

תוכן עניינים

| | |
|----|---|
| 1 | שער א': עקרונות כלליים |
| 1 | פרק א': בחינתה של עסקה |
| 3 | פרק ב': פרשנות דיני המס |
| 5 | פרק ג': שינוי העסקה |
| 7 | פרק ד': מעשה בית-דין בעניינים פיסקאליים |
| 15 | פרק ה': חוק פיסקלי ודיני הקניין |
| 21 | פרק ו': זכות לתכנון מס ומבחן התוכן הכלכלי |
| | שער ב': חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - |
| 23 | פרשנות |
| 23 | פרק א': הגדרות |
| 23 | 1. הדין |
| 26 | 2. "זכות במקרקעין" |
| 26 | 2.1 שינוי ייעוד המקרקעין - מכירת זכות במקרקעין? |
| 28 | 2.2 זכויות בניה כ"זכות במקרקעין" |
| 29 | 2.3 מיסוי תקופת אופציה |
| 37 | 2.4 מימוש אופציה |
| 25 | 2.5 אופציה להארכת הסכם החכירה לשתי תקופות נוספות בנות שנים כל אחת תמורת מבצע שיפוץ חזיתות המבנים על-פי העקרונות שפורטו במדריך לחוכר שפרסמה העירייה. האם רכישה כאמור עולה לכדי רכישת "זכות במקרקעין" |
| 39 | 2.6 זכות דיירות מוגנת כ"זכות במקרקעין" |
| 41 | 2.7 הגדרת "זכות במקרקעין" דמי פינוי - זכות דיירות מוגנת |
| 41 | 2.8 האם רואים במכירת זכות דיירות מוגנת כמכירת זכות במקרקעין? |
| 42 | 3. הגדרת "קרוב" |
| 44 | 4. הגדרת "יחיד" - חברה משפחתית |
| 50 | 5. "פעולה באיגוד" |
| 50 | 5.1 כללי |
| 57 | 5.2 "איגוד מקרקעין" |
| 57 | 5.3 אירועי מס - פעולה באיגוד - סוג הנכסים שבידי האיגוד והחיוב במס |
| 58 | 5.4 "פעולה באיגוד מקרקעין" |
| 59 | 6. "הקצאה" |
| 60 | 7. "זכות חכירה" |
| 60 | 7.1 כללי |

| | |
|--|------------|
| 7.2 "דמי חכירה" - תקופת החכירה - שומת מס הכנסה בגין דמי חכירה | 61 |
| 8. "מכירה" - מתנה - ביטולה | 62 |
| 9. "שווי" של זכות פלונית | 64 |
| 9.1 כללי | 64 |
| 9.2 שווי העסקה, דהיינו בקביעת שווי הזכויות שהועברו במסגרת עסקת הקומבינציה | 68 |
| 9.3 מהו שווי עסקת התמורות שנקשרה בין הצדדים וכיצד יש לחשבו? | 69 |
| 9.4 המבחן של שווי השוק | 69 |
| 9.5 שיעור המס בעסקת קומבינציה | 70 |
| 10. "דירת מגורים מזכה" | 70 |
| 11. "מיטלטלין" | 71 |
| 12. האם במועד ביצוע העסקה המבנה האמור היה בחזקת "דירת מגורים"? | 74 |
| 13. הגדרת "דירת מגורים" | 74 |
| 14. שומת מס שבח ושומת מס רכישה בגין רכישת מקרקעין | 75 |
| 15. יצירת התקשרות חוזית חדשה | 75 |
| פרק ב': שליטה - סעיף 2 לחוק | 77 |
| פרק ג': הקניות לנאמן, אפוטרופוס וכיוצא באלה - סעיף 3 לחוק | 79 |
| פרק ד': הורשה אינה מכירה | 81 |
| 1. הדין | 81 |
| 2. כללי | 81 |
| 3. הסתלקות מירושה | 82 |
| פרק ה': העברה אגב גירושין | 87 |
| פרק ו': פעולות נוספות שהינן מכירה | 89 |
| 1. הדין | 89 |
| 2. חלוקת עזבון | 90 |
| 3. הפקעת זכות במקרקעין שיש עימה תמורה | 96 |
| 4. על היחס שבין סעיף 100 לפקודת מס הכנסה וסעיף 5 לחוק המיסוי מס שבח מקרקעין | 99 |
| 5. סעיף 5(ב) לחוק מיסוי מקרקעין | 102 |
| שער ג': הטלת המס | 105 |
| פרק א': הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין | 105 |
| 1. כללי | 105 |
| 2. אי-קבלת השווי המוצהר של המכירה | 105 |
| 3. שווי המכירה של הדירה, שווי רכישתה וניכוי פחת | 106 |
| 4. האם הוצאות פיתוח הן חלק משווי המכירה לצורך חישוב מס הרכישה, בעסקה במקרקעין בין חברה קבלנית א' לבין חברה קבלנית ב' | 106 |

| | |
|--|------------|
| 5. שימוש במרמה ערמה או תחבולה במטרה להתחמק ממס לפי חוק מיסוי מקרקעין | 107 |
| 6. סוגית ניכוי הוצאות מימון ובשאלה האם העוררים הוכיחו קשר בין הוצאות המימון הנטענות לבין רכישת המקרקעין | 108 |
| 7. פרשנות הסכם | 108 |
| פרק ב': הטלת מס על פעולות באיגוד מקרקעין | 111 |
| פרק ג': רישום ניירות ערך באיגוד מקרקעין למסחר בבורסה | 113 |
| פרק ד': מס רכישה | 115 |
| 1. הדין | 115 |
| 2. כללי | 124 |
| 3. שילובן של הוראות תקנה 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין וסעיף 9(א1ג)(2) לחוק המיסוי | 125 |
| 3.1 ההיסטוריה החקיקתית של הוראות סעיפים 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין וסעיף 9(א1ג)(2) לחוק המיסוי | 127 |
| 3.2 תקנת ציבור | 131 |
| 4. סעיף 9(ג) - פטור לדירה בלתי-מוגמרת | 134 |
| 5. האם זכות שנרכשה מקבלן חייבת במס רכישה? | 135 |
| 6. צירוף הטבות ויצירת הטבה חדשה | 136 |
| 7. נכס המהווה מקבץ של יחידות דיור - מס רכישה | 137 |
| 8. חישוב מס הרכישה בעסקאות "פינוי בינוי" | 138 |
| 9. זכות בלעדית לשיווק דירות וקביעת רוכשי הדירות | 140 |
| 10. עסקת חליפין ומס רכישה | 141 |
| 11. חילוף נכסים - מס רכישה - תיקון 55 לחוק המיסוי | 143 |
| 12. אופציה או עסקת מכר | 144 |
| 13. "חזקת התא המשפחתי" | 146 |
| 14. מס רכישה מופחת | 151 |
| 15. 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 | 151 |
| 16. 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? | 152 |
| 17. 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? | 153 |

| | | |
|-----|---|------------|
| 18. | כאשר רוכש זכות במקרקעין נדרש לשלם לרמ"י דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות, שלא היו למוכר - החוכר המקורי, הרי שתשלום זה משקף את שווי הרכישה של הזכויות מרמ"י. בנוסף, עשוי הרוכש להידרש לשלם מס רכישה בגין הזכויות שרכש מהחוכר המקורי..... | 154 |
| 19. | פרשנות שיש להעניק לתקנה 2(א1) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה - 1974 המעניקה, בתנאים מסויימים, החזר של שישית ממס הרכישה ששולם ברכישת זכות במקרקעין..... | 155 |
| 20. | חיוב במס רכישה בשל רכישת מניות בחברת בניה..... | 155 |
| 21. | הקלה במס רכישה בגין רכישת דירה לאברך..... | 156 |
| 22. | סוגית שיעור המס החל על רכישה או מכירה של דירת מגורים יחידה על- ידי אחד מבני הזוג..... | 156 |
| 23. | האם זכות לפיצויי הפקעה וזכות לפיצויים בגין ירידת ערך של מקרקעין מוציאות את בעל הזכויות מהגדרתו כ"איגוד מקרקעין"?..... | 157 |
| 24. | הוראת ההקלה בעניין מדרגות המס..... | 157 |
| 25. | חיוב בשווי הרכישה לפי שווה המקרקעין במועד העסקה..... | 158 |
| 26. | הצטרפות לקבוצת רכישה כמזה כרכישת דירה החייבת במס רכישה..... | 159 |
| 27. | ראיית הדירה כ"דירה יחידה" לאור העובדה שבת הזוג קיבלה דירה במתנה לפני הנישואין - סקירת הלכות..... | 159 |
| 28. | גביית יתר של מס רכישה - דחיה על-הסף של תובענה ייצוגית..... | 160 |
| 29. | קבוצות רכישה - מס רכישה - תיקון מס' 69..... | 161 |
| 30. | הפיקציה שקבע המחוקק בהגדרת "דירה יחידה" קובעת, כי לא יראו בחלק דירה, שאינו עולה על שליש ממנה, כ"דירת מגורים נוספת" בעת שנרכשת דירת מגורים אחרת, וזאת בין אם חלקו של המוכר בדירה האחרת עולה על שליש ובין אם לא. ברם, הפיקציה אינה קובעת, כי דירת מגורים שחלקו של המוכר בה עולה על שליש לא תיחשב "דירת מגורים נוספת", בעת רכישת חלק מדירה שאינו עולה על שליש..... | 161 |
| 31. | שיעור מס הרכישה..... | 162 |
| 32. | סדר הרכישות הוא הקובע לצורך הזכאות להטבת מס רכישה..... | 162 |
| 33. | אופן סיווג הזכויות במקרקעין שרכשו העוררים..... | 163 |
| 34. | מהי דרך החישוב הראויה של שיעור מס הרכישה בגין דירת מגורים, המושת על בני זוג נשואים, שלאחד מהם - יש כבר דירה נוספת? האם הבסיס לחישוב מס הרכישה הינו שווי חלקו היחסי של כל אחד מבני הזוג בדירת המגורים, או שמא שווייה הכולל של הדירה?..... | 164 |
| 35. | חיובם של הרוכשים השונים בתשלום מס הרכישה..... | 164 |
| 36. | התמורה ושוויה..... | 165 |
| | פרק ה': צירוף תקופות חכירה..... | 167 |
| | פרק ו': הקניית זכויות שונות באיגוד..... | 169 |

| | |
|-----|--|
| 171 | פרק ז': חובת תשלום המס |
| 175 | פרק ח': תנאים לתקפן של עסקאות |
| 175 | 1. כללי |
| 180 | 2. ייפוי-כוח בלתי-חוזר |
| 181 | 3. חדלות פירעון וסעיף 16 לחוק |
| | 4. אם נמסרה הודעה בהתאם לסעיף 16(ג) לחוק, והוברר למנהל כי הפעולה היא באיגוד מקרקעין שחייבים עליה מס, יודיע המנהל על כך לעושה הפעולה ולמי שהוקנתה לו הזכות באיגוד באותה פעולה (סעיף 81 לחוק) ומי שנמסרה לו הודעה כאמור, יהא חייב במסירת הצהרות למנהל (כאמור בסעיפים 73 ו-75) כאילו עשו את הפעולה ביום שנמסרה להם הודעת המנהל לפי סעיף 81 לחוק |
| 182 | |
| 185 | פרק ט': הטלת מס שבח ומס רכישה באזור |
| 187 | שער ד': שווי המכירה והרכישה |
| 187 | פרק א': שווי המכירה |
| 195 | פרק ב': יום המכירה |
| 197 | פרק ג': שווי הרכישה |
| 199 | פרק ד': שווי הרכישה במכירת חלק בלתי-מסויים |
| 201 | פרק ה': נוסחת החישוב הלינארי |
| 201 | 1. נוסחת החישוב הלינארי - סטיה ממנה |
| 205 | 2. הרמוניה |
| 209 | פרק ו': שווי הרכישה במכירת חכירה |
| 211 | פרק ז': איסור כפל שווי רכישה |
| 213 | פרק ח': שווי הרכישה בהורשה |
| 213 | 1. הדין |
| 213 | 2. הסתלקות מירושה |
| 214 | 3. דוגמאות |
| 217 | פרק ט': שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לעניין מס עזבון |
| 219 | פרק י': שווי הרכישה כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו' |
| 221 | פרק י"א: שווי רכישה ללא תמורה |
| 223 | פרק י"ב: שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין - הוראת שעה |
| 225 | פרק י"ג: שווי רכישה באיגוד במקרים מסויימים |
| 227 | פרק י"ד: שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק |
| | פרק ט"ו: שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין |
| 229 | |
| 231 | פרק ט"ז: זכויות במקרקעין שנתקבלו לפני תחילת חוק זה |
| 233 | פרק י"ז: שווי רכישה בחליפין שנעשו לפני תחילת החוק |
| | פרק י"ח: שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילת החוק |
| 235 | |
| 237 | פרק י"ט: שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית |

| | |
|-----|---|
| 239 | פרק כ': יום הרכישה |
| 241 | שער ה': ניכויים |
| 241 | פרק א': הניכויים המותרים |
| 241 | 1. הדין |
| 243 | 2. כללי |
| 246 | 3. שכר-טרחת עורך-דין |
| 246 | 4. הוצאות שימור |
| 247 | 5. הוצאות ארנונה |
| 247 | 6. דמי ייעוץ וטיפול |
| 248 | 7. הארכת מועד לדרישת ניכוי ההוצאות המותרות |
| 248 | 7.1 כללי |
| 249 | 7.2 דוגמאות ותקדימים |
| 252 | 8. הוצאות המותרות בניכוי למס הכנסה - אי-הכרה |
| 255 | 9. דמי פינוי |
| | 10. האם בחישוב השבח בעסקת המכר נשוא הערר זכאים העוררים לנכות כהוצאה לפי סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) את מס העזבון ששולם לאחר פטירת אביהם של העוררים, אשר הוריש להם, בין היתר, את החלקות נשוא הערר? |
| 256 | 11. הכרה בהוצאות תשלום לאפטרופוס - דמי ניהול ודמי פינוי |
| 257 | 12. הכרה בהוצאות בגין תשלום היטל השבחה כניכוי |
| 257 | 13. האם הוצאות שהוציאה העוררת בגין תשלומי ארנונה והיטלי תיעול בגין חובות העבר של המחזיקים הקודמים בנכס מותרות בניכוי לפי סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין? |
| 258 | 14. חיוב במס הכנסה או מס שבח |
| 258 | 15. הוצאות פיתוח |
| 259 | 16. פירוש לשון סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין |
| 261 | פרק ב': עניינים שונים |
| 261 | 1. ניכוי הוצאות ריבית ריאלית |
| 262 | 2. חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין |
| 262 | 3. איסור ניכויי כפל |
| 263 | 4. הוצאות שלא יותרו |
| 265 | שער ו': סכום המס |
| 265 | פרק א': הגדרות |
| 265 | 1. הדין |
| 267 | 2. האם ניתן לסטות מחישוב המס על-פי סעיף 47 לחוק |
| 269 | 3. תיאום הוצאות בניה לאינפלציה ופחת |
| 274 | 4. "מדד ביום" - משמעותו |
| 278 | 5. "יתרת שווי רכישה" ו"יתרת שווי רכישה מתואמת" |
| 281 | פרק ב': המס על השבח |

| | |
|----------|--|
| 281..... | 1. הדין |
| 286..... | 2. הליך הפריסה על-פי הסעיף 48 א(ה)(1) - הליך טכני |
| | פרק ג': הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת - הוראת שעה |
| 287..... | 1. הדין |
| | 2. סעיף 48א(ה)(1) וסעיף 48ב לחוק מיסוי מקרקעין משלימים זה את זה |
| 288..... | |
| 293..... | פרק ד': השבח - חלק מההכנסה החייבת |
| 293..... | 1. הדין |
| 294..... | 2. נקודות החיכוך שבין מס שבח מקרקעין לבין מס הכנסה |
| 296..... | 3. ההיסטוריה החקיקתית |
| 301..... | 4. פריסת המס על-פי סעיף 48א(ה) לחוק |
| 303..... | פרק ה': שיעור מיוחד להפקעה |
| 303..... | 1. כללי |
| 305..... | 2. הסכם או "הפקעה" |
| 307..... | שער ז': פטור לדירת מגורים מזכה |
| 307..... | פרק א': הרפורמה במיסוי דירות |
| 309..... | פרק ב': הגדרה וחזקה - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין |
| 309..... | 1. מבוא |
| 310..... | 2. נטל ההוכחה |
| 310..... | 3. המועד הקובע לבדיקת קיומם של התנאים המוזכרים בפטור |
| 311..... | 4. "דירה" המיועדת למגורים לפי טיבה - סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין |
| 311..... | 5. סעיפים 49א(1) ו- 49א(2) לחוק מיסוי מקרקעין - דירת מגורים מזכה |
| 312..... | 6. "דירת מגורים" |
| 315..... | 6.1 פעוטון |
| 315..... | 6.2 שימוש לדירת מגורים למגורי ילדים חסרי בית |
| 315..... | 6.3 מגורי בנות במדרשה |
| 315..... | 6.4 מגורים של 12 חוסים ב-6 חדרים |
| 316..... | 6.5 בית אבות, השכרת דירה |
| 316..... | 6.6 "פעולות חינוך" |
| 316..... | 6.7 שימוש עסקי |
| 316..... | 6.8 דירת נופש |
| 321..... | 6.9 דירת הנופש אינה מהווה "דירת מגורים" |
| 322..... | 6.10 די בכך שיותר מ-50% משטח הדירה שימש למגורים כדי שדרישת החוק בעניין שימוש בעיקר הדירה למגורים - תתקיים |
| 323..... | 7. "לעניין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד... כמוכר אחד" - סעיף 49ב(ב) לחוק מיסוי מקרקעין |

| | |
|--|------------|
| 8. האם החזקה הקבועה בסעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין ניתנת לסתירה?..... | 330 |
| 9. דירה שבנייתה טרם הסתיימה, אולם המוכר התחייב לסיים את בנייתה - האם היא בגדר דירת מגורים שבנייתה נסתיימה, לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), וזאת לעניין מתן ההקלות במס שבח במכירת "דירת מגורים מזכה"..... | 330 |
| 10. מחלוקת בכל הקשור והמתייחס לשומת מס השבח, נעוצה בשאלה האם נמכרו את כל הזכויות במקרקעין שהיו להם בדירת המגורים הקיימת על המגרש, כדרישת הוראת סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, אם לאו..... | 331 |
| פרק ג': תנאים לפטור - סעיף 49א לחוק מיסוי מקרקעין..... | 333 |
| 1. סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין..... | 333 |
| 1.1 כללי..... | 333 |
| 1.2 המועד להגשת הצהרה..... | 333 |
| 1.3 האם הזכות לקבלת פטור, הינה אישית או שהיא ניתנת להעברה..... | 334 |
| 1.4 "מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין..."..... | 337 |
| 1.5 תושב חוץ - תיקון 76 לחוק..... | 339 |
| 2. סעיף 49א(1א) לחוק מיסוי מקרקעין - מיסוי דירות יוקרה - תיקון 76 לחוק..... | 340 |
| 3. סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין..... | 340 |
| 3.1 הלכת יוניזדה..... | 340 |
| 3.2 נטל ההוכחה של שווי המכירה בעסקת קומבינציה..... | 346 |
| 3.3 מכר חלקי של מגרש ודירת מגורים הבנויה עליו..... | 346 |
| 3.4 אי-שיויון בין הזכויות של העוררים בפועל לזכויות העוררים הרשומות בעסקת קומבינציה..... | 349 |
| 3.5 האם העסקה בין המערערת לאגודה מהווה "מכירה" של "זכות במקרקעין"..... | 350 |
| 3.6 "האם יש להתיר ניכוי של כל ההוצאות שהוציא בגין שכר-טרוח עורך-דין המוכר של זכות במקרקעין, במשך שנים רבות, או שיש להכיר בהוצאות סבירות בלבד?"..... | 367 |
| 3.7 האם יש הצדקה לסטייה מהלכת יוניזדה..... | 375 |
| 3.8 סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - שירותי בניה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה - תיקון 76 לחוק..... | 388 |
| 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?..... | 390 |

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 - הערעור על החלטת הוועדה התקבל 391

פרק ד': פטור לדירת מגורים - סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין 393

1. כללי 393

1.1 מבוא 393

1.2 סעיפים 49ב עד 49ד לחוק מיסוי מקרקעין 393

1.3 תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 395

2. חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 408

3. הוראת ביצוע מס' 6/2011 412

4. פטור לדירת מגורים מזכה לאורו של תיקון 76 לחוק - סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין 418

5. סעיפים 49ב(2) ו- 49ג לחוק מיסוי מקרקעין לאורו של תיקון 76 לחוק 420

6. "המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה" - סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין 425

7. סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין 428

8. סעיפים 49ב ו- 49ג לאורו של תיקון מס' 85 מיום 06.04.16 429

9. עסקת קומבינציה - פטור ממס שבח עבור שלוש דירות מגורים אשר נמכרו: אחת - מכוח הוראת סעיף 49ב(1) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) ושתים נוספות - מכוחו של סעיף 6 בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה) 432

10. הסמכת כונס הנכסים לחתום בשם המערערת על בקשה לקבלת פטור ממס שבח 433

11. תכליתו של סעיף 49 לחוק 433

12. יש לפרש את תקרת הפטור (לאור תיקון 76) לגבי "דירת יוקרה" בסכום של כ- 4.5 מיליון ש"ח, כמתייחסת לגבי חלקו של המוכר ולא לגבי הנכס בשלמותו. אולם הדבר נכון לגבי דירה שנרכשה במשותף על-ידי מספר יחידים וזו דירתם היחידה, והפטור ממס שבח נדרש על ידם לפי סעיף 49ב(2), אך אין זה נכון לגבי יורשים שקיבלו את הדירה בירושה ופטורים ממס שבח בגינה לפי סעיף 49ב(5) לחוק 434

13. 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 01.01.13)? 435

| | |
|--|------------|
| 14. האם חברה משפחתית פטורה מתשלום מס שבח בגין מכירת דירה שבבעלותה מכוח סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה)? | 436 |
| 15. 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? | 436 |
| 16. 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). | 437 |
| 17. האם מכירת מלאי עסקי של יחידות דיור בבית דיור מוגן, מהווה מכירת דירות מגורים שבגינה חייבת המוכרת במס מכירה בשיעור של 0.8% משווי המכירה | 438 |
| 18. פטור על-פי סעיף 49ב(1) לחוק וסעיף 6א(א) לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 - ל"עסקת קומבינציה" | 438 |
| 19. הוראות סעיף 6א(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 | 439 |
| 20. האם הדירה שימשה בפועל למגורים במשך שנתיים, כנדרש למתן פטור מתשלום מס שבח על-פי סעיף 6א' להוראת השעה | 440 |
| 21. "דירת מגורים מזכה" כמשמעות מונח זה בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 -קבלת ערר הנישומה | 441 |
| 22. החלת הפטור האמור בסעיף 49ב(5) לחוק | 441 |
| 23. הפרדה רכושית של ידועים בציבור באופן שיצדיק מתן פטור ממס שבח, בגין מכירת דירת מגורים יחידה, בהתאם להוראות סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 | 442 |
| 24. הוכחת נאמנות בעסקת קומבינציה | 442 |
| 25. יישום הילכת "שלמי" | 443 |
| 26. הגדרת קרוב | 443 |
| 27. סוגיית ייחוס התמורה ממכירת מקרקעין הכוללים דירת מגורים וזכויות בניה נוספות בין דירת המגורים שלגביה מגיע חישוב "ליניארי מוטב" ובין זכויות בניה נוספות והמגרש, שלגביהם לא מגיעה ההקלה במס שבח של החישוב ה"ליניארי המוטב" | 444 |
| 28. כל עוד לא מולאו תנאי התמ"א אין החברה יכולה להצטייר כ"איגוד מקרקעין" על-פי החוק | 445 |
| 29. פטור ממס שבח בגין דירת מגורים מזכה | 446 |
| פרק ה': חזקת דירת מגורים נוספת - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין | 447 |
| 1. כללי | 447 |

| | |
|----------|---|
| 448..... | 2. אחזקת 25% מהזכויות באיגוד ותיקון 76 לחוק |
| 449..... | 3. האם הוראת סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין תחול גם באיזור? |
| 450..... | 4. תיקון מס' 85 מיום 06.04.16 |
| 451..... | פרק ו': פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין |
| 471..... | פרק ז': "סייג לדירה שנתקבלה במתנה" - סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין |
| 471..... | 1. סעיף 149 לחוק טרם כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק |
| 484..... | 2. סעיף 149 לחוק לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק |
| 485..... | פרק ח': כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, פיצול פיזי-אופקי ופיצול רעיוני-אנכי - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין |
| 485..... | 1. כללי |
| 511..... | 2. סעיף 148א(א) למול סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין |
| 513..... | 3. האם עיקרון הפיצול הרעיוני חל גם לגבי נושא החיוב במס רכישה מכוח סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין? |
| 515..... | פרק ט': פטור על תשלומי איזון - סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין |
| 517..... | פרק י': "פטור ליחידה אחרת" - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין - פינוי-בינוי |
| 519..... | שער ח': אופציה במקרקעין |
| 519..... | פרק א': הגדרות |
| 521..... | פרק ב': הוראה מיוחדת במימוש אופציה |
| 523..... | שער ט': חילוף זכויות במקרקעין - הוראת שעה |
| 523..... | פרק א': פטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין |
| 529..... | פרק ב': פטור ממס בחילוף קרקע חקלאית |
| 529..... | 1. הדין |
| 533..... | 2. סעיפים 49 ו-49 לחוק |
| 535..... | שער י': פינוי-ובינוי |
| 535..... | פרק א': הגדרות והחזקות |
| 535..... | 1. הדין |
| 536..... | 2. תמ"א 38 |
| 545..... | פרק ב': עניינים שונים |
| 545..... | 1. יום המכירה |
| 545..... | 2. חובת הודעה ודיווח |
| 546..... | 3. פטור ממיסים - מכירת דירת מגורים חלופית מקשיש לכל אדם - מכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש לזים |
| 548..... | 4. יום ושווי רכישה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת |
| 550..... | 5. פטור מס רכישה |
| 550..... | 6. שווי הרכישה של הזים |

| | |
|---|---|
| 550..... | 7. פטור נוסף |
| 550..... | 8. פטור ליחידה אחרת - זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים |
| 551..... | 9. ההכרזה על מתחם פינוי-ובינוי במסלול מיסוי - הסעיף בוטל |
| 551..... | 10. תחולת הפרק |
| 552..... | 11. מתחם להתחדשות עירונית - הוראות מיוחדות |
| 552..... | 12. הסמכה |
| שער י"א: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38 | |
| 553..... | פרק א': הגדרות |
| 555..... | פרק ב': עניינים שונים |
| 555..... | 1. יום המכירה |
| 555..... | 2. חובת הודעה ודיווח |
| 555..... | 3. פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק |
| 556..... | 4. פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה |
| 557..... | 5. פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף |
| 557..... | 6. סייג לפטור |
| 558..... | 7. פטור נוסף - זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים |
| 558..... | 8. תחולה - הוראת שעה |
| שער י"ב: העברת מפעל לאזור מוטב - הוראת שעה | |
| 559..... | פרק א': הגדרות |
| 561..... | פרק ב': עניינים שונים |
| 561..... | 1. פטור ממס בהעברת מפעל לאזור מוטב |
| 562..... | 2. הסכום הפטור |
| 562..... | 3. ייחוס ניכויים |
| 563..... | 4. החזר מס ודחיית מס |
| 563..... | 5. שלילת פטור נוסף |
| 563..... | 6. הסמכה |
| שער י"ג: פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום | |
| 565..... | פרק א': מכירה החייבת במס הכנסה |
| 567..... | פרק ב': הסכם מכירה |
| 567..... | 1. הדין |
| 567..... | 2. כללי |
| 568..... | 3. השלכות הסכם בין הנישום לרשויות המס - תמורה בניירות ערך |
| 568..... | 4. כאשר חלק מן התמורה ניתנת באגרות חוב |

| | |
|----------|---|
| 569..... | 5. הטלת חובה לשלם ריבית |
| 571..... | 6. דוגמאות |
| 573..... | פרק ג': הסכם לעשות פעולה |
| 575..... | פרק ד': ייפוי-כוח לבצע מכירה |
| 577..... | פרק ה': העברת שליטה הפטורה ממס |
| 579..... | פרק ו': מניעת כפל מס |
| 581..... | פרק ז': פטור מאגרת העברת מקרקעין |
| 583..... | פרק ח': פעולות באיגוד שנקבעו |
| 585..... | פרק ט': מכירה למדינה, לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים |
| 587..... | פרק י': מוסדות ציבור |
| 587..... | 1. הדין |
| 588..... | 2. כללי |
| 589..... | 3. "שימוש במישרין" |
| 593..... | פרק י"א: מתנות לקרובים |
| 593..... | 1. כללי |
| 594..... | 2. לצורך הפטור אין להבחין בין אלמן לבין אלמן שנישא מחדש |
| 601..... | פרק י"ב: פטור על ויתור ללא תמורה |
| 603..... | פרק י"ג: פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין |
| 605..... | פרק י"ד: פטור בהחלפות מסויימות |
| 607..... | פרק ט"ו: פטור בחלוקת קרקע למתיישבים |
| 609..... | פרק ט"ז: פטור באיחוד וחלוקה |
| 613..... | פרק י"ז: פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית |
| 615..... | פרק י"ח: העברה מסויימת של זכות מנאמן |
| 615..... | 1. כללי |
| 619..... | 2. אישור בית-המשפט לכונס נכסים לחתימה על טופס פטור ממס שבח מקרקעין |
| 619..... | 3. האם מדובר בהעברת זכויות בין נאמן לנהנה אשר חל עליה פטור בהתאם לסעיף 69 לחוק מיסוי מקרקעין? |
| 620..... | 4. הפטור ממס שבח לפי סעיף 69 לחוק |
| 621..... | פרק י"ט: פטור מותנה למכירות מסויימות לאיגודים |
| 623..... | פרק כ': העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד |
| 625..... | פרק כ"א: רווח נוסף בפירוק |
| 627..... | פרק כ"ב: פטור לרשות הפיתוח וכו' |
| 633..... | פרק כ"ג: שלילת פטור לדירה בבניין להשכרה |
| 635..... | פרק כ"ד: שלילת פטור לזכות במקרקעין שנתקבלה אגב פירוק איגוד |
| 637..... | שער י"ד: הצהרות ושומה |
| 637..... | פרק א': הצהרות |

| | |
|-----|---|
| 641 | פרק ב': הודעה על נאמנות |
| 643 | פרק ג': הצהרות על-ידי איגוד או על-ידי בעלי הזכויות בו |
| 645 | פרק ד': הודעה על עסקה המותנית בתנאי עתידי |
| 647 | פרק ה': מועד הודעה כשתנאי של פטור חדל להתקיים |
| 651 | פרק ו': הגשת הצהרה באופן מקוון |
| 653 | פרק ז': פטור מהצהרות בעסקאות מסויימות |
| 655 | פרק ח': שומות במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין |
| 659 | פרק ט': הנמקה במיטב השפיטה ומתן זכות טיעון |
| 661 | פרק י': הודעה על חיוב במס באיגוד |
| 663 | פרק י"א: שומה כשלא נמסרה הצהרת המוכר או הרוכש |
| 665 | פרק י"ב: סמכות להתעלם מעסקאות מסויימות |
| 671 | פרק י"ג: תיקון שומה |
| 671 | 1. הדין |
| 671 | 2. כללי |
| 677 | 3. התיישנות |
| 680 | 4. דוגמאות |
| 687 | פרק י"ד: תיקון שומה בשינויי מבנה |
| 689 | פרק ט"ו: הודעות שומה |
| 691 | שער ט"ו: השגה וערעור |
| 691 | פרק א': השגה |
| 693 | פרק ב': החלטה בהשגה |
| 695 | פרק ג': ערר |
| 697 | פרק ד': ועדת ערר |
| 697 | 1. כללי |
| | 2. תקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965 |
| 701 | 3. כללי |
| 702 | 4. סדרי הדין בהם יש לנהוג כאשר מוגשת השגה |
| | 5. בקשת העוררות להורות למשיב לקבל החלטה בבקשה לביטול עסקה, וזאת בתוך פרק זמן סביר |
| 702 | 6. בקשת פסלות יושבת ראש הועדה |
| 703 | 7. מסלול פינוי בינוי ליזמים |
| 704 | 8. טענת המבקש לפסלות המותב |
| 705 | פרק ה': ערעור לבית-המשפט העליון |
| 705 | 1. כללי |
| 707 | 2. איחור בהגשת ערעור |
| | 3. האם קיימת זכות ערעור על החלטות ביניים של ועדת הערר לענייני ארנונה? |
| 708 | |

| | |
|-----------------|---|
| 4. | מהו מעמדו של הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק-דין - בראי מטרותיה של פקודת ביזיון בית-משפט ותחולתה? 709..... |
| 5. | הוכחת תשלום דמי מפתח 709..... |
| 6. | איחוד שומות 710..... |
| 7. | עיכוב ביצוע פסק-הדין 710..... |
| 713..... | שער ט"ז: תשלום המס וגבייתו |
| 713..... | פרק א': תשלום לאחר הודעה על תשלום המס |
| 715..... | פרק ב': תשלום יתרת המס על-פי שומה |
| 715..... | 1. כללי |
| 716..... | 2. עיכוב הליכי הגביה עד מתן הכרעה בערר |
| 719..... | פרק ג': ריבית על דחיית מועד תשלום |
| 721..... | פרק ד': גביית המס |
| 723..... | פרק ה': גביית המס ממכירה באונס |
| 727..... | פרק ו': ריבית בשל פיגור בתשלום |
| 729..... | פרק ז': קנס על אי-הגשת הצהרה או הודעה |
| 729..... | 1. כללי |
| | 2. האם על ועדת הערר להתערב בהחלטת המשיב ולהורות על ביטול הקנס או על הפחתתו? 729..... |
| 731..... | פרק ח': קנס על פיגור בתשלום |
| 733..... | פרק ט': סמכות המנהל לפטור מתשלום קנס |
| 735..... | פרק י': זקיפת תשלומים |
| 737..... | פרק י"א: קנס על גרעון |
| 737..... | 1. כללי |
| 738..... | 2. תביעה כנגד החלטת המנהל |
| | 3. הטלת קנסות גרעון כנגד רוכשי ומוכרי זכויות במקרקעין על-פי סעיף 95 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 738..... |
| 741..... | פרק י"ב: גביית מס בנסיבות מיוחדות |
| 743..... | פרק י"ג: בקשה לרשם לענייני המרכז להטלת מגבלות |
| 745..... | שער י"ז: סמכויות |
| 745..... | פרק א': סמכות לדרוש מסמכים וידיעות ולהיכנס |
| 747..... | פרק ב': חקירות וחיפושים |
| 749..... | שער י"ח: עבירות ועונשים |
| 749..... | פרק א': עבירות ועונשים |
| 751..... | פרק ב': עבירות על-ידי תאגיד |
| 753..... | פרק ג': חבות לתשלום המס |
| 755..... | פרק ד': כופר כסף |
| 761..... | שער י"ט: הוראות שונות |
| 761..... | פרק א': החזרת מס בביטול מכירה |

| | |
|----------|--|
| 761..... | 1. כללי |
| 764..... | 2. ביטול עסקה בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין |
| 765..... | 3. האם נפל בהחלטות נשוא העררים פגם אשר מצדיק את התערבותה של וועדת הערר? |
| 765..... | 4. משבוטלה עסקת המכר, זכאים הזוגות להחזר בהתאם לסעיף 102 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 |
| 766..... | 5. מכר חוזר |
| 767..... | פרק ב': החזרת מס שנגבה בטעות |
| 769..... | פרק ג': הפרשי הצמדה וריבית על החזר |
| 771..... | פרק ד': סמכות להחזיר מס לתושבי חוץ |
| 773..... | פרק ה': זיכוי ממס שבח במס עזבון |
| 775..... | פרק ו': שמירת סוד |
| 775..... | 1. כללי |
| 777..... | 2. 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 49 לחוק מיסוי מקרקעין |
| 777..... | 3. קיום חובת הסודיות בחוק מיסוי מקרקעין |
| 778..... | 4. שאלת סודיות או חיסיון המסמכים בתיק |
| 779..... | 5. עיון בהסכם הפשרה |
| 779..... | 6. הוראת הסודיות בחוק מיסוי מקרקעין |
| 781..... | פרק ז': מאגר מידע |
| 783..... | פרק ח': הסכמה על-ידי חברות שיכון |
| 785..... | פרק ט': הארכת מועד |
| 785..... | 1. הדין |
| 785..... | 2. כללי |
| 787..... | 3. סקירה היסטורית |
| 794..... | 4. האם יש להאריך למבקש את המועד להגשת הערר שבכותרת אם לאו? |
| 794..... | 5. הארכת התקופה הקבועה לתיקון שומה |
| 795..... | 6. האם ניתן להאריך את מועד ארבע השנים הקבוע בסעיף 85, מכוח הוראת סעיף 107 לחוק? |
| 795..... | 7. בקשה להארכת מועד |
| 797..... | פרק י': פגמים וליקויים |
| 799..... | פרק י"א: מסירת הודעות |
| 801..... | פרק י"ב: ייצוג נישום על-ידי רואה-חשבון |
| 805..... | פרק י"ג: עניינים שונים |
| 805..... | 1. נוהל וסדרי דין |

| | |
|-----------------|--|
| 805..... | 2. אצילת סמכויות |
| 805..... | 3. אי-מתן ניכויים לפי פקודת מס הכנסה |
| 807..... | שער כ': נספחים |
| | פרק א': תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה- |
| 807..... | 1974 |
| | פרק ב': הוראות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תנאים לעניין סעיף |
| 821..... | 15(ט)(1)(ב) לחוק), התשע"ח-2018 |
| | פרק ג': תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), התשע"ח- |
| 823..... | 2017 |
| | פרק ד': כללי מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (דיווח מקוון), |
| 825..... | התשע"ח-2017 |
| | פרק ה': חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת |
| 829..... | שעה), התשע"א-2011 |
| | פרק ו': תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על |
| 835..... | הכרזה על מתחם פינני-ובינני במסלול מיסוי), התשס"ד-2004 |
| | פרק ז': תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (פטור ממס רכישה |
| 837..... | למוסד ציבורי), התשס"ו-2005 |
| | פרק ח': תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (פטור ממס |
| 839..... | מכירה), התש"ס-2000 |
| | פרק ט': תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (החלת הוראות |
| 841..... | הפקודה בפירוק איגודי מקרקעין מסויימים), התשס"ד-2004 |
| | פרק י': תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (חילוף זכויות |
| 843..... | במקרקעין) (הוראת שעה), התשס"ד-2003 |
| | פרק י"א: תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (קביעת שווי |
| 845..... | רכישה לעניין אופציה במקרקעין), התשס"ג-2003 |
| | פרק י"ב: תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (מאגר מידע), |
| 847..... | התשס"ג-2003 |
| | פרק י"ג: תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים למסירת |
| 849..... | מידע), התשס"ג-2003 |
| | פרק י"ד: תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (חישוב השבח |
| 851..... | בפעולה באיגוד מקרקעין), התשס"ג-2002 |
| | פרק ט"ו: תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (פטור ממס |
| 853..... | במכירת זכות באיגוד מקרקעין), התשס"ג-2002 |