

סוגיות בדיני מיסוי מקרקעין ובנייה
(בל, ריסקין)
מבחן מועד א' תש"ע
משך הבחינה 2.5 שעות (חומר פתוח)

נתונים כלליים לכל השאלות:

שיעור מס שבה בשנת 2007 בלבד – 15% ובכל מועד אחר : 20%.
שיעור מס רכישה: לדירת מגורים 0.5%. לכל מה שאינו דירת מגורים 3.5%.
שיעור מס מכירה: 2% (תניחו כי המס לא בוטל). קיים פטור לדירות מגורים ממס מכירה.
תקרת הפטור לפי ס' 49 לחוק (פטור כפל שווי): 1.5 מליון ₪.
אם לא נאמר אחרת הנח/י כי אין אינפלציה ואין פחת.

לפניך 3 אירועים ושאלות לצידם, ושאלה פתחה אחת. נא עני/ה על כל השאלות.

ארוע 1 (30 נקודות):

בלשצר וחברו הקרוב דניאל מחליטים לרכוש יחד, בחלקים שווים, חלקת קרקע בגדרה ממינהל מקרקעי ישראל לשם הקמת 4 דירות מגורים. הרעיון הוא שכל צד יקבל 2 דירות.

כיון שדניאל שואף להתגרש מאשתו, ודניאל מעדיף לא להכביד על אשתו באינפורמציה מיותרת בנוגע להיקף הנכסים שלו, מבקש דניאל כי כל הזכויות יירשמו על שם בלשצר שיחזיק בחלקו של דניאל בנאמנות עבורו.

ביום 1.1.2004 רוכש בלשצר את המגרש בשמו בלבד, כאשר מחצית התמורה משולמת על ידו ומחצית ע"י דניאל. תנאי ההסכם המעניינים לעניינינו הם:

1. התמורה הינה 400,000 ₪ והיא משולמת במעמד חתימת ההסכם.
2. בלשצר מתחייב כלפי המינהל לשלם לחברה לפיתוח גדרה סכום כולל של 500,000 ₪, ב-10 תשלומים, בגין עבודות פיתוח שתבצע החברה לפיתוח גדרה. העבודות אמורות לשרת את כל המגרשים במתחם החדש בגדרה, כולל המגרש הנרכש.
3. בלשצר מתחייב להשלים את עבודות השלד של שתי הדירות בתוך 20 חודשים ולהשלים את בניית הדירות בתוך 36 חודשים.

במהלך שנת 2004 שילם בלשצר מחצית מהוצאות הפיתוח לחברה לפיתוח גדרה, למרות שרק 20% מהעבודות בוצעו. כמו כן ביצע עבודות שלד בעלות של 50,000 ₪. ביום 1.1.05 נחתם הסכם גירושין בין דניאל לאשתו ודניאל מחליט כי כדאי לוודא שמחצית הזכויות במגרש יירשמו על שמו.

בהגירתו מסכים בלשצר לחתום על הודעת נאמנות, תמורת סכום סמלי של 75,000 ₪. ביום 10.2.05 הצדדים מגישים את הודעת הנאמנות למשרדי מיסוי מקרקעין.

1. מה המסים (שבח, רכישה, מכירה) שישולמו בגין מכירת המגרש לבלשצר?
2. מה תהיה עמדת רשויות המס בנוגע לדיווח על נאמנות ומה יטענו בלשצר ודניאל?
3. מה המסים (שבח, רכישה, מכירה) שישולמו בגין העברת מחצית הזכויות במגרש ע"ש דניאל? עליכם להניח כאן שיש יותר מחלופה אחת, זאת בהתאם לאפשרויות לפי סעיף 2 לעיל.

ארוע 2 (30 נקודות)

לאחשוורוש כהן דירה הבנויה על חלקה גדולה שנרכשה על ידו לפני עשור ב-480,000 ₪, ובתוספת הפרשי הצמדה מגיע היום הסכום לשש מאות אלף ש"ח. לחלקה זכויות בניה. שווי הדירה היום ללא זכויות הבניה שמונה מאות אלף ₪ ושווי זכויות הבניה 1.2 מליון ₪.

מרדכי סמית מציע לאחשוורוש עסקת קומבינציה על פיה יבנה על החלקה 5 דירות, ומרדכי יקבל שניים מהם. שווי שירותי הבניה עבור 2 הדירות הנ"ל מגיע לסך 750,000 ₪.

האם כדאי לאחשוורוש לבקש פטור בגין מכירת דירת יחיד? מה יהיו תוצאות המס אם יבקש פטור ומה התוצאות אם לא יבקש פטור. נא פרטי/י ונמק/י.

ארוע 3 (30 נקודות)

המן שפירא הוא בעלים של בנין ובו 10 דירות, 5 מתוכן מושכרות בשכירות מוגנת.

המן מוכר את הבנין כולו לצדיק זליג תמורת 3 מליון ₪. בהסכם מיום 1.1.10 ישנו תנאי מתלה לפיו ההסכם ייכנס לתוקף רק לאחר שהקונה יגיע להסכם פינני עם לפחות 2 מהדיירים המוגנים. באותו היום חותם צדיק עם 3 דיירים מוגנים, עמם כבר ניהל מו"מ אינטנסיבי, על הסכם לפינויים תמורת 300,000 ₪ לכל אחד מהם. כעבור שבוע, ביום 8.1.10 חותם צדיק על הסכם עם 2 הדיירים הנותרים לפינויים תמורת סך 300,000 ₪ לכל אחד מהם.

1. מה גובה מס הרכישה שישלם שישלם צדיק ומדוע?
2. מה מועד העסקה לפי הדין?
3. מה תוצאות המס במקרה הבא לפי שיטת צדיק ולפי שיטת רשויות המס:
לצדיק נודע כי פקיד מיסוי מקרקעין היה בעל מזג טוב וחייב אותו במס לפי שווי רכישה של 3 מליון ₪. צדיק הוא אזרח למופת הרוצה לתרום כסף למדינת ישראל, אולם למרות כל נסיונותיו הוא לא מצליח להגיע למשרד האחראי על קבלת תרומות עבור המדינה. לכן מחליט צדיק לבצע את התרומה ע"י הגדלת מס הרכישה שעליו לשלם. לצורך כך הוא מגיע להסכמה עם זליג לפיו ההסכם יבוטל, והוא עורך עם זליג הסכם חדש למחרת בו הוא רוכש את הנכס לאחר פינוי הדיירים, ומגיש שומה עצמית לפיו שווי הרכישה 4.5 מליון ₪.

שאלה פתוחה (10 נקודות)

מהו מועד החיוב ומועד התשלום של המסים הבאים, והאם לדעתך מדובר במועד ראוי: 1. מס רכוש 2. היטל השבחה. 3. היטלי פיתוח (כגון היטל ביוב, אגרות סלילה וכד').