

## תוכן עניינים

### שער א':

1	עקרונות כלליים
3	פרק א': בחינתה של עסקה
5	פרק ב': פרשנות דיני המס
9	פרק ג': שינוי העסקה
11	פרק ד': מעשה בית-דין בעניינים פיסקאליים
25	פרק ה': חוק פיסקלי ודיני הקניין
35	פרק ו': זכות לתכנון מס ומבחן התוכן הכלכלי
	<b>שער ב': חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),</b>
39	<b>התשכ"ג-1963 - פרשנות</b>
41	פרק א': הגדרות
41	1. הדין
46	2. "זכות במקרקעין"
46	2.1 שינוי ייעוד המקרקעין - מכירת זכות במקרקעין?
51	2.2 זכויות בניה כ"זכות במקרקעין"
52	2.3 מיסוי תקופת אופציה
67	2.4 זכות דיירות מוגנת כ"זכות במקרקעין"

71	3. הגדרת "קרוב"
74	4. הגדרת "יחיד" - חברה משפחתית
86	5. "פעולה באיגוד"
101	6. "הקצאה"
103	7. "זכות חכירה"
105	8. "מכירה" - מתנה - ביטולה
109	9. "שווי" של זכות פלונית
117	10. "דירת מגורים מזכה"
119	11. "מיטלטלין"
125	<b>פרק ב': שליטה</b>
127	<b>פרק ג': הקניות לנאמן, אפוטרופוס וכיוצא באלה</b>
131	<b>פרק ד': הורשה אינה מכירה</b>
131	1. הדין
131	2. כללי
133	3. הסתלקות מירושה
139	<b>פרק ה': העברה אגב גירושין</b>
143	<b>פרק ו': פעולות נוספות שהינן "מכירה"</b>
143	1. הדין
145	2. חלוקת עזבון
157	3. הפקעת זכות במקרקעין שיש עימה תמורה

	4. על היחס שבין סעיף 100 לפקודת מס הכנסה וסעיף 5 לחוק
161	המיסוי מס שבח מקרקעין
168	5. סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין
173	<b>שער ג': הטלת המס</b>
175	<b>פרק א': הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין</b>
177	<b>פרק ב': הטלת מס על פעולות באיגוד מקרקעין</b>
181	<b>פרק ג': רישום ניירות ערך באיגוד מקרקעין למסחר בבורסה</b>
183	<b>פרק ד': מס רכישה</b>
183	1. הדין
196	2. כללי
	3. שילובן של הוראות תקנה 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין
199	וסעיף 9(ג1א)(2) לחוק המיסוי
	3.1 ההיסטוריה החקיקתית של הוראות סעיפים 11(א)
204	לתקנות מיסוי מקרקעין וסעיף 9(ג1א)(2) לחוק המיסוי
211	3.2 תקנת ציבור
216	4. סעיף 9(ג) - פטור לדירה בלתי-מוגמרת
218	5. האם זכות שנרכשה מקבלן חייבת במס רכישה?
221	6. צירוף הטבות ויצירת הטבה חדשה
222	7. נכס המהווה מקבץ של יחידות דיור - מס רכישה
226	8. חישוב מס הרכישה בעסקאות "פינוי בינוי"
229	9. זכות בלעדית לשיווק דירות וקביעת רוכשי הדירות

232	10. עסקת חליפין ומס רכישה
235	11. חילוף נכסים - מס רכישה - תיקון 55 לחוק המיסוי
238	12. אופציה או עסקת מכר
241	13. "חזקת התא המשפחתי"
250	14. מס רכישה מופחת
253	<b>פרק ה': צירוף תקופות חכירה</b>
257	<b>פרק ו': הקניית זכויות שונות באיגוד</b>
259	<b>פרק ז': חובת תשלום המס</b>
265	<b>פרק ח': תנאים לתקפן של עסקאות</b>
265	1. כללי
271	2. ייפוי-כוח בלתי-חוזר
274	3. חדלות פירעון וסעיף 16 לחוק
277	<b>פרק ט': הטלת מס שבח ומס רכישה באזור</b>
281	<b>שער ד': שווי המכירה והרכישה</b>
283	<b>פרק א': שווי המכירה</b>
299	<b>פרק ב': יום המכירה</b>
303	<b>פרק ג': שווי הרכישה</b>

305	<b>פרק ד': שווי הרכישה במכירת חלק בלתי-מסויים</b>
307	<b>פרק ה': נוסחת החישוב הלינארי</b>
307	1. נוסחת החישוב הלינארי - סטיה ממנה
315	2. הרמוניה
321	<b>פרק ו': שווי הרכישה במכירת חכירה</b>
323	<b>פרק ז': איסור כפל שווי רכישה</b>
325	<b>פרק ח': שווי הרכישה בהורשה</b>
325	1. הדין
326	2. הסתלקות מירושה
328	3. דוגמאות
331	<b>פרק ט': שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לעניין מס עזבון</b>
333	<b>פרק י': שווי הרכישה כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו'</b>
335	<b>פרק י"א: שווי רכישה ללא תמורה</b>
339	<b>פרק י"ב: שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין - הוראת שעה</b>
341	<b>פרק י"ג: שווי רכישה באיגוד במקרים מסויימים</b>

343	פרק י"ד: שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק
347	פרק ט"ו: שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין
349	פרק ט"ז: זכויות במקרקעין שנתקבלו לפני תחילת חוק זה
351	פרק י"ז: שווי רכישה בחליפין שנעשו לפני תחילת החוק
353	פרק י"ח: שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילת החוק
355	פרק י"ט: שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית
357	פרק כ': יום הרכישה
361	<b>שער ה': ניכויים</b>
363	<b>פרק א': הניכויים המותרים</b>
363	1. הדין
367	2. כללי
372	3. שכר-טרחת עורך-דין
373	4. הוצאות שימור
374	5. הוצאות ארנונה
375	6. דמי ייעוץ וטיפול
376	7. הארכת מועד לדרישת ניכוי ההוצאות המותרות

376	7.1 כללי
379	7.2 דוגמאות ותקדימים
385	8. הוצאות המותרות בניכוי למס הכנסה - אי-הכרה
391	9. דמי פינוי
393	<b>פרק ב': ניכוי הוצאות ריבית ריאלית</b>
395	<b>פרק ג': חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין</b>
397	<b>פרק ד': איסור ניכויי כפל</b>
399	<b>פרק ה': הוצאות שלא יותרו</b>
401	<b>שער ו': סכום המס</b>
403	<b>פרק א': הגדרות</b>
403	1. הדין
407	2. האם ניתן לסטות מחישוב המס על-פי סעיף 47
410	3. תיאום הוצאות בניה לאינפלציה ופחת
421	4. "מדד ביום" - משמעותו
427	5. "יתרת שווי רכישה" ו-"יתרת שווי רכישה מתואמת"
433	<b>פרק ב': המס על השבח</b>
433	1. הדין
441	2. הליך הפריסה על-פי הסעיף 48 א(ה)(1) - הליך טכני

	<b>פרק ג': הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה</b>
443	<b>הקובעת - הוראת שעה</b>
443	1. הדין
	2. סעיף 48א(ה)(1) וסעיף 48ב לחוק מיסוי מקרקעין משלימים
444	זה את זה
	<b>פרק ד': השבח - חלק מההכנסה החייבת</b>
453	1. הדין
455	2. נקודות החיכוך שבין מס שבח מקרקעין לבין מס הכנסה
459	3. ההיסטוריה החקיקתית
	<b>פרק ה': שיעור מיוחד להפקעה</b>
471	1. כללי
476	2. הסכם או "הפקעה"
	<b>שער ז': פטור לדירת מגורים מזכה</b>
479	<b>פרק א': הרפורמה במיסוי דירות</b>
	<b>פרק ב': הגדרה וחזקה - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין</b>
485	1. מבוא
487	2. נטל ההוכחה
	3. המועד הקובע לבדיקת קיומם של התנאים המוזכרים
488	בפטור
	4. "דירה" המיועדת למגורים לפי טיבה - סעיף 1 לחוק מיסוי
488	מקרקעין

	5. סעיפים 49(א)(1) ו - 49(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין - דירת
492	מגורים מזכה
496	6. "דירת מגורים"
496	6.1 פעוטון
497	6.2 שימוש לדירת מגורים למגורי ילדים חסרי בית
497	6.3 מגורי בנות במדרשה
497	6.4 מגורים של 12 חוסים ב- 6 חדרים
498	6.5 בית אבות, השכרת דירה
498	6.6 "פעולות חינוך"
499	6.7 שימוש עסקי
499	6.8 דירת נופש
	6.9 די בכך שיותר מ- 50% משטח הדירה שימש למגורים
	כדי שדרישת החוק בעניין שימוש בעיקר הדירה למגורים
545	- תתקיים
	7. "לעניין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך
573	קבע בנפרד... כמוכר אחד" - סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין
	8. האם החזקה הקבועה בסעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין
584	ניתנת לסתירה?
	<b>פרק ג': תנאים לפטור - סעיף 49א לחוק מיסוי מקרקעין</b>
675	1. סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין
675	1.1 כללי
676	1.2 המועד להגשת הצהרה
	1.3 האם הזכות לקבלת פטור, הינה אישית או שהיא
678	ניתנת להעברה

713	1.4 "מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין..."
716	1.5 תושב חוץ - תיקון 76 לחוק
718	2. סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין - מיסוי דירות יוקרה - תיקון 76 לחוק
719	3. סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - שירותי בניה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה - תיקון 76 לחוק
	<b>פרק ד': פטור לדירת מגורים - סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין</b>
721	1. מבוא
722	2. חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011
729	3. הוראת ביצוע מס' 6/2011
741	4. פטור לדירת מגורים מזכה לאורו של תיקון 76 לחוק - סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין
744	5. סעיפים 49ב(2) ו' - 49ג לחוק מיסוי מקרקעין לאורו של תיקון 76 לחוק
753	6. "המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה" - סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין
760	7. סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין
	<b>פרק ה': חזקת דירת מגורים נוספת - סעיף 49ד לחוק מיסוי מקרקעין</b>
763	1. כללי

- 765 2. אחזקת 25% מהזכויות באיגוד ותיקון 76 לחוק
3. האם הוראת סעיף 49ד לחוק מיסוי מקרקעין תחול גם  
767 באיזור?
- פרק ו': פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת - סעיף 49ה לחוק  
769 מיסוי מקרקעין
- פרק ז': "סייג לדירה שנתקבלה במתנה" - סעיף 149 לחוק  
791 מיסוי מקרקעין
1. סעיף 149 לחוק טרם כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק  
791  
2. סעיף 149 לחוק לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק  
814
- פרק ח': כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, פיצול  
פיזי-אופקי ופיצול רעיוני-אנכי - סעיף 149ז לחוק מיסוי  
מקרקעין  
817  
1. כללי  
817  
2. סעיף 148א(א) למול סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין  
863  
3. האם עיקרון הפיצול הרעיוני חל גם לגבי נושא החיוב במס  
רכישה מכוח סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין?  
867
- פרק ט': פטור על תשלומי איזון - סעיף 149ז1 לחוק מיסוי  
מקרקעין  
915
- פרק י': "פטור ליחידה אחרת" - סעיף 149כז לחוק מיסוי  
מקרקעין - פינני-בינוי  
917

919	<b>שער ח': אופציה במקרקעין</b>
921	פרק א': הגדרות
925	פרק ב': הוראה מיוחדת במימוש אופציה
927	<b>שער ט': חילוף זכויות במקרקעין - הוראת שעה</b>
929	פרק א': פטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין
937	פרק ב': פטור ממס בחילוף קרקע חקלאית
937	1. הדין
944	2. סעיפים 49 ו-49א לחוק
947	<b>שער י': פינוי ובינוי</b>
949	פרק א': הגדרות והחזקות
949	1. הדין
951	2. תמ"א 38
965	פרק ב': יום המכירה
967	פרק ג': חובת הודעה ודיווח
969	פרק ד': פטור ממיסים
973	פרק ה': יום ושווי רכישה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת

975	פרק ו': פטור מס רכישה
977	פרק ז': שווי הרכישה של היזם
979	פרק ח': פטור נוסף
981	פרק ט': פטור ליחידה אחרת
983	פרק י': ההכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי
985	פרק י"א: תחולת הפרק
987	פרק י"ב: מתחם להתחדשות עירונית - הוראות מיוחדות
989	פרק י"ג: הסמכה
	<b>שער י"א: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה</b>
991	<b>מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38</b>
993	פרק א': הגדרות
995	פרק ב': יום המכירה
997	פרק ג': חובת הודעה ודיווח

999	פרק ד': פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק
1001	פרק ה': פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה
1005	פרק ו': פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף
1007	פרק ז': סייג לפטור
1009	פרק ח': פטור נוסף
1011	פרק ט': תחולה - הוראת שעה
1013	שער י"ב: העברת מפעל לאזור מוטב - הוראת שעה
1015	פרק א': הגדרות
1019	פרק ב': פטור ממס בהעברת מפעל לאזור מוטב
1023	פרק ג': הסכום הפטור
1025	פרק ד': ייחוס ניכויים
1027	פרק ה': החזר מס ודחיית מס

1029	פרק ו': שלילת פטור נוסף
1031	פרק ז': הסמכה
1033	שער י"ג: פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום
1035	פרק א': מכירה החייבת במס הכנסה
1039	פרק ב': הסכם מכירה
1039	1. הדין
1039	2. כללי
	3. השלכות הסכם בין הנישום לרשויות המס - תמורה בניירות
1041	ערך
1042	4. כאשר חלק מן התמורה ניתנת באגרות חוב
1043	5. הטלת חובה לשלם ריבית
1047	6. דוגמאות
1051	פרק ג': הסכם לעשות פעולה
1053	פרק ד': ייפוי-כוח לבצע מכירה
1055	פרק ה': העברת שליטה הפטורה ממס
1057	פרק ו': מניעת כפל מס
1059	פרק ז': פטור מאגרת העברת מקרקעין

1061	פרק ח': פעולות באיגוד שנקבעו
	פרק ט': מכירה למדינה, לרשויות מקומיות ולמוסדות
1063	לאומיים
1065	פרק י': מוסדות ציבור
1065	1. הדין
1066	2. כללי
1069	3. "שימוש במישרין"
1075	פרק י"א: מתנות לקרובים
1075	1. כללי
	2. לצורך הפטור אין להבחין בין אלמן לבין אלמן שנישא
1077	מחדש
1091	פרק י"ב: פטור על ויתור ללא תמורה
1093	פרק י"ג: פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין
1095	פרק י"ד: פטור בהחלפות מסויימות
1097	פרק ט"ו: פטור בחלוקת קרקע למתיישבים
1099	פרק ט"ז: פטור באיחוד וחלוקה

1103	פרק י"ז: פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית
1105	פרק י"ח: העברה מסויימת של זכות מנאמן
1115	פרק י"ט: פטור מותנה למכירות מסויימות לאיגודים
1119	פרק כ': העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד
1123	פרק כ"א: רווח נוסף בפירוק
1127	פרק כ"ב: פטור לרשות הפיתוח וכו'
1137	פרק כ"ג: שלילת פטור לדירה בבניין להשכרה
1139	פרק כ"ד: שלילת פטור לזכות במקרקעין שנתקבלה אגב פירוק איגוד
1141	שער י"ד: הצהרות ושומה
1143	פרק א': הצהרות
1147	פרק ב': הודעה על נאמנות
1151	פרק ג': הצהרות על-ידי איגוד או על-ידי בעלי הזכויות בו

1155	פרק ד': הודעה על עסקה המותנית בתנאי עתידי
1157	פרק ה': מועד הודעה כשתנאי של פטור חדל להתקיים
1163	פרק ו': הגשת הצהרה באופן מקוון
1165	פרק ז': פטור מהצהרות בעסקאות מסויימות
1167	פרק ח': שומות במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין
1171	פרק ט': הנמקה במיטב השפיטה ומתן זכות טיעון
1173	פרק י': הודעה על חיוב במס באיגוד
1175	פרק י"א: שומה כשלא נמסרה הצהרת המוכר או הרוכש
1179	פרק י"ב: סמכות להתעלם מעסקאות מסויימות
1189	פרק י"ג: תיקון שומה
1189	1. הדין
1190	2. כללי
1202	3. התיישנות
1208	4. דוגמאות

1215	פרק י"ד: תיקון שומה בשינויי מבנה
1217	פרק ט"ו: הודעות שומה
1219	שער ט"ו: השגה וערעור
1221	פרק א': השגה
1225	פרק ב': החלטה בהשגה
1227	פרק ג': ערר
1229	פרק ד': ועדת ערר
1231	פרק ה': ערעור לבית-המשפט העליון
1237	שער ט"ז: תשלום המס וגבייתו
1239	פרק א': תשלום לאחר הודעה על תשלום המס
1241	פרק ב': תשלום יתרת המס על-פי שומה
1245	פרק ג': ריבית על דחיית מועד תשלום
1247	פרק ד': גביית המס
1251	פרק ה': גביית המס ממכירה באונס

1259	פרק ו': ריבית בשל פיגור בתשלום
1261	פרק ז': קנס על אי-הגשת הצהרה או הודעה
1263	פרק ח': קנס על פיגור בתשלום
1265	פרק ט': סמכות המנהל לפטור מתשלום קנס
1267	פרק י': זקיפת תשלומים
1269	פרק י"א: קנס על גרעון
1271	פרק י"ב: גביית מס בנסיבות מיוחדות
1273	פרק י"ג: בקשה לרשם לענייני המרכז להטלת מגבלות
1275	שער י"ז: סמכויות
1277	פרק א': סמכות לדרוש מסמכים וידיעות ולהיכנס
1279	פרק ב': חקירות וחיפוש
1281	שער י"ח: עבירות ועונשים
1283	פרק א': עבירות ועונשים
1287	פרק ב': עבירות על-ידי תאגיד

1289	פרק ג': חבות לתשלום המס
1291	פרק ד': כופר כסף
1301	<b>שער י"ט: הוראות שונות</b>
1303	פרק א': החזרת מס בביטול מכירה
1311	פרק ב': החזרת מס שנגבה בטעות
1313	פרק ג': הפרשי הצמדה וריבית על החזר
1315	פרק ד': סמכות להחזיר מס לתושבי חוץ
1317	פרק ה': זיכוי ממס שבח במס עזבון
1319	פרק ו': שמירת סוד
1323	פרק ז': מאגר מידע
1325	פרק ח': הסכמה על-ידי חברות שיכון
1327	פרק ט': הארכת מועד
1327	1. הדין
1327	2. כללי
1332	3. סקירה היסטורית

1347	פרק י': פגמים וליקויים
1349	פרק י"א: מסירת הודעות
1351	פרק י"ב: ייצוג נישום על-ידי רואה-חשבון
1359	פרק י"ג: נוהל וסדרי דין
1361	פרק י"ד: אצילת סמכויות
1363	פרק ט"ו: אי-מתן ניכויים לפי פקודת מס הכנסה
1365	מפתח ספרים ומאמרים