק מיסוי
211	מקרקעין
211	1. כללי
213	2. אחזקת 25% מהזכויות באיגוד ותיקון 76 לחוק
	3. האם הוראת סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין תחול גם
215	באיזור?
(1)216	4. תיקון מס' 85 מיום 06.04.16
	פרק 5: פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת – סעיף 49 לחוק
217	מיסוי מקרקעין
	פרק 6: "סייג לדירה שנתקבלה במתנה" – סעיף 149 לחוק
241	מיסוי מקרקעין
241	1. סעיף 149 לחוק טרם כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק
265	2. סעיף 149 לחוק לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק
	פרק 7: כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, פיצול
	פיזי-אופקי ופיצול רעיוני-אנכי - סעיף 149 לחוק מיסוי
267	מקרקעין
267	1. כללי
314	2. סעיף 148(א) למול סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין
	3. האם עיקרון הפיצול הרעיוני חל גם לגבי נושא החיוב במס
318	רכישה מכוח סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין?

319	פרק 8: פטור על תשלומי איזון - סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין
321	פרק 9: "פטור ליחידה אחרת" - סעיף 49כז לחוק מיסוי מקרקעין - פינוי-בינוי
323	פרק 10: מס רכישה
323	1. הדין
335	2. כללי
339	3. שילובן של הוראות תקנה 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין וסעיף 9(א1א)(2) לחוק המיסוי
339	3.1 כללי
344	3.2 ההיסטוריה החקיקתית של הוראות סעיפים 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין וסעיף 9(א1א)(2) לחוק המיסוי
351	3.3 תקנת ציבור
356	4. סעיף 9(ג) - פטור לדירה בלתי-מוגמרת
358	5. האם זכות שנרכשה מקבלן חייבת במס רכישה?
361	6. צירוף הטבות ויצירת הטבה חדשה
362	7. נכס המהווה מקבץ של יחידות דיור - מס רכישה
366	8. חישוב מס הרכישה בעסקאות "פינוי בינוי"
369	9. זכות בלעדית לשיווק דירות וקביעת רוכשי הדירות
372	10. עסקת חליפין ומס רכישה
375	11. חילוף נכסים - מס רכישה - תיקון 55 לחוק המיסוי
378	12. אופציה או עסקת מכר
381	13. "חזקת התא המשפחתי"
390	14. מס רכישה מופחת

15. הלכות בית-המשפט
- 392 15.1 שני יתומי צה"ל, אשר כל אחד מהם זכאי לקבל פעמיים פטור חלקי ממס רכישה לפי תקנה 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974, נישאו זה לזו - האם מכוח נישואיהם שניהם ביחד זכאים לקבל את ההטבה ארבע פעמים או שמא די בכך שיקבלו את ההטבה פעמיים בלבד במסגרת התא המשפחתי המשותף שהקימו?
- 392 15.2 האם זכאי רוכש דירה לפטור מלא או להקלה בתשלום מס רכישה בגין רכישת "דירת מגורים יחידה" כאשר בבעלות רעייתו מצויה דירה אחרת, וכאשר בין בני הזוג נחתם הסכם יחסי ממון ולטענתם הם מקיימים ביניהם הפרדה רכושית?
- 422 15.3 האם רכישת דירת מגורים המיועדת להריסה תזכה לשיעורי המס המיוחדים של מס רכישה להם זכאי מי שרוכש דירת מגורים, או שמא יש לחשב את שיעורי המס בהתאם לאלו החלים על רכישת קרקע?
- (14)426 15.4 דרך החישוב הראויה של שיעור מס הרכישה בגין דירת מגורים, המושת על בני זוג נשואים, שלאחד מהם - יש כבר דירה נוספת, וביתר דיוק: האם הבסיס לחישוב מס הרכישה הינו שווי חלקו היחסי של כל אחד מבני הזוג בדירת המגורים, או שמא שווייה הכולל של הדירה
- (70)426

- 15.5 האם לצורך חישוב "שווי המכירה" ולעניין מס הרכישה, יש לראות בתשלום שכר-טרחה לעורך-דינו של הקבלן כחלק מהתמורה המשולמת עבור הדירה, או שמא אין לגבות מס רכישה בגין תשלום זה מאחר שאין לראותו כחלק אינטגרלי מהתמורה שמשלם הרוכש עבור הדירה? (93)426
- 15.6 העוררת רכשה דירה בעיר בת ים וכעבור כארבעה חודשים מכרה את דירתה הקודמת בחולון אולם בחלוף עוד כשנתיים ורבע בוטלה מכירת הדירה הראשונה והעוררת שבה להיות הבעלים של שתי דירות - האם התנאי לזכאות להטבה התקיים? (137)426
- 15.7 תשלום מס רכישה בגין דירה שרכשו בני זוג כ"דירה יחידה", על-פי מדרגות מס רכישה של "דירה -במצב דברים עובדתי, שאינו שנוי במחלוקת, לפיו טרם נישואיהם קיבלה האישה במתנה דירת מגורים אחרת (152)426
- 15.8 הוראות סעיף 6א(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 - הוראת השעה מדגישה כי הפטור יינתן רק אם הדירה שימשה בפועל למגורים (200)426
- 15.9 הן לשון החוק והן התכלית החקיקתית שלו, כעולה מלשונו ומסקירת הדיון בועדת הכספים של הכנסת בנושא זה, מצביעות על כך כי הפרשנות הראויה של תקנה 2(א1) לתקנות מס רכישה הינה כפי שמפרש המשיב, לפיה ההקלה במס הרכישה מתייחסת לרכישת זכות במקרקעין שלגביה תחול תב"ע שתאפשר גם בניה של דירות מגורים (224)426

427	פרק 11: נספחים
	1. חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011
427	2. הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 1/2015 מיום 18.01.15 - עדכון הסכומים בחוק מיסוי מקרקעין ותקנות מס רכישה
434	3. הסכם מכר - דירת מגורים
441	
455	פרק 12: הלכות בתי-משפט
	1. האם במועד ביצוע העסקה המבנה האמור היה בחזקת "דירת מגורים"?
455	2. האם זכאי נישום אשר מכר את דירתו האחת בפטור ממס שבח לפי סעיף 6(א) בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה), למכור גם את דירתו השניה בפטור ממס שבח, בהתאם לסעיף 49ב(1) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), הגם שמכירת דירתו השניה נעשתה לאחר "התקופה הקובעת" (קרי - החל מיום 1.1.2013)?
502	3. האם חברה משפחתית פטורה מתשלום מס שבח בגין מכירת דירה שבבעלותה מכוח סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה)?
528	4. האם התקיימו התנאים להענקת פטור מתשלום מס שבח על-פי סעיף 6א לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה) - האם הוכח כי בהסכם שבין העורר לקונה נקבע כי על הדירה לשמש למגורים לפחות במשך שנתיים?
546	

5. בקשה למתן צו המחייב את מנהל מיסוי מקרקעין למסור למבקשת תצהיר גילוי מסמכים כללי, גילוי ספציפי של מסמכים הנוגעים ל- 4 עסקאות שונות ולמתן תשובות לשאלון - המבקשת הגישה הצהרה בדבר העסקה וביקשה לפטור אותה מתשלום מס שבח בגין מכירת דירת מגורים מזכה עד לגובה תקרת הפטור לפי סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין 558
6. בחוקקו את חוק ההיצע, ביקש המחוקק לקבוע חוק לתקופה מוגבלת להשגת תכלית חברתית (הגדלת היצע הדירות למגורים בטווח הקצר בניסיון לעצור את עליית מחירי הדירות) 568
7. בקשה לפטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת המקנה פטור לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר - דחייתה 589
8. תחולתה של הלכת שלמי בנסיבות המקרה 612
9. את הפטור ממס יש להעניק רק לנכס שהינו "דירת מגורים" בלבד. היוצא כי במכירה של דירת מגורים המחוברת לנכס אחר, כגון קרקע או מבנה אחר, הפטור לדירת המגורים אינו יכול להתפשט, גם על הנכס האחר 635