

**סוגיות בדיני מיסוי מקרקעין ובנייה  
(בל, ריסקין)  
מבחן מועד א תשס"ט**

משך הבחינה 2.5 שעות (חומר פתוח)

נתונים כלליים (אם הדבר רלוונטי)  
שיעור מס שבח – 2.5%  
שיעור מס מכירה 2.5%  
שיעור מס רכישה – לדירה 3.5%. לכל נכס אחר 5%.  
גובה הפטור לכפל שווי – עד 1.3 מליון ₪.  
כל הסכומים כוללים הצמדה

ארוע 1# – 40% (60 דקות)

לארכימדס מגרש ריק בנס ציונה שנרכש על ידו במחיר 400,000 ש"ח. על פי התכנית הקיימת ניתן לבנות על המגרש בנין בן 10 דירות בנות 100 מ"ר כל אחת. עלות הבניה היא 4,000 ₪ למ"ר. שווי כל דירה בנויה מגיע לסך מליון ₪.

לארכימדס אין מקורות למימון הבניה ולכן הוא פנה לקבלן סופוקלס והסכים איתו שסופוקלס ישא בכל עליות הבניה ובתמורה יקבל 6 מן הדירות.

1. מה מבנה העיסקה שהיית מציע לארכימדס?
2. אילו מיסים יחול בגין העיסקה?
3. מה יהיו שיעורי המס שיחולו בהתחשב בכך שארכימדס נשא בהוצאות אילו: מס רכישה בעת רכישת המגרש בסך 50,000 ₪, שכ"ט ע"ד בעת רכישת המגרש בסך 50,000 ₪, שכר טירחה בעת המכירה (שמשולם לך כיועץ) בסך 200,000 ₪ (לאחר הנחה), דמי שמירה על המגרש בסכום מצטבר של 100,000 ₪, והוצאות תכנון לאדריכל בסך 100,000 ₪.
4. האם תשובתך היתה משתנה אילו הוסכם כי סופוקלס יקבל כל 10 הדירות שייבנו במגרש וכי ארכימדס יקבל 4 דירות זהות, בערך זהה, במגרש הסמוך השייך לסופוקלס?

ארוע 2# – 40% (60 דקות)

בבעלותה של חוה בנין בן 4 דירות הרשום כבית משותף. בשנת 2006 הלכה חוה לעולמה מבלי להשאיר צוואה. יורשיה ע"פ דין הם שני בניה, קין והבל.

נמרוד הוא יזם שמעונין לרכוש את הבנין, בעיקר בגלל זכויות הבניה הקיימות, שלפי תקנון הבית המשותף צמודות לדירות 2 ו-3. הוא מוכן לשלם שמונה מליון ₪ עבור הבנין עם זכויות הבניה כאשר זכויות הבניה מהוות מחצית מערך הבנין.

בבעלותו של קין דירת מגורים אחת אולם הוא מעולם לא מכר דירה בפטור ממס. הבל מכר את דירת המגורים היחידה שהיתה לו אי פעם לפני שנתיים.

קין והבל זקוקים באופן דחוף לסך של מליון דולר לשם השקעה במניה שאין כל ספק שהיא עתידה להכפיל את ערכה בתוך חודשים ספורים. המועד האחרון לרכישת המניה במחיר מציאה הינו בעוד 30 יום. לנמרוד יש אפשרות לגמישות מירבית בקביעת מועדי התשלום כיון שיש לו את רוב הכסף ממקורות עצמיים, ללא מימון חיצוני.

קין והבל קיבלו עצה הגיונית לא לעשות כל עסקה לפני שייתעצו עם משפטן שלמד קורס במיסוי מקרקעין באוניברסיטת בר אילן. הם פונים אליך לקבת עצה לגבי האופן שבו עליהם לפעול כדי להגיע לתוצאות מס אופטימליות. הלקוחות מאוד יעריכו מחשבה יצירתית, כולל קונסטרוקציות יצירתיות בתחום דיני הירושה, הקניין והמס, שיפחיתו את המיסוי. מה תיעצו/צי להם?

ארוע # 3 - 20% (30 דקות)

הרצל הינו הבעלים של בית אבות בן 100 יחידות דיור קטנות הבנוי על מגרש של 2 דונם.

אחד העם רוצה להיכנס כמשקיע בשיעור 25% בכל הנכס והצדדים סיכמו כי ערך 25% מהנכס שווה 5 מליון ש"ח.

טרומפלדור שהוא עורך הדין של הצדדים מציע להם שיטה גאונית לחסוך במס. במקום למכור 25% מהנכס ולשלם את כל המיסים הכרוכים במכירה יערכו הצדדים הסכם השקעה ושיתוף ברווחים. ע"פ ההסכם ישים אחד העם להרצל סך 5 מליון ש"ח עבור הזכות לקבל 25% מכל הרווחים הקשורים בנכס לרבות הזכות לקבל 25% מהתמורה של הנכס (לאחר ניכוי הוצאות) בשעה שהנכס יימכר. כמו כן יקבע בהסכם כי לאחד העם יהיו סמכויות מסוימות בנוגע לניהול, כיאה למי שיש לו אינטרס של 25% בנכס למרות שאין לו זכות במקרקעין עצמם.

מה יהיו טענות פקיד המס מר כצנלסון ומה יגיב לו עו"ד טרומפלדור? מהו לדעתך התיאור ה"נכון" של העסקה המוצעת?