

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

נתונים כלליים לכל השאלות:

שיעור מס שבח 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) : 1.4 מליון ₪.

ארוע 1 :

בלשצר וחברו הקרוב דניאל מחליטים לרכוש יחד, בחלקים שווים, חלקת קרקע לשם הקמת 4 דירות מגורים. הרעיון הוא שכל צד יקבל 2 דירות. עלות הקרקע שני מליון ₪.

בשנת 2008 מסיימים בלשצר ודניאל לבנות את 4 הדירות. 2 מן הדירות משובחות יותר ושוות סך 1.8 מליון ₪ כל אחת, ושתי דירות משובחות פחות ושוות 1.5 מליון ₪ כל אחת. הוצאות הבניה עבור כל אחת מהדירות המשובחות מגיע לסך 600,000 ₪, והוצאות הבניה של הדירות הפחות משובחות מגיע לסך 500,000 ₪ כל אחת. סה"כ הוצאות בניה 2.2 מליון ₪. כיון שבלשצר נשא ביותר ממחצית הוצאות הבניה (בלשצר שילם 1.4 מליון ₪ ודניאל שילם רק 800,000 ₪) מסכימים הצדדים כי רק צודק והגון כי בלשצר יקבל את 2 הדירות המשובחות יותר.

1. נא תארי את תוצאות המס (שבח, רכישה, מכירה) של הארוע עד כאן.

כדי לממן את הוצאות הבניה מכר בלשצר בשנת 2007 "על הנייר" את אחת הדירות המשובחות יותר במחיר 1.7 מליון ₪. כיון שהוא לא מכר דירה אחרת בפטור ממס מעולם, הוא ביקש פטור בגין מכירה זו.

כעבור 19 חודשים, לאחר השלמת הבניה, מכר בלשצר את הדירה השניה תמורה 1.8 מליון ₪, וביקש פטור כיון שזו דירתו היחידה והוא לא מכר דירה אחרת בפטור ב-18 החודשים לפני כן.

2. נא תארי את תוצאות המס (שבח, רכישה, מכירה) של 2 המכירות של בלשצר.

דניאל העניק בשנת 2007 לגבי ושתי ג'ונס תמורת סך של 80,000 ₪ אופציה לרכוש את אחת מ-2 הדירות המשובחות לכשתושלם הבניה במחיר 1.8 מליון ₪ (נוספים). תקופת האופציה היתה למשך שנתיים. ביום 1.8.08 מודיעה ושתי על כך שהיא מבקשת לממש את האופציה. כיון שדניאל קיבל את הדירות הפחות מושבחות ההסכם נחתם לגבי אחת הדירות הנ"ל תמורת 1.5 מליון ₪. דניאל לא ביקש פטור ממס שבח בגין מכירה זו.

3. נא תארי את תוצאות המס (שבח, רכישה, מכירה) למה שהתרחש בין דניאל וושותי.

הדירה השניה של דניאל שערכה הכולל 1.5 מליון ₪, כוללת זכויות בניה בשווי 300,000 ₪. דניאל מוכר דירה זו, ללא זכויות הבניה, לאזמרלדה גארפילד, תמורת 1.2 מליון ₪ ובהסכם נקבע כי זכויות הבניה נותרות רכושו של דניאל. דניאל מבקש פטור ממס שבח בגין מכירה זו.

4. נא תאר את תוצאות המס (שבח, רכישה, מכירה) של העסקה עם אזמרלדה.

ארוע 2

לפרעה ישראלי בנין ובו דירה וחנות. הבנין נרכש תמורת 1.8 מליון ₪, כאשר ערך הדירה והחנות זהים ולכל אחד מהם צמודים מחצית מזכויות הבניה.

שנתיים לפני רכישת הבנין נכנסה לתוקף תכנית בנין עיר שנתנה לחלקה הקלות שונות שהעלו את ערך החלקה בסכום של חצי מליון ₪. שנה לאחר רכישת הבנין נכנסה לתוקף תכנית בנין עיר שהעניקה לחלקה זכויות בניה לבנית עוד 6 דירות מגורים מעל הדירה והחנות. שמאי של העירה העריך שהבנין היה שווה לפני ההשבחה 2 מליון ₪ (מליון הדירה ומליון החנות) וכי לאחר ההשבחה שווי המגרש 4 מליון ₪.

פרעה ערך הסכם עם הקבלן הנודע משה עמרמסון על פיו יבנה משה את שש הדירות והוא יקבל 2 מהדירות וכן את הדירה והחנות הקיימות. על פי ההסכם פרעה יקבל 4 מן הדירות החדשות. מעיון בשמאות שערכה העיריה לצרכי היטל השבחה עולה כי שווי כל דירה בנויה יגיע למליון ₪.

1. מה גובה הוטל השבחה בו יחוייב פרעה?
2. מה גובה מיסי השבח, מכירה ורכישה בגין עסקת הקומבינציה?
3. האם פרעה יוכל לבקש במסגרת עסקת הקומבינציה פטור עבור דירת מגורים מזכה (הניחו כי לא מכר דירה בפטור ב-4 השנים האחרונות)? אם כן, מה גובה מס השבח בו יחוייב בגין עסקת הקומבינציה.